

Cooperación Científica y Técnica entre  
el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ)  
y el Institut de Recherche pour le Développement (IRD)

**VALOR DEL SUELO EN EL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

*Cartografía, análisis, metadatos*

Autores:  
Alex Tupiza  
Robert D'Ercole

Coordinadores del programa de Investigación  
Robert D'Ercole  
Pascale Metzger

Quito, septiembre del 2001

# INDICE

## INTRODUCCIÓN

### 1. VALOR DEL SUELO EN EL DMQ: ANTECEDENTES

#### 1.1 – Estudio de 1975

#### 1.2 – Estudio de 1990

#### 1.3 – Estudio del 1995

#### 1.4 – Estudio del 1997

1.4.1. Sector económico 1

1.4.2. Sector económico 2

1.4.3. Sector económico 3

1.4.4. Sector económico 4

1.4.5. Sector económico 5

1.4.6. Sector económico 6

1.4.7. Sector económico 7

1.4.8. Sector económico 8

1.4.9. Sector económico 9

#### 1.5 – Necesidad de actualizar

### 2. VALOR DEL SUELO EN EL DMQ EN EL 2000

#### 2.1. Metodología

2.1.1. Zonificación y construcción

2.1.2. Infraestructura

2.1.3. Valores del mercado

2.1.4. Clasificación de los sectores económicos

2.1.4.1. Valoración comercial

2.1.4.2. Valoración económica (sintética)

#### 2.2. Análisis de la repartición geográfica de los sectores económicos en el DMQ

2.2.1. Sector económico 1

2.2.2. Sector económico 2

2.2.3. Sector económico 3

2.2.4. Sector económico 4

2.2.5. Sector económico 5

2.2.6. Sector económico 6

2.2.7. Sectores económicos 7, 8 y 9

#### 2.3. Análisis de la repartición geográfica del valor comercial del suelo en el DMQ

2.3.1. Análisis

2.3.1.1. Rango 1 (más de 172 \$/m<sup>2</sup>)

2.3.1.2. Rango 2 (entre 103 y 172 \$/m<sup>2</sup>)

2.3.1.3. Rango 3 (entre 86 y 102 \$/m<sup>2</sup>)

2.3.1.4. Rango 4 (entre 51 y 85 \$/m<sup>2</sup>)

- 2.3.1.5. Rango 5 (entre 25 y 50 \$/m<sup>2</sup>)
- 2.3.1.6. Rango 6 (entre 17 y 24 \$/m<sup>2</sup>)
- 2.3.1.7. Rango 7 (entre 9 y 16 \$/m<sup>2</sup>)
- 2.3.1.8. Rango 8 (entre 5 y 8 \$/m<sup>2</sup>)
- 2.3.1.9. Rango 9 (menos de 5 \$/m<sup>2</sup>)
- 2.3.2. Comparación entre la repartición del valor comercial y la de los sectores económicos

#### **2.4. Elementos principales de evolución del valor del suelo en el DMQ**

- 2.4.1. Evolución del valor comercial del suelo (1999-2000)
- 2.4.2. Transformación del valor de los sectores económicos

### **3. CONCLUSIONES**

### **4. BIBLIOGRAFÍA**

### **ANEXOS**

1. Personas Entrevistadas
2. Mapa 1: "Sectores económicos"
3. Mapa 2: "El valor comercial del suelo (1997)"
4. Mapa 3: "Sectores económicos urbanos del DMQ (2000) (Síntesis)"
5. Mapa 4: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (Síntesis)"
6. Mapa 5: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 1 (más de 172 \$/m<sup>2</sup>)"
7. Mapa 6: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 2 (entre 103 y 172 \$/m<sup>2</sup>)"
8. Mapa 7: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 3 (entre 86 y 102 \$/m<sup>2</sup>)"
9. Mapa 8: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 4 (entre 51 y 85 \$/m<sup>2</sup>)"
10. Mapa 9: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 5 (entre 25 y 50 \$/m<sup>2</sup>)"
11. Mapa 10: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 6 (entre 17 y 24 \$/m<sup>2</sup>)"
12. Mapa 11: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 7 (entre 9 y 16 \$/m<sup>2</sup>)"
13. Mapa 12: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 8 (entre 5 y 8 \$/m<sup>2</sup>)"
14. Mapa 13: "Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) Nivel 9 (entre 0 y 4 \$/m<sup>2</sup>)"
15. Mapa 14: "Zonas de mayor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (más de 200 \$/m<sup>2</sup>)"
16. Mapa 15: "Zonas de mayor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (más de 150 \$/m<sup>2</sup>)"
17. Mapa 16: "Zonas de mayor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (más de 100 \$/m<sup>2</sup>)"

18. Mapa 17: "Zonas de mayor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (más de 75 \$/m<sup>2</sup>)"
19. Mapa 18: "Zonas de mayor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (más de 50 \$/m<sup>2</sup>)"
20. Mapa 19: "Zonas de menor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (menos de 10 \$/m<sup>2</sup>)"
21. Mapa 20: "Zonas de menor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (menos de 5 \$/m<sup>2</sup>)"
22. Mapa 21: "Zonas de menor valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000) (menos de 3 \$/m<sup>2</sup>)"

## INTRODUCCIÓN

Este estudio es parte del programa “Sistema de Información y Riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito” realizado en el marco de la cooperación científica y técnica entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) y el Institut de Recherche pour le Développement (IRD – Ex ORSTOM).

El programa de investigación “Sistema de Información y Riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito” tiene tres objetivos principales:

- analizar la vulnerabilidad del Distrito Metropolitano de Quito frente a amenazas de origen natural y antrópica
- producir herramientas para la toma de decisión, a la vez para los planificadores urbanos (planificación preventiva) y los organismos operativos para casos de emergencias (gestión de crisis)
- desarrollar una metodología de investigación que sea aplicable a otras ciudades

En el marco de este programa, era indispensable localizar los lugares de mayor valor económico del DMQ. Un evento de gran magnitud (de origen natural, antrópica o mixta) afectando dichos lugares podría obstaculizar el funcionamiento del DMQ y comprometer su desarrollo. Por ello, la localización y la caracterización de estos sectores constituyen una información básica para la planificación preventiva urbana.

A partir de los datos del departamento de Valoración de la Dirección de Avalúos y Catastros, la cartografía fue realizada con el Sistema de Información Geográfico SAVANE. Mediante el uso de este Sistema, la información de este estudio será cruzada con otros temas del programa, en particular con datos sobre peligros de origen natural y antrópicos, vulnerabilidad de elementos de mayor interés (infraestructuras, actividades económicas, etc.). Este cruzamiento permitirá tener una visión más global de los riesgos en Quito y su vulnerabilidad.

La base de datos constituida para este estudio debe ser completada y actualizada permanentemente para que sirva como una herramienta confiable en la toma de decisiones.

Los objetivos generales del presente trabajo consistieron en:

- Localizar los sectores económicos en el DMQ en función de varios criterios de valorización del suelo urbano;

- Determinar los lugares de mayor valor, los que en caso de afectación por peligros de origen natural o antrópico puedan obstaculizar el funcionamiento y desarrollo del DMQ.

Para cumplir los objetivos trazados se recuperó la base de datos de la Dirección de Avalúos y Catastros del departamento de Valoración del suelo. La base tuvo que depurarse debido a que la información arrastraba datos de años anteriores y al no estar unificada se cometían varias confusiones. Mientras que los mapas recibidos del departamento de Geomática sobre el tema, fueron trazados tomando como base mapas anteriores, en consecuencia presentaban un problema de sobre posición y duplicación de polígonos, tanto en Quito como en las parroquias, lo cual obligó a un proceso de depuración de los mapas antes de ser trasladados al sistema de información geográfica Savane. También se detectó un problema de goereferenciación, es decir, los mapas no se hallaban ubicados en los límites exactos a los que les corresponden y como cada parroquia tenía un mapa individual al instante de ser integrados en su conjunto se mezclaban los polígonos.

La información obtenida es importante, ya que es la misma que el Departamento de Avalúos y Catastros utilizó para actualizar el impuesto predial que se recaudó en el año 2001, razón por la cual los datos fueron de difícil acceso, pues, eran de cuantioso interés público y podían prestarse a tergiversaciones. Además la información era importante porque establecía referencias concretas acerca de las parroquias que era un dato del que carecía la Dirección de Avalúos y Catastros.

El estudio consta de dos partes. En primer lugar analizamos tres trabajos realizados anteriormente que datan de 1975, 1995, 1997. En segundo lugar realizamos la cartografía del valor del suelo en el DMQ en el año 2000, con sus respectivos comentarios, pues, la información depurada nos permitió trazar 2 mapas síntesis:

### **Mapa de los “Sectores económicos urbanos en el DMQ (2000)”**

El mismo que permite analizar bajo tres parámetros: “Zonificación y Construcción”, “Infraestructura” y “Precio de Mercado” la conformación del valor del suelo en la ciudad. Este es un análisis estructural y comercial que desde una óptica más justa permite calcular el valor del suelo, tratando de excluir las percepciones meramente subjetivas que suelen darse en este campo, en especial en épocas de incertidumbre económica.

### **Mapa “Valor comercial del suelo urbano en el DMQ (2000)”**

Los datos consintieron la ejecución de este mapa, era importante tenerlo, en la medida que nos permitió conocer cual es el aporte del precio del mercado en la valoración de los sectores económicos. En este sentido hubiese sido de mucha importancia poder trazar los mapas de “Infraestructura” y “Zonificación y construcción” pero los datos de estos parámetros lamentablemente no estaban sistematizados por la Dirección de Avalúos y Catastros”.

## 1. VALOR DEL SUELO EN EL DMQ: ANTECEDENTES

La Dirección de Planificación ha llevado a cabo varios trabajos sobre el precio del suelo urbano en Quito. A continuación analizaremos los trabajos realizados en los años de 1975 y 1995 que se recogen en el libro “Mercado de suelo en Quito”. En 1990 otro estudio realizado en el marco del “Atlas Infográfico de Quito” desembocó en un mapa de los isoprecios de los terrenos a construirse. También se examinará la información del valor del suelo en 1997 en el DMQ que se halla en la base de datos del Sistema de Información Geográfica Savane generada a partir de los datos de la Dirección de Avalúos y Catastros.

### 1.1. Estudio del 1975

En 1975 la Dirección de Planificación del Municipio emprendió un estudio del mercado de suelo en Quito. Se procedió a dividir el precio del suelo en seis niveles:

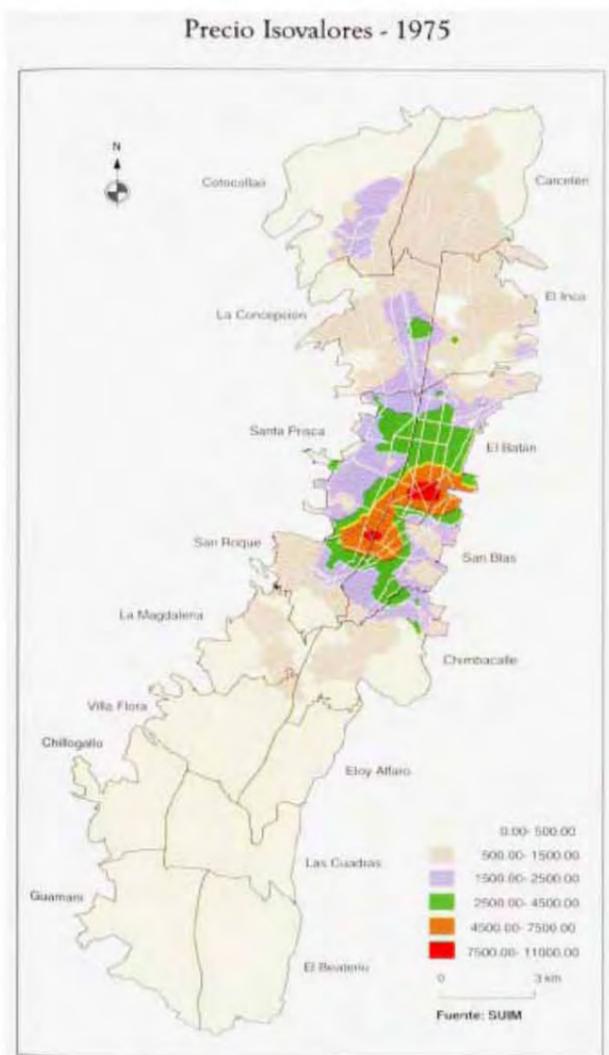
NUMERO NIVEL	RANGO PRECIO SUELO EN 1975
1	11000 - 7500 sucres <sup>1</sup>
2	7500 - 4500 sucres
3	4500 - 2500 sucres
4	2500 - 1500 sucres
5	1500 - 500 sucres
6	500 - 0 sucres

Después de observar el mapa del precio del suelo en el área urbana de Quito (1975, Isovalores), se puede deducir que:

- La cotización más alta del suelo corresponde al centro norte específicamente a 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.
- El segundo nivel en precio se encuentra en el centro norte, entre los polos de desarrollo de la Pradera y la Mariscal.
- 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.
- El rango 5 se encuentra en el centro, centro sur y en la parte norte de la capital.
- Todo el sur de Quito y el extremo norte son las zonas que menor valor poseían a la época.

<sup>1</sup> La cotización del dólar en sucres corrientes en 1975 era de 25 sucres por dólar.

- El eje vial que acumulaba mayor valor era la 10 de Agosto.



Fuente: JARAMILLO Jakeline y ROSERO Wladimir (1996) - **Mercado del suelo en Quito** – Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección General de Planificación, Quito.

## 1.2. Estudio de 1990

El "Atlas Infográfico de Quito" muestra el trabajo acerca del valor del suelo en la ciudad. La cartografía se denomina "Isoprecios de los terrenos a construirse" y fue realizada por el investigador Bernard Castelli del ORSTOM (IRD actualmente) en 1990. El mapa fue diseñado en base a un detenido y sistemático análisis de los anuncios clasificados publicados por el diario "El Comercio". El período de referencia escogido (enero-mayo de 1990) para recolectar los datos se justificó por las alzas de precios que se operaron en el mercado del suelo quiteño y la inexistencia de un estudio actualizado que examine el fenómeno. A continuación se muestra el mapa y las principales conclusiones del mismo:

### **Rango (0 <X< 20 US\$/m<sup>2</sup>)**

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.

### **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.

### **Rango (40 <X< 70)**

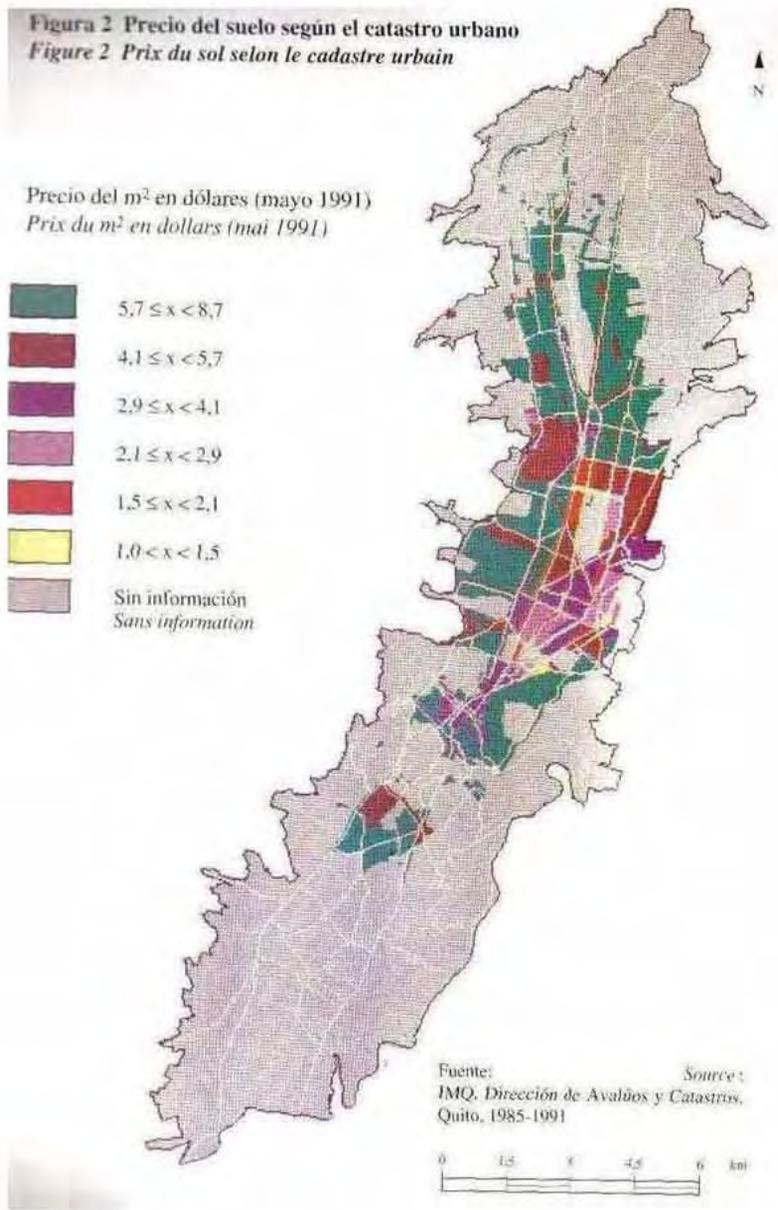
Se extiende desde el centro norte de Quito hasta el aeropuerto, presentaban una densidad urbanística y una fuerte concentración de actividades socio-económicas diversificadas, factores que explicaban parcialmente los costos alcanzados por la oferta de terrenos.

### **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, Iñaquito y parte del Batán.

### **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.



Fuente: CASTELLI Bernard (1992) – Dinámica del suelo en Quito - Lámina 29 de: **Atlas Infográfico de Quito. Socio-dinámica del espacio y política urbana**, 41 láminas bilingües (español, francés), cuadr., gráf., biblio. ; 29,7 x 42, IGM, IPGH, ORSTOM, Quito, Paris.

### 1.3. Estudio del 1995

Otro estudio sobre el tema es el denominado "Mercado del suelo en Quito" auspiciado por la Dirección de Planificación del Municipio y realizado por la Arq. Jakeline Jaramillo y el Arq. Wladimir Rosero en el año de 1995. Esta vez se dividió al precio del suelo en 7 niveles:

NUMERO NIVEL	RANGO PRECIO SUELO EN 1995
1	1650000 - 1050000 sucres <sup>2</sup>
2	750000 - 550000 sucres
3	550000 - 350000 sucres
4	350000 - 250000 sucres
5	250000 - 50000 sucres
6	50000 - 0 sucres

Luego de analizar el mapa del precio del suelo en el área urbana de Quito (1995, Isovalores), se colige:

- 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.

- 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.

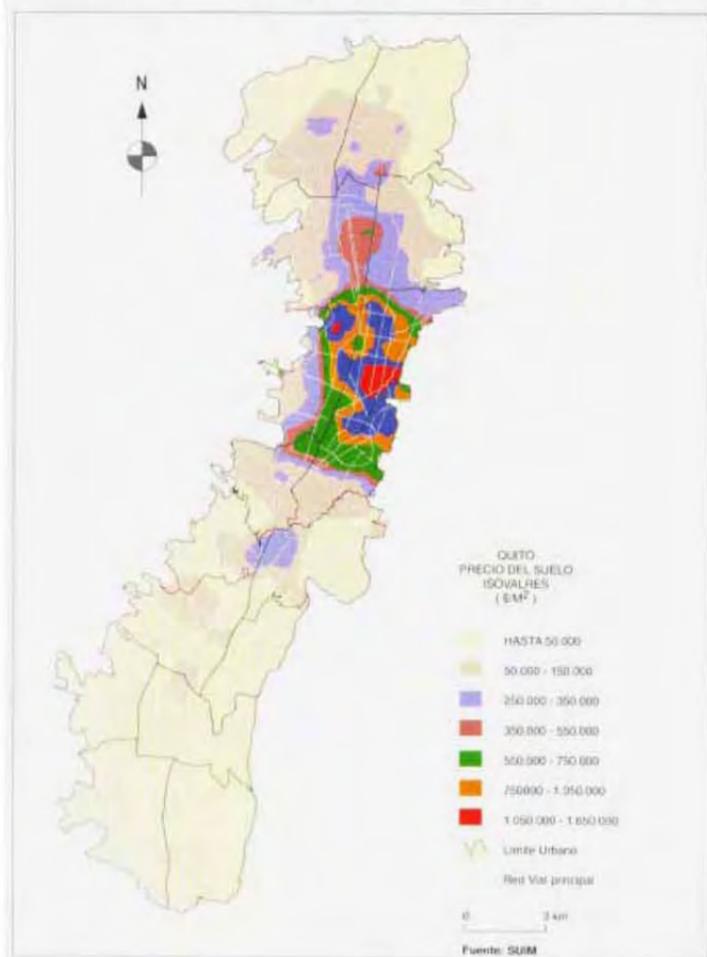
- Se puede notar que en el norte hay una revalorización del suelo tanto en el occidente, en barrios como el Condado, Carcelén Alto, como en el oriente en los barrios de la Baker y Kennedy. En el centro sur ocurrió el mismo fenómeno con el barrio la Villa Flora.

- El extremo norte de la ciudad y el sur en general continúan teniendo los precios más bajos del mercado.

---

<sup>2</sup> La cotización del dólar en sucres corrientes en 1995 era de 2500 sucres por dólar

### Precio del suelo en el área urbana de Quito - 1995 - Isovalores



Fuente: JARAMILLO Jakeline y ROSERO Wladimir (1996) - **Mercado del suelo en Quito** – Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección General de Planificación, Quito.

A continuación se detalla el precio del suelo en Quito en 1995:

## PRECIO DEL SUELO URBANO EN QUITO 1995

Precios ponderados en sucres	Barrios
Hasta 30000	San Fernando de Guamaní, Lucha de los pobres, La Ecuatoriana, La Bota
30001 a 65000	Bretaña, Obrero independiente, Pisulí, Carretas, Carcelén Bajo, Puengasí
65001 a 100000	Chillogallo, Sta. Rita, Marcopamba, El Pintado, Los Mastodontes
100001 a 150000	Biloxi, Turubamba, Alto, Tola Baja, Cabo Minacho, Cordillera.
150001 a 200000	El tejtar, la Gasca, El Pinar Alto, El Condado, la Gasca, California.
200001 a 300000	Colinas del Pichincha, Monteserrín, Las Bromelias, La Acacias.
300001 a 400000	El Bosque, 5 esquinas, Granda Centeno, El Girón, Dammer 1
400001 a 500000	La Mariscal, Playa Alta, FAE, Analuisa,
500001 a 750000	Iñaquito, la Pradera, El Batán, La Floresta.
750001 a 1000000	Chaupicruz, La Colón, La Carolina, 6 de Diciembre, la Jipijapa.
1000001 y más	Iñaquito, Quito Tennis, Benalcázar, La Paz.

Fuente: "Mercado del suelo en Quito", 1995

Los trabajos de 1975 y 1995 correspondían exclusivamente al costo comercial del suelo y se circunscribían a la ciudad de Quito. En cuanto al primer trabajo no se pudieron recabar mayores detalles sobre el tema. El estudio de 1995 se lo realizó en base a análisis de los principales periódicos de la ciudad y a muestras aleatorias de los ofertantes de suelo en los distintos barrios. Los isovalores fueron establecidos mediante los promedios de los resultados obtenidos. Lo cual presenta un problema, ya que, en algunas zonas las muestras recogidas fueron escasas o de un solo valor, lo que no permite establecer un isovalor confiable.

Así también el mapa final: "Precio del suelo en el área urbana de Quito-1995-Isovalores" presenta varias dificultades al momento de ser leído ya que por ejemplo al precio del suelo se divide en 7 zonas de valor, pero el mapa se

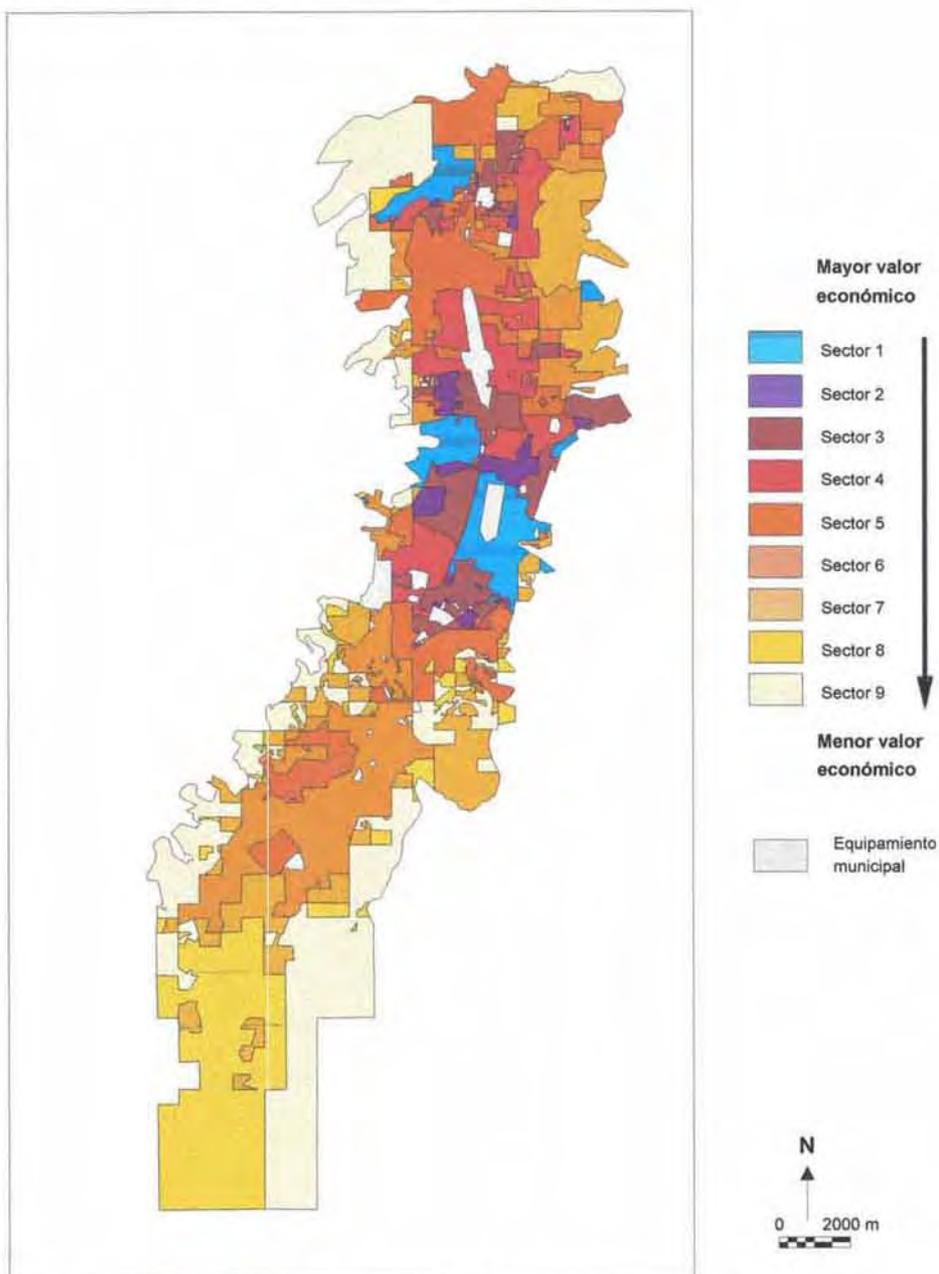
encuentra dividido en 8 colores que deberían corresponder a los 7 rangos antes enunciados. Otra dificultad es que del rango “50000- 150000” se pasa al rango “250000- 350000” dejando un vacío entre 150000 y 250000.

#### **1.4. Estudio del 1997**

En 1997 la Dirección de Planificación del Municipio adoptó la metodología de valoración del suelo empleada por la Dirección de Avalúos y Catastros. La principal diferencia con los trabajos anteriores radica en que la valoración del suelo en Quito, ya no se la hace solamente a través del precio, sino que intervienen otros parámetros como la tipología de construcción y la infraestructura del sector. Otra diferencia consiste en haber realizado por primera vez una valoración de las parroquias, aunque esta sea parcial y solo en términos comerciales.

Las principales características del mapa “Sectores económicos urbanos de Quito 1997” son:

## MAPA DE LOS SECTORES ECONOMICOS DE QUITO (1997)



Fuente : Dirección de Planificación del DMQ (base Savane) según datos de Dirección de Avalúos y Catastros

### 1.4.1. 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, Iñaquito Alto, Quito tenis, que poseen un alto prestigio social y tienen la mejor infraestructura de la ciudad.

#### **1.4.2. 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.

#### **1.4.3. Sector económico 3**

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.

#### **1.4.4. 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.

#### **1.4.5. 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.

#### **1.4.6. Sector económico 6**

Desde el centro hacia el centro sur había un marcado predominio del sector 6.

#### **1.4.7. Sector económico 7**

En la parte norte occidental en los Barrios de Carretas, la Bota, Carapungo, Amagás se hallaba principalmente este sector.

#### **1.4.8. 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.

#### **1.4.9. Sector económico 9**

Este sector se encontraba en el extremo sur oriental y en las laderas occidentales del norte.

Como se indicó anteriormente, en 1997 se efectuó la cartografía del costo del suelo en algunas parroquias. Para efectos del análisis se dividió al precio del suelo en 5 niveles:

<b>NUMERO NIVEL</b>	<b>RANGO PRECIO SUELO EN SUCRES 1997</b>
1	81000-64800
2	64800-48600
3	48600-32400
4	32400-16200
5	16200-0

Las principales características del mapa son:

**Rango (81000-64800 sucres / m<sup>2</sup>)**

Las zonas con más valor comercial en el DMQ se hallaban en las inmediaciones de las parroquias de Cumbayá y Nayón, pero su porcentaje de participación en el contexto total de estas parroquias era mínimo.

**Rango 2 (64800-48600)**

Se hallaban también en las parroquias de Cumbayá y Tumbaco, al igual que el rango 1 ocupan un porcentaje exiguo dentro de las mismas.

**Rango 3 (48600-32400)**

Este rango predominaba en la parroquia de Cumbayá y aparecía de forma mínima en la parroquia de Tumbaco.

**Rango 4 (32400-16200)**

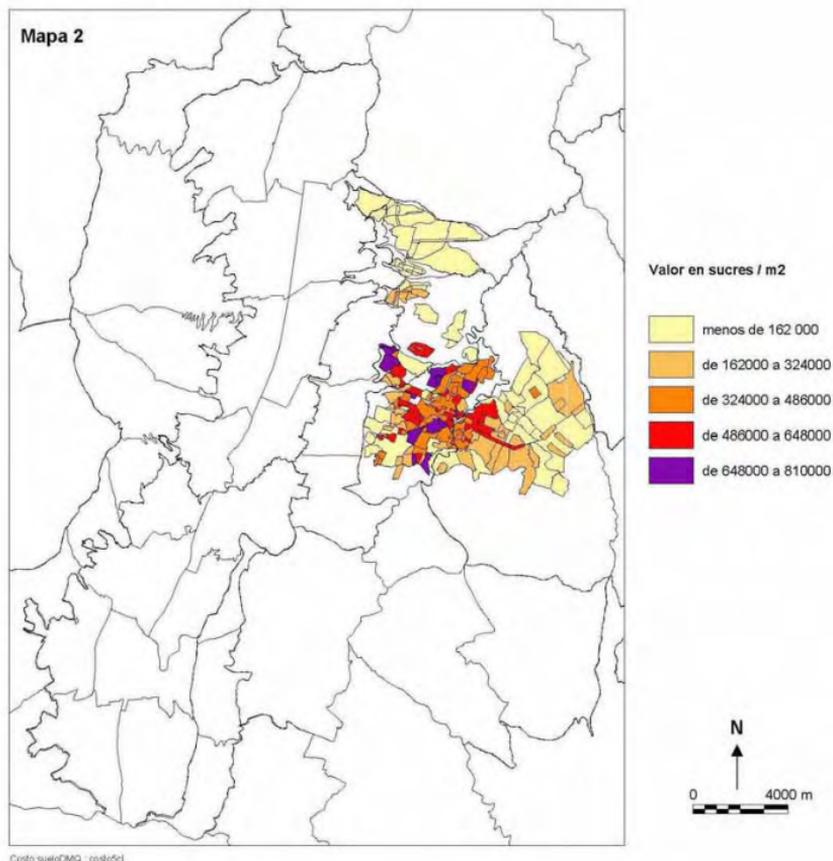
Se encontraba en la parte sur de Cumbayá donde se une con la parroquia de Tumbaco.

**Rango 5 (16200-0)**

Es el rango predominante dentro de la cartografía, las parroquias de Zámiza y Llano Chico se ubican en su totalidad en este sector y en Tumbaco es el rango más importante.

## MAPA DEL VALOR COMERCIAL DEL SUELO (1997)

Concírne solo a algunas parroquias del DMQ



Fuente : Dirección de Planificación del DMQ (base Savane) según datos de Dirección de Avalúos y Catastros

### 1.5. Necesidad de actualizar

Después de 1997 no se realizaron estudios sobre el tema, por lo que la actualización del valor del suelo en el DMQ resultaba imprescindible por tres razones:

- El mapa “Sectores económicos urbanos de Quito 1997” realizado por la Dirección de Planificación del DMQ presentaba algunos inconvenientes como:

- escasa información del mapa en general (carencia de metadatos que permitan una lectura correcta del mapa) ;

- ausencia de rigor en la elaboración del mapa, particularmente en el sur de la ciudad donde el límite urbano no coincide con los polígonos del mapa.

- En las parroquias los datos eran completamente incipientes. No se poseía información de los sectores económicos. Apenas se tenía información del valor comercial de las zonas urbanas de Llano Chico, Zámbriza, Nayón, Cumbayá y Tumbaco.<sup>3</sup>

- Por otro lado el proceso de dolarización implementado en el Ecuador modificó la estructura de precios del mercado de suelos y por lo tanto los sectores económicos inevitablemente tenían que variar.

---

<sup>3</sup> Ver mapa: “Costo suelo DMQ (1997)”

## **2. VALOR DEL SUELO EN EL DMQ EN EL 2000**

Esta parte del estudio corresponde a la cartografía y al análisis del valor del suelo en el DMQ en el 2000. En un primer lugar está presentada la metodología de valoración de los predios urbanos adoptada por la Dirección de Avalúos y Catastros. Se analiza después la repartición geográfica de los sectores económicos y la del valor comercial del suelo en el DMQ, anotando también las principales diferencias existentes entre los dos mapas. Al final se presentan los elementos principales de evolución del valor del suelo observados en los últimos años.

### **2.1. Metodología**

El presente trabajo adoptó la metodología de la Dirección de Avalúos y Catastros en lo que respecta a la valoración de los predios urbanos. Esta metodología corresponde a una 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”. De acuerdo a lo expuesto se desprende que los predios comprendidos en un área homogénea de valoración se representan por datos promedios.

Los Sectores Homogéneos están constituidos por Áreas de Intervención Valorativa denominadas AIVAS conformadas por uno o parte de un barrio, urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos habitacionales, ejes viales<sup>4</sup> o cualquier punto de atracción. Las AIVAS fueron establecidas mediante trabajo de campo, agrupando zonas homogéneas, tomando en cuenta principalmente el tipo de construcción. Posteriormente en cada AIVA se procedió a establecer el valor comercial promedio del suelo y la valoración según su infraestructura y construcción.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje asignado a cada uno de los parámetros en la valoración de los predios urbanos:

---

<sup>4</sup> El concepto de ejes viales se refiere a las avenidas o calles principales en las que se desarrollan actividades comerciales

<b>PARÁMETROS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Zonificación y construcción	50 %
Infraestructura	15%
Valores del mercado	35%
<b>Porcentaje total</b>	<b>100%</b>

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros

Los tres parámetros son una síntesis de ponderaciones internas que permiten evaluar los detalles de los predios. A continuación se explica en minucia cada uno de ellos.

### **2.1.1. Zonificación y construcción**

En lo que se refiere a la zonificación y construcción se realizó un trabajo de campo para valorar el tipo de los materiales de construcción en cada uno de los sectores. El siguiente cuadro detalla el puntaje asignado a la tipología arquitectónica.

<b>PARÁMETRO 1: PUNTAJE TOTAL = 50 PUNTOS CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN</b>			
<b>COD</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>PUNTAJE</b>	<b>EJEMPLOS</b>
1	Hormigón u otro tipo de construcción con acabados muy buenos	50	Bellavista Quito tennis, Carolina
2	Hormigón u otro tipo de construcción con acabados buenos	45	El Batán Bajo Monteserrín
3	Hormigón u otro tipo de construcción con acabados normales <sup>5</sup>	40	Rumiñahui
4	Hormigón u otro tipo de construcción con acabados regulares <sup>6</sup>	35	Viviendas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)
5	Hormigón u otro tipo de construcción con acabados malos	30	
6	Hormigón u otro tipo de construcción sin acabados	20	
7	Centro histórico Restaurado	40	Centro Histórico

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros

### **2.1.2. Infraestructura**

Para valorar la infraestructura la Dirección de Avalúos y Catastros analizó, conjuntamente con las empresas municipales proveedoras de servicios básicos, las prestaciones con que cuenta cada sector. El cuadro explica la distribución del puntaje por servicio.

<sup>5</sup> Son terminados con materiales de mediana calidad.

<sup>6</sup> Son los acabados con los que entrega las casas y departamentos el BEV.

<b>PARAMETRO 2: PUNTAJE TOTAL = 15 PUNTOS CUADRO DE CALIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA</b>			
<b>SERVICIOS</b>	<b>PUNTAJE</b>	<b>VÍAS</b>	<b>PUNTAJE</b>
Agua potable	2	Asfalto o adoquín	5
Agua entubada	1	Empedrado/lastrado	3
Energía eléctrica	3	Tierra	1
Alcantarillado	4		
Teléfonos	1		

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros

### 2.1.3. Valores del mercado

Para determinar el valor comercial del suelo se analizaron los anuncios de ventas de casas y terrenos que aparecieron en los principales periódicos que circulan en el Distrito. También se realizó una encuesta aleatoria de los precios de venta en cada uno de los barrios y adicionalmente se recogió los datos de inmobiliarias y Cámaras de construcción.

El cuadro muestra el precio por metro cuadrado y el puntaje asignado.

<b>PARÁMETRO 3: PUNTAJE TOTAL = 35 PUNTOS CUADRO DE VALORES DE MERCADO</b>	
<b>Rango precio suelo en usd por m2.</b>	<b>Puntaje</b>
<= 04.0	3
<= 08.0	5
<= 16.0	9
<= 24.0	15
<= 50.0	21
<= 85.0	27
<= 102.0	31
<= 172.0	34
> 172.0	35

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros

Una vez sistematizados los resultados de: valores del mercado del suelo, infraestructura, zonificación y construcción, se procedió a establecer nueve rangos que determinan los 9 sectores económicos en el DMQ. Además se fijaron dos sectores de equipamiento municipal.

#### 2.1.4. Clasificación de los sectores económicos

El siguiente cuadro muestra la clasificación de los sectores económicos de acuerdo al puntaje obtenido.

<b>CUADRO DE CALIFICACION DE LOS SECTORES ECONOMICOS DEL DMQ</b>	
<b>SECTOR ECONOMICO</b>	<b>PUNTAJE</b>
1	95 en adelante
2	88 a 94
3	81 a 87
4	71 a 80
5	60 a 70
6	55 a 59
7	50 a 54
8	40 a 49
9	Menores a 40

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros

La metodología de valoración del suelo por sectores económicos resulta muy interesante por los alcances de sus análisis, sin embargo, hay que anotar que presenta algunas complicaciones y vacíos:

- carece de una explicación sucinta en cuanto a la ponderación de los 3 parámetros;
- los sectores económicos son 9 más 2 sectores de equipamiento municipal, pero entre estos 2 últimos no existe realmente una diferencia que justifique su división;
- dentro del parámetro construcción se tiene varias categorías de acuerdo a los pisos que contenga la casa, pero al momento de asignar un puntaje a cada uno de los niveles se les concede el mismo valor sin distinción, lo cual hace innecesaria dicha clasificación.

La metodología y los datos recabados nos permitieron mapear dos tipos de valorizaciones del suelo:

##### 2.1.4.1. Valoración comercial

Se trazó este mapa tomando en cuenta el tercer parámetro de la valoración del suelo por sectores económicos. Por sí solo este mapa es de suma importancia, ya que analizándolo se tiene una percepción clara de lo que ocurre con el precio del suelo en el DMQ y su influencia en la valoración de los sectores

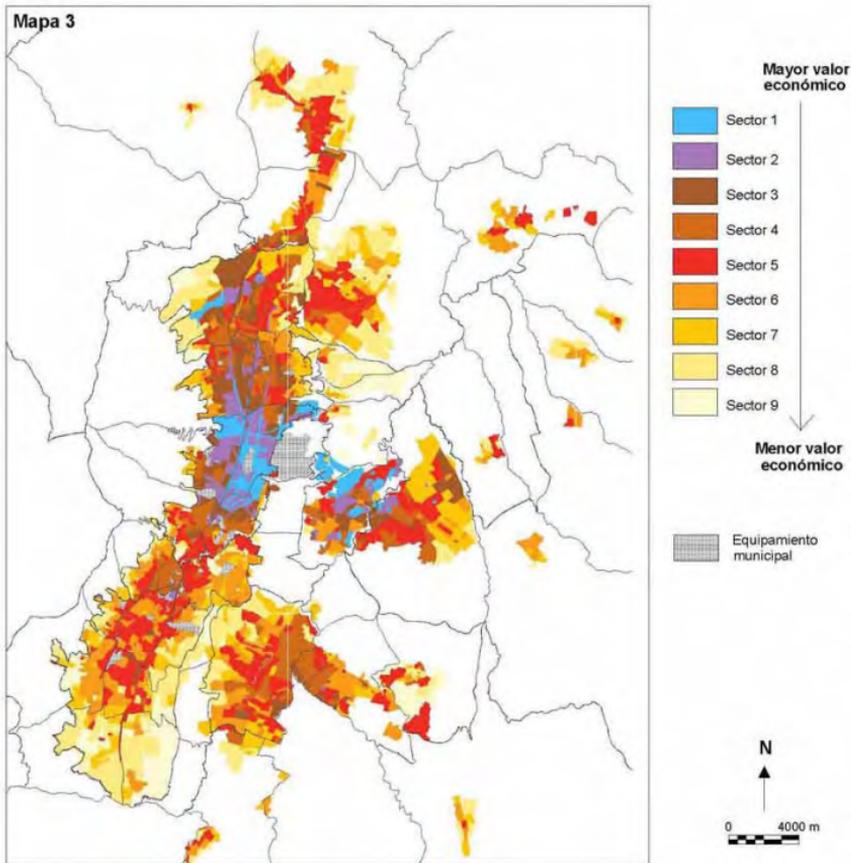
económicos. Bajo esta óptica hubiese sido interesante obtener la cartografía de los parámetros “Infraestructura” y “Zonificación y construcción” pero los datos lamentablemente no estaban sistematizados por la Dirección de Avalúos y Catastros.

#### **2.1.4.2. Valoración económica (sintética)**

Quito está repartido en 9 sectores económicos y 2 de equipamiento municipal. Esta es una valoración que pretende ser más rigurosa a la hora analizar el valor del suelo, ya que se toman en cuenta tres parámetros: Infraestructura, construcción y el precio comercial. Una vez cruzadas las informaciones de cada parámetro, se puede colegir que la valoración económica es más justa que la valoración del mercado, pues en situaciones de incertidumbre económica esta última se puede tornar demasiado subjetiva a la hora de calcular el valor de un predio.

## SECTORES ECONÓMICOS URBANOS DEL DMQ (2000)

### Síntesis



Sector económico: sector económico

## **2.2. Análisis de la repartición geográfica de los sectores económicos en el DMQ**

### **2.2.1. Sector económico 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. La zona financiera, turística, administrativa y comercial que se inscribe en el sector 1, se encuentra ubicada en el centro norte de la ciudad, en los barrios de la Carolina, la Pradera, la Colina, Bellavista, Ciudadela Benalcázar y en los ejes viales : Patria, El Inca, 10 de agosto, 12 de octubre, González Suárez. El entorno y las edificaciones que se levantan en dichas avenidas poseen una tipología de construcción de muy alta calidad.

Las zonas residenciales de alto nivel que están clasificadas en el sector 1, se encuentran en la parte occidental norte en urbanizaciones como el Condado, el Bosque, Colinas del Pichincha, Quito tennis 1 en Quito. En las parroquias se registra a Cumbayá, ya que en este lugar se han desarrollado proyectos urbanísticos dirigidos a personas con altos ingresos como Jacarandá, Jardín Este 1, Cumbres del Valle y en Nayón las urbanizaciones de Miravalle, Altos del Valle.

### **2.2.2. Sector económico 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. Principalmente es un sector comercial, turístico y financiero. En el sur de la ciudad se considera al Centro comercial el Recreo por sus características de construcción e infraestructura y por las actividades comerciales que en el se realizan. Las zonas residenciales que se incluyen en este sector son las que se levantan junto al Condado en Quito como el nuevo Quito Tennis, urbanización Balcón del Valle. En lo que respecta a las parroquias, Cumbayá tiene presencia del sector 2 en su parte central y Tumbaco tiene una mínima participación en el límite con Cumbayá. Estas parroquias se han constituido en un polo de desarrollo urbanístico y de servicios donde se concentran por ejemplo varios colegios de clase media alta y dos de las principales universidades privadas (San Francisco de Quito y Salesiana). Este fenómeno ha posibilitado el desarrollo de la parte sur de Nayón y de la parte occidental de Tumbaco.

### **2.2.3. Sector económico 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

aeropuerto y de las avenidas que atraviesan la ciudad como la prensa y la 10 de Agosto. Por consiguiente el sector 3 eminentemente se dedica a los servicios privados, los barrios que están catalogados en esta clasificación son las Acacias, los Olivares, La Florida. También se identifica como parte del sector 3 al centro de la ciudad y al centro histórico cuya actividad principalmente se dirige a la cuestión administrativa gubernamental. Como zonas residenciales en el centro norte occidental constan el barrio Pinar Alto e Ñaquito, en el centro norte oriental se inscriben los barrios los Laureles, y el Batán. En las parroquias aparece Pomasqui donde se han efectuado procesos de urbanizaciones privadas para la clase media y media alta (Conjunto habitacional 2 hemisferios). Cabe recordar que como parámetros de valoración tenemos la construcción y la infraestructura. Por esta razón en este sector se incluyen los institutos de educación superior como La Universidad Sek, la Salesiana, la Católica, Escuela Militar, la Escuela de Policía y colegios como el Blas Pascal, Británico, Letor que poseen una gran construcción e infraestructura, al igual que el sector industrial tanto en el sur como en el norte (Edesa, Coca Cola, Bodegas del Supermaxi, Hoetch Etec). En esa misma tendencia comparten el sector tres los complejos deportivos como el de la Contraloría, el del club el Nacional y complejo Mitad del Mundo.

#### **2.2.4. Sector económico 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. En el centro forman parte de este sector la ciudadela América y San Juan. En el norte central tenemos a los barrios de la Kennedy, San Pedro Claver, Julio Matovelle, Nazaret, Quito Norte 2. El uso del suelo en estos lugares es principalmente para vivienda. En la parroquia de Conocoto se puede advertir, principalmente en la zona norte, la presencia del sector 4. Es lógico ya que en esta parroquia se han venido desarrollando planes de vivienda para la clase media, lo cual queda evidenciado con su presencia en este sector.

#### **2.2.5. Sector económico 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.

#### **2.2.6. Sector económico 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 Pomasqui, el sur de Cumbayá, la franja occidental de Conocoto y gran parte de Yaruquí y Pifo se encuentran en el sector 6.

### **2.2.7. Sectores económicos 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, Calacalí, El Quinche.

A nivel parroquial existen cuatro bloques de crecimiento que se explican por su cercanía a Quito. El primer bloque lo conforman San Antonio y Pomasqui. El segundo lo integran Calderón y Llano chico. El tercer bloque está conformado por Cumbayá y Tumbaco mientras al cuarto pertenecen las parroquias de Conocoto, Alangasí, La Merced y se observa que Amaguaña se encuentra también en esta dinámica.

### **2.3. Análisis de la repartición geográfica del valor comercial del suelo en el DMQ.**

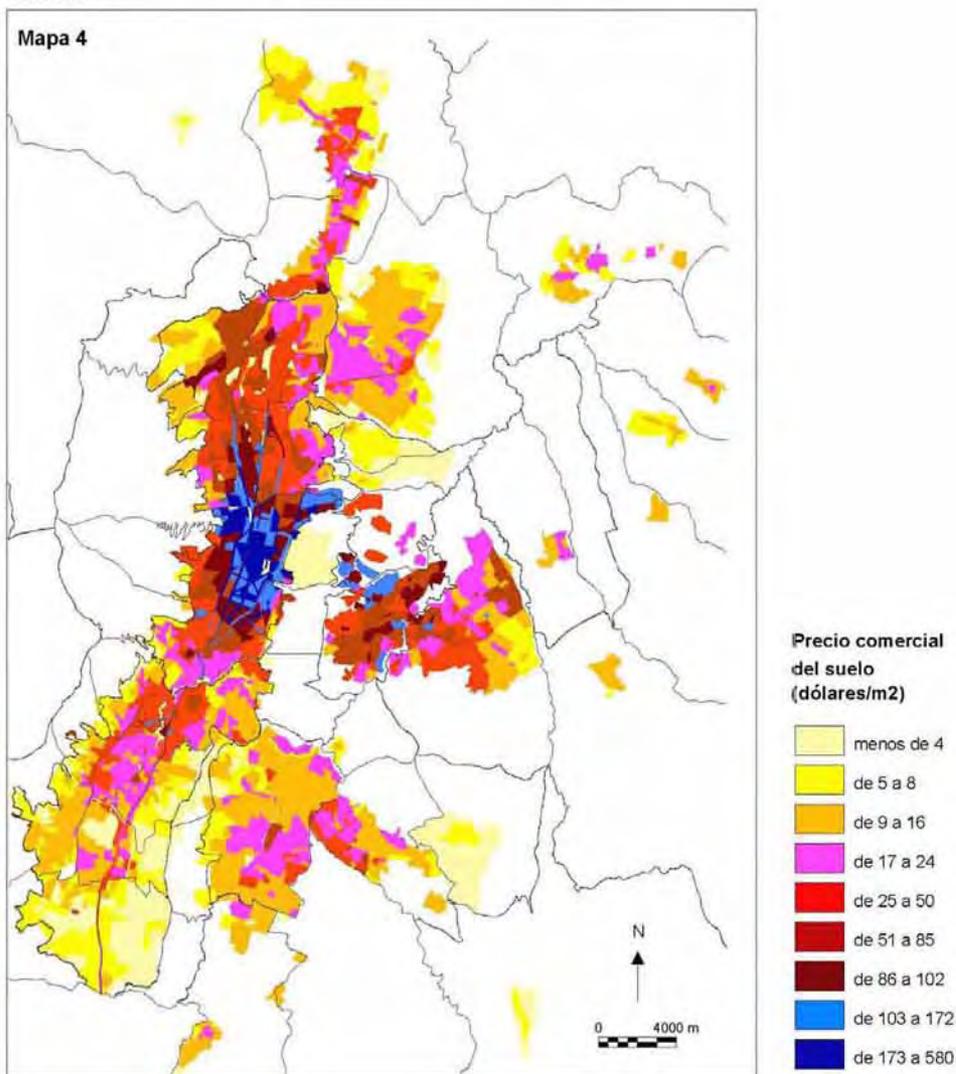
El estudio de valoración comercial del suelo consta de 2 partes. La primera se refiere al análisis de la cartografía, para lo cual se crearon 9 categorías de repartición del precio del suelo de Quito, conforme la metodología manejada por Avalúos y Catastros. El siguiente cuadro muestra los rangos utilizados en el análisis.

<b>NIVEL</b>	<b>RANGO PRECIO SUELO EN DOLARES (2000)</b>
1	172 o más
2	102 - 172
3	85 - 102
4	50 - 85
5	24 - 50
6	16 - 24
7	8 - 16
8	4 - 8
9	0 - 4

La segunda parte consiste en una comparación entre el mapa "Sectores económicos urbanos del DMQ (2000)" y el mapa "Valor comercial del suelo en el DMQ (2000)". Lo que nos permitirá reflexionar acerca de las zonas coincidentes y las principales diferencias que se presentan entre las 2 cartografías.

#### VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

##### Síntesis



Sector económico: valeur9cl

### 2.3.1. Análisis

Véase el mapa de la página anterior y los mapas detallados en Anexos

#### **2.3.1.1. Rango 1 (más de 172 \$/m<sup>2</sup>)**

El centro norte de la ciudad es el sector donde el precio del metro cuadrado es el más alto. Aquí están ubicados los barrios de la Carolina, Iñaquito, la Pradera, el Batán. Este sector corresponde a una zona donde se desenvuelven las principales actividades comerciales, financieras, administrativas, turísticas y por lo tanto la infraestructura y accesibilidad a los servicios es la mejor de la ciudad.

#### **2.3.1.2. Rango 2 (entre 103 y 172 \$/m<sup>2</sup>)**

El segundo rango se inscribe en el centro norte de Quito circundando al sector de más valor, en los barrios de la Colina, la Mariscal, la Dolorosa y parte de la Pradera. El entorno y las características de sus construcciones le ubican como el segundo sector de más precio. En este rango aparece la zona del noroccidente de Cumbayá y la zona sur oriente de Nayón, que son sectores residenciales de la clase alta y media alta.

#### **2.3.1.3. Rango 3 (entre 86 y 102 \$/m<sup>2</sup>)**

El tercer rango nos muestra que el proceso de encabalgamiento en el precio del suelo continúa, ya que bordea a los dos rangos anteriores y se encuentra en la zona comercial, financiera, administrativa y turística de la ciudad, extendiéndose hacia el norte al lado occidental del aeropuerto y hacia el centro hasta donde nace la ciudad denominada moderna. La franja occidental de Cumbayá, aparece en este rango, como efecto de las urbanizaciones de alta calidad que se encuentran en esta parroquia.

#### **2.3.1.4. Rango 4 (entre 51 y 85 \$/m<sup>2</sup>)**

Conforme las zonas se alejan del centro norte de la ciudad, los precios de los predios disminuyen. A partir del rango 4 empieza a aparecer el centro de la ciudad, que hace varios años ocupaba la función de la Mariscal y la Carolina. En el norte consta el barrio San Pedro Claver, en el Centro occidental forman parte los barrios de la Gasca, Las Casas y en el sur asoma el barrio de la Villa Flora. En la parroquia de Cumbayá este sector se encuentra en el norte occidental y sur oriental.

#### **2.3.1.5. Rango 5 (entre 25 y 50 \$/m<sup>2</sup>)**

El Sur de la ciudad tiene connotaciones peyorativas dentro del imaginario social, por lo que las clases sociales que pueden acceder a espacios de confort no ocupan el sur de Quito. De esto se desprende que la ocupación del suelo en el sur venga de la clase media y baja, con sus respectivos efectos en el precio del mismo. Esto explica la aparición tardía del centro sur en la escala de precios del suelo. Otra zona importante en este sector es la franja central norte, con barrios como Cristania Industrial, Ponceano, la Victoria, San Isidro del Inca. El rango 5 se encuentra también en las parroquias en el sur de Tumbaco, en el sur de Alangasí y en el norte de Nayón.

### **2.3.1.6. Rango 6 (entre 17 y 24 \$/m<sup>2</sup>)**

El rango está marcado por una incidencia creciente del sur de Quito en el mapa, con barrios como Solanda, Santa Anita, parte del plan Quitumbe. En el norte se destaca la zona industrial de Carcelén y se prolonga a la zona también industrial de Calderón. En las parroquias aparece este sector en la zona noroccidental de Tumbaco, en la franja occidental de Alangasí, en el centro oriente de Conocoto y atraviesa longitudinalmente las parroquias de San Antonio, y Pomásqui.

### **2.3.1.7. Rango 7 (entre 9 y 16 \$/m<sup>2</sup>)**

La ciudad Quito participa en este nivel con las laderas occidentales, el sur sigue su tendencia a consumirse en los rangos últimos de valor. La parte norte central y occidental de Calderón, así como su zona sur oriental pertenecen al sector 7. Gran parte de Guangopolo, el norte y sur Conocoto, Pifo y Yaruquí en su totalidad se inscriben en este rango.

### **2.3.1.8. Rango 8 (entre 5 y 8 \$/m<sup>2</sup>)**

El extremo sur, las laderas occidental y sur orientales de Quito con barrios como la Planada, Pisulí, Garrocha del sur, Bella Vista del sur pertenecen al nivel 8. En las parroquias el norte de San Antonio, la parte occidental de Llano Chico, gran parte de Checa comparten esta categoría.

### **2.3.1.9. Rango 9 (menos de 5 \$/m<sup>2</sup>)**

El rango de menos valor, está representado en Quito por el sur oriente con barrios como el Edén del sur, San Juan de Turubamba, Caupicho 3, San Martín de Porras, Oriente Quiteño. Un gran porcentaje de la parroquia de la Merced, Calacalí, el oriente de Llano Chico pertenece a este sector.

## **2.3.2. Comparación entre la repartición del valor comercial del suelo y la de los sectores económicos**

- El valor comercial del suelo en la valoración general de los sectores económicos representa el 35%. Sin embargo, se puede notar que una vez trazados los mapas muchas AIVAS coinciden. El siguiente cuadro es una muestra de lo enunciado.

<b>Nombre</b>	<b>Sector económico</b>	<b>Rango valor comercial</b>	<b>Parroquia</b>
Quito Tennis 3	1	1	Quito
C.C. El Bosque	1	1	Quito

La Pradera	2	2	Quito
La Mariscal	2	2	Quito
Cdla. Franco	2	2	Quito
La Floresta Iii	3	3	Quito
Chaupicruz	3	3	Quito
California	4	4	Cumbayá
Urb. La Praga	4	4	Cumbayá
Carretas Alto	5	5	Quito
La Granja	5	6	Tumbaco
San Bartolo Bajo	6	6	Quito
Urb. Tnte. Hugo	6	6	Quito
La Macarena	7	7	Conocoto
Los Faiques	7	7	Conocoto

- Podemos anotar que dentro del nivel de más valor comercial no aparece ninguna parroquia. Cumbayá que es la parroquia de mayor valor en la clasificación de los sectores económicos, en la valoración comercial aparece en el segundo rango.
- La valoración por sectores económicos, a la hora de calcular el valor de un predio, distingue entre una zona urbana de Quito y la de una parroquia, por razones de infraestructura y accesibilidad a los servicios, ya que no tienen la misma calidad en estas 2 zonas. Mientras que a la valoración comercial le es indiferente esta distinción, ya que su único criterio de valoración es el precio de mercado. Lo que ocasiona que el sector económico en determinadas parroquias sea menor que el nivel de valor comercial. Se presentan algunos ejemplos a continuación.

<b>Barrio</b>	<b>sector económico</b>	<b>Rango valor comercial</b>	<b>Parroquia</b>
CONGRESO NACIONAL	9	6	Nayón
JUAN MONTALVO	9	6	Nayon
TANDA 2	9	6	Nayon
EJE TANDA	9	6	Nayon
TACURI	9	5	Nayon
TANDA 1	9	5	Nayon
SAN JUAN	9	7	Calderón
ASTECOPE	9	7	Calderón
JUSTICIA	9	7	Calderón

Mientras que en Quito, por las razones anunciadas en el párrafo anterior, ocurre que el nivel del sector económico sea más alto, que el rango del nivel comercial:

<b>Barrio</b>	<b>Sector económico</b>	<b>Rango valor comercial</b>	<b>Parroquia</b>
Vertientes Unidas	7	9	Quito
Coop. Sta. Rosa	7	9	Quito
Hogar Del Trabajador	7	9	Quito
San Luís	7	9	Quito
San Alfonso	7	9	Quito
Lucha De Los Pobres	7	9	Quito
Lucha De Los Pobres	7	9	Quito
San Blas	7	9	Quito
San Fernando Bajo	7	9	Quito
Reino Quito Alto	7	9	Quito
Reino De Quito M	7	9	Quito
Ven. De Pichincha	7	9	Quito

El tipo de construcción y la infraestructura ocupan el 65% en la ponderación de los sectores económicos, por lo que, ciertas AIVAS donde se encuentran colegios, industrias, complejos deportivos, tienen mayor nivel en los sectores económicos que en el rango comercial.

<b>Nombre</b>	<b>Sector económico</b>	<b>Rango valor comercial</b>	<b>Parroquia</b>
Dalcroze	4	7	Alangasí
Angamarca	4	7	Alangasí
Mirasierra li	4	7	Alangasí
Colegio Americano	4	6	Quito
La Coca Cola	4	6	Conocoto
Urb. Ld.U.	4	6	Pomasqui
Miravalle lii	1	3	Nayón
Miravalle li	1	3	Nayón
Del Valle	1	3	Nayón
Interoceanica	1	3	Cumbayá
Del Este li	1	3	Cumbayá
Vista Hermosa	1	3	Cumbayá
Urb. Prados	1	3	Cumbayá
Urb. Pillagua I	1	3	Cumbayá

## 2.4. Elementos principales de evolución del valor del suelo en el DMQ

### 2.4.1. Evolución del valor comercial del suelo (1999-2000)

“La conformación del precio comercial del suelo en el medio urbano es muy complejo, no es posible explicarlo por razones de carácter económico, solamente, ya que intervienen muchos otros factores como son : argumentos de carácter ideológico, de transportación, de acumulación de servicios e incluso criterios de carácter histórico, atribuidos sobre todo a las diversas características de su entorno inmediato y a la localización urbana”<sup>7</sup> pero, según la Dirección de Avalúos y Catastros, la principal causa de la modificación y en algunos casos de la distorsión en la estructura de precios del suelo en el DMQ, del año 1999 al 2000 fue la dolarización. Como es de conocimiento público la vertiginosa devaluación del sucre implicó un aumento desmedido en los precios de bienes y servicios desestabilizando el mercado. Bajo estas condiciones el gobierno asume el dólar como moneda nacional, lo cual no resolvió el problema, sino que ocasionó un proceso especulativo ocasionando una mayor incertidumbre en los agentes del mercado. De este escenario económico el mercado de suelos no podía excluirse y como vemos en el siguiente cuadro las variaciones de precios no corresponden a una lógica tendencial.

#### VARIACIONES DEL SUELO EN EL DMQ

Nombre	Precio m <sup>2</sup> dólar usd año 2000	Precio m <sup>2</sup> dólar usd año 1999
Av. Eloy Alfaro	185,0	60,0
Eje Eloy Alfaro	180,0	48,0
C.C. El Bosque	180,0	64,0
San Patricio	180,0	72,0
Portal Del Bosque	179,0	60,0
Cdla. Benalcazar	179,0	60,0
Cdla. Benalcazar	179,0	40,0
Urb. Igm	179,0	80,0
El Batan	179,0	60,0
Eje Av . Atahualpa	177,7	52,0
Eje Av. Gonzalez	177,0	100,0
Eje Av. America	176,0	48,0
Avda. El Inca	174,0	40,0
Life Sector	173,0	52,0
Eje 6 De Diciembre	172,8	48,0
Eje Amazonas	172,5	40,0

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros, año 2000

<sup>7</sup> Jaramillo, J y Rosero, W, *Mercado de suelo en Quito*, Quito, Dirección general de Planificación, 1996.

#### **2.4.2. Transformación del valor de los sectores económicos (1997-2000)**

Las principales diferencias estriban en:

- El sector económico 1 presenta una leve disminución en el centro norte. En 1997 los barrios Batán Bajo, Juan Montalvo, Urb. La República pertenecían al sector 1 y en la actualidad constan como parte del sector 2.
- El sector 2 se expandió en el centro norte. En el 2000 los barrios que pertenecen a este sector son: la Mariscal, la Jipijapa, la Mariana de Jesús, el batán, mientras que en 1997 estas zonas pertenecían a los sectores tres y cuatro. Las zonas cercanas al aeropuerto se revalorizaron, pues, la parte occidental del mismo en 1997 correspondía al sector tres, mientras que en el 2000 se situaron en el sector dos.
- El sector 3 va disminuyendo su presencia en el centro norte. Hasta 1997 colindaba con el sector 1 con barrios como la Mariscal, la Mariana de Jesús. En el 2000 este sector se ha ido alejando del centro neurológico de la ciudad y ahora se lo puede encontrar incluso en el centro histórico.
- Hasta 1997 el sector 4 no se lo encontraba en el sur de la ciudad. Los barrios del centro sur como la Magdalena, la Atahualpa, Santa Ana en el año 2000 son parte del cuarto sector.
- El sector 5 ha experimentado un crecimiento en el sur de la ciudad en la franja occidental, ganándole terreno al sector 6 que en 1997 era el sector dominante.
- El sector 8 en 1997 se extendía ampliamente en el extremo sur mientras que hoy esta zona se dividen los sectores cinco, seis, siete, ocho.
- Las laderas occidentales y el límite oriental del sur en el año de 1997 correspondían en su mayoría al sector económico 9, mientras que en el año 2000 hay una presencia en esta zona del sector 8.

### **3. CONCLUSIONES Y PRIMERAS REFLEXIONES EN CUANTO A VULNERABILIDAD**

La zona de mayor interés en términos de valor del suelo en la ciudad es el centro norte. Esta zona ocupa un espacio relativamente pequeño, pero concentra una gran cantidad de elementos que son fundamentales para el funcionamiento y desarrollo de la ciudad. Si nos atenemos a que esta posición privilegiada la ocupa, no solo por ser el sector de mayor precio, si no por poseer las mejores construcciones y la mejor infraestructura, inmediatamente inferimos que los esfuerzos privados y públicos se han concentrado en esta zona en desmedro de la gran mayoría de la ciudad.

La zona de mayor interés en las parroquias es Cumbayá, se puede notar que es una extensión de las zonas con más valor de la ciudad. Esta zona se ha convertido en un polo de desarrollo urbanístico y de servicios. Por lo que hay una tendencia de concentración en esta zona.

En una zona reducida se concentran los mejores edificios, los mejores centros comerciales, la mejor infraestructura hotelera y turística, el mejor entorno, los mejores servicios públicos y privados, por lo que este sector, se torna muy vulnerable ya que si en un momento dado esta zona no puede funcionar con normalidad la ciudad entera ve menguada su capacidad de funcionamiento.

En los actuales momentos el gobierno local lleva a cabo un plan estratégico de competitividad denominado "Equinoccio XXI" cuyos objetivos centrales son el desarrollo del turismo, la agro exportación y los servicios especializados, actividades que se desarrollan en la zona de mayor valor del suelo. Con esta política se logrará una mayor concentración de inversión y de infraestructura en este sector, volviéndolo aún más vulnerable, ya que la dinámica y el futuro desarrollo de la ciudad se articularían esencialmente en esta zona. Otro efecto que ocasionará la implementación de esta política es la apertura hacia los valles, pues, cuando se habla de exportación se habla principalmente de la producción de flores, cuya actividad se desarrolla en los valles del DMQ. Cabe recordar también que el aeropuerto a desempeñado un papel fundamental en la distribución de las actividades económicas en la ciudad y por ende en la ocupación del suelo y su valor. Por lo que el cambio de ubicación del aeropuerto hacia Puembo provocará grandes transformaciones sociales y económicas en los valles.

#### 4. BIBLIOGRAFÍA

JARAMILLO Jakeline y ROSERO Wladimir (1996) - **Mercado del suelo en Quito** – Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección General de Planificación, Quito, 182p.

CASTELLI Bernard (1992) – Dinámica del suelo en Quito - Lámina 29 de: **Atlas Infográfico de Quito. Socio-dinámica del espacio y política urbana**, 41 láminas bilingües (español, francés), cuadr., gráf., biblio. ; 29,7 x 42, IGM, IPGH, ORSTOM, Quito, Paris.

## **ANEXO1**

### **PERSONAS ENTREVISTADAS, INSTITUCIONES VISITADAS**

Arq. Mario Recalde Director de la Dirección de Avalúos y Catastros.

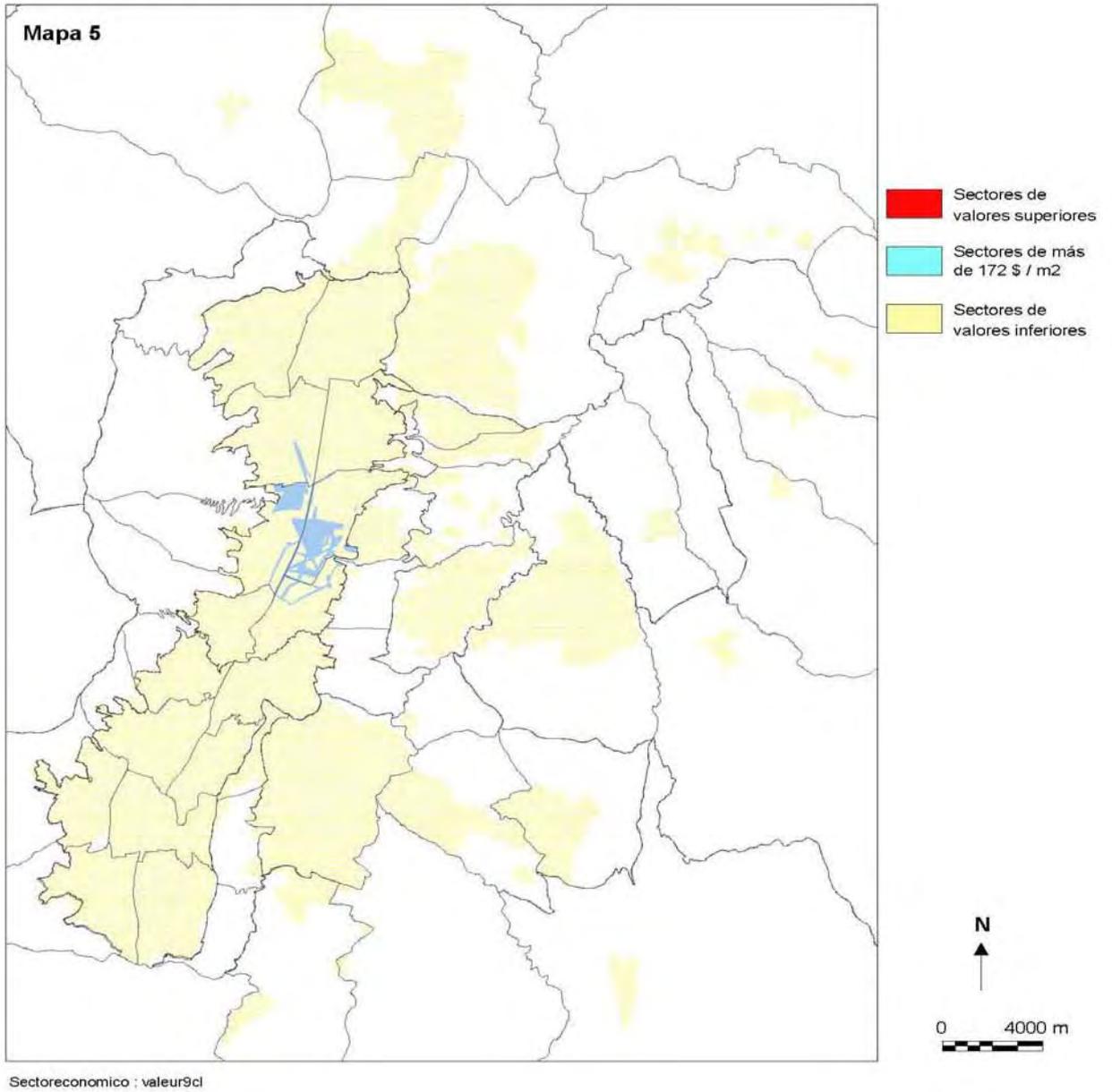
Ing. Carlos Rosas coordinador del Departamento de Valoración de la Dirección de Avalúos y Catastros.

Arq. Pilar Tufiño encargada del Departamento de Geomática de la Dirección de Avalúos y Catastros.

# ANEXO2 MAPAS

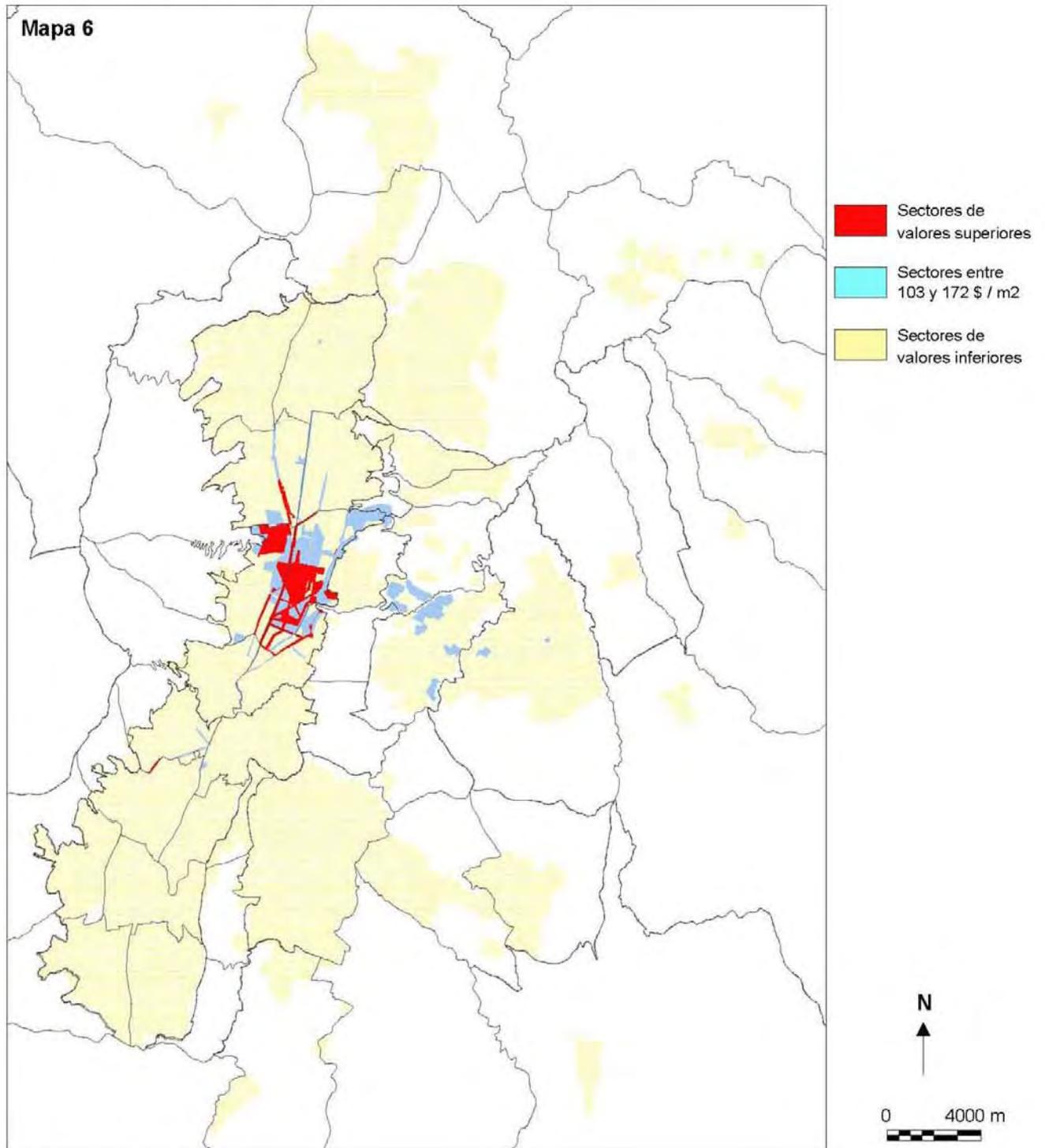
## VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

Nivel 1 (más de 172 \$ / m<sup>2</sup>)



# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

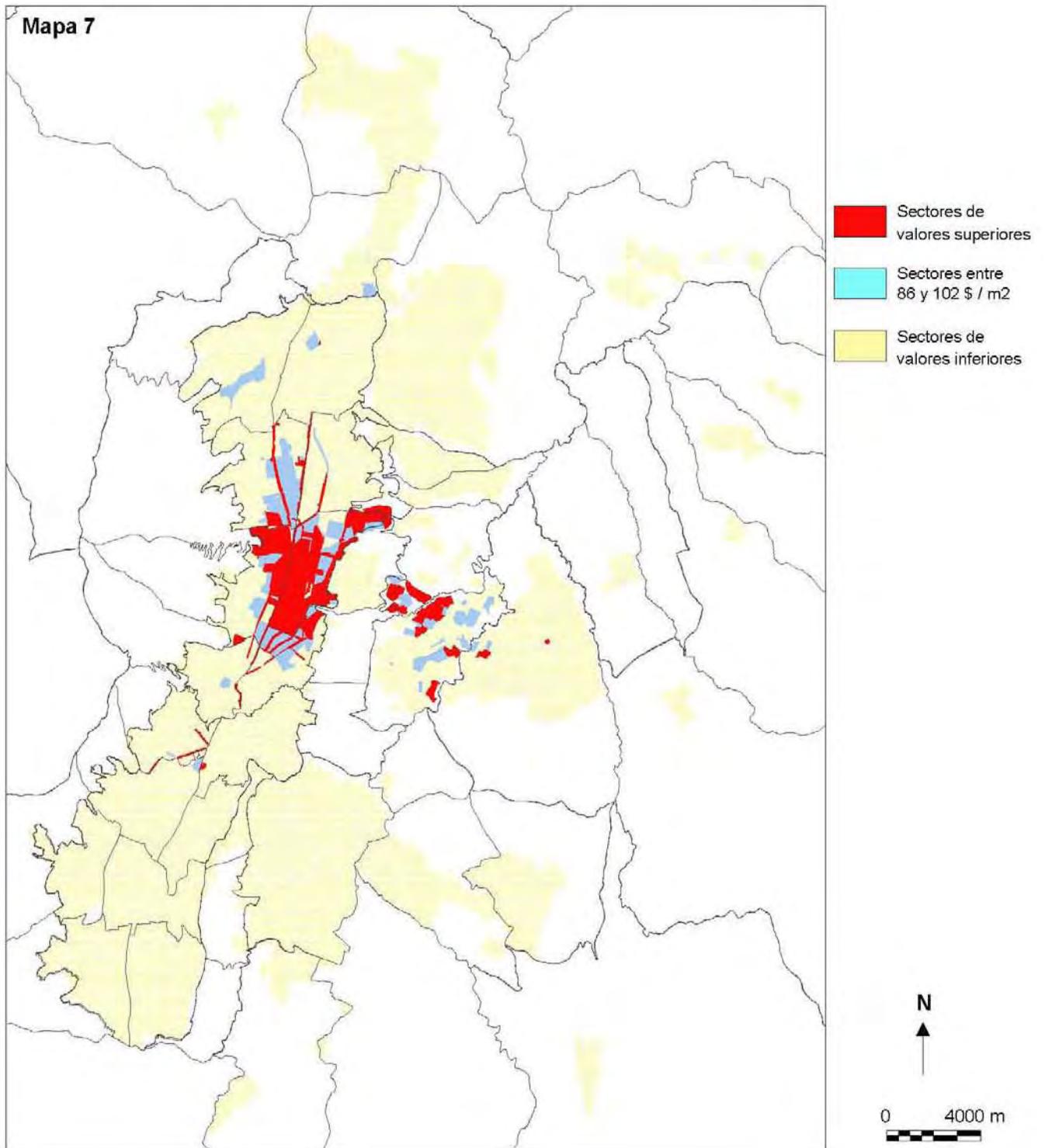
Nivel 2 (entre 103 y 172 \$ / m<sup>2</sup>)



Sectoreconomico : valeur9cl

# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

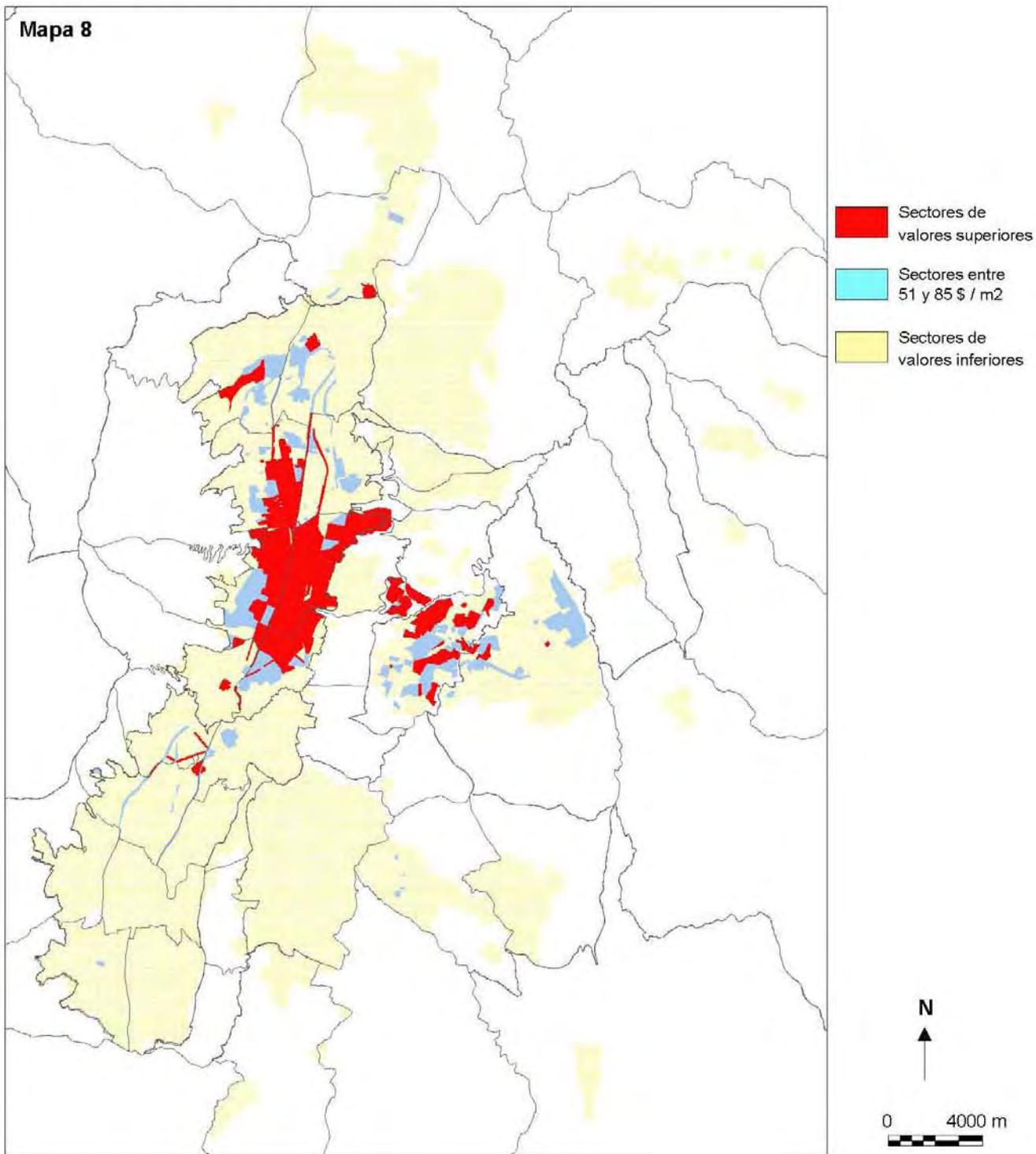
Nivel 3 (entre 86 y 102 \$ / m<sup>2</sup>)



Sectoreconomico : valeur9cl

# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

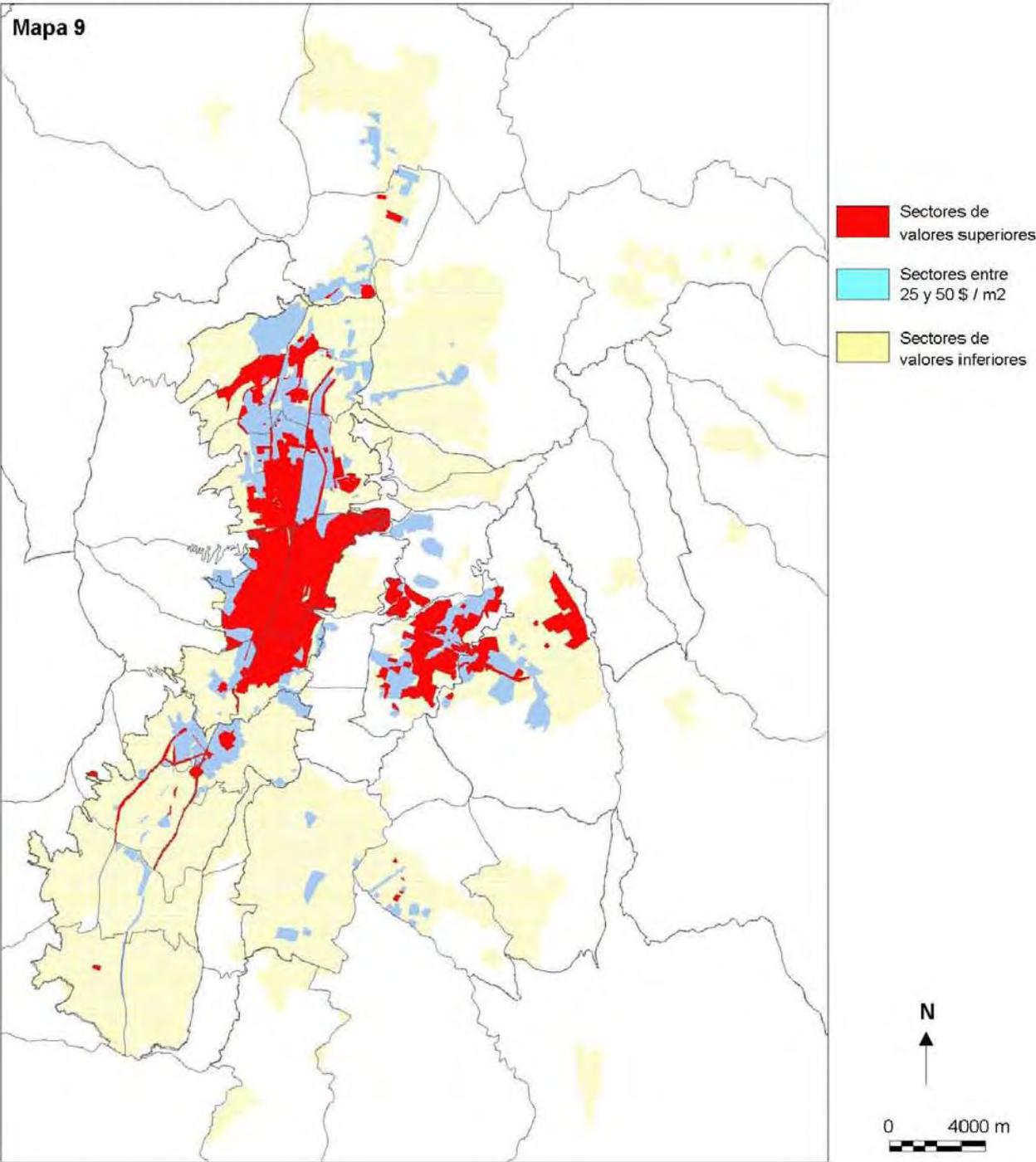
Nivel 4 (entre 51 y 85 \$ / m<sup>2</sup>)



Sectoreconomico : valeur9cl

**VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)**

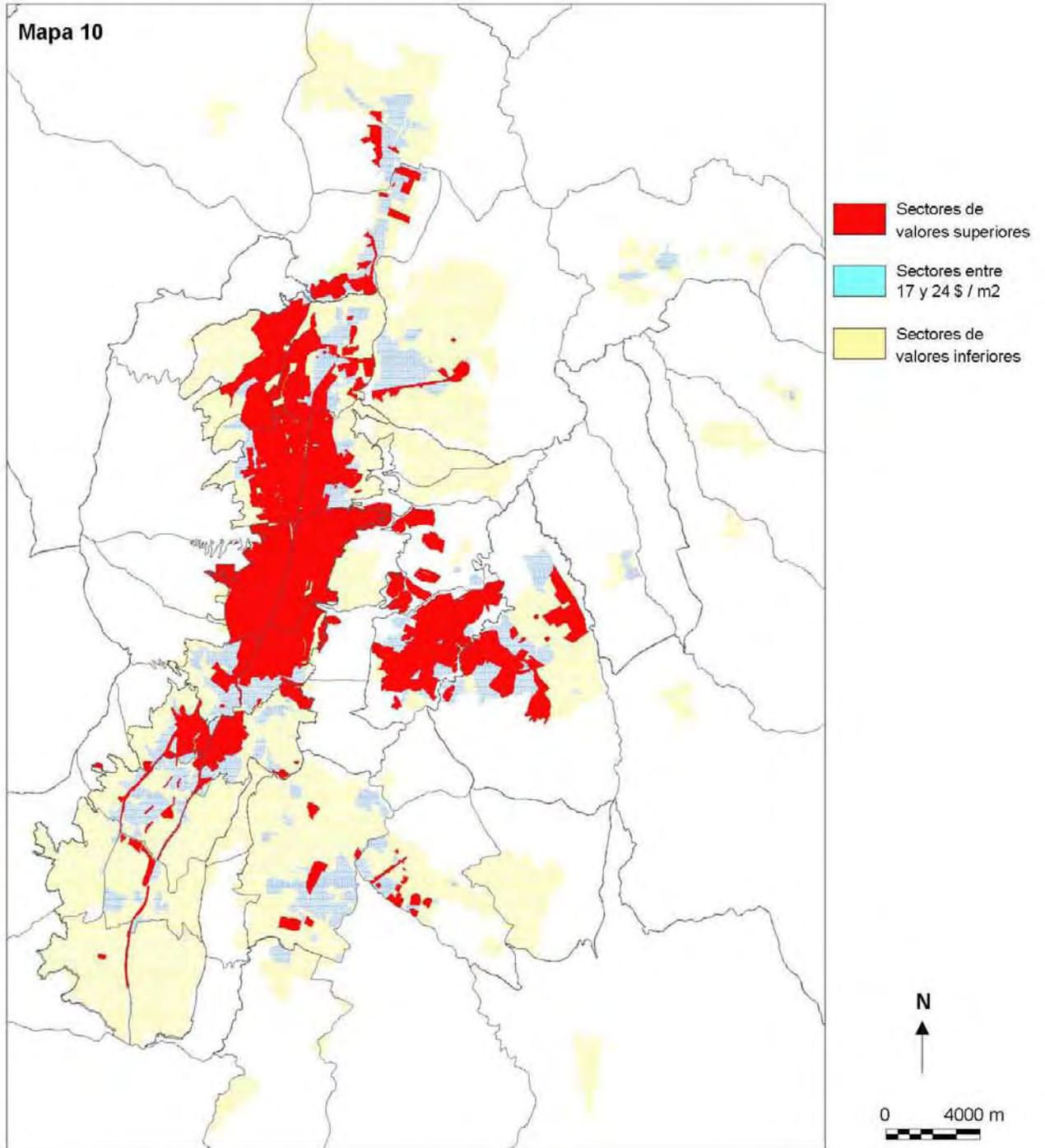
**Nivel 5 (entre 25 y 50 \$ / m2)**



Sectoreconomico : valeur9cl

# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

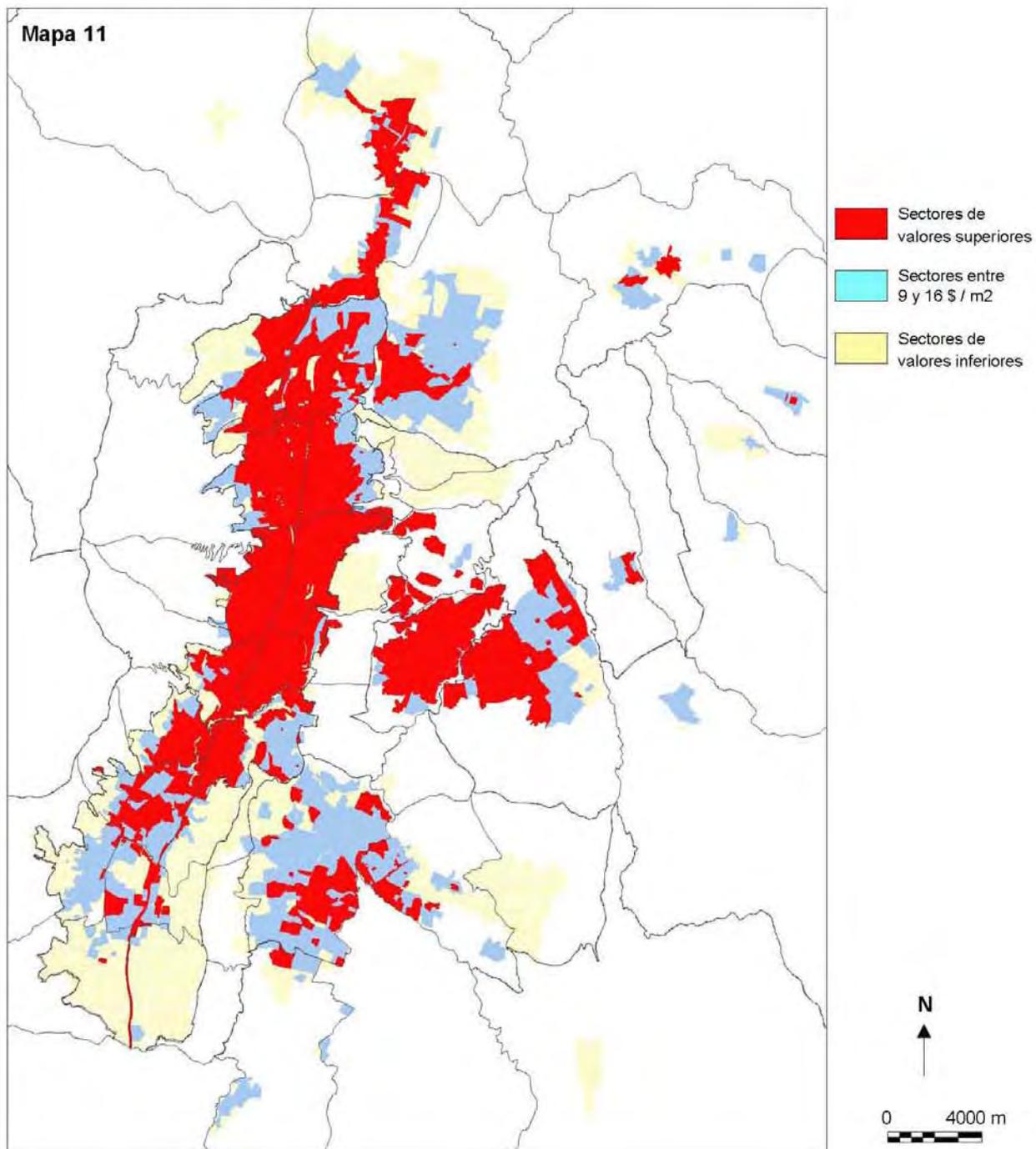
Nivel 6 (entre 17 y 24 \$ / m<sup>2</sup>)



Sectoreconomico : valeur9cl

# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

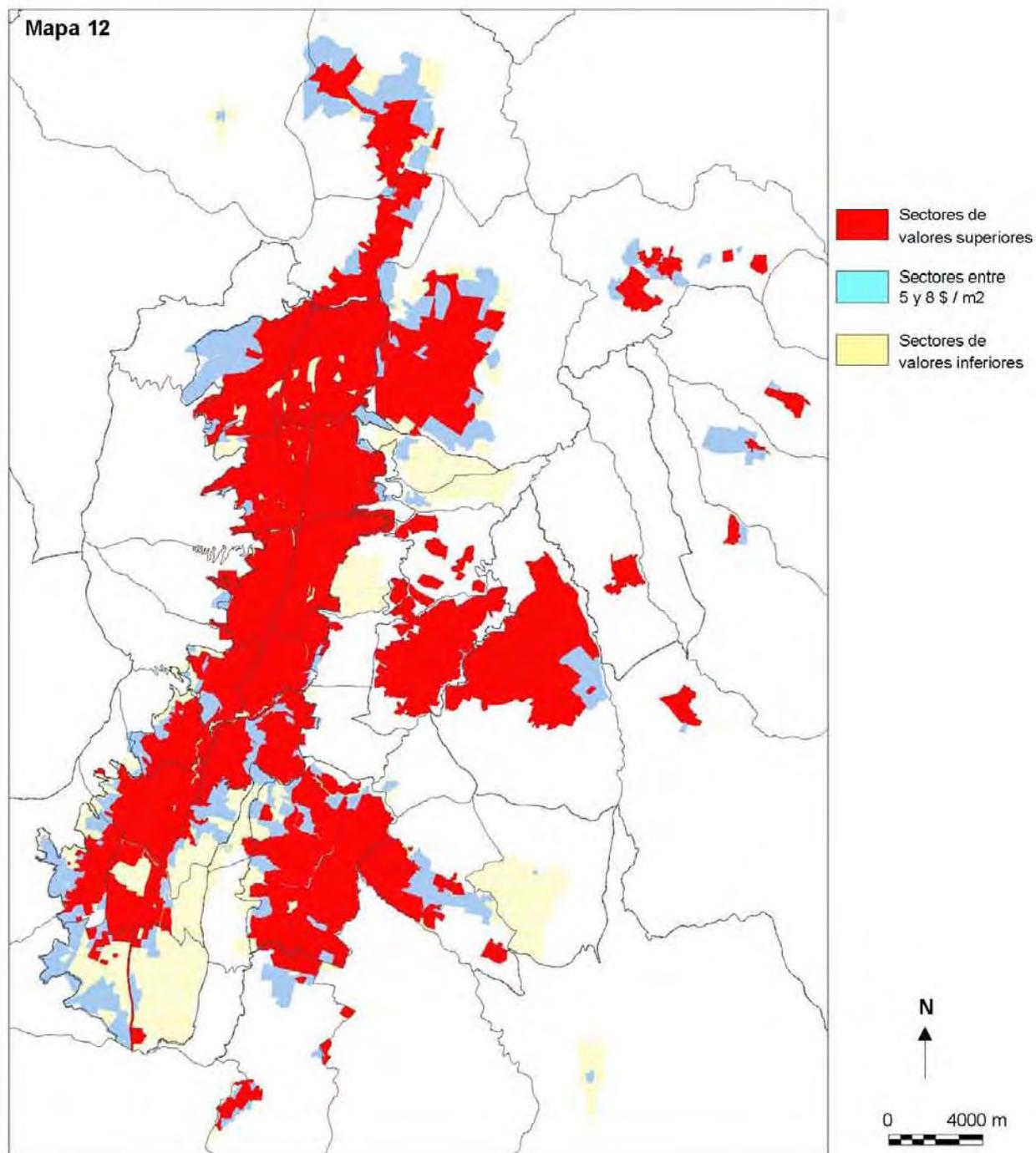
Nivel 7 (entre 9 y 16 \$ / m<sup>2</sup>)



Sectoreconomico : valeur9cl

# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

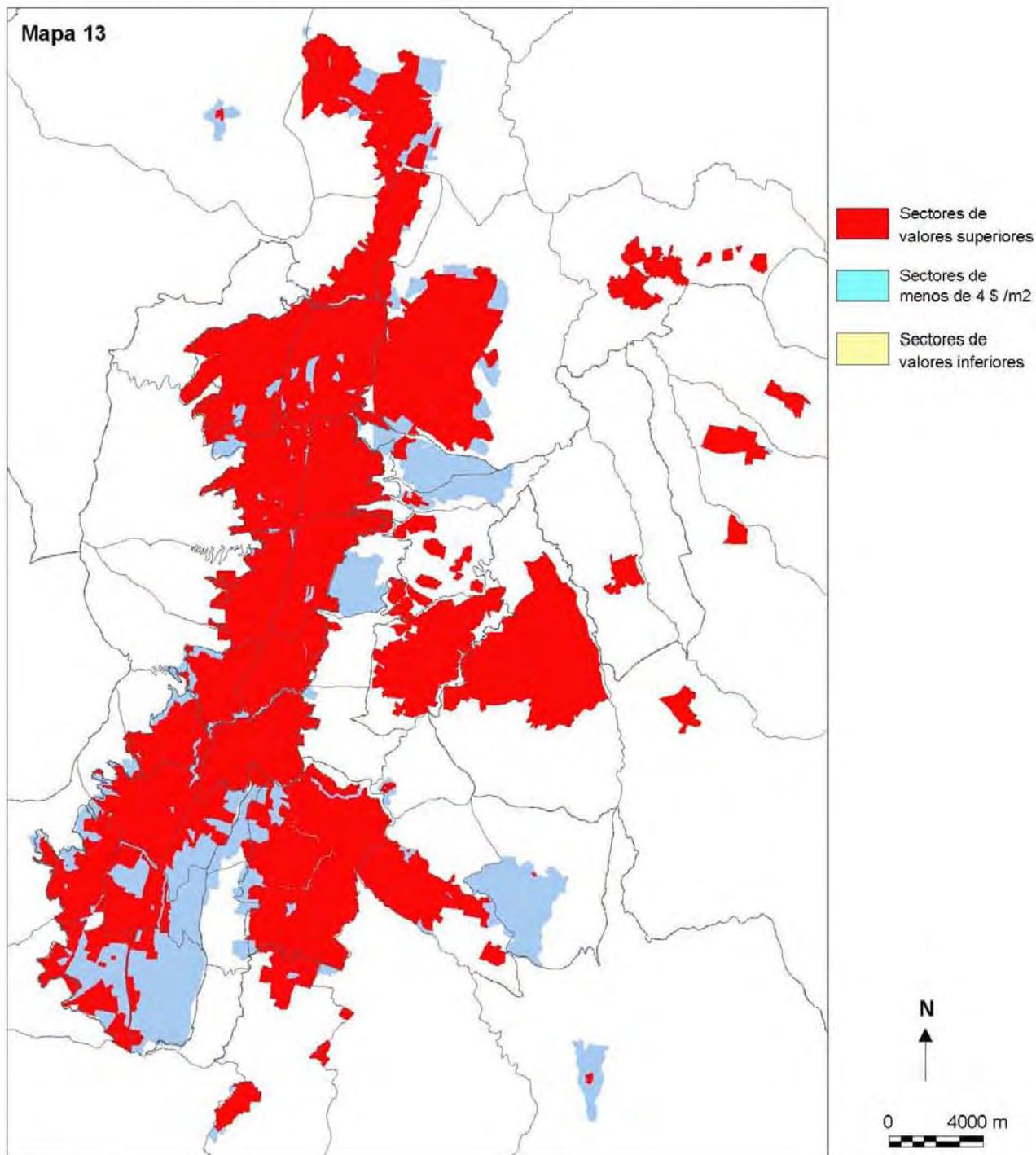
Nivel 8 (entre 5 y 8 \$ / m<sup>2</sup>)



Sectoreconomico : valeur9cl

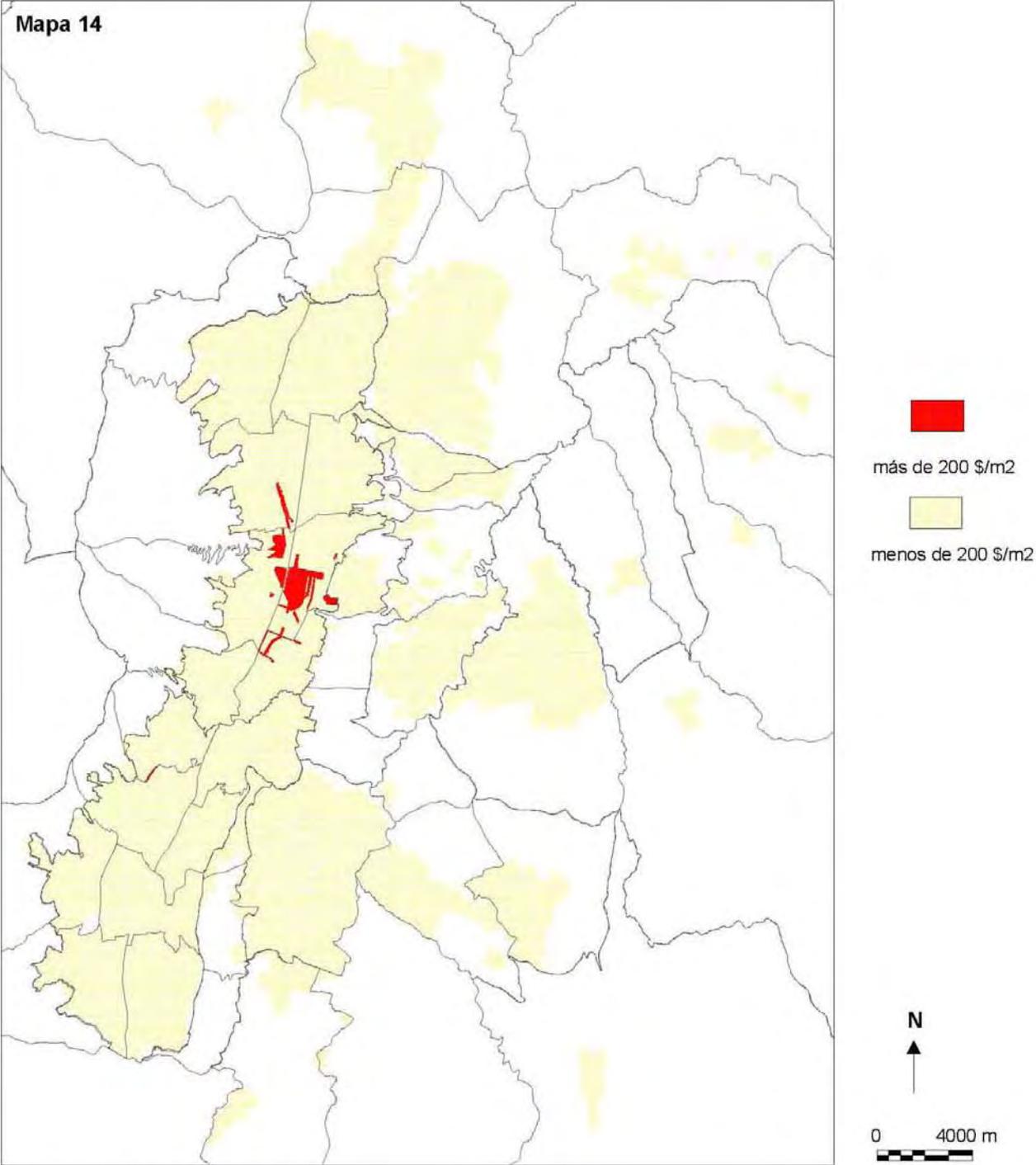
# VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

Nivel 9 (menos de 5 \$ / m<sup>2</sup>)



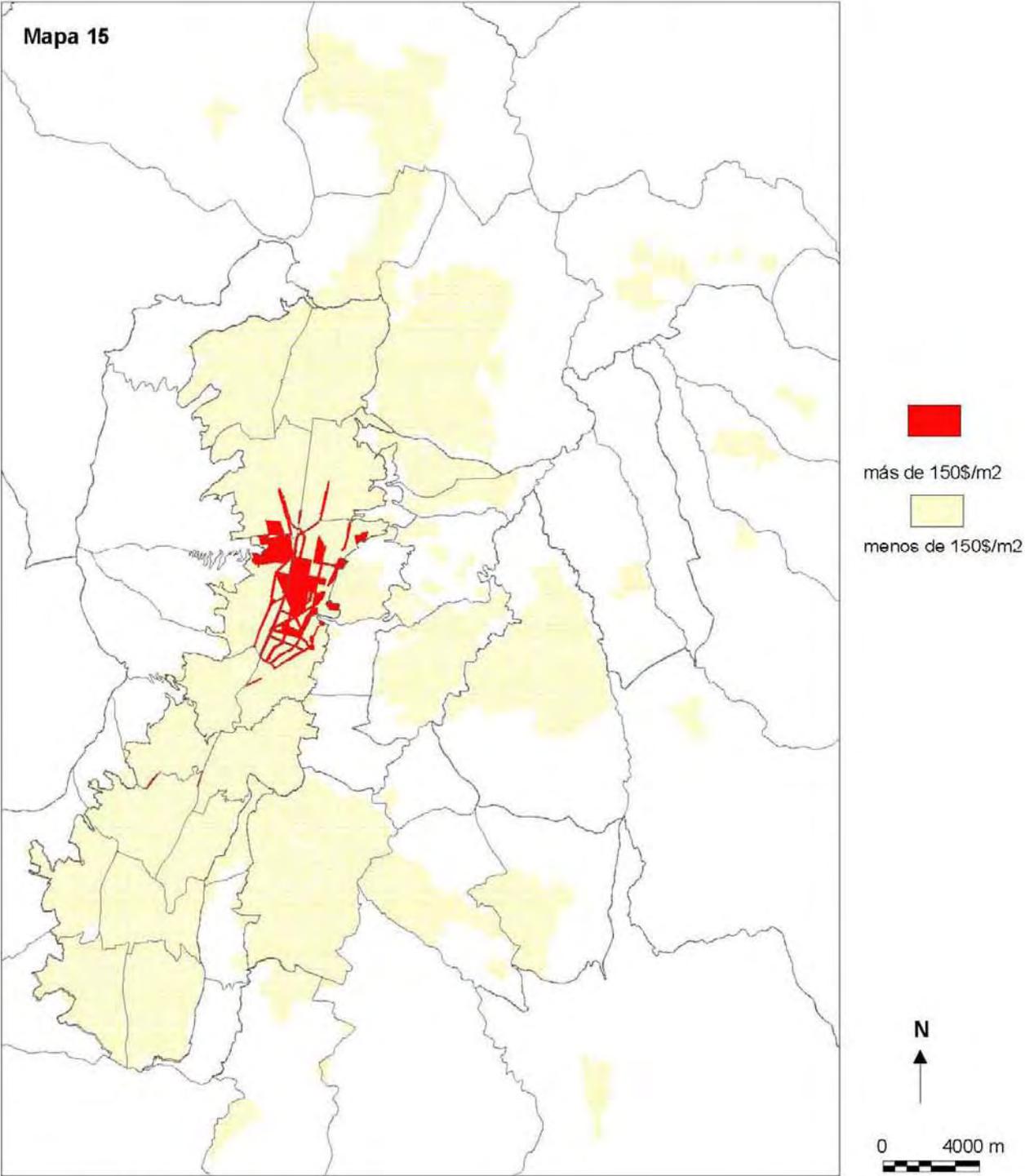
Sectoreconomico : valeur9cl

ZONAS DE MAYOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)



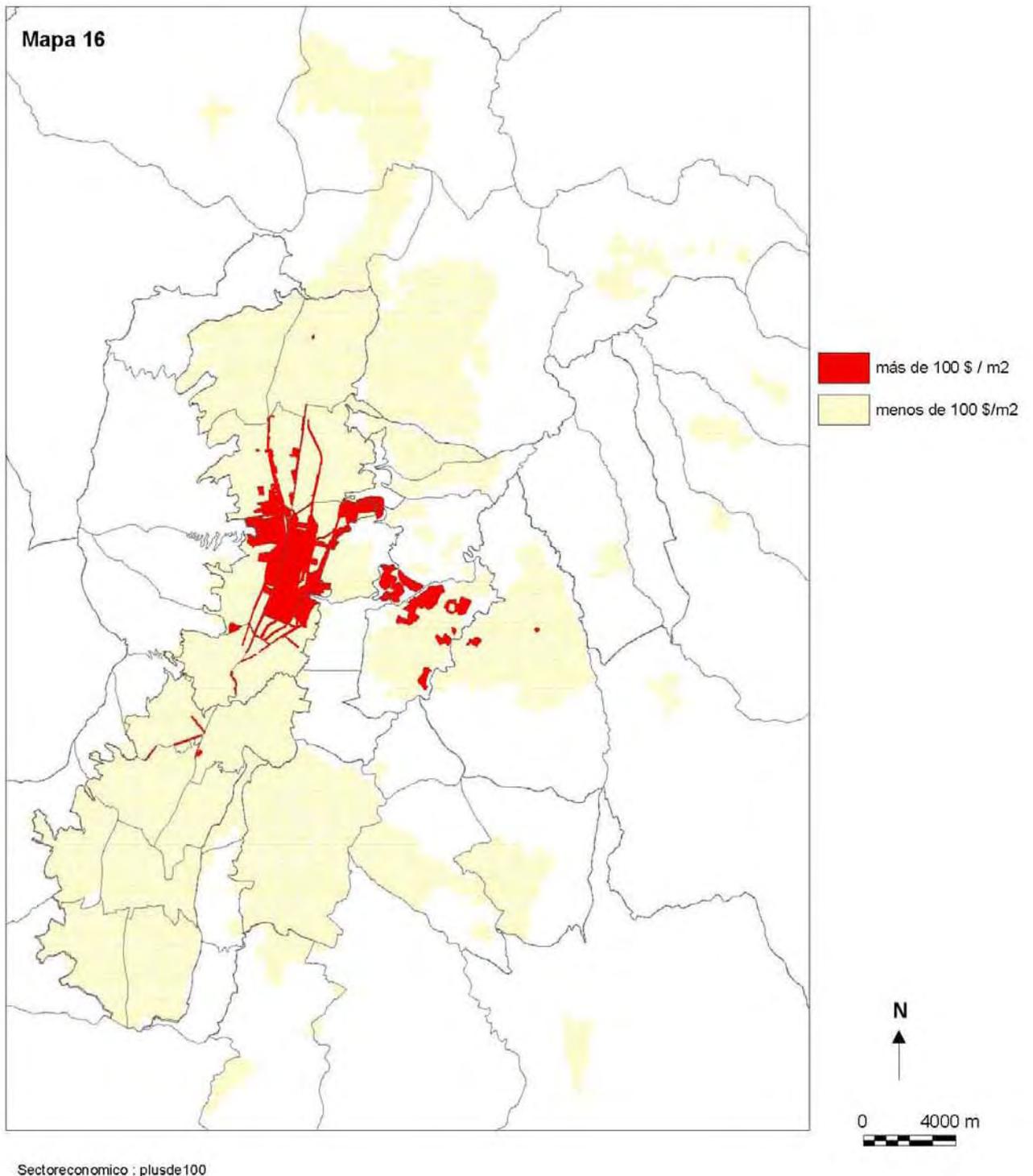
Sectoreconomico : valor2cle

ZONAS DE MAYOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

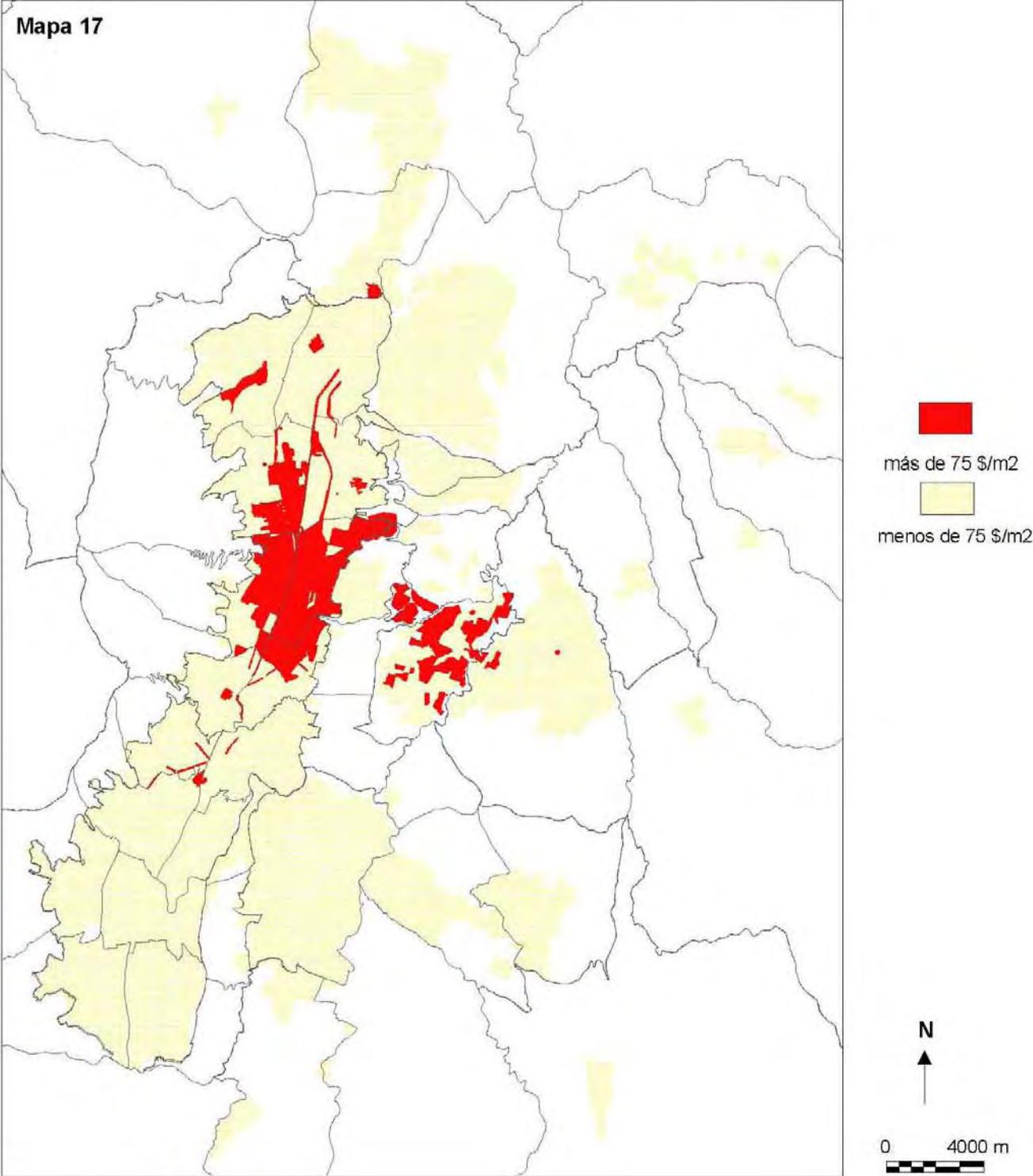


Sectoreconomico : valor2clb

## ZONAS DE MAYOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)

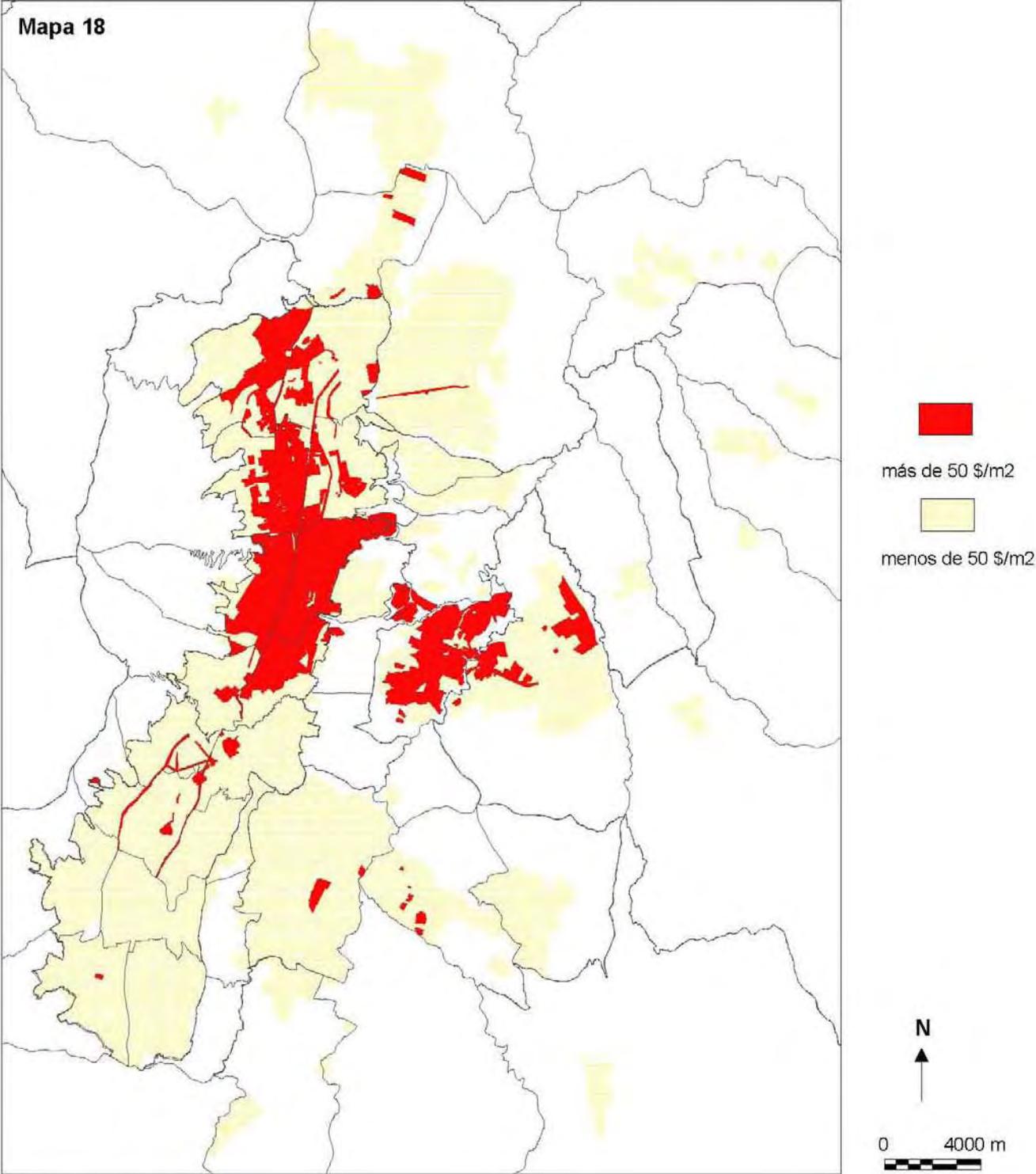


ZONAS DE MAYOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)



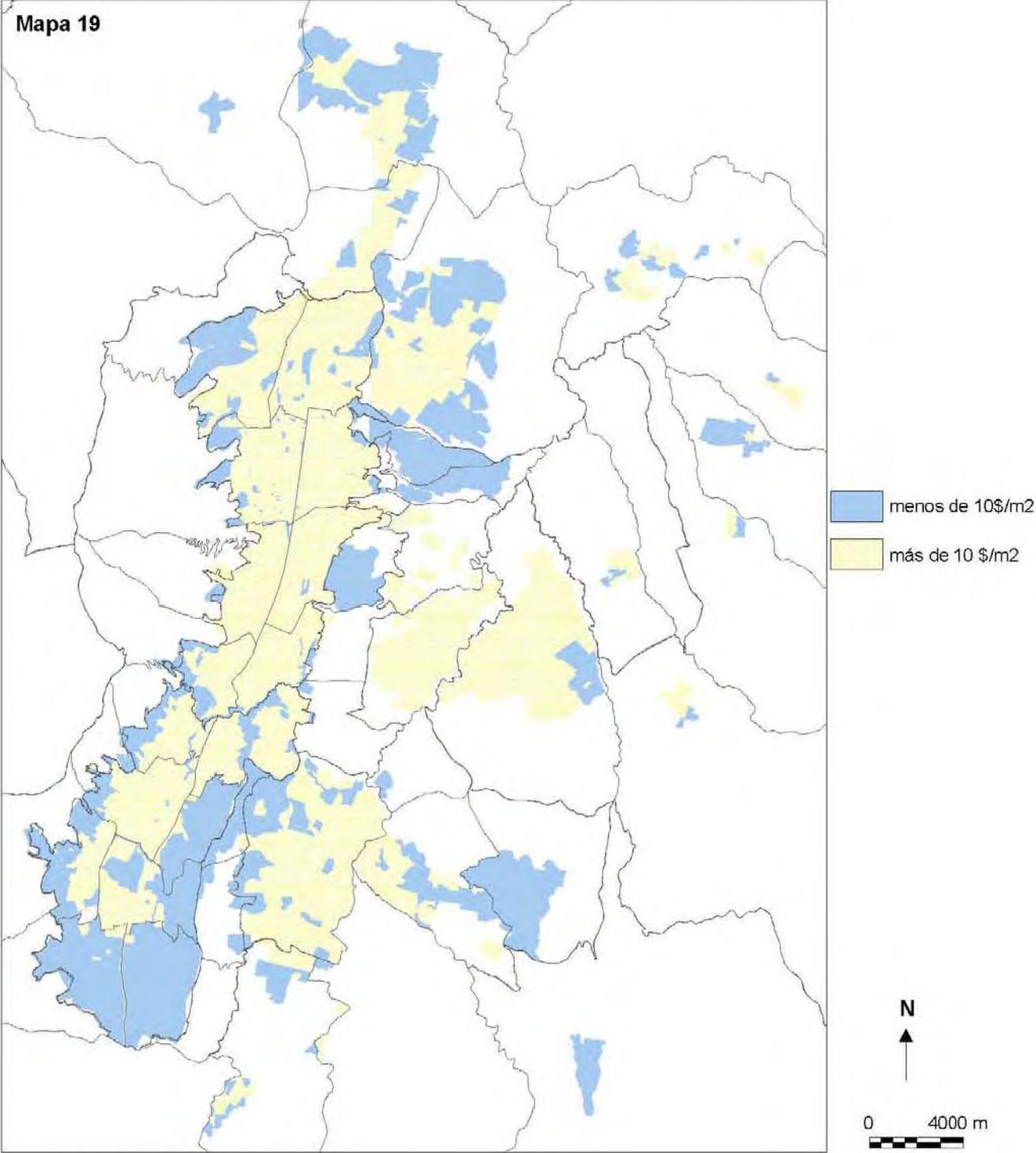
Sectoreconomico : valor2clc

ZONAS DE MAYOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)



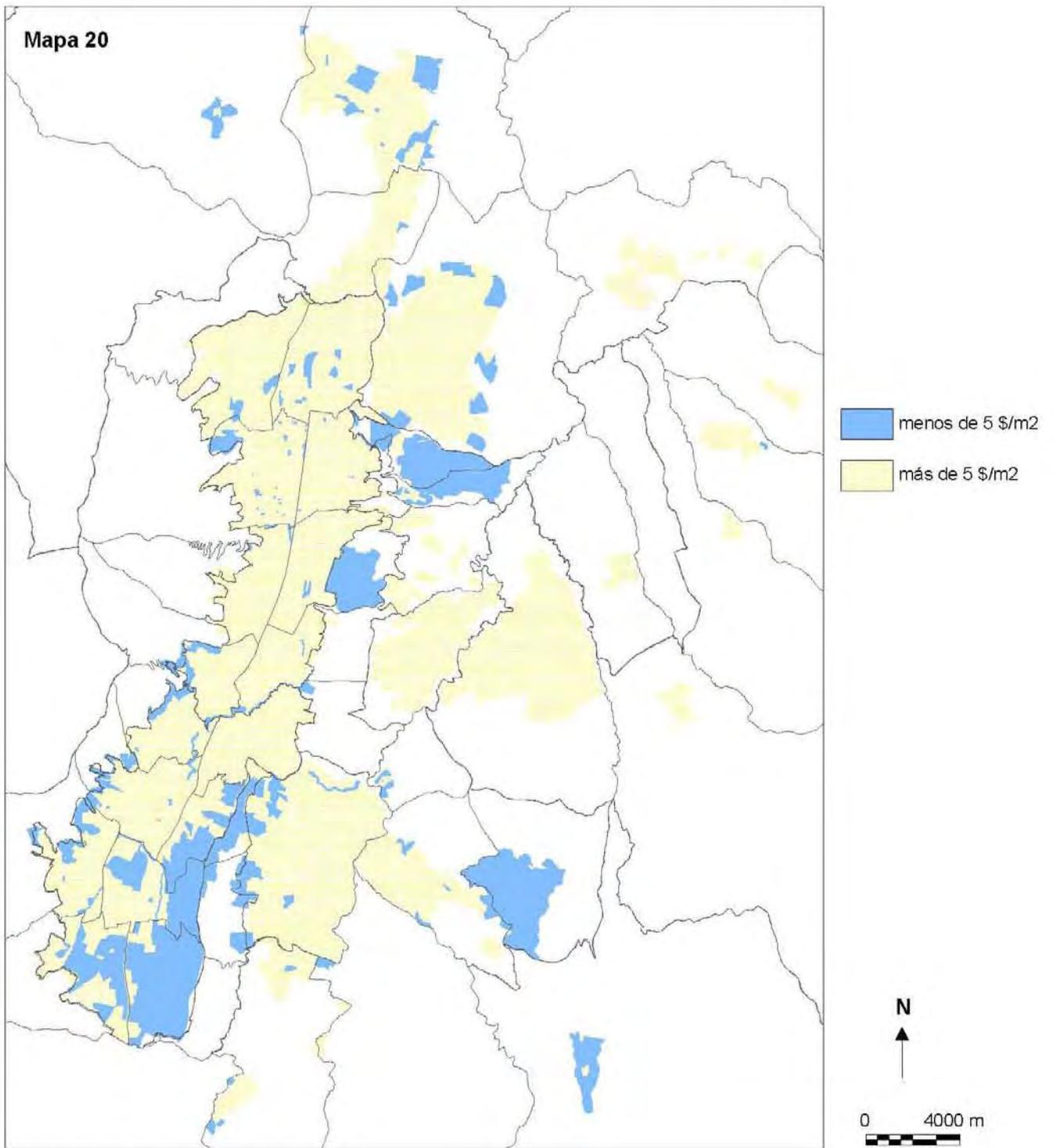
Sectoreconomico : valor2cld

ZONAS DE MENOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)



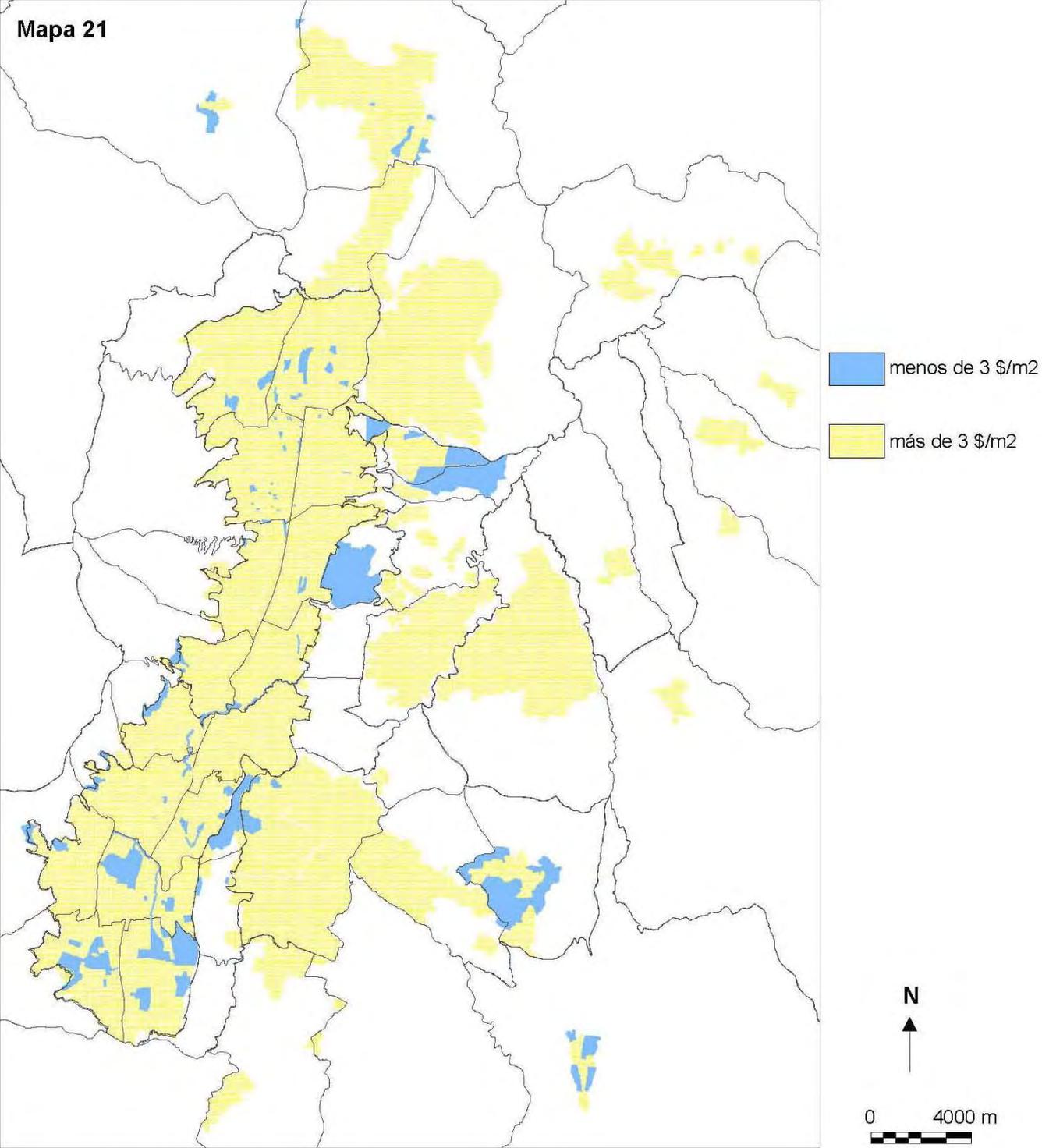
Sectoreconomico : valor2clf

# ZONAS DE MENOR VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)



Sectoreconomico : valor2clg

**ZONAS DE MENOR VALOR COMERCIAL  
DEL SUELO URBANO EN EL DMQ (2000)**



Sectoreconomico : valor2chl

# MAPA DE LOCALIZACIÓN DE LAS PARROQUIAS DEL DMQ

