

## UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE BARCELONA (ETSAB)  
CENTRO DE POLÍTICA DE SUELO Y VALORACIONES (CPSV)

MASTER UNIVERSITARIO EN ESTUDIOS AVANZADOS EN ARQUITECTURA-BARCELONA (MBArch)  
LÍNEA DE GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA Y ARQUITECTÓNICA

### RESUMEN PROPUESTA DE TESIS

Autor de la Propuesta de Tesis: Arq. Santiago Durango Cordero

Director de la Tesis: Arq. Carlos Pérez Lamas

Título de la Propuesta de tesis: **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**

La ciudad de Quito, al igual que muchas ciudades latinoamericanas, experimentó una explosión demográfica a partir de mediados del siglo pasado. Este crecimiento se originó de manera desordenada y de manera paulatina fue generando procesos de segregación socioespacial, expulsando a las periferias a las clases mas desfavorecidas, mientras que las clases medio altas y altas también optaron por la ocupación de áreas suburbanas en algunos casos auto segregándose. Sin embargo, aunque las clases medias en su mayoría han permanecido en las zonas centrales, parece ser que en los últimos años se ha producido un fenómeno de abandono que se refleja en el decrecimiento poblacional de dichas áreas, mientras que el crecimiento en las periferias continúa en aumento trayendo consigo los efectos de una ciudad dispersa, aunque ahora, policéntrica. En contra parte la teoría actual y la evidencia empírica sugieren que la estructura de ciudad compacta proporciona una serie de beneficios que indican que las políticas y la gestión públicas deberían apuntar hacia ese modelo. El tejido compacto y su funcionalidad propician la eficiencia económica generando economías de aglomeración, mercados de proximidad, movilidad eficiente, multiplicidad de usos de suelo, autocontención, diversidad económica, entre otros aspectos que también brindan beneficios en la salud de las personas tanto física como emocional, como algunos estudios lo demuestran.

En este sentido y considerando además que estas zonas centrales gozan de mayor dotación de servicios y equipamientos, poseen mejores cualidades urbanísticas e incluso concentran el mayor capital urbano y riqueza inmobiliaria, cabe preguntarse: ¿por qué razones se ha experimentado un estancamiento en el crecimiento del llamado “Hipercentro”, a pesar de que aún el aprovechamiento urbanístico de edificabilidad no ha llegado a su pleno potencial? ¿Existen acaso agentes especuladores o una escasez en la oferta o falta de diversificación? ¿Es sostenible para la ciudad extenderse en el territorio en lugar de explotar las potencialidades de la ciudad consolidada?

En el presente trabajo se indagará en las posibles causas que están provocando este fenómeno y se intentará explicar las variables más significativas que influyen en la localización de los hogares de las clases medias en la periferia. Se parte de la hipótesis de que existen anomalías en los valores del mercado que no permiten que exista una oferta inmobiliaria diversificada que atienda las necesidades de la población, la misma que es causada por la falta de solares vacantes y la baja edificabilidad permitida para construir sobre los “brownfields”. Las políticas urbanas planteadas para la generación de este Hipercentro tras la salida del antiguo aeropuerto de la ciudad no están siendo atractivas y no existen nuevas políticas que intenten regular este fenómeno. Finalmente, las políticas estatales en cuanto a los créditos para la Vivienda de Interés Público (VIP), están favoreciendo la propagación de las promociones inmobiliarias en la periferia, donde la demanda de las clases medias está encontrando su mercado.

Para ello, se analizará la evolución de los precios de los inmuebles y del suelo, relacionándolos con la edificabilidad permitida y poniendo en contraposición sectores céntricos y sectores periféricos. Se intentará explicar las preferencias reales de locación de las familias mediante encuestas y modelos de regresión. Se medirá el volumen de las promociones financiadas con los créditos VIP que se asientan en la periferia versus el total de la oferta de planta nueva. Finalmente se medirá el potencial de edificabilidad remanente que tiene la zona de estudio para proyectar la población que podría llegar a albergar.