

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES, FLACSO
SEDE ECUADOR**

**PROGRAMA DE POLÍTICAS PÚBLICAS Y GESTIÓN
CONVOCATORIA 2005-2007**

**“LA EXPRESIÓN TERRITORIAL DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN
QUITO, CRISIS Y DOLARIZACIÓN DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA (2000-
2008)”**

OSCAR RAÚL OSPINA LOZANO

ASESOR DE TESIS: PABLO SAMANIEGO PONCE

**LECTORES: JORGE GRANDA
PETER JOSÉ SCHWEIZER**

QUITO, ABRIL DE 2010

ÍNDICE

ÍNDICE	5
RESUMEN	8
Capítulo 1	
La organización espacial urbana, el mercado del suelo y el sector inmobiliario, algunas interpretaciones teóricas	12
El enfoque neoclásico de la organización espacial de las ciudades y el mercado del suelo.	12
La Ecología Urbana Americana, algunas de sus perspectivas sociológicas	12
El enfoque de la Síntesis Espacial Neoclásica (SEN)	13
Algunas perspectivas heterodoxas sobre la organización espacial urbana y residencial	17
La Nueva Sociología Francesa y el rompimiento con la sociología urbana académica	17
La Nueva Sociología Económica	21
La perspectiva de la Teoría de la Renta del Suelo Urbano (TRSU)	23
El concepto de tierra urbana y la generación del espacio urbano construido	24
La articulación compleja de la tierra urbana	25
Capítulo 2	
La dolarización y sus repercusiones en la estructura económica ecuatoriana	30
La crisis económica de finales del siglo XX	30
Algunos elementos del contexto	30
La dolarización de la economía ecuatoriana	34
La estabilidad en un escenario económico oscilante	39
La evolución de los indicadores sociales	42
Capítulo 3	
Dolarización y evolución del sector de la construcción en el Ecuador, algunos rasgos generales	49

En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: dinámicas coyunturales	53
En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: algunos rasgos de la evolución a nivel nacional	57
En torno a la evolución de la generación de vivienda formal: Elementos Estructurales	59
Capítulo 4	
Tendencias territoriales, demográficas y económicas en el Quito actual	75
Tendencias territoriales y demográficas	76
La dinámica territorial	76
La dinámica demográfica	80
Algunas dinámicas socioeconómicas de Quito	84
La incidencia de la pobreza	84
El comportamiento del mercado laboral	88
La evolución de los ingresos	90
Planificación, políticas de suelo y estructura urbana del DMQ	96
Algunos elementos para tener en cuenta sobre la relación entre el precio del suelo y la reglamentación urbana en Quito	97
La gestión del suelo urbano en el DMQ, 2000-2008	98
Características de la estructura urbana en Quito y el valor del suelo	104
Capítulo 5	
La evolución del mercado de vivienda nueva en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito	111
La evolución del sector de la construcción, la proyección de la generación de vivienda nueva y el ciclo inmobiliario en Quito	112
Una breve revisión de las cifras proyectadas de espacio construido destinado a uso residencial en Quito	112
La evolución del ciclo del mercado de vivienda nueva en Quito	114
El comportamiento de la oferta de vivienda nueva en Quito, la expresión territorial	116

La dinámica general	117
Las dinámicas particulares: la oferta y su expresión territorial	123
Las dinámicas particulares: algunas variables cuantitativas y cualitativas de la expresión territorial del precio del espacio urbano construido para vivienda	124
Una aproximación al comportamiento del precio en las distintas áreas de Quito	126
El comportamiento de la demanda de vivienda nueva en Quito	142
Conclusiones	151
Bibliografía	155
Anexos	163

Tabla 27. Resumen de los condicionantes del movimiento de los precios que se presentan en las distintas zonas de Quito

Sector	Movimientos Estructurales Generales			Movimientos Estructurales Particulares	Movimientos Coyunturales	Elementos cualitativos	Comportamiento de la demanda	Sectores socioeconómicos mayoritarios
	Crecimiento demográfico	Población	Elementos cuantitativos que intervienen en el valor del suelo					
Pomasqui	-	23.867 (2007)	-Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada -Déficit en la dotación de equipamiento, infraestructura, servicios, baja concentración de actividades -Ubicación al extremo norte de la ciudad	Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana	Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2002 y 2007)	-Acceso a vivienda unifamiliar y multifamiliar baja.	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayoritariamente	Bajos, medios bajos, medios típicos
Calderón	(7,9%, 1990 – 2001)	93.989 (2001)	-Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada -Déficit en la dotación de equipamiento, infraestructura, servicios, baja concentración de actividades	Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana	Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2002 y 2006), transformaciones en el metraje de la vivienda que hicieron fluctuar el precio.	-Acceso a vivienda unifamiliar	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayoritariamente	Bajos y medios bajos
	(4,7%, 2001 - 2005)	113.374 (2005)	-Ubicación al extremo norte de la ciudad					
Sur	(5,7%, 1990 – 2001)	603.682 (2001)	-Fuertes incrementos del precio por amplia demanda de vivienda con oferta limitada de casas -Déficit en la dotación de equipamiento, infraestructura, servicios, baja concentración de actividades	-Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana	Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2002)	-Acceso a vivienda unifamiliar	-Amplia demanda por vivienda -Vivienda unifamiliar mayoritariamente, aunque también vivienda multifamiliar	Bajos, medios bajos, medios típicos
	(3,3%, 2001 – 2005)	668.588 (2005)	-Ubicación al extremo sur de la ciudad	-Densificación en algunos sectores, especialmente de la administración Eloy Alfaro: 83,5 hab/ha				

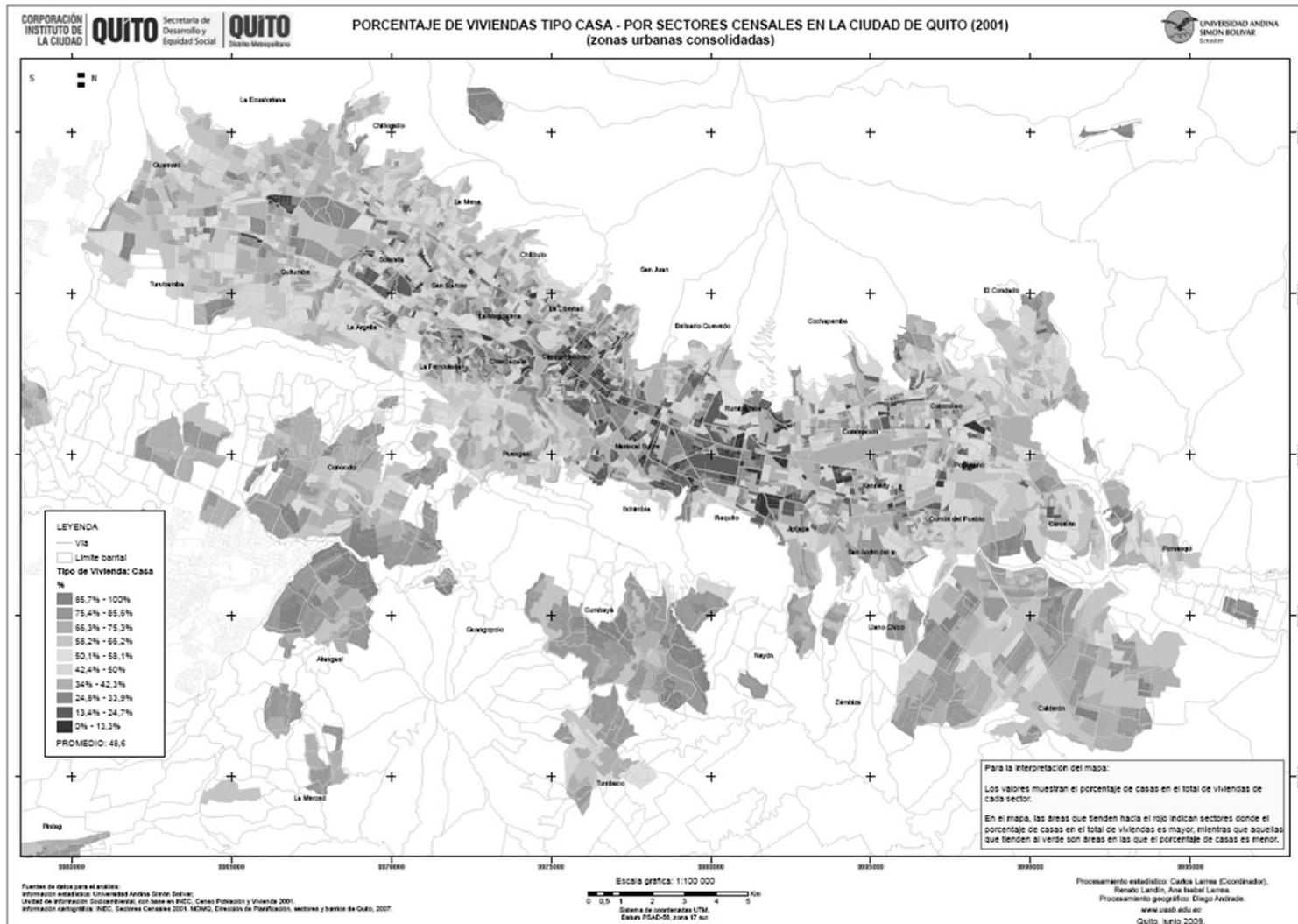
Centro	(-0,002%, 1990 – 2001)	227.173 (2001)	-Inversiones municipales en recuperación y mejoramiento urbano -Inversiones en desarrollo de actividades turísticas -Desarrollo de proyectos de vivienda para sectores medios y medios altos	-Orientación en el uso del suelo para el desarrollo de actividades turísticas mayoritariamente. -Inversiones en generación de vivienda para sectores medios y medios altos -Alta densificación porque es una zona consolidada: 159 hab/ha	-Inversión en espacio construido destinado a vivienda para la generación de rentas -Fuertes incrementos del precio en momentos puntuales del periodo (2001 y 2004)	-Acceso a vivienda bajo los parámetros de un hábitat urbano recuperado en el antiguo casco colonial	-Concentrada en algunos sectores socioeconómicos que valoran el hecho de vivir en un Centro Histórico reformado. -Vivienda multifamiliar en proyectos que en su mayoría reforman predios antiguos manteniendo en el interior algunos elementos arquitectónicos, las fachadas se conservan.	Medios, medios bajos y bajos Sectores altos adquieren vivienda en varias áreas del CHQ
	(-0,002%, 1990 – 2005)	227.151 (2005)						
Valle de Los Chillos	(4,3%, 1990 – 2001)	116.946 (2001)	-Implementación de infraestructura, servicios y equipamientos para actividades propias de sectores económicos medios y altos	Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana Baja densificación	-Inversión en espacio construido destinado a vivienda para la generación de rentas -Especulación en momentos puntuales del periodo (2002 y 2004)	-Acceso a vivienda unifamiliar para una reproducción familiar con altos estándares de vida en áreas suburbanas con un clima más benigno que el del valle central de Quito.	-Demanda por vivienda unifamiliar suburbana con un entorno campestre, y un nivel de vida medio.	Alto, medio alto, medio, medio bajo MULTITARGET
	(3,2%, 2001 – 2005)	132.601 (2005)	-Implementación de infraestructura, servicios y equipamientos para actividades propias de sectores económicos medios y altos -Estatus socioeconómico			-Residir en ese escenario urbano implica buen estatus socioeconómico (prestigio)		

Norte	(0,9%, 1990 – 2001)	365.054 (2001)	-Alta concentración de servicios, equipamientos, infraestructura de calidad, actividades, inversiones públicas y privadas. -Escasez de suelo, altos niveles de especulación	-Cambios de uso del suelo: aumento de la edificación en altura (PUOS) -Densificación en varios sectores: en promedio hay 113 hab/ha	-Inversión en espacio construido destinado a vivienda para la generación de rentas -Especulación en momentos puntuales del periodo (2003 y 2007)	-Acceso a vivienda multifamiliar con excelente localización, seguridad y facilidades de acceso -Residir en ese escenario urbano implica buen estatus socioeconómico (prestigio)	-Demanda creciente por vivienda multifamiliar para reproducción del núcleo familiar o generación de rentas.	Alto, medio alto, medio, medio bajo
	(0,9%, 2001 – 2005)	377.748 (2005)	-Escenario que concentra la oferta: 53% de la oferta del DMQ en 2006 -Estatus socioeconómico					
Valle de Tumbaco y Cumbayá	(5,2%, 1990 – 2001)	59.576 (2001)	-Implementación de infraestructura, servicios y equipamientos para actividades propias de sectores económicos medios y altos -Estatus socioeconómico	Cambios de uso del suelo: terrenos rurales periurbanos que son involucrados en la aglomeración urbana	-Inversión en espacio construido destinado a vivienda para la generación de rentas (2001, 2003 y 2007)	-Acceso a vivienda unifamiliar para una reproducción familiar con altos estándares de vida en áreas suburbanas con un clima más benigno que el del valle central -Residir en ese escenario urbano implica buen estatus socioeconómico (prestigio)	-Demanda por vivienda unifamiliar suburbana con un entorno campestre, y un nivel de vida alto.	Alto, medio alto, medio, medio bajo
	(3,7%, 2001 -2005)	68.776 (2005)						

Fuentes: DMPT, 2006; Hydea Target Euro, 2008; INEC, 2001; SiiD@Ernesto Gamboa & Asociados, 2009; Diario El Comercio; Gridcon Consultores 2004, 2005 y 2006b – Elaborado por el autor

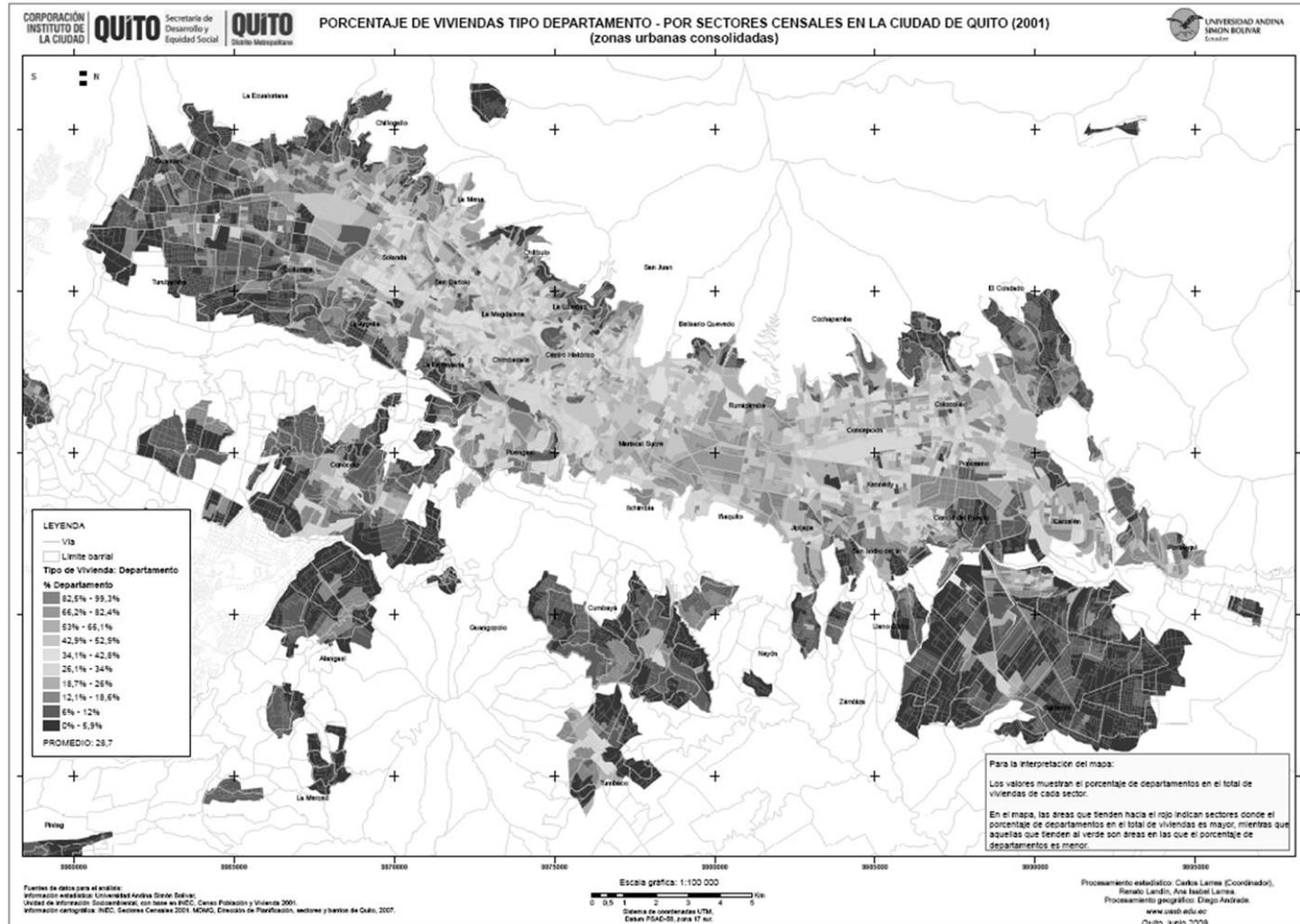
Este comportamiento de elementos cualitativos y cuantitativos en el mercado de vivienda también tiene un correlato específico en términos espaciales con respecto al tipo de unidad habitacional. Como se puede observar en los mapas 11, 12, 13 y 14, se observa una clara división espacial con respecto a la tipología de vivienda (media agua, cuarto, casa, departamento) en Quito: en algunos sectores de los extremos sur y norte, y de las laderas occidentales se encuentra la mayor cantidad de viviendas tipo “Media agua”; en el Centro Histórico y sectores como Chimbacalle, La Ferroviaria, Solanda, La Argelia, El Inca y el Comité del Pueblo se encuentra la mayor cantidad de viviendas tipo “Cuarto”; amplios sectores de los valles orientales y los extremos norte y sur de la ciudad albergan la mayoría de viviendas tipo “Casa”; finalmente la vivienda tipo “Departamento” se ubica en el Centro Norte y Centro Sur de la ciudad.

Mapa 11. Localización espacial del tipo de vivienda de las áreas urbanizadas del DMQ (Casa), 2001



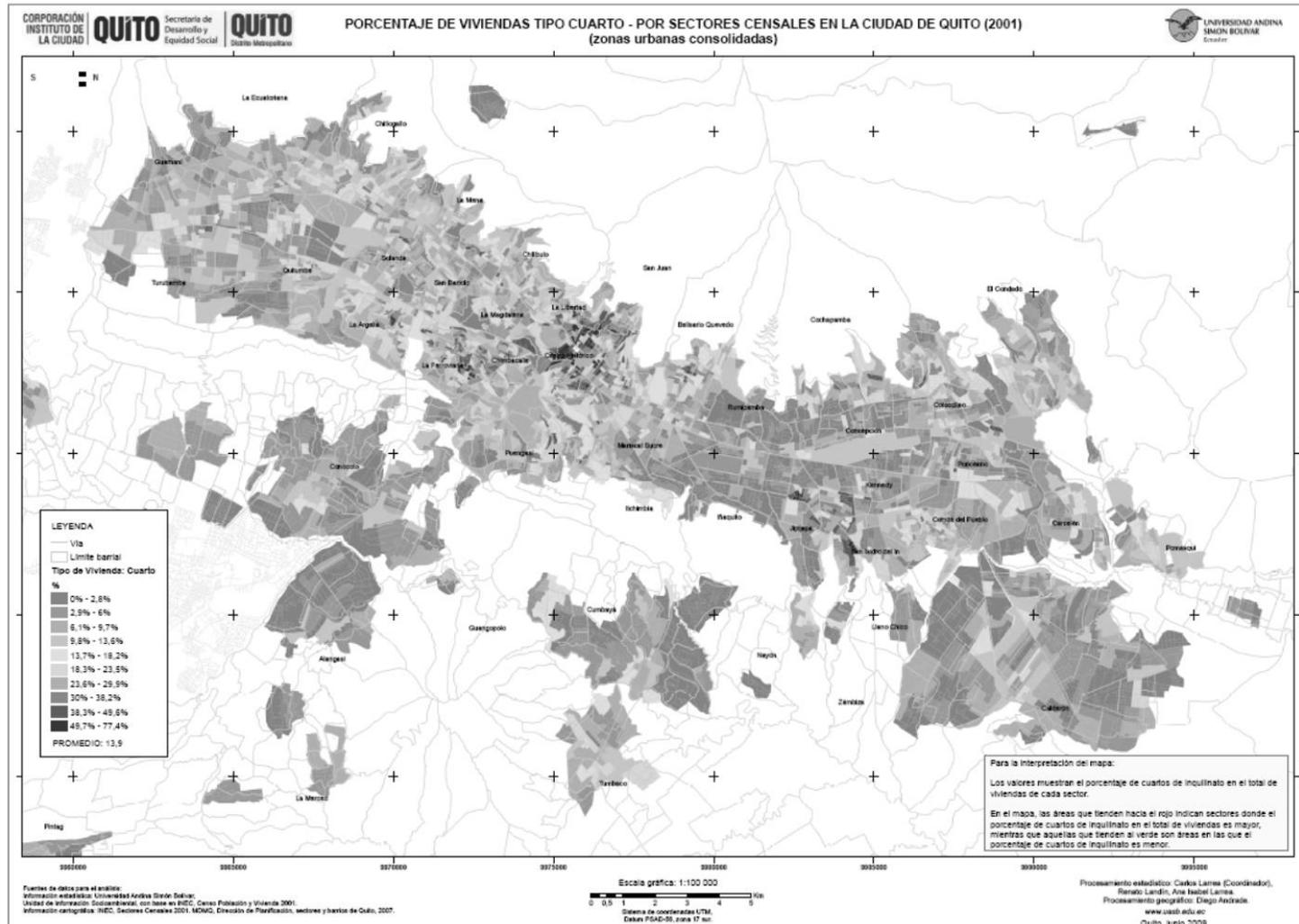
Fuente: UASB. La mayor presencia de viviendas tipo CASA se asocia a las tonalidades grises.

Mapa 12. Localización espacial del tipo de vivienda de las áreas urbanizadas del DMQ (Departamentos), 2001



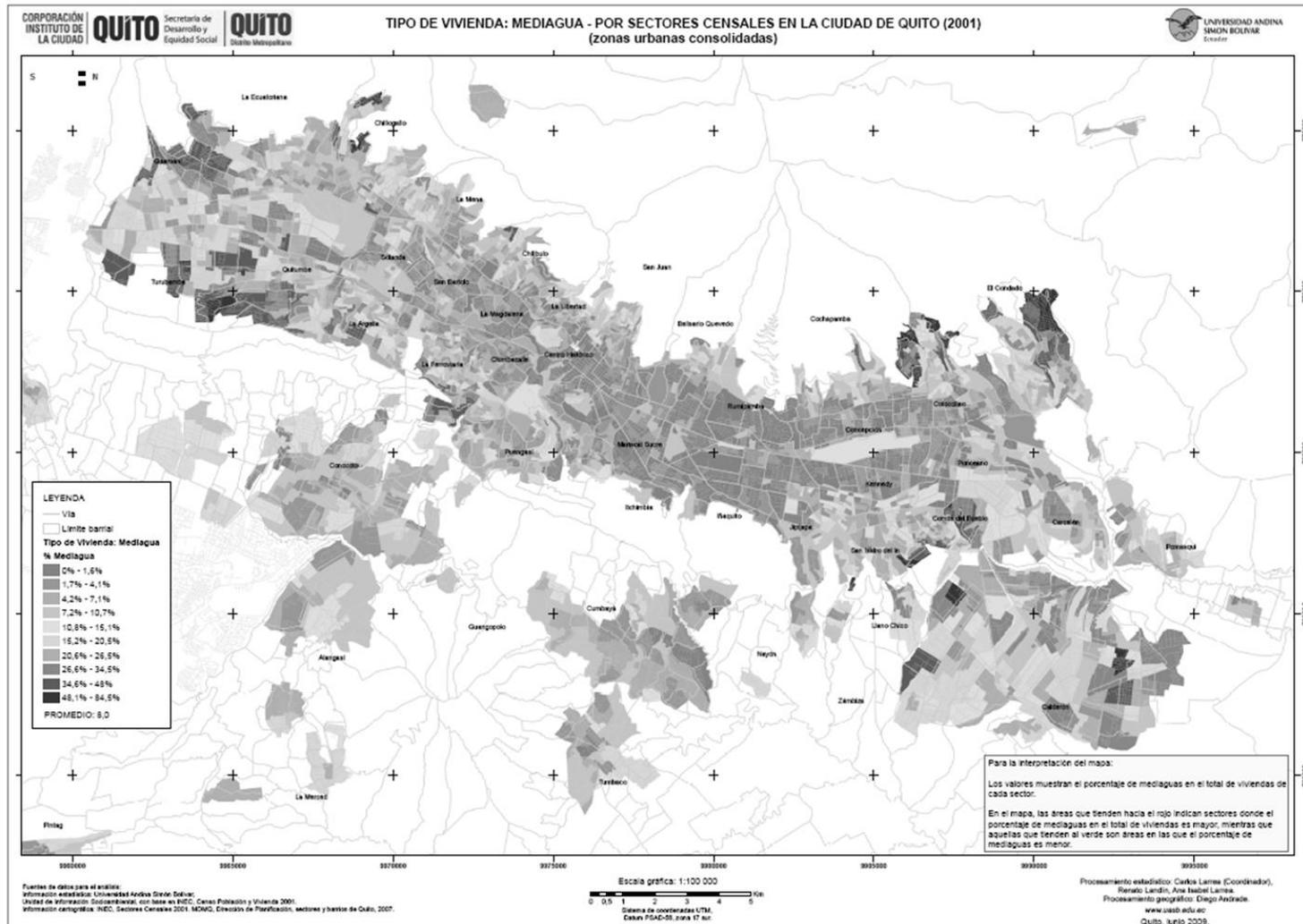
Fuente: UASB. La mayor presencia de viviendas tipo DEPARTAMENTO se asocia a las tonalidades grises.

Mapa 13. Localización espacial del tipo de vivienda de las áreas urbanizadas del DMQ (Cuarto), 2001



Fuente: UASB. La mayor presencia de viviendas tipo CUARTO se asocia a las tonalidades más oscuras.

Mapa 14. Localización espacial del tipo de vivienda de las áreas urbanizadas del DMQ (Media Agua), 2001



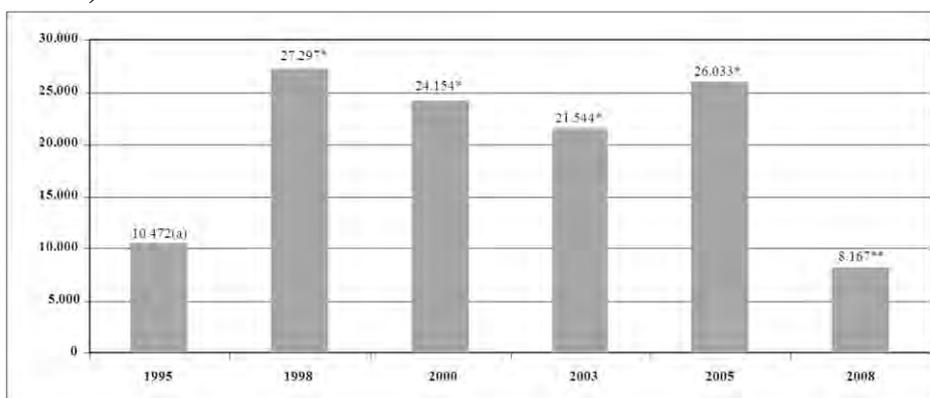
Fuente: UASB. La mayor presencia de viviendas tipo MEDIA AGUA se asocia a las tonalidades más oscuras.

El comportamiento de la demanda de vivienda nueva en Quito

A modo de aclaración, es necesario decir que la información utilizada en este apartado proviene de análisis desarrollados por las consultoras Gridcon y Ernesto Gamboa & Asociados, las cuales han establecido conceptos y parámetros de medición puntuales que son convenientes explicar brevemente. Para los estudios sobre la demanda de vivienda se aplica un concepto de Demanda Potencial Calificada Total (DPCT), el cual es concebido como un subconjunto de la demanda potencial (conformada por los hogares residentes en el área de Quito, distribuidos por niveles socioeconómicos). A él pertenecen los hogares interesados en adquirir una solución de vivienda y que además disponen de los recursos necesarios para cancelar las cuotas inicial y mensual, requeridas en la actualidad por las instituciones crediticias encargadas de financiar la compra de vivienda¹²⁰.

En ese orden de ideas, Gamboa & Asociados (2009) muestra que la DPCT para Quito ha experimentado varias fluctuaciones alcanzando, para 2005, una cifra aproximada a los 26.033 hogares, la mejor cifra del periodo y la más cercana a los niveles registrados en 1998 (Gráfico 57): Para inicios de 2000, la DPCT rondaba los 24.154 hogares¹²¹, experimentando un descenso en 2003 (-10,8%) y aumentando nuevamente un 20,8%, hacia 2005. En el caso de la DPCT proyectada para 2008, esta tiene vigencia sólo para un año, siendo menor en proporción que las proyecciones realizadas para 2005.

Gráfico 57. Evolución de la Demanda Potencial Calificada (DPCT) en Quito (1995 – 2008)



Fuente: (a) Censo de la Cámara de la Construcción de Quito 1995 - SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados (* Proyectada a tres años/** Proyectada a un año)

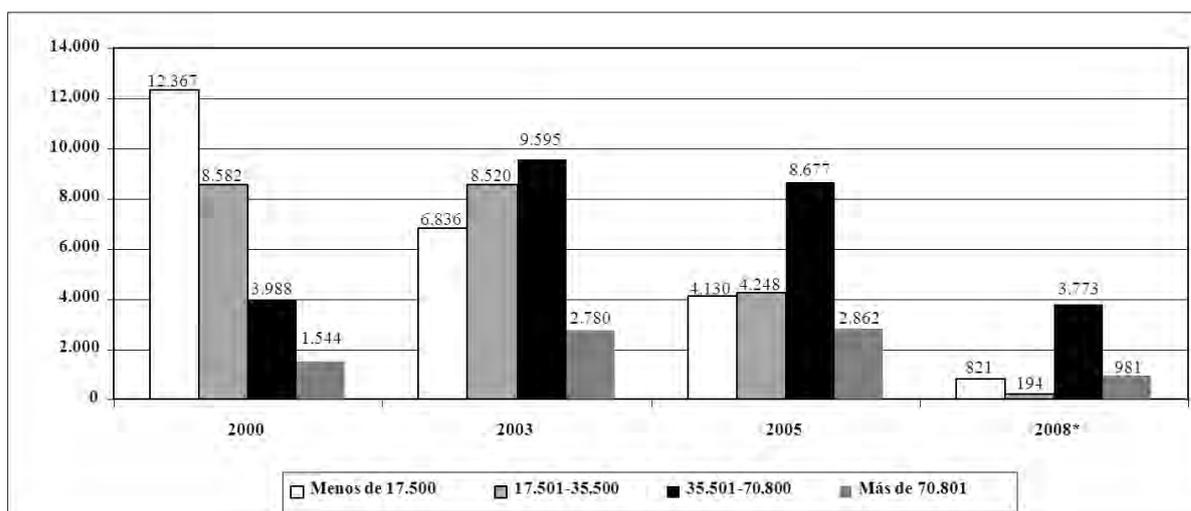
¹²⁰. Este es un concepto muy similar al utilizado en el segundo estudio de mercado de edificaciones urbanas en la ciudad de Quito (Cámara de la Construcción de Quito, 1995:104) el cual maneja el concepto de Demanda Efectiva por Vivienda que contiene las siguientes variables: “precio de la vivienda, los ingresos de los hogares, la capacidad de pago, las condiciones financieras de los créditos y las características cualitativas de la vivienda. No sobra aclarar que si un hogar posee ya una vivienda, esto no lo inhabilita para ser considerado demandante de otro inmueble”.

¹²¹. La DPCT (Clasificada por rangos de precios) en la ciudad de Quito representó 24.154 hogares en 2000, para el espectro de tiempo de 3 años, cifra que incluyó a los interesados en adquirir vivienda al contado (7.208) y a crédito (16.946). (Gridcon, 2006a)

En cuanto a los rangos de precios se observan varias transformaciones de la composición de la DPCT en el periodo 2000 – 2008. En primer lugar, el segmento comprendido hasta los USD 35.500 tuvo una fuerte reducción de su participación en el ciclo, pasando de un 79,5% en 2000 a un 53% en 2008¹²²; de manera más específica, el intervalo de demanda comprendida hasta los USD 17.500 se redujo de 51,2% en 2000 a 15,3% en 2005, aumentando nuevamente en 2008 hasta alcanzar un 19%. (Ver Gráfico 58 y Tabla 28).

Por otro lado, el rango de precios ubicado entre los USD 17.501 y 35.500 pasó de un 28,3% en 2000 a un 36,9% en 2005, cayendo levemente a un 34% en 2008; mientras que el segmento de USD 35.501 a 70.800 registró un incremento pronunciado pasando de un 17,1% a un 33,3%, particularmente entre 2003 y 2005 cuando creció en más de un 104%, al final del periodo registró una participación del 12%. Por último, el rango de más de USD 70.801 elevó su participación pasando del 3,4 %, en 2000, a 14,5% en 2005, disminuyendo al final del periodo su participación a un 12%¹²³.

Gráfico 58. Demanda Potencial Calificada (DPCT) en Quito por rangos de precios, 2000 – 2008.



Fuente: SiiD®/Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados – Elaborado por el autor

*La DPCT proyectada para 2008 es sólo para un año, las demás tienen proyecciones a tres años.

¹²². El comportamiento diferenciado registrado en los respectivos segmentos podría explicarse por el aumento del precio ofertado y no necesariamente a qué disminuyó la demanda en el rango de hasta USD 35.000; asimismo y como lo veremos enseguida, el mejoramiento de las condiciones de acceso a crédito influye en un movimiento progresivo hacia rangos de precios más elevados.

¹²³. Una revisión más pormenorizada que utiliza cifras de los años 2000 y 2005, revela que la demanda de vivienda de menos de USD 5.000 se redujo ampliamente, pasando de un 14,9% en 2000 a 1,7% en 2005, algo muy similar ocurrió con el segmento ubicado entre los USD 5.001 y 8.000, el cual pasó de un 15,1% a un 1,7%. Otra reducción pronunciada fue la que experimentó el rango de demanda ubicado entre los USD 8.001 y 17.500, el cual pasó de 21% en 2000 a 11,80% en 2005. Caso contrario ocurrió con el segmento de demanda ubicado entre los USD 70.801 y 120.000, el cual pasó de 3,7% en 2000 a 12,1% en 2005.

Tabla 28. Demanda Potencial Calificada Total a tres años, tasas de participación de los hogares por segmentos de precios (%), Quito 2000 - 2005

Rango de Precios USD	2000	%	2003	%	2005	%	2008	%
Menos de 17.500	12.367	51,2	8.582	39,9	3.988	15,3	1.544	19,0
17.501 - 35.500	6.836	28,3	8.520	39,5	9.595	36,9	2.780	34,0
35.501 - 70.800	4.130	17,1	4.248	19,7	8.677	33,3	2.862	35,0
Más de 70.801	821	3,4	194	0,9	3.773	14,5	981	12,0
Total	24.154	100	21.544	100	26.033	100	8.167	100
	Proyectada a 3 años		Proyectada a 3 años		Proyectada a 3 años		Proyectada a 1 año	

Fuente: SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados

Una causa de este comportamiento se atribuye, según Ernesto Gamboa & Asociados (2009), a la disminución de las tasas de interés, pues cada 1% de disminución en la tasa para créditos a 15 años de plazo representa un 4% de aumento en la capacidad de compra de los hogares¹²⁴.

Otra causa de naturaleza cualitativa se refiere a los cambios experimentados en las condiciones que los demandantes de vivienda se articulan al mercado debido a la creciente competencia entre promotores inmobiliarios: “El cambio de un **mercado de vendedores** con pocos constructores, ofertas limitadas y poca variedad de productos, han dado paso actualmente a un **mercado de compradores**, lo que obliga al constructor a realizar cambios para que sus ofertas se ajusten a las necesidades y requerimientos del comprador” (Gamboa, 2004)

Como se puede apreciar en el Gráfico 59, el comportamiento del crédito hipotecario evidencia un aumento en la capacidad de endeudamiento de la población: el monto promedio por operación aumentará en un 388,4%; así mismo se observan varias fluctuaciones en la colocación de crédito, especialmente en 2002, 2004 y 2006: en 2001 y 2006 se registrarán buenos comportamientos de la colocación de crédito (31.221 y 29.354, respectivamente) lo cual coincidirá con los mejores registros de absorción presentados en el periodo, 872 y 993 unidades compradas por mes (Gráfico 60).

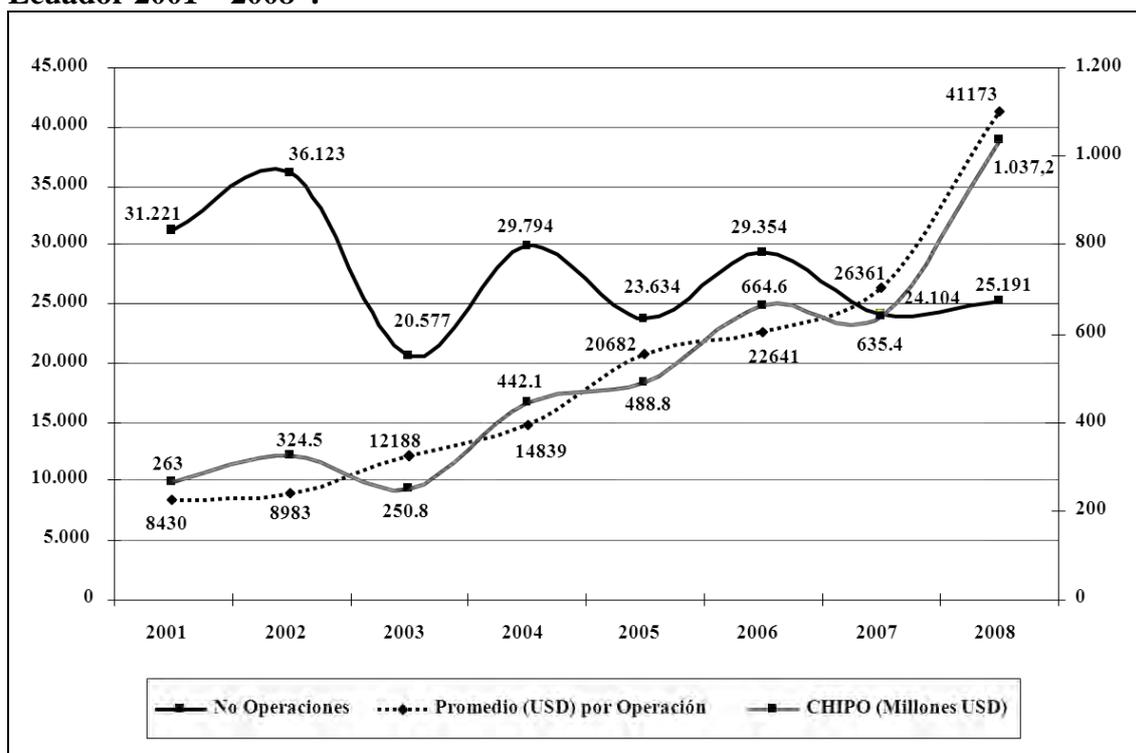
Otra dinámica importante a analizar está relacionada con el incremento que experimentó el crédito hipotecario en el periodo, especialmente los fuertes aumentos registrados en los intervalos 2003-2004 (76,27%), 2005-2006 (36%) y 2007-2008 (63%). En este punto es necesario anotar que aunque la expansión de los créditos es evidente en el periodo, gran parte de la demanda de vivienda se quedó por fuera de este circuito de financiamiento¹²⁵:

¹²⁴. Sí se observan las cifras del Gráfico No 23 (Capítulo 3), se puede apreciar que es justo en 2005 y 2006 donde se registran las menores tasas de interés para crédito de vivienda en el periodo analizado.

¹²⁵. En este punto cabe recordarse lo que se dijo en el Capítulo 3: el financiamiento de los permisos para construcción solo es respaldado en un 16% a través del crédito, y el 84% restante a través de recursos propios; asimismo y según la ECV (2006) solo el 25,9% de los hogares (846.884) a nivel nacional obtuvo préstamos, de esa proporción solo un 19.1% (214.051 hogares) logró obtener un crédito para vivienda.

A mediados de 2006, la demanda total era de 445.754 hogares, la demanda potencial (los hogares que desean en algún momento tener vivienda) era de 167.158, y la demanda potencial calificada era de tan solo 26.033 hogares, de los cuales apenas 9.137 accederían a créditos hipotecarios”, los cuales serán los preferidos por los promotores de vivienda, por su solvencia. (Oleas, 2007: 33)

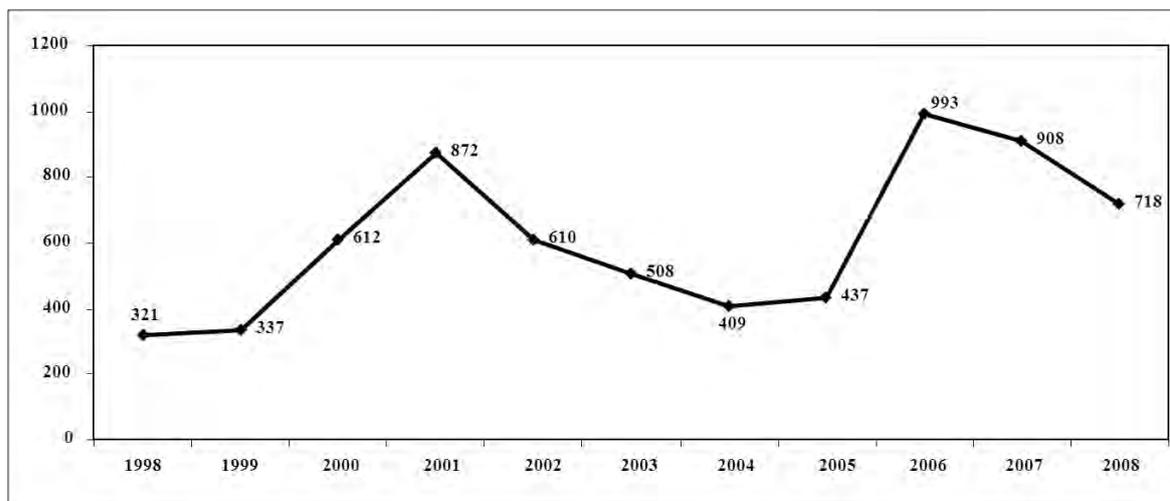
Gráfico 59. Comportamiento de la colocación de Crédito Hipotecario (CHIPO) en Ecuador 2001 – 2008*.



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

*Cifras construidas para todo el país, no hay datos desagregados para Quito.

Gráfico 60. Comportamiento de la demanda en Quito (Absorción: Unidades/mes), 1998 – 2008



Fuente: SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados-Elaborado por el autor

Como complemento a lo anterior, la demanda experimentará en nuestro periodo de análisis amplias fluctuaciones como los picos de consumo registrados en 2001, 2006 y 2007, y momentos de desaceleración fuertes como lo registrados entre 2003 y 2004. Durante el periodo se consumirán promedio 8089 unidades al año, y teniendo como referencia los datos de la Tabla 29, la absorción se concentrará espacialmente en el Norte y Sur de la ciudad.

Tabla 29. Absorción de vivienda por sectores de la ciudad de Quito (% y Unidades), 2006

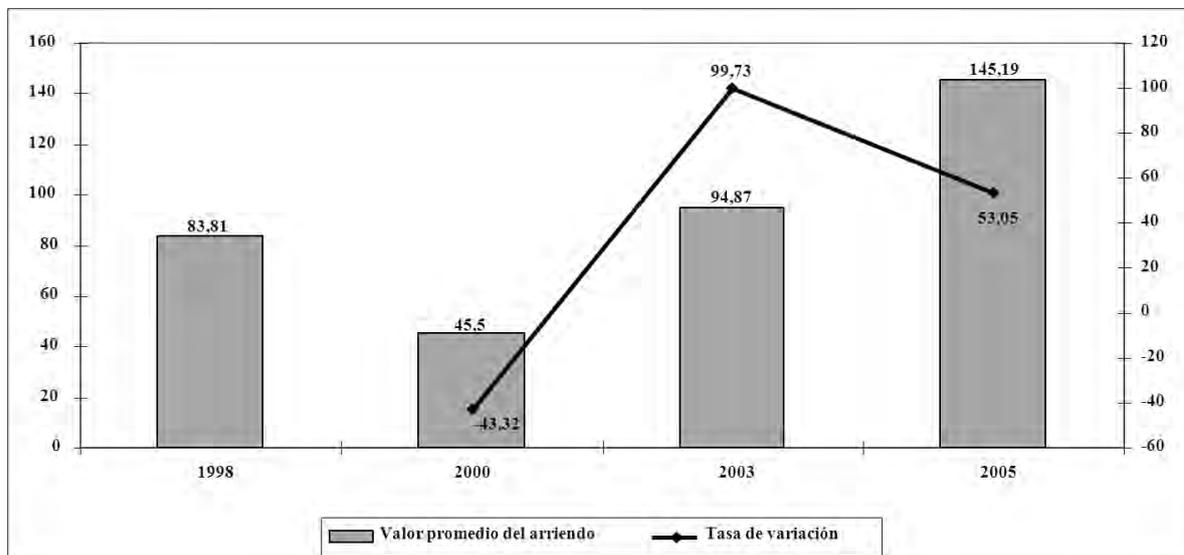
Sector	Norte	Sur	Centro	Valle de Cumbayá y Tumbaco	Valle de Los Chillos	Calderón	Pomasqui
%	38,76	36,68	1,38	3,88	7,97	3,98	7,35
Unidades	4618	4371	165	462	950	474	876

Fuente: Gridcon, 2006

Hay que anotar que una parte de la fluctuación de la demanda está relacionada con el interés de compra de propiedades como una inversión, lo cual se relaciona como una alternativa segura frente a la crisis de confianza que generó el sector financiero tras la crisis. Como se afirmó en el Capítulo 3, ello motivó a varios sectores de la población a consumir bienes durables como viviendas, en ese sentido gran parte de los recursos que fueron descongelados por el sistema bancario en los primeros años de la dolarización serían canalizados hacia la compra de inmuebles.

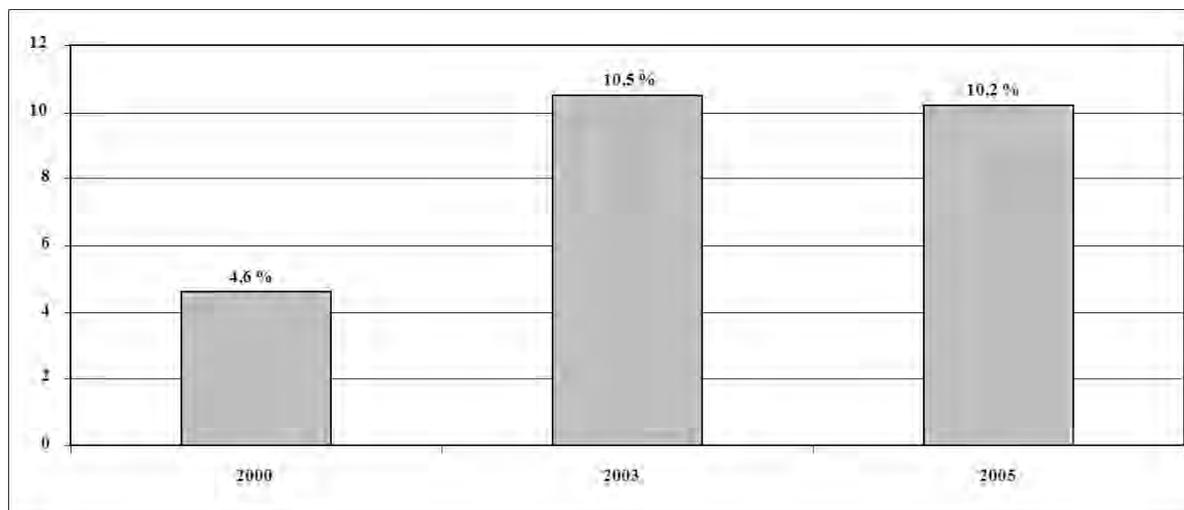
Por otro lado, la rentabilidad de estas inversiones de doble rendimiento (plusvalía + rentas mensuales) atrajo a una gran cantidad de compradores, sobre todo por el comportamiento que registró el valor promedio de los arriendos de la ciudad en la mayor parte del periodo, ya que desde “el último trimestre de 2007 se empieza a detectar una tendencia a la disminución en los arriendos (hasta -30%) y, mayores periodos para nueva colocación de propiedades en renta” (Gamboa & Asociados, 2009). (Gráficos 61 y 62)

Gráfico 61. Valor promedio del arriendo en Quito y tasas de variación, (1998 – 2005)



Fuente: Gridcon, 2005

Gráfico 62. Porcentaje de la demanda que destinará la compra de vivienda nueva como una inversión (2000-2005)



Fuente: Gridcon, 2005

En cuanto a la oferta disponible, en la información recopilada se encuentran desbalances entre el tipo de vivienda oferta y demandada. Con respecto al tipo de vivienda ofertada, en el periodo 2003 – 2006 el desequilibrio ha disminuido ampliamente ganando terreno la oferta de departamentos sobre la vivienda unifamiliar¹²⁶. (Tabla 30). Por rangos de precios, para 2005 en Quito “el exceso de

¹²⁶. Ello puede ser relacionado con la concentración espacial de la oferta, teniendo en cuenta que para 2006 el 53% de los proyectos se concentraba en el norte de la ciudad lo que en condiciones de escasez de

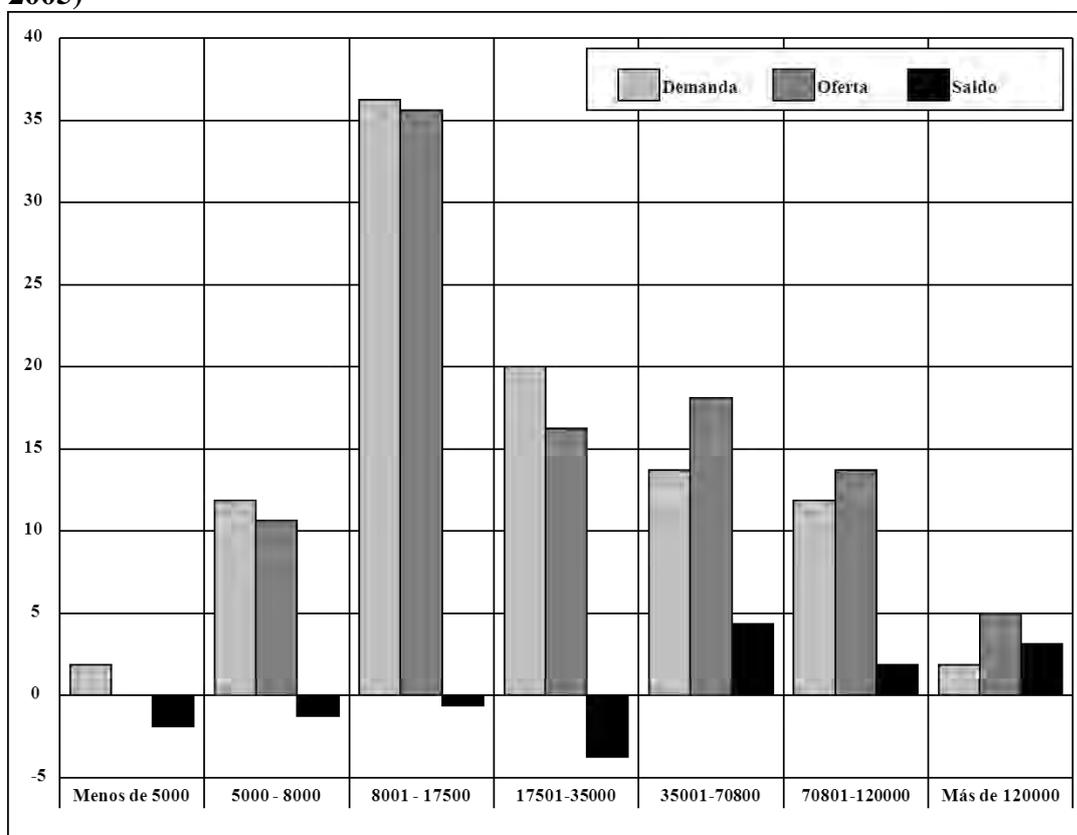
demanda sobre el de oferta, en viviendas de hasta USD 35.501, era de 8,3%, mientras que en las viviendas que cuestan más de USD 35.501 el exceso de oferta sobre la demanda fue de 8,4%”. (Oleas, 2007: 33) (Gráfico 63)

Tabla 30. Desbalance entre oferta y demanda por tipo de vivienda

Preferencia del tipo de vivienda a adquirir (demanda, 2004)	Disponible por tipo de vivienda (Oferta)	
	2004	2006
10,2% - Departamento	23,2% - Departamento	47,36 Departamentos
89,8% - Casa	76,8% - Casa	56,64 Casa

Gridcon, 2004 y 2006

Gráfico 63. Porcentajes de oferta y demanda de vivienda (Segmentos de precios, 2005)

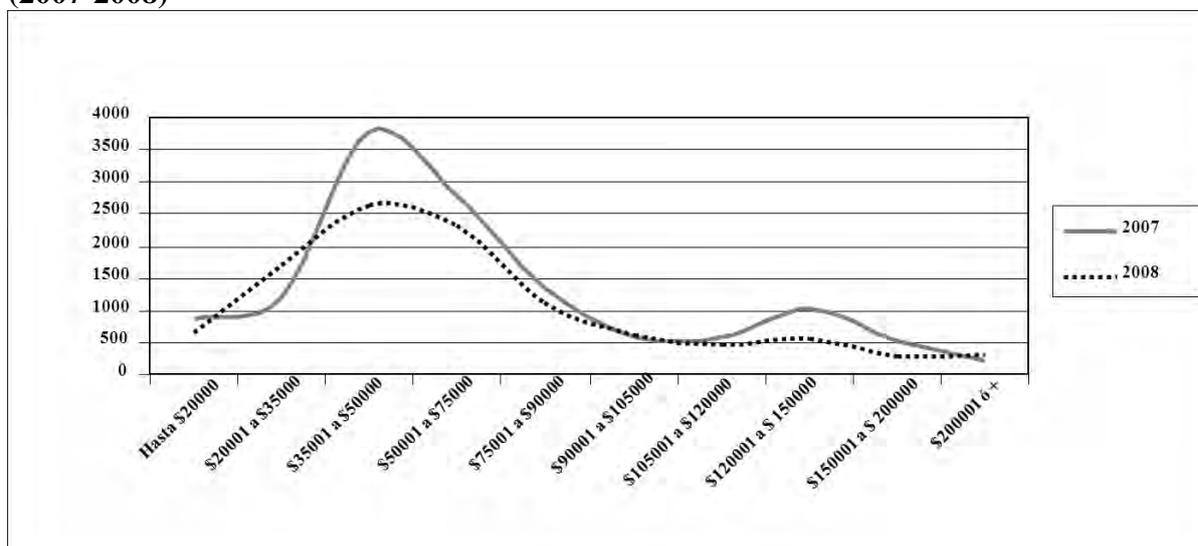


Fuente: Revista Gestión, No 152.

Este comportamiento desequilibrado también se puede observar en los datos del periodo 2007 y 2008, en el cual la oferta estará concentrada mayoritariamente en los rangos de precios ubicados entre los USD 35.500 y 75.000. Se hace necesario decir que en ese segmento y el de USD 120.001 a 150.000 se aprecia una reducción de unidades ofrecidas entre los dos años, mientras que se observa un aumento de la oferta hacia segmentos de precios más bajos (Gráfico 64).

suelo genera un fuerte incremento en el valor del mismo, lo cual obliga a un amplio desarrollo de edificación en altura.

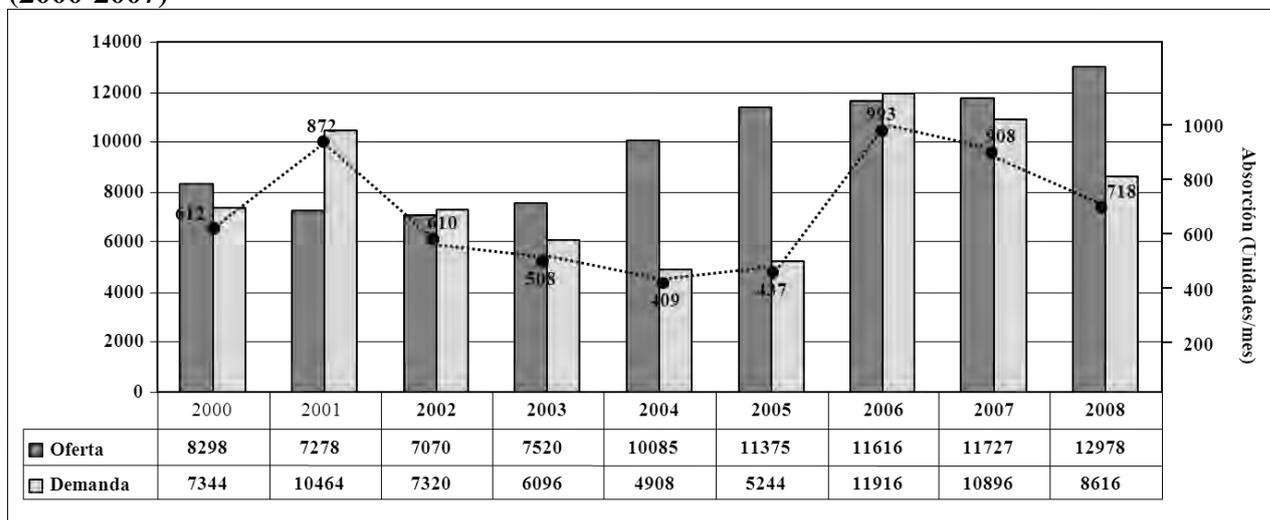
Gráfico 64. Unidades (u), oferta disponible de vivienda nueva, rangos de precios (2007-2008)



Fuente: Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009

También encontramos que en el periodo hay una sobreoferta del 8,2%, la cual se manifestó en casi todo el ciclo, más profusamente en 2003, 2004 y 2007. En total se ofertaron aproximadamente 87.947 unidades y se consumieron cerca de 72.804; advirtiendo que los mejores índices de consumo se registraron en 2001 y 2006.

Gráfico 65. Unidades (u), oferta disponible de vivienda nueva, rangos de precios (2000-2007)

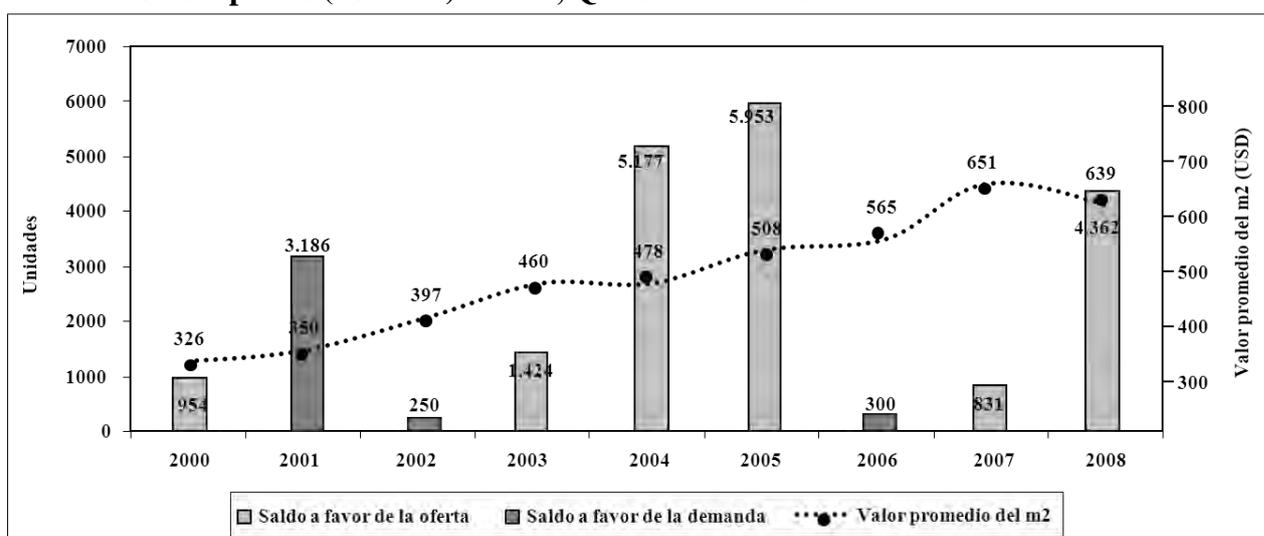


Fuente: SiiD®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 - Elaborado por el autor

Para finalizar, en el Gráfico 66 se observan las variaciones en los saldos de la oferta y la demanda de vivienda nueva en relación con el precio del m²; encontramos que en el 2000 existe un exceso en la oferta de 954 unidades como resultado de la acumulación de stock inmobiliario que se presentó tras la crisis del 98-99. Para 2001, año en el que se experimentará una de los mayores índices de absorción, y 2002 hay un exceso en la demanda de 3.186 y 250 unidades respectivamente.

2003, 2004 y 2005 son años en los que el saldo de oferta se hace evidente, especialmente en 2004 y 2005, a la par de los incrementos del precio del m² y la disminución de los niveles de absorción. Si en 2006, año en el que se presenta el mejor nivel de absorción del periodo de estudio, el exceso de demanda se hace evidente en 300 unidades mientras que el precio del m² aumenta en 11%, en 2007 y 2008 de nuevo se registrará un exceso de demanda, especialmente en 2008 cuando se presentará el mayor nivel de oferta del periodo y se comenzarán a sentir los efectos de la crisis en cuanto a reducción de créditos y demanda de vivienda nueva lo que conduce a una disminución de precios.

Gráfico 66. Comportamiento de los saldos de la oferta y la demanda con respecto a la evolución del precio (nominal) del m², Quito 2000 - 2008



Fuente: SiID®/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009 – Elaborado por el autor

CONCLUSIONES

El comportamiento del marco económico general de la dolarización se puede catalogar como una “estabilidad oscilante” que integra, en primer lugar, un nivel de factores estructurales como la inestabilidad política, la mayor vulnerabilidad del país frente a crisis externas al carecer de la capacidad para ejercer una política monetaria y cambiaria, las dificultades históricas de la economía ecuatoriana en cuanto a competitividad, orientación de la producción, la alta incidencia de la pobreza y la concentración del ingreso; en un segundo plano, a ese proceso se articulan factores coyunturales asociados a las fluctuaciones de las exportaciones tradicionales y no tradicionales, los impactos positivos y negativos del ciclo de acumulación capitalista, el dinamismo y oscilación de las remesas y sus repercusiones en la demanda interna, y los medianos niveles de confianza alcanzados por el sector financiero y sus efectos en las actividades productivas y comerciales.

La “estabilidad oscilante” se evidenció en el lento y fluctuante mejoramiento que experimentaron las cifras macroeconómicas, las finanzas públicas y la balanza de pagos. Por otro lado, y aunque hubo una mejora de los ingresos, la distribución empeoró. Asimismo la recuperación de los indicadores sociales fue evidente frente a las cifras registradas durante la crisis, especialmente en las áreas urbanas del país, mientras que el comportamiento del mercado laboral ha desnudado los problemas estructurales del andamiaje productivo del Ecuador, a pesar de la masiva emigración registrada entre 1998 y 2003.

En ese contexto, la producción de vivienda en el Ecuador heredó factores estructurales relacionados con la ausencia de políticas integrales de generación de soluciones habitacionales, y las restricciones y alto costo de los créditos hipotecarios, especialmente para sectores de menores recursos. A pesar de la progresiva disminución de las tasas de interés y el abaratamiento de los créditos, lo cual se vio reflejado en el aumento del monto de los préstamos y el número de operaciones, la población que tuvo acceso a este circuito de financiación continuó siendo limitada tanto a nivel nacional como en el DMQ.

Así mismo, y a pesar del surgimiento de proyectos para sectores socioeconómicos de menores recursos, el nuevo aire que recibió el SIV por parte del gobierno a partir de 2007 y la entrada del IESS ¹²⁷ (2008) como un nuevo actor en la financiación de crédito hipotecario para sectores medios bajos, especialmente, las limitaciones de acceso a vivienda formal son persistentes, más aún en un contexto donde la inestabilidad económica asoma de nuevo restringiendo los ingresos y agudizando la carencia de ahorro.

¹²⁷. El IESS estima que 300.000 afiliados pueden aspirar a un crédito hipotecario de un promedio aprox. de USD 30.000 mil por cada uno. (Entre USD 12 mil y 50. mil). Solo el 2,7% de los afiliados puede acceder a un préstamo mayor de USD 70 mil, la tasa estimada a definir entre 8,5% y 11%. <http://www.ies.gov.ec/> (Visitada el 5 de enero de 2009).

Por otro lado, la especulación, la “escasez” inducida, el engorde de tierras y el alto costo del suelo urbano se constituyen en barreras que en el nivel institucional no han sido reguladas históricamente, ni a nivel nacional ni en el caso de Quito; la perenne lógica del mercado ha generado una barrera que articula condiciones económicas, sociales, políticas e históricas específicas de la ciudad cuya materialidad se reflejará en la organización territorial en general, y en la generación de vivienda en particular.

En ese orden de ideas ingresamos a un nivel territorial del análisis en el cual se analiza la interacción entre los procesos económicos, demográficos y espaciales de Quito. Los patrones históricos de ocupación del suelo, la construcción tradicional que se tiene sobre el escenario vital de reproducción del núcleo familiar, la búsqueda de una mejor calidad de vida, la concentración de actividades, infraestructura de calidad, servicios y equipamientos, las oscilaciones de la renta, la localización de las inversiones públicas y privadas, las dinámicas de segregación socioeconómica y la “espacialidad de la pobreza” se constituirán en indicadores de la orientación de las inversiones y el comportamiento espacial del mercado de vivienda.

Como lo vimos en el nivel nacional, la dolarización en el DMQ también tuvo una expresión de la articulación de procesos exógenos y endógenos que se reflejó en el comportamiento socioeconómico de la ciudad, la ocupación del territorio y la estructura productiva. A nuestro entender consideramos que factores esenciales determinantes históricamente en este producto socio espacial se han profundizado en el periodo de la dolarización: el desequilibrio territorial existente en términos de equipamiento, servicios, actividades económicas e infraestructura de calidad, y los mecanismos tradicionales de decisión que orientan las actividades, la ubicación espacial de las inversiones públicas y privadas, estructuran el mercado del suelo y el acceso a espacio urbano construido juegan aún un importante papel en los patrones históricos de reproducción de la lógica urbana de Quito.

Ello se hace evidente en la concentración de la oferta y los altos niveles de especulación presentes en el centro norte de la ciudad, el rentismo más desaforado que ha llevado a que Quito tenga más unidades disponibles para la venta por habitante en proporción a ciudades como Bogotá, o el notable crecimiento del precio promedio del m² cuadrado (un 96 % entre 2000 y 2008, a una tasa promedio anual del 8,52%) que se ha llevado a cabo durante el periodo.

Hay que registrar también la persistencia que tienen los distintos grupos socioeconómicos en ubicarse en sectores histórica y tradicionalmente segregados para su residencia, de igual manera es necesario anotar la disminución de la oferta en los sectores que se asienta la población con menos recursos y los fuertes aumentos en los precios que han tenido que asumir grupos sociales que demandan vivienda “barata”: el incremento del precio promedio por unidad registrado en el periodo en zonas donde se asientan sectores medios y bajos fue 161% en Pomasqui, 121% en Calderón y 100% en el Sur.

En tal sentido, y a pesar de que los precios para estos sectores socioeconómicos siguen siendo “bajos” en comparación con localizaciones en Tumbaco, Cumbayá, Valles de

Los Chillos y Norte de la ciudad, se reafirma un hecho histórico: la persistencia de barreras establecidas, no solo por el libre mercado, para que estos grupos accedan a espacio urbano construido de calidad; en proporción, para esta población los costos de “integrarse” a la ciudad de manera legal se han incrementado en el periodo de análisis.

A nivel de política pública se concluye que la profunda correlación entre los procesos de desarrollo urbano, la tenencia y el uso del suelo, y la implementación de políticas de planificación se refleja en la estructura altamente segregada del sistema de precios del suelo urbano en Quito.

La especulación y engorde de la tierra urbana, la acción municipal orientada a la facilitación de las acciones privadas (asignación de uso del suelo, ampliación de las áreas urbanizables, segregación espacial de los sectores económicos por asignación de valores, áreas de lotización de los predios, dotación de infraestructura y servicios), la generación de espacio urbano construido (para atender la demanda en términos de vivienda, industria y comercio) o la valorización de la tierra urbana a través de la inversión pública en infraestructura y equipamientos para alentar la inversión privada, son solo algunos de los procesos de generación de rentas que se han afianzado no solo por el privilegio que lógicas netamente mercantiles han tenido sobre la regulación pública en cuanto a política de suelo, sino también porque la planificación urbana y en general las políticas de uso y ocupación del suelo han contribuido a que esa relación “rentística” con el escenario urbano se haya consolidado generando una expresión espacial ampliamente desequilibrada.

En ese contexto, el PUOS, como la más reciente política de ocupación y uso del suelo se inscribe en este contexto de planificación y organización del territorio, estableciendo parámetros sobre usos y fraccionamiento del suelo, y zonificación (coeficientes de Ocupación del Suelo, Volumen y Altura de Edificación y Forma de Ocupación). Una primera fase de los efectos espaciales de esta política se reflejan en el incremento de los niveles de edificación en sectores del sur y centro norte de Quito, estimulando procesos de densificación y la dinamización en la generación de rentas a partir de la posibilidad de generar mayor espacio construido por lote.

Por otro lado, el incremento del valor del suelo como resultado de la interacción de la inversiones pública (Regeneración arquitectónica, recuperación del espacio público, atracción de inversiones privadas) y privada (inversiones en servicios de soporte para actividades turísticas) tiene un correlato específico en el Centro Histórico de Quito (CHQ). Aunque en el sector la oferta es baja en comparación con otras zonas de la ciudad, la mayoría de los proyectos de vivienda tienen una nítida orientación hacia sectores medios, medios altos y altos, lo que puede significar el germen de un proceso de “gentrificación”; más aún cuando se observa que el precio promedio del m² de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 136% % durante el periodo.

En sectores como el Valle de los Chillos y Norte de la ciudad el aumento del precio promedio del m² (93% y 74 respectivamente) constituye la ampliación de una barrera al acceso de espacio urbano construido y la orientación de este tipo de productos a sectores

socioeconómicos medios altos y altos mayoritariamente. En el caso de los valles de Cumbayá y Tumbaco se registra el menor incremento en el precio promedio (34%).

Este sistema espacial de precios en Quito se constituye entonces en una radiografía que deja en evidencia la reafirmación de las barreras territoriales que ha erigido históricamente la lógica del mercado del suelo, la cual en el escenario de la dolarización incorporó la circulación de recursos orientados a la generación y adquisición de vivienda, los cuales se articularon a una creciente demanda por sectores de la población que ante el descalabro e inseguridad que experimentaba el sector financiero a inicios del periodo, un rentismo desaforado que incorporó nuevos actores en el mercado y la necesidad de invertir un creciente volumen de divisas llegado del exterior vía remesas, decidieron ingresar en el circuito de consumo de bienes inmuebles.

Este sistema espacial de precios que hemos reconstruido y analizado en este trabajo se constituye en una “instantánea de mediano aliento” que deja en evidencia la profundización de la fragmentación del espacio urbano a nivel socioeconómico (reflejado en el acceso a vivienda tanto en sus tipologías, como en sus tamaños, localización, dotación de infraestructura y servicios) que reafirma una noción históricamente recurrente en la experiencia urbana de Quito: una relación “básica” en la cual la ciudad y su desarrollo son determinados como escenario de generación de rentas a través de varios mecanismos asociados tanto a la gestión pública como a la aplicación de las propias regulaciones que establece el mercado, un territorio en el cual se reafirma un comportamiento rentista de los actores y se concentran las inversiones como mecanismo de recuperación económica tras profundos periodos de crisis políticas y económicas.

BIBLIOGRAFÍA

Achig, Lucas (1983). *El proceso urbano de Quito*. Quito: Centro de Investigaciones Ciudad.

Achig, Lucas (1981). “La estructura social y las políticas de ocupación del suelo en Quito”, En: *Revista de Ciencias Sociales* 13: 67

Acosta, Alberto; Susana López, David Villamar, (2005). “Las remesas y su aporte para la economía ecuatoriana”. En: *La migración ecuatoriana, transnacionalismo, redes e identidades*. Herrera Gioconda; María Cristina Carrillo, Alicia Torres (Eds.): 229-240. Quito: FLACSO

Acosta, María Elena (2009a). “La gestión de la vivienda social en el Ecuador: entre la espada y la pared”, En: *Ecuador Debate*, 76: 93-106

Acosta, M. (2009b). “Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: análisis, balance y aprendizajes”, Disertación de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO

Alfonso R, Óscar A, (2005). “La ciudad segmentada, una revisión de la síntesis espacial neoclásica”, *Revista de Economía Institucional*, 7, No 13, <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/419/41901307.pdf>, (Visitado en octubre 10 de 2008)

Álvarez Peralta, Ignacio (2005). *Financiarización y regresión social: la economía de los EE.UU. durante los años noventa* Facultad de Ciencias Económicas, Univesidad Complutense de Madrid, <http://www.cellfrancescsabat.org/CELL/seccions/An%C3%A0lisis%20i%20Estudis%20Econ%C3%B2mics/02.%20C%20Econ%C3%ADa%20Aplicada/Art.%20Buen%C3%ADa,%20Alvarez.%20Financiarizaci%C3%B3n%20y%20regresi%C3%B3n%20social%20EEUU.pdf>, (Visitado en enero 5 de 2009)

Banco Central del Ecuador (1999a). “Propuesta de política económica ante la crisis”. En: *Apuntes de Economía*, 7

Banco Central del Ecuador (1999b). *Capítulo II: La economía ecuatoriana en 1999* en <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Memoria/1999/cap2.pdf> (Visitado en octubre 10 de 2008)

Banco Central del Ecuador (2001a), *La Dolarización en el Ecuador, un año después*. Quito: BCE

Banco Central del Ecuador (2001b), *Resumen sobre la dolarización en el Ecuador*, Quito: BCE

Banco Central del Ecuador (s/f), *Publicaciones Banco Central del Ecuador: Remesas*. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000974> (Visitado en agosto 20 de 2009)

Banco Central del Ecuador (2003). “Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo”. *Apuntes de Economía* No 34.

Borja Cornejo, Diego (2000). “Ecuador se convierte en experimento económico. Dolarización: Camino o laberinto”. En: *Íconos* 9.

Bourdieu, Pierre (2001). *Las estructuras sociales de la economía*, Buenos Aires: Manantial.

Burbano de Lara, Felipe (2000). “Reflexiones a propósito del 21 de enero. Cuando todos deciden saltar al vacío”. En: *Íconos* 9

Cámara de la Construcción de Quito-CCQ (1995). *Segundo Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas en la ciudad de Quito*. Quito: CCQ.

Carrión, Fernando y Vallejo, René (2002). “Quito”, en: *Metrópolis en Movimiento, una comparación internacional*, Dureau Françoise, DuPont Veronique, Lelievre, Eva, Levy, Jean-Pierre, Lulle, Thierry (Coord.) Bogotá, Colombia: Alfaomega

Carrión, Andrea y Diego Carrión (1999). *La tierra vacante en Quito: estrategias de engorde y ausencia de políticas de suelo*. Quito: Lincoln Institute for Land Policy.

Carrión, Diego (1978). *Quito, renta del suelo y segregación urbana*. Quito: Ediciones Quito.

Carrión, Fernando (1996). “La penuria de la vivienda en el Ecuador”. En *Revista Fe y Justicia*. s/n.

Comisión Económica para América latina-CEPAL (1999), *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL

Comisión Económica para América latina-CEPAL (2000), *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL

Comisión Económica para América latina-CEPAL (2007), *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL

Comisión Económica para América latina-CEPAL (2008a), *Estudio Económico de América Latina y El Caribe. 1998-1999*. Santiago de Chile: CEPAL

Comisión Económica para América latina-CEPAL (2008b), *Panorama Social de América Latina, 2008*. Santiago de Chile: CEPAL

Conquito, “Fuentes de ingresos. Dólares corrientes.” www.conquito.org.ec/observatorio/index.php?option=com_content&task=view&id=31&Itemid=53 (Página visitada el 20 de Julio de 2009)

Consulting Group (2007). *Informe Final, Evaluación Técnica y Operativa del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios – PROMIB*, Quito: Consulting Group.

Córdova Montúfar, Marco (2005). *Quito, Imagen Urbana, Espacio Público, Memoria e Identidad*. Quito: Trama

Correa, Rafael (2004). “Dolarización y desdolarización: más elementos para el debate. Comentarios al Dossier de Íconos No 19”. En: *Íconos*, 20.

Cuervo, Luis Mauricio (2004). “Ciudad y globalización en América Latina, el punto de vista de los investigadores”. En *Amérique latine*, ed. Jean-Michel Blanquer. 1-14. Paris: La Documentation Française

Delgado, Alicia; Vanessa Brito, Viera Jonathan y Andrés Montalvo (2000). “La construcción levanta cabeza”. En: *Gestión* 78.

Dieterlen, Paulette (1987). *Teoría de la elección racional, un ejemplo del individualismo metodológico*
http://biblioteca.itam.mx/estudios/estudio/letras11/textos3/sec_1.html, (Visitada en noviembre 11 de 2009)

Empresa de Desarrollo Urbano de Quito-INNOVAR-UIO (2009a). *Gestión 2000-2008*. Quito: INNOVAR-UIO

Empresa de Desarrollo Urbano de Quito-INNOVAR-UIO (2009b). *Fortalecimiento de centralidades urbanas de Quito. Una estrategia de desarrollo urbano para el DMQ*, Quito. INNOVAR-UIO

Espinosa, Roque (2000). “La crisis económica financiera ecuatoriana de finales de siglo y la dolarización”. <http://www.uasb.edu.ec/padh>, (Visitada en octubre 10 de 2008)

ESI Internacional (2004). Seguimiento operativo del programa de Apoyo al Sector Vivienda II. Quito: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda-MIDUVI

Falconí, Fander (2004). “Dolarización y desdolarización: elementos para el debate. Introducción al dossier”. En: *Íconos* 20.

Gamboa, Ernesto (2004) “Resumen investigación inmobiliaria 2003-2004, cambios en la fisonomía del sector inmobiliario”, Quito: GRIDCON Consultores.

Gamboa & Asociados (2009) “Otra visión de la crisis del sector inmobiliario”. Quito: SiiD- Marketwatch- Ernesto Gamboa & Asociados

GRIDCON Consultores (2005) “Impacto del crecimiento de las zonas en la ciudad de Quito”. Quito: GRIDCON Consultores.

GRIDCON Consultores (2006a) “Datos de demanda inmobiliaria”. Quito: GRIDCON Consultores

GRIDCON Consultores (2006b) “Actualización de la oferta inmobiliaria en Quito” Quito: GRIDCON Consultores.

García Jiménez, Sara, (2005) *Apunte: el enfoque neoclásico de la organización espacial y el mercado del suelo*, México: Lincoln Institute for Land Policy.

Gridcon Consultores (2007). *Datos de demanda inmobiliaria*. http://www.gridcon.com/investigaciones/ver_articulo.php?id=7, (Visitada en diciembre 5 de 2008).

Hexagon Consultores, (2008b). *Pobreza y Distribución del Ingreso: Evolución 2000 – 2008*. Documento de Trabajo M.E.I.L. Nro. 46, <http://www.hexagon.com.ec/images/MEIL-46.pdf> (Visitada en enero 6 de 2009).

Hexagon Consultores, (2008a). *Sector vivienda: Evolución, Acceso y Déficit Habitacional*. Documento de Trabajo M.E.I.L., Nro. 39, <http://www.hexagon.com.ec/images/MEIL-39.pdf> (Visitada en enero 6 de 2009).

Hurtado, Oswaldo (2001). *Los desafíos de la dolarización para el Ecuador*. Quito: CORDES

Hydea Target Euro (2008). “Programa de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito (Crédito BID EC-L1041), Informe Final”. Quito.

Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS (2006). *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS (2007). *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS (2008). *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales-ILDIS (2009). *Análisis de Coyuntura Económica 2005*. Quito: ILDIS, Friedrich Ebert Stiftung, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

Ilustre Municipio de Quito-IMQ (1992). *El reglamento urbano de Quito*. Quito: Ilustre Municipio de Quito-IMQ

INEC (2006a). *Encuesta de Condiciones de Vida. Folleto de vivienda*. Quito.

INEC (2006b). *Encuesta de Condiciones de Vida (5ta Ronda)*. Quito

INEC (2006c). *Encuesta de Condiciones de Vida 2005-2006. Folleto pobreza y desigualdad*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2002). *Encuesta Anual de Edificaciones 2001*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2003). *Encuesta Anual de Edificaciones 2002*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2004). *Encuesta Anual de Edificaciones 2003*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2005). *Encuesta Anual de Edificaciones 2004*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2006). *Encuesta Anual de Edificaciones 2005*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2007). *Encuesta Anual de Edificaciones 2006*. Quito.

Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC (2008). *Encuesta Anual de Edificaciones 2007*. Quito.

Jaramillo, Jackeline y Wladimir Rosero (1996). *Mercado de suelo en Quito*. Quito: Dirección general de Planificación.

Jaramillo, Samuel (1999). "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio espaciales en las ciudades latinoamericanas". En: *Territorios*, 002.

Jaramillo, Samuel (1994). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Jaramillo, Samuel (2003) *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, Bogotá: Lincoln Institute for Land Policy.

Larrea, Carlos; Jeannette Sánchez (2003). "Pobreza Dolarización y crisis en el Ecuador". En: *Ecuador Debate*, 60.

Larrea, Carlos (2004a). “Pobreza, dolarización y crisis en el Ecuador”. Quito: FLACSO.

Larrea, Carlos (2004b). “Dolarización y desarrollo humano en el Ecuador”. En: *Íconos* 19.

Larrea, Carlos (2006). Dolarización, crisis y pobreza en el Ecuador. <http://www.uasb.edu.ec/UserFiles/File/pdfs/DOCENTES/CARLOS%20LARREA/LarreaDolarizacionfinal06.pdf> (Visitada en febrero 2 de 2009).

Mena, A. (2010). “Asentamientos informales en el DMQ: Acceso al suelo urbano y políticas de legalización, 1978-2008”, Disertación de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO

Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social (2007). “Mapa de la pobreza y desigualdad en el Ecuador”. Quito: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT (2005) “Legislación y normativa para la gestión del suelo en el DMQ” Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT (2006). “Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, Memoria Técnica 2006-2010”. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial-DMPT (2009). “La Planificación del Desarrollo Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito”. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda-DMTV, Institut de Recherche pour le Développement-IRD (2002). “Los lugares esenciales de Quito”. Quito: Imprenta Municipal.

Naranjo, Marco (2004). “Costos del abandono de la dolarización en el Ecuador”. En: *Íconos* 19.

Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito (2007). *El sector de la construcción en el Ecuador*. Quito: Instituto Español de Comercio Exterior.

Oleas, Julio (2007). “Vivienda nueva, ¿dónde, cuánto, cómo?”. En: *Gestión* 152

Oleas, Julio (2004). “La construcción en 2003: buen año, pero pudo ser mejor”. En: *Gestión* 116

Oquendo, Luis (1988). *Quito: propiedad territorial y crecimiento urbano*. Quito: FLACSO.

Pinto, Vanessa y Lucía Ruíz (2008) *Migración remesas y vivienda*. Quito: Corporación Ciudad.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD, Centro de Investigaciones Sociales del Milenio CISMIL, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ (2008). *Distrito Metropolitano de Quito: Objetivos de Desarrollo del Milenio. Estado de situación 2007*, Quito: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo-SENPLADES, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO

Salgado, Vilma (1999). “Desencadenantes y beneficiarios de la crisis económica en el Ecuador”. En: *Ecuador Debate* 48: 5-23

Salgado, Vilma (2002). “Riesgos para la recuperación económica en la dolarización”. En: *Ecuador Debate*, 55: 5-19

Samaniego, Pablo (2001). “El sector rural de la sierra cargó con la crisis”. En: *Gestión* 80.

Samaniego, Pablo; Wladimir Brborich (2005). “La pobreza en el Ecuador a examen: ¿Vivimos mejor que antes?”. En: *Gestión* 134.

Samaniego, Pablo (2008). “El contexto histórico, social y político”. En: *Informe de desarrollo social 2007. Pobreza, desigualdad e inversión social*. Quito: Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social: i – xx. Quito.

Topalov, Christian (1979). *La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Tupiza, Alex y Robert D’Ercole (2001) *Valor del suelo en el DMQ*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ). Institut de Recherche pour le Développement (IRD).

Universidad Andina Simón Bolívar – UASB, Proyecto RIMISP “Mapas socioeconómicos del Ecuador” <http://www.uasb.edu.ec/contenido.php?cd=2153&swpath=notev&pg=ev> (Visitado agosto 5, 2009)

Vallejo, R. (2009). “Quito, de municipio a gobierno local: Innovación institucional en la conformación y gobierno del Distrito Metropolitano de Quito. 1990-2007”, Disertación de Maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO

Verdesoto, Luis (2008). *Quito como ciudad global, metrópoli en transición*. Quito: Instituto de la Ciudad, http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com_docman&Itemid=66 (Visitada diciembre 5, 2008).

Viteri Diaz, Galo (2007). “Empleo, salarios, pobreza y desigualdad en el Ecuador.” Observatorio de la Economía Latinoamericana, 87, <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/ec/2007/gfvd-empleo.pdf> (Visitada en enero 4 de 2009)

Vilasagra Ibarz, Joan. “Segregación social urbana: introducción a un proyecto de investigación”. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 15, <http://revistas.ucm.es/ghi/02119803/articulos/AGUC9595220817A.PDF> (Visitada en mayo 8 de 2009)

Periódicos

“118 sectores ilegales rodean a Quito”. *El Comercio*. 11 de Enero de 2008.

“El déficit de vivienda social asciende a 1,2 millones”. *Hoy*. 30 de marzo 2006.

ANEXOS

Anexo 1

Matriz de integración de procesos de desarrollo urbano y surgimiento de políticas de planificación urbana en Quito

	Contexto	Acciones de los actores			Procesos	
		Propietarios y agentes inmobiliarios	Municipio	Otros	Espaciales	Económicos
1. Política urbana de Quito (1930-1950)	Crisis de la economía nacional	Dueños y acaparadores de tierras logran extender el perímetro de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> -Facilitador de las iniciativas privadas -Se incluyen las propiedades (haciendas y quintas vacacionales) en el área urbana -Legaliza las nuevas lotizaciones -Dota con infraestructura y servicios las nuevas lotizaciones -Generación de Planes Reguladores para organizar la ciudad 		<ul style="list-style-type: none"> -Ampliación del área urbana para lotizaciones que no cuentan con servicios básicos ni infraestructura -Ampliación de la segregación urbana 	<ul style="list-style-type: none"> -Se valoriza la tierra integrada al límite urbano -Especulación a través de la lotización de predios integrados al límite urbano
Plan Odrizola (1942)	Recuperación de la economía nacional y estabilidad política	<p>La ciudad se constituye en un escenario de generación de rentas en el escenario de la crisis económica a través de varios mecanismos:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Lotizaciones -Especulación de la tierra urbana -Contratos y préstamos para la realización de obras de infraestructura para valorizar la tierra del sector norte 	<p>a. Zonificación de la ciudad a través de 3 actividades fundamentales: vivienda, trabajo y esparcimiento.</p> <p>b. Estas actividades corresponden con la propuesta de configuración espacial de la ciudad en tres zonas: clase obrera a sur, clase media en el centro y sectores de altos ingresos en una residencial en el norte.</p> <p>c. Este Plan incorpora para la estructuración urbana nociones de: ejes, zonificación, generación de centros, incorporación de la trama verde, zonas especializadas de servicios: universidades, hospitales, centros político-administrativos, como polos direccionales de crecimiento y estructuración de la ciudad.</p> <p>El plan se desarrolló parcialmente en las siguientes dos décadas.</p>	-Reclamos de sectores sociales del sur por mejor dotación de infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> -Reglamentación del Plan genera la formación de barrios de primera, segunda y tercera clase, y su localización: los unos en el norte y los otros exclusivamente en el sur -Consolida la tendencia segregacionista urbana anterior (lógica norte – sur) -Diferenciación espacial en dotación de servicios: en el norte existe mejor infraestructura de agua potable, electricidad y vías. 	<ul style="list-style-type: none"> -Alimenta el proceso de especulación de la tierra. -Aumenta la valorización del suelo urbano en el norte con respecto al sur.
2. Política urbana de Quito (1951-	Recuperación de la economía nacional y	Cabildeo para la aprobación del desarrollo de operaciones	-Facilitador de las iniciativas privadas:	-Presión y acción de los moradores del sur y de	-Se mantiene la segregación norte-sur	-Aumenta la valorización del suelo

<p>1960)</p>	<p>estabilidad política propicia la inversión de capitales y crea un cierto margen de ahorro en sectores medios</p> <p>Orientación de capitales hacia la industria de la construcción</p>	<p>inmobiliarias</p>	<p>Se desarrolla un proyecto de vivienda (1900 unidades) para sectores medios en terrenos de la Hacienda Mena (de propiedad municipal) a través de la Mutualista Pichincha financiados con capital extranjero.</p> <p>-Ampliación del perímetro urbano: inclusión de las parroquias de Cotocollao (1957) y el Inca (1959) dentro del área urbana</p>	<p>sus representantes, los cuales comienzan a tener peso político y expresión en los organismos de gestión y decisión municipal.</p> <p>-La crisis del sector rural presiona un flujo migratorio que encuentra en el área urbana de Quito un escenario de asentamiento. Estas áreas segregadas en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos básicos constituyen el escenario de asentamiento de un “subproletariado urbano” con amplias implicaciones a futuro en términos de generación de barrios ilegales asentados en zonas de alto riesgo y de protección biológica.</p>	<p>-Las obras de infraestructura se extiende a algunos sectores del sur de la ciudad</p> <p>-Crecimiento incontrolado de la ciudad en espacios inaccesibles, en laderas y colinas que rodean la ciudad y que imposibilitan acceso, equipamiento, infraestructura, servicios urbanos.</p>	<p>urbano en el norte con respecto al sur.</p>
<p>3. Política urbana de Quito (1961-1970)</p>	<p>Inestabilidad política y económica</p> <p>A nivel local se desarrolla la industria de la construcción porque es el renglón más rentable de la actividad económica de Quito, crecía su demanda debido a los incentivos otorgados a la clase media burocrática</p>	<p>-Crecimiento de la empresas constructoras tanto públicas como privadas que aprovechan la amplia demanda por vivienda, en un escenario de continua especulación de la tierra urbana, monopolio de los materiales de la construcción, maquinaria, etc.</p> <p>-En un comienzo las instituciones programadoras y las Empresas Constructoras de Quito formaban una sola identidad (BEV y Mutualistas con las empresas</p>	<p>-Se plantea la necesidad de establecer políticas sobre regulación urbana las cuales no llegan a concretarse:</p> <p>a. Análisis de condiciones socioeconómicas para el desarrollo de la planificación</p> <p>b. Desarrollo de programas de vivienda de interés social</p> <p>c. Creación de un Departamento de Planificación y Obras</p>	<p>-Se desarrolla una gran actividad de las Organizaciones barriales del sur frente al olvido y segregación de las cuales son objeto (Representaciones de sectores como El Panecillo, La Magdalena, Pambachupa, Consorcios de Comités barriales del sur y del Norte como el Comité</p>	<p>-Crecimiento acelerado del área construida: entre 1958 y 1975 el área urbana creció 8 veces pasando de 639,6 Has a 6.156 Has.</p> <p>-Crecimiento caótico por falta de programación y planificación urbanas</p>	<p>-Especulación de tierra urbana</p>

		Granda Centeno y Sevilla Martínez), pero luego se separaron y buscaron sus propios proyectos y líneas de trabajo tendientes a ampliar el radio de su negocio	d. Realización de créditos con la banca internacional (BID, BM) para mejorar las condiciones de los sectores más marginales de la ciudad.	del Pueblo) -Incremento de la demanda de grupos altos y medios de la población por vivienda y servicios complementarios.		
Plan Director de Urbanismo de (1967)			Este Plan trata de responder a la problemática urbana presente en Quito Estructurado sobre 5 ejes: ocupación del territorio (usos de suelo y edificación), reglamento de zonificación, localización del equipamiento urbano, propuesta para el centro histórico, estudio de un sistema vial que vincule a toda la ciudad. El Plan intenta identificar la problemática urbana de Quito en términos socioeconómicos e inscritos en el contexto de la realidad nacional; pero a medida que avanza el estudio, este carácter se va diluyendo hasta concluir en recomendaciones de tipo eminentemente físico. Al final, no se cumplieron las metas propuestas.		Lo poco que se implementó del Plan Director sirvió para consolidar la segregación social.	
4. Política urbana de Quito (1971-1981)	Generación de grandes cantidades de recursos a través de la explotación petrolera, “la inadecuada aplicación de la reforma agraria, la crisis económica, el énfasis del desarrollo industrial con concentración urbana y los subsidios		Una fase de planificación que ve de nuevo la intervención de entidades financieras multilaterales: Programa de Financiamiento del BID -Se desarrollan estudios para la implementación de proyectos concretos orientados a atender déficits en infraestructura, salud, saneamiento ambiental, educación, alcantarillado que padecen sectores medios bajos y bajos de la ciudad.	-Crecen los sectores medios, el subproletariado y, en Quito, la burocracia, los barrios periféricos y marginales. -Presión para la satisfacción de necesidades básicas como vivienda, servicios, infraestructura,	-Las obras correspondientes a este programa se desarrollaron, en su mayoría, en sectores del sur de la ciudad -Crecimiento acelerado y desarticulado de la ciudad -Falta de mecanismos de de regulación de uso	-Especulación de tierra urbana

	entregados a las capitales a través de la dotación de obra pública generan un fuerte proceso migratorio campo-ciudad.			transporte y espacios urbanos. -Se crea la Asociación de Cooperación de Cooperativas Múltiples del Sur e Quito - ACMQ (1977), en torno al objetivo de hacer efectivo el derecho a la vivienda.	del territorio	
Plan del Área Metropolitana de Quito (1973)			<p>Por primera vez se plantea el tema de una planificación urbana cuyo ámbito de intervención contemple un nivel regional y nacional.</p> <p>Su concepción se fundamenta en la consideración metropolitana (incorpora los valles colindantes) de la ciudad a través de una propuesta de descentralización del territorio.</p> <p>El plan no pasa de ser una propuesta.</p>			
Plan Quito (1981)			<p>Necesidad de re-estudiar la ciudad a partir de nuevas expresiones del desarrollo espacial micro-regional auspiciado en los años precedentes por el “auge petrolero”.</p> <p>Concebido como un instrumento de ordenamiento urbanístico y jurídico, orientado a controlar, normar y racionalizar el desarrollo físico espacial de la ciudad y su área metropolitana.</p> <p>Establece una nueva estructura funcional para la ciudad y su micro.-región a través de la propuesta de organización distrital, pretendiendo con esta, desconcentrar la administración y el desarrollo urbano.</p> <p>Tampoco pudo ser desarrollado en su</p>			

			totalidad.			
5. Política urbana de Quito (1982-2000)	<p>Profunda inestabilidad política y crisis económica a finales de la década.</p> <p>Desde los años ochenta pero con más fuerza desde la década del noventa se integran nuevos procesos económicos a la dinámica urbana producto de las reformas estructurales de los procesos de desarrollo para los países periféricos.</p> <p>El mercado inmobiliario se desacelera.</p> <p>Se genera desconfianza en el sector financiero</p>	-Con el advenimiento de la crisis de final de siglo muchas empresas constructoras e inmobiliarias se cierran.			<p>-Se profundiza el crecimiento desarticulado, consecuencia del carácter especulativo del uso del suelo a través del proceso de estructuración urbana de Quito. (A finales de la década del 90 existe aproximadamente un 40% de terreno vacante dentro del área urbana, con una densidad que no superaba los 100hab/ha.)</p> <p>-La estructura urbana pasa de ser longitudinal a una metropolitana que partiendo de la zona central proyecta cinco radios hacia la periferia, a través de valles aledaños.</p> <p>-Entre las principales zonas de expansión se encuentran: al este Sangolquí, San Rafael, Conocoto, Amaguaña, Cumbayá y Tumbaco. Al norte Calderón, Pomasqui, San Antonio de Pichincha, Carcelén, Calderón, Carapungo. Al sur Guajaló y Guamaní.</p>	Factores como la orientación hacia el suministro de servicios (financieros, administrativos y de transporte como el Trolebus) y la profundización del sector comercial (malls, centros comerciales), así como la generación de infraestructura (acueducto y alcantarillado, el proyecto de construcción del nuevo aeropuerto en Tababela y sus vías aledañas, la ampliación de vías de acceso a la ciudad por el norte y el sur) articulan a su entorno procesos de conurbación y especulación inmobiliaria que influyen en la generación de nuevas dinámicas urbanas.
Plan de Estructura Espacial			-El Plan pretendió ordenar integralmente la estructura funcional urbana y permitir el desarrollo de una nueva zonificación			

<p>Metropolitana (1992)</p>			<p>coherente con las demandas sociales de largo y mediano plazo.</p> <p>-Se procuró crear una nueva estructura de ciudad policéntrica que permitiera la desconcentración de funciones del espacio central hacia el resto de la ciudad y la región</p> <p>-Se buscó racionalizar la estructura del sistema vial urbano dándole jerarquía y funcionalidad, a la vez que prever la racionalización de la estructura del transporte masivo, en función del sistema vial urbano.</p> <p>-También se pretendió individualizar y dinamizar las identidades sociales urbanas (barrios, comunas, parroquias), fundamento de la estructura de la ciudad.</p> <p>-Se incorporó la noción de ciudad poli-centralidades urbanas, reconociendo especializaciones aunque sin definir posibilidades de integración y complementariedad a una centralidad, la reducción del concepto de macro-centralidad a una centralidad que incluye un centro político-administrativo cultural y un centro de gestión financiera, un sistema de estructuras zonales autosuficientes.</p>			
<p>6. Política urbana de Quito (2001-2009)</p>	<p>Inestabilidad política, dolarización de la economía ecuatoriana que genera cierta estabilidad con un comportamiento oscilante de los indicadores económicos.</p>	<p>-Surgimiento de nuevas empresas constructoras que se multiplicarán paralelamente a la evolución del mercado inmobiliario en Quito.</p>	<p>Generación de acciones puntuales en varios sectores urbanos para subsanar:</p> <p>a. Problemas de urbanización en zonas de alto riesgo, protección biológica o lotizaciones ilegales:</p> <p>-Programa de legalización de barrios (2001)</p> <p>b. Mejoramiento de la calidad del espacio</p>	<p>17 organizaciones de origen popular, barrial y académico crean el Contrato Social por la Vivienda - CSV (2003), como reacción a la decisión del presidente Lucio Gutiérrez de eliminar el Bono de la Vivienda.</p>	<p>-Alta informalidad en la generación de vivienda, 55% del total.</p> <p>-Gran cantidad de barrios ilegales ubicados en zonas de protección ecológica o en zonas de alto riesgo (443 barrios en 2001).</p>	<p>Generación de un escenario macroeconómico propicio para la producción de vivienda que genera procesos de especulación y aumento del precio del espacio urbano construido</p>

			<p>urbano construido, áreas históricas, y espacio público:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Programa “Pon a punto tu casa” -Programa “Mi barrio lindo” -Plan Especial del Centro Histórico de Quito -Mejoramiento de espacio público (Ubicación de mobiliario urbano, arborización, mejoramiento de aceras, etc.) <p>c. Mejoramiento en la cobertura de prestación de servicios (públicos básicos, educación, salud),</p> <ul style="list-style-type: none"> -Subsistema Metropolitano de Educación -Subsistema Metropolitano de Salud <p>d. Control de los procesos de urbanización en áreas de expansión urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> -Planes parciales de Ordenamiento Territorial por zonas de expansión urbana (Calderón, Tumbaco, Valle de Los Chillos, Aeropuerto, Nayón, Zámbriza, Parroquias Equinocciales). <p>e. Generación de oferta de vivienda para sectores medios bajos y bajos:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Plan Maestro de Vivienda (generación de 5.000 unidades de vivienda para sectores sociales medios bajos en zonas ubicadas a los extremos norte y sur de la ciudad, principalmente). <p>f. Gestión urbana para el fortalecimiento y generación de nuevos polos de desarrollo en la ciudad</p> <ul style="list-style-type: none"> -Programa de Fortalecimiento de 		<ul style="list-style-type: none"> -Procesos de especulación y segregación urbana. -Procesos de degradación física de barrios que albergan a sectores económicos de bajos recursos -Crecimiento expansivo de la ciudad que ha producido procesos de desarticulación de la ciudad con las poblaciones periféricas y el conjunto territorial del distrito. -Conformación de una centralidad indefinida, disgregada, desarticulada y funcionalmente no complementaria, 	
--	--	--	--	--	---	--

<p>Plan General de Desarrollo Territorial (2001)</p>			<p>Centralidades Urbanas</p> <p>Establece tres lineamientos básicos:</p> <p>a. Estructura territorial metropolitana que parte del reconocimiento positivo de la forma y organización históricas de la territorialidad del distrito.</p> <p>Organizar el territorio con base en categorización del territorio, modernización y reequilibramiento socio-ambiental, y reconsiderar la dinámica y distribución poblacional</p> <p>La estructura territorial se sustenta en cinco puntos básicos: la pluricentralidad del territorio, la macrocentralidad articuladora, la sustentabilidad del proceso, la descentralización de la gestión y la recuperación del espacio público</p> <p>b. Se proyecta una estructura de centralidades que considera, en lo funcional, el reordenamiento de la ciudad central y la refuncionalización del centro principal, y la consolidación y desarrollo de las centralidades locales urbanas, periféricas y rurales en territorios metropolitanos social y geográficamente homogéneos.</p> <p>c. Una nueva clasificación del suelo:</p> <p>-Suelo urbano: es el que cuenta con vías, redes públicas de servicios e infraestructura y ordenamiento urbanístico definido y aprobado. Este suelo por su uso genérico puede ser residencial, múltiple, comercial, industrial, de equipamiento y de protección especial del patrimonio</p>			
---	--	--	--	--	--	--

			<p>edificado.</p> <p>-Suelo urbanizable: es el que cuenta con planeamiento e infraestructura parcial, aquel susceptible de ser incorporado al proceso urbanizador bajo las normas de incorporación del PGDT.</p> <p>-Suelo no urbanizable: son aquellas áreas del DMQ que por sus condiciones naturales, sus características ambientales y de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor porproductivo agropecuario, forestal o minero, no pueden ser fraccionados con fines de urbanización.</p>			
Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS (2005)			<p>-El Plan de Uso y Ocupación del Suelo define la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad del suelo mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento del territorio del DMQ.</p> <p>a. Tratamientos de las estructuras urbano-territoriales</p> <p>b. Usos del suelo</p> <p>c. Zonificación (coeficientes de Ocupación del Suelo, Volumen y Altura de Edificación y Forma de Ocupación)</p> <p>d. Fraccionamiento del suelo</p> <p>e. Categorización y dimensionamiento del Sistema Vial</p>		<p>-Incremento de los niveles de edificación en sectores del sur y centro norte de Quito.</p> <p>-Estímulos a procesos de densificación.</p> <p>-Dinamización de la generación de rentas a partir de la posibilidad de generar mayor espacio construido por lote.</p>	
Programa de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito (2009)			<p>-El fortalecimiento de las centralidades de Quito debe promover, incentivar y controlar que la ciudad no continúe su crecimiento de una manera monocéntrica y expansiva, sino por el contrario, que</p>			

			<p>fortalezca otros polos de atracción mediante una estructura policéntrica en el concepto de una ciudad compacta.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Desconcentrar las actividades y servicios que se ubican en las áreas centrales de la ciudad -Reducir desplazamientos -Buscar más equidad y eficiencia en la prestación de servicios -Optimizar los recursos públicos invertidos con inversiones privadas -Controlar la expansión urbana en áreas protegidas -Generar identidad local 			
--	--	--	---	--	--	--

Fuentes: DMPT, 2006; Hydea Target Euro, 2008; SiiD@/ Marketwatch/ Ernesto Gamboa & Asociados, 2009; Carrión y Carrión, 1999; Córdova Montúfar, Achig, 1981; 2005; Innovar-UIO, 2009 - Elaborado por el autor.

Anexo 2

Estudios que han abordado el comportamiento del precio del suelo urbano en Quito (1975 – 2001)

Año del estudio	Metodología	Resultados	Zonas de ubicación de los diferentes rangos de precios
1975	Construcción de Isovalores	6 niveles o rangos de precios (1 es el más alto, 6 es el más bajo) Precios en sucres	<p>La cotización más alta del suelo corresponde al centro norte específicamente la Pradera, sector que fue propuesto en la época como centro administrativo gubernamental y por otro lado a la Mariscal que aparecía como centro urbano alternativo.</p> <p>El segundo nivel en precio se encuentra en el centro norte, entre los polos de desarrollo de la Pradera y la Mariscal.</p> <p>El Batán es la zona que principalmente pertenece al nivel 3. Del centro al norte, exceptuando las zonas indicadas en los anteriores niveles, están las zonas en el rango cuatro.</p> <p>El rango 5 se encuentra en el centro, centro sur y en la parte norte de la capital.</p> <p>Todo el sur de Quito y el extremo norte son las zonas que menor valor poseían a la época.</p>
1990	Isoprecios de los terrenos a construirse	5 Rangos de precios por m2 Precios en dólares	<p>Rango (0 <X< 20 US\$/m2) Este rango es el más representativo en el mapa, se extendía en todo el sur y en el extremo norte, así como en las laderas occidentales de la ciudad.</p> <p>Rango (20 <X< 40) Se encontraba en el centro de la ciudad y se expandía por las laderas occidentales, en la franja oriental y en pequeñas zonas en el sur hay presencia de este rango</p> <p>Rango (40 <X< 70) Se extiende desde el centro norte de Quito hasta el aeropuerto, presentaban una densidad urbanística y una fuerte concentración de actividades socioeconómicas diversificadas, factores que explicaban parcialmente los costos alcanzados por la oferta de terrenos.</p> <p>Rango (70 <X< 100) Entre la avenida Patria y Río Coca proliferaba este sector, aquí se encontraban los terrenos más costosos de la capital, en barrios como la Mariscal, Ñaquito y parte del Batán.</p> <p>Rango (100 o más) Se encontraba en el sector la Carolina, debido a que la zona financiera, comercial y administrativa se concentró en este lugar.</p>
1995	Construcción de Isovalores	7 Rangos de precios por m2 (2 es el más bajo, 7 es el más alto) Precios en sucres	<p>En la década de los noventas el centro financiero, administrativo, comercial y de servicios se ubica en el centro norte, pero se trasladó de la Mariscal al sector de la Carolina, ocasionando que el costo más alto del suelo se registre en este lugar y en sus alrededores.</p> <p>El segundo nivel se distribuye en el centro norte occidental, circundando a la Carolina. Los precios altos del suelo se encuentran entre la avenida Colón y República. La avenida América comienza a tener una revalorización del suelo al acercarse a las avenidas Naciones Unidas y Granda Centeno.</p> <p>Se puede notar que en el norte hay una revalorización del suelo tanto en el occidente, en barrios como el Condado, Carcelén Alto, como en el oriente en los barrios de la Baker y Kennedy. En el centro sur ocurrió el mismo fenómeno con el barrio la Villa Flora.</p> <p>El extremo norte de la ciudad y el sur en general continúan teniendo los precios más bajos del mercado.</p>
1997	Valoración del suelo en Quito no solo a través del precio, sino que intervienen otros parámetros como la tipología de la construcción y la	Elaboración de 9 sectores económicos (1 es el más alto, 9 el más bajo)	<p>Sector económico 1 Se ubicaba en el centro norte de la ciudad en los barrios de las ciudadelas Benalcázar, la Pradera, la República donde el uso del suelo es eminentemente comercial y administrativo. Dentro de este sector también se hallaban las urbanizaciones del Bosque, Las Colinas del Pichincha, Ñaquito Alto, Quito tenis, que poseen un alto prestigio social y tienen la mejor infraestructura de la ciudad.</p> <p>Sector económico 2 Se encontraba en el centro norte, en las urbanizaciones San Gabriel, Granda Centeno, Pinar Bajo, las Bromelias, estas zonas son lugares residenciales para estratos económicos altos.</p> <p>Sector económico 3</p>

	infraestructura del sector.		<p>Bordeaba el lado occidental y sur del sector económico 1. Los barrios que se incluían en sector son la Colón, Rumipamba, Mariana de Jesús. Aparece también en la parte sur del aeropuerto en los barrios de Zaldumbide y la Concepción.</p> <p>Sector económico 4 Se hallaba en las inmediaciones occidentales y orientales del aeropuerto y en el centro norte en las cercanías del sector universitario en barrios como Belisario, las Casas, la Gasca.</p> <p>Sector económico 5 Se ubicaba en la parte norte del aeropuerto en Barrios como San Carlos, Nazaret, la Rumiñahui, los Tulipanes. En el centro pertenecen al sector el Dorado, la Floresta, Itchimbía, la Tola. Y por el sur tenemos a la Atahualpa, a la Villa Flora, Santa Anita y Solanda.</p> <p>Sector económico 6 Desde el centro hacia el centro sur había un marcado predominio del sector 6.</p> <p>Sector económico 7 En la parte norte occidental en los Barrios de Carretas, la Bota, Carapungo, Amagásí se hallaba principalmente este sector.</p> <p>Sector económico 8 Se concentraba principalmente del extremo sur hacia el centro sur en la mitad occidental de esta zona y los barrios que se incluyen son Plan Quitumbe, Guamaní, el Beaterio.</p> <p>Sector económico 9 Este sector se encontraba en el extremo sur oriental y en las laderas occidentales del norte.</p>
2000	<p>Valoración apreciativa masiva, donde la unidad de investigación constituye un área homogénea definida por los siguientes parámetros: “Zonificación y Construcción”, “Infraestructura” y “Precio de Mercado”.</p> <p>Los Sectores Homogéneos están constituidos por Áreas de Intervención Valorativa denominadas AIVAS</p>	Elaboración de 9 sectores económicos (1 es el más alto, 9 el más bajo)	<p>Sector 1 - Está dividido por 2 tipos de zonas, una que corresponde al sector bancario, administrativo, turístico y la otra que tiene que ver con el sector residencial de alta calidad. Globalmente se halla en el Centro norte de la ciudad, en el sur de la parroquia de Nayón y repartida en la franja occidental y oriental de Cumbayá.</p> <p>Sector 2 - Se extiende en el centro norte de la ciudad. Prolifera en las zonas colindantes con los ejes viales que pertenecen al sector 1, como la Mariscal, Mariana de Jesús, Ñaquito Bajo, el Batán Bajo, Jipijapa. Hacia el norte en las cercanías del aeropuerto, se despliega este sector en los barrios de la Concepción, el Labrador, Chaupicruz, urbanización Maldonado, LIFE, Zaldumbide.</p> <p>Sector 3 - Se difunde desde el centro hasta el extremo norte de la ciudad por la franja occidental. Dentro de este sector están principalmente las zonas que poseen infraestructura y construcciones importantes, como industrias, universidades, complejos deportivos, etc. Se nota una influencia en su expansión del 28 aeropuerto y de las avenidas que atraviesan la ciudad como la prensa y la 10 de Agosto.</p> <p>Sector 4 - Tres zonas se destacan en este sector: el centro sur, el centro y el norte central. Dentro del centro sur se inscribe la Villa Flora que concentra actividades comerciales, bancarias y arrastra en su dinámica a la Magdalena, Necochea, Yaguachi, Atahualpa, Santa Ana.</p> <p>Sector 5 - En la ciudad de Quito este sector se despliega partir del centro hacia el sur. Son representante de este sector la ciudadela México, San Bartolo. Los barrios de Solanda, Plan Quitumbe, la Lucha de los Pobres son zonas mayoritariamente de planificación estatal para sectores populares. En esta misma lógica, pero al margen nororiental, se encuentra ubicado Carapungo. En Conocoto la parte occidental con tendencia al norte forma el sector 5. Se halla en esta categoría el sur y centro de Tumbaco.</p> <p>Sector 6 - Se destaca en el sur, en la franja occidental. Los barrios que se incluyen son la Quito Sur, Ecuatoriana, Obrero Independiente. En el centro occidental de la ciudad sobresalen la Colmena, la Libertad y en el norte oriental el Comité del Pueblo. Algunos de estos barrios fueron formados por invasiones y actualmente se encuentran ya legalizados o son zonas donde “el prestigio social”, la seguridad, la infraestructura, los servicios son mínimos. La parte norte de Pomasquí, el sur de Cumbayá, la franja occidental de Conocoto y gran parte de Yaruquí y Pifo se encuentran en el sector 6.</p> <p>Sectores 7,8 y 9 - Globalmente lindan con el límite urbano de Quito. Generalmente son barrios marginales que carecen de servicios básicos e infraestructura. Tal es el caso de los barrios que se ubican en las laderas del Pichincha, los cuales se conformaron por invasiones y aún se encuentran en proceso de legalización. El extremo sur de la ciudad mayoritariamente pertenece a estos sectores, pues son barrios de creación relativamente reciente y se hallan en procesos de consolidación. Por otra parte un gran número de parroquias pertenecen a este sector, ya que estas no reciben la infraestructura y los servicios necesarios. Dentro de esta categoría se ubican las parroquias de San Antonio, Llano Chico, Calderón, La Merced, Píntag, Checa, Calacafí, El Quinche.</p>

Fuente: Tupiza y D'Ercole, 2001

