



Influencia del sector inmobiliario y las políticas públicas de vivienda en la localización de los hogares y el crecimiento Urbano en el Distrito Metropolitano de Quito

Alumno:

Santiago Durango Cordero, Arquitecto

Email: durangocordero@gmail.com

Director de Tesis:

Arq. Carlos Pérez Lamas



Proyección del crecimiento al 2050
Fuente: MDMQ – Atlas ambiental

¿Por qué han dejado de crecer las zonas centrales de la ciudad de Quito, en especial el centro norte que tiene mayor dotación de servicios y equipamiento?

¿Existen anomalías en los valores de mercado que no permiten que exista una oferta inmobiliaria diversificada?

¿Las políticas públicas de vivienda influyen en este fenómeno?

TABLA 2. TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL EN EL DMQ

Año	Población			Periodo	Tasa de Crecimiento Anual %		
	DMQ	Quito	Parroquias rurales		DMQ	Quito	Parroquias rurales
1950	319.221	209.932	109.289				
1962	510.286	354.746	155.540	1950-1962	3,92	4,38	2,98
1974	782.651	599.828	182.843	1962-1974	3,71	4,56	1,36
1982	1.116.035	922.556	193.479	1974-1982	4,19	4,34	0,71
1990	1.409.845	1.100.847	258.439	1982-1990	2,92	2,99	3,68
2001	1.893.641	1.449.349	444.292	1990-2001	2,68	2,46	4,00
2010	2.239.191	1.619.146	620.045	2001-2010	2,17	1,5	4,1

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2012, p. 15

Objetivo General

- Analizar la influencia que ejerce el sector inmobiliario y las políticas públicas de vivienda sobre la localización de los hogares en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). A partir de este análisis, intentar explicar las razones por las cuales las zonas del centro norte de la ciudad denominado el “hiper centro” paradójicamente está dejando de crecer.

Objetivos específicos

- Seleccionar dos casos de estudios, para focalizar el análisis: un sector céntrico y uno periférico, a partir de la identificación de submercados establecidos por factores como la diversidad económica, el índice de calidad de vida y la riqueza inmobiliaria.
- Estudiar la situación actual del mercado de la vivienda en la ciudad, poniendo en contraposición las promociones céntricas y las periféricas, a través del análisis de los precios de venta de la vivienda y del suelo en los diferentes sectores. Intentar explicar la formación de los precios y el balance entre oferta y demanda en los sectores.
- Analizar la política pública relacionada al crédito para vivienda de interés público (VIP), las normativas municipales actuales del DMQ en cuanto a calificaciones urbanísticas, edificabilidad y uso de suelo y las implicaciones que éstas tienen sobre los precios.
- Determinar la edificabilidad remanente que aún tiene la ciudad en algunos sectores y a cuánto podría llegar si se aplicaran ciertos cambios en la normativa vigente.
- Identificar las variables más significativas que motivan a las personas a escoger una localización determinada a la hora de comprar una vivienda.
- Proponer lineamientos y estrategias que puedan ayudar a que las dinámicas propias del sector vuelvan a enfocarse en lugares céntricos de la ciudad promoviendo su densificación hacia una ciudad compacta.

HIPÓTESIS:

- La política pública relacionada al crédito para vivienda de interés público (VIP), las normativas municipales actuales de edificabilidad y el costo del suelo favorecen el crecimiento hacia las periferias en detrimento de las zonas centrales ya consolidadas, al hacer poco atractivas las inversiones para construir sobre los “*brownfields*” en el Distrito Metropolitano de Quito.
 - La baja edificabilidad y el alto costo del suelo en zonas consolidadas del centro norte de la ciudad propician la migración hacia las zonas periféricas de las clases medias que tradicionalmente se han localizado en zonas centrales.
 - Existe un segmento de la población de clase media que opta por comprar vivienda en las zonas periféricas al no encontrar una oferta diversificada en las zonas centrales a las que pueda acceder con su presupuesto.
 - Los créditos VIP, destinados a este segmento de la población están contribuyendo con este fenómeno al influir en la construcción de los precios de la vivienda.

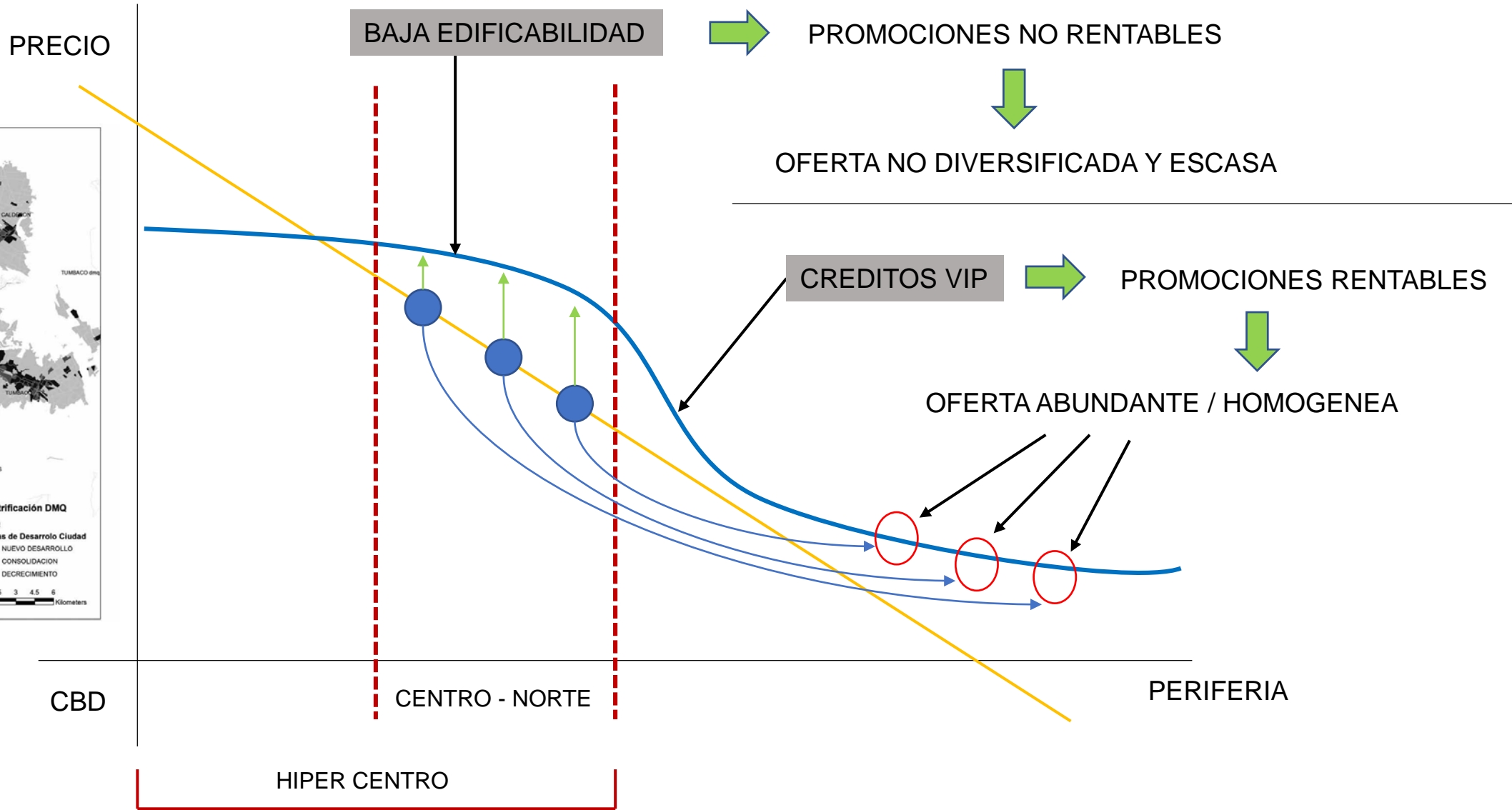
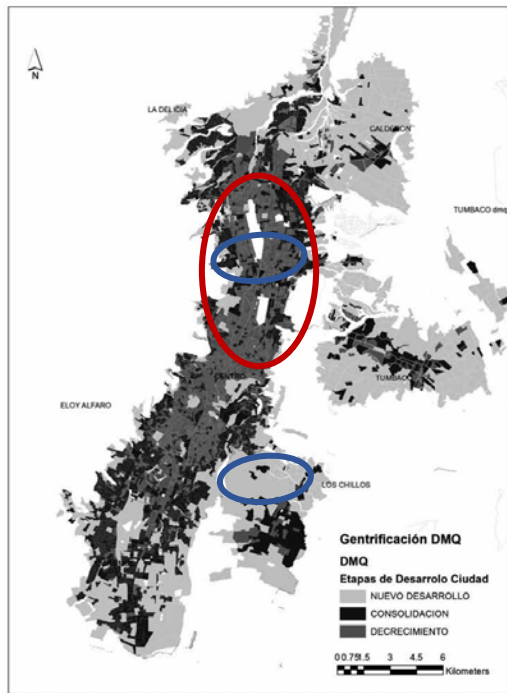
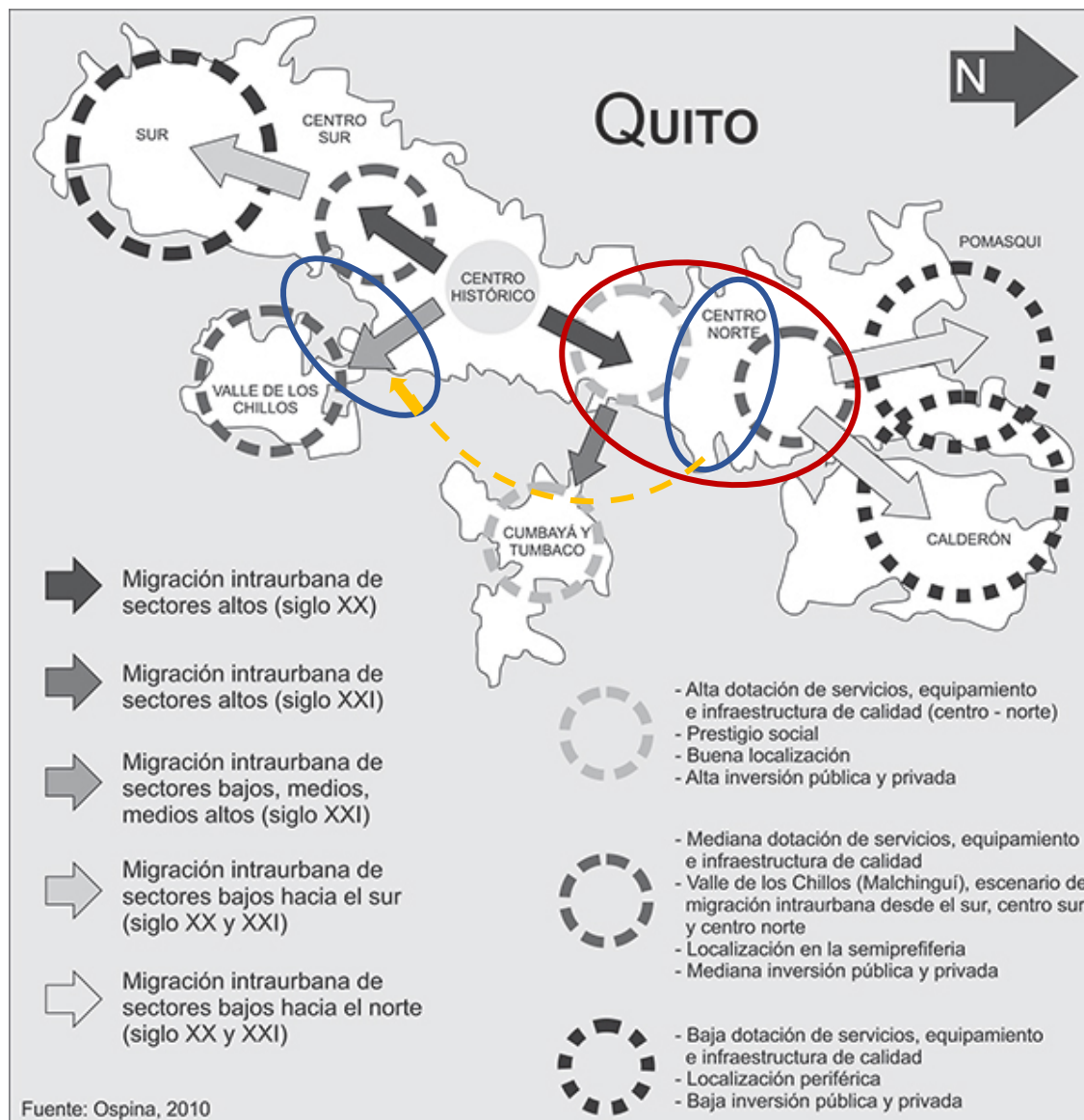


Figura 3. Mapa movilidad residencial



Fuente: Ospina, 2010

METODOLOGÍA

1. Análisis del crecimiento poblacional y de densidad del DMQ por parroquias urbanas, suburbanas y rurales.
2. Establecer submercados para la selección de dos estudios de caso: uno céntrico y uno periférico.
3. Evaluación de los precios medios de venta de la vivienda y del suelo.
4. Elaboración de encuestas a personas interesadas en comprar vivienda. Determinación de variables.
5. Desarrollo de dos modelos de regresión con los datos obtenidos de los dos puntos anteriores. Para explicar variables como la calificación urbanística de los sectores, la calidad de la urbanización, accesibilidad a servicio, edificabilidad, etc.
6. Analizar la potencialidad de edificabilidad de los sectores y proyectar la nueva densidad a la que podría llegar en un SIG.
7. Planteamiento de estrategias de gestión para promover la densificación de las zonas centrales.

Los datos:

- Permisos de construcción. Municipio DMQ.
- Proyectos inmobiliarios aprobados. Cantidad de proyectos, cantidad de viviendas. Datos por sectores y por años. Municipio DMQ. Oferta inmobiliaria de construcción nueva.
- Estudio de precios medios por sectores y por años. Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- Índice de calidad de vida (ICV). Municipio DMQ.
- Avalúos catastrales georreferenciados. Municipio DMQ.
- Licencias de construcción otorgadas para proyecto inmobiliarios por sectores. Municipio DMQ.
- Datos de crecimiento de la población por parroquias a través del tiempo. Censo. INEC.
- Créditos vip otorgados por sectores y por años. Banco central. BIESS, BEV.
- Cantidad de viviendas VIP y VIS Ministerio de desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)

POSIBILIDADES / PREFERENCIAS DE LOCALIZACIÓN DE CADA SECTOR SOCIAL

POLITICAS PUBLICAS

ESTRUCTURA URBANA

CIUDAD CONSOLIDADA

ZONAS PERIFÉRICAS

ESTRUCTURA DE LOS PRECIOS DEL SUELO

PROPUESTA DE ÍNDICE ESQUEMÁTICO DE LA FUTURA TESIS

1. Introducción
2. Antecedentes
 1. Problemática
 2. Contexto
 3. Justificación
3. Objetivos e Hipótesis
 1. Objetivo General
 2. Objetivos específicos
 3. Hipótesis
4. Metodología
 1. Síntesis metodológica
 2. Descripción metodológica
 3. Datos necesarios
5. Marco Teórico
 1. Estructura de la ciudad: compacta o difusa
 1. Ventajas y Desventajas
 2. Eficiencia económica
 2. Teorías de la formación de los precios del suelo
 3. El sector inmobiliario
6. Estado del arte
 1. Historia del crecimiento de las ciudades latinoamericanas
 1. Segregación socioespacial
 2. Neoliberalismo en los desarrollos inmobiliarios

1. El caso de Quito, su historia de crecimiento y su actualidad
 1. El mercado inmobiliario
 2. Los valores del suelo
 3. Gentrificación y su evolución
 4. Riqueza inmobiliaria
 5. Diversidad económica
 6. Las políticas públicas
1. Resultados
 1. Análisis de los resultados de los estudios metodológicos
2. Conclusiones
3. Propuestas
4. Recomendaciones
5. Bibliografía

CALENDARIO PREVISTO DE REALIZACIÓN

	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
TAREA							
Revisión Bibliográfica	■	■	■	■	■	■	■
Elaboración del Estado del Arte. Preliminar	■	■	■				
Elaboración del Estado del Arte. Final				■	■	■	
Elaboración del Marco Teórico		■	■		■	■	
Definición de la metodología	■	■	■				
Encuestas		■	■	■			
Estudio de mercado			■	■	■		
Mapeos/SIG			■	■	■		
Recopilación de datos	■	■	■	■	■		
Análisis y procesamiento de datos				■	■	■	
Elaboración de resultados					■	■	
Revisión y corrección de texto						■	■
Entrega de documento escrito							■
PREPARACIÓN DE LA PRESENTACIÓN Y DEFENSA							■

BIBLIOGRAFÍA PRELIMINAR

Ernesto López Morales. Destrucción creativa y explotación de la brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. [En línea]. *Scripta Nova*. 12(270), agosto 2008. [Fecha de consulta: 16 febrero 2016]. ISSN 1138-9788. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>.

CARRIÓN, Fernando y ERAZO ESPINOSA, Jaime. La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*. 41(3): 503-522, 2012. ISSN 0303-7495. DOI 10.4000/bifea.361.

LÓPEZ MORALES, Ernesto; GASIC KLET, Ivo y MEZA CORVALÁN, Daniel. Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metrópole*. 16(32): 565-586, noviembre 2014. ISSN 2236-9996. DOI 10.1590/2236-9996.2014-3212.

MARTI-COSTA, Marc; DURAN, Gustavo y MARULANDA, Alejandra. Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INV*[online]. 2016, vol.31, n.88 [citado 2019-04-02], pp.131-160. Disponible en: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582016000300005&Ing=es&nrm=iso>. ISSN 0718-8358. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300005>.

ROJAS, Eduardo. Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. New York, Banco Interamericano de Desarrollo. 2004. 289 p. ISBN 1931003718.

SABATINI, Francisco; ROBLES, María Serella y VÁSQUEZ, Hector. Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. [En línea]. *Revista 180*. 13 (24): 18-25, diciembre 2009. ISSN 0718-2309. Disponible en: http://www.revista180.udp.cl/ediciones/24/gentrificacion_24.htm

SECRETARÍA de Territorio, Hábitat y Vivienda. Plan metropolitano de ordenamiento territorial. [En línea]. *Alcaldía de Quito*. 2012. [Fecha de consulta: 20 febrero 2016]. Disponible en: http://www.quito.gob.ec/documents/rendicion_cuentas/AZC/Articulacion_politicas_publicas/PLAN_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL2012.pdf.

SEQUERA, Jorge y MATEOS, Elvira. Micro-resistencias de la vida cotidiana. Las fracturas de las políticas urbanas neoliberales en Puerto Madero, Buenos Aires. [En línea]. *Scripta Nova*. 18(493): 1-17, noviembre 2014. [Fecha de consulta: 18 febrero 2016]. ISSN 1138-9788. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-493/493-22.pdf>.

OSPINA, Oscar Raúl. Dolarización y desarrollo urbano. Mercado de vivienda nueva en Quito. Quito, Abya-Yala. 2010. 202 p. ISBN 978-9978-22-944-6.

HARVEY, D. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geographiska Annaler*, 1989, vol. 71, Nº 1, p. 3-17.

DE MATTOS, C. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En: PEREIRA, P. C. X. e HIDALGO, R. (eds.). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Santiago: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, serie GEOlibros 11, 2008, p. 23-40.

Sabatini, Francisco. 1982. Santiago: Sistemas de producción de viviendas, renta de la tierra y segregación urbana, 1870-1980. Documento de Trabajo #128, Instituto de Estudios Urbanos, P.Universidad Católica de Chile.

Sabatini, Francisco. 1997. Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago, Chile. Documentos del Instituto de Estudios Urbanos, Serie Azul #14. P. Universidad Católica de Chile. Ponencia presentada ante el XX International Congress of the Latin American Studies Association, LASA, Guadalajara, México, abril 1997

Sabatini, Francisco. 2000. "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial." *Revista EURE* Vol.26#77.