

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE  
MAGÍSTER EN URBANISMO CON MENCIÓN EN  
GOBERNANZA Y PLANIFICACIÓN URBANA  
CON ENFOQUE AL CAMBIO CLIMÁTICO

**EL SURGIMIENTO DE UN NUEVO PRODUCTO  
INMOBILIARIO EN EL HIPERCENTRO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

Volumen I

JHOANNA LIZETH GUEVARA FONSECA

DIRECTOR:  
JUAN CARLOS SANDOVAL, PhD

QUITO – ECUADOR  
2024

## Dedicatoria

A mis queridos padres, su apoyo incondicional ha sido el pilar fundamental en este viaje académico, su enseñanza del valor del esfuerzo y la perseverancia, así como su constante aliento para nunca rendirme, han sido mi inspiración. Este logro no habría sido posible sin su orientación y respaldo absoluto. Les dedico este presente, con profunda admiración y gratitud.

## Agradecimiento

A Dios, por ser mi guía y fortaleza en todas las etapas de mi vida, también quiero expresar mi sincero agradecimiento a mi tutor Juan Carlos Sandoval, por su orientación, sabiduría y paciencia durante el proceso de esta tesis. Su apoyo constante y sus comentarios constructivos fueron cruciales para alcanzar la calidad y el rigor académico necesarios para este trabajo.

## ÍNDICE

<b>1. RESUMEN</b> .....	<b>4</b>
<b>2. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>3. PROBLEMÁTICA Y ESTADO DEL ARTE (MARCO TÉORICO)</b> .....	<b>7</b>
<i>Densificación en altura</i> .....	10
<i>Revitalización integral y dinamismo</i> .....	11
<i>Hipercentro</i> .....	12
<i>Producto inmobiliario</i> .....	13
<i>Pregunta de investigación:</i> .....	15
<b>4. OBJETIVOS</b> .....	<b>15</b>
<i>Objetivo general</i> .....	15
<i>Objetivos específicos</i> .....	15
<b>5. METODOLOGÍA</b> .....	<b>16</b>
<i>Enfoque de investigación</i> .....	16
<b>6. ANÁLISIS Y RESULTADOS</b> .....	<b>16</b>
6.1 Casos de estudio .....	16
6.1.1 Proyecto QONDESA.....	20
6.1.2 Proyecto XOE.....	22
6.1.3 Proyecto TINTORETTO.....	23
6.1.4 Proyecto PONTINA.....	24
6.1.5 Proyecto CIELO.....	26
Comparativa de proyectos.....	27
6.2. Aproximación personal como cliente.....	29
6.3 Airbnb en el sector de estudio .....	31
<b>1. DISCUSIÓN</b> .....	<b>33</b>
<b>2. CONCLUSIONES</b> .....	<b>36</b>
<b>9. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>40</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	<b>45</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	<b>45</b>
<b>ÍNDICE DE ANEXOS</b> .....	<b>46</b>

## 1. RESUMEN

Este trabajo centra su atención en la reciente oferta inmobiliaria que se desarrolla en el hipercentro del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), en el sector circundante al parque La Carolina, en el que emergen varios edificios nuevos, incluyendo los más altos de la ciudad, modificando significativamente el paisaje urbano de la ciudad.

Estos edificios son el resultado de políticas públicas impulsadas por el municipio de Quito a través de nuevos marcos e instrumentos normativos que justifican estas alturas mediante la concesión onerosa de derechos, buscando una ciudad más compacta, una mayor densificación en las áreas mejor servidas y un desarrollo orientado al transporte. En este contexto, el hipercentro de la ciudad es una pieza clave, debido a sus características, para fomentar una mayor densidad residencial y dinamización social y económica.

En este contexto las empresas constructoras son actores clave para la concreción de los objetivos que se plantea la ciudad, especialmente en la construcción de edificios en altura y de oferta de vivienda. Precisamente en esta oferta centramos nuestra atención, pues al parecer estamos observando el surgimiento de un nuevo producto inmobiliario que aprovecha la coyuntura de la normativa y de las nuevas tecnologías digitales como el caso de Airbnb para alquiler de corto plazo, esta tendencia está afectando negativamente la disponibilidad de residencias permanentes, ya que disminuye el número de viviendas que podrían ser hogares a largo plazo para los residentes de la ciudad.

Por lo que, la presente investigación tiene como objetivo analizar cinco edificios del sector para identificar los tipos de productos inmobiliarios que disponen. Para ello, se realiza una revisión bibliográfica de cada proyecto, y se establece comunicación con los agentes inmobiliarios para conocer directamente qué y cómo se comercializan. Además, se utilizó la plataforma Airbnb para evaluar su presencia en la zona y su relación con los edificios estudiados, para finalmente con el análisis realizado presentar las conclusiones sobre la emergencia de este nuevo producto inmobiliario, nuevo en la toponimia, en los espacios, en los actores y en los fines.

**Palabras clave:** Nuevo producto inmobiliario, Hipercentro de Quito, densificación en altura, Airbnb.

**Abstract:**

This work focuses on the recent real estate offerings developing in the hypercenter of the Metropolitan District of Quito (DMQ), in the area surrounding La Carolina Park, where several new buildings, including the tallest in the city, are emerging, significantly altering the city's urban landscape.

These buildings are the result of public policies promoted by the municipality of Quito through new regulatory frameworks and instruments that justify these heights through the onerous grant of rights, aiming for a more compact city, greater densification in better-served areas, and transit-oriented development. In this context, the city's hypercenter is a key piece, due to its characteristics, to promote higher residential density and social and economic dynamism.

In this context, construction companies are key actors in achieving the city's objectives, especially in the construction of high-rise buildings and housing supply. It is precisely on this supply that we focus our attention, as we seem to be witnessing the emergence of a new real estate product that takes advantage of the regulatory context and new digital technologies such as Airbnb for short-term rentals.

The objective of this research is to analyze five buildings in the sector to identify the types of real estate products they offer. To achieve this, a literature review of each project is conducted, and communication is established with real estate agents to directly understand what and how they are marketed. Additionally, the Airbnb platform is used to assess their presence in the area and their relationship with the studied buildings. Finally, based on the analysis conducted, conclusions will be presented regarding the emergence of this new real estate product, which is new in terms of toponymy, spaces, actors, and purposes.

**Keywords:** New real estate product, Quito's hypercenter, high-rise densification, Airbnb.

## 2. INTRODUCCIÓN

En el devenir histórico de Quito, las imágenes evocadoras de cúpulas y agujas que coronaban el cielo han cedido paso a una transformación urbana notable, marcada por la ascendente verticalidad de los edificios. Desde mediados del siglo pasado, el perfil de la ciudad experimentó una transición gradual hacia la ocupación de alturas considerables, simbolizada inicialmente por la presencia imponente del Edificio Benalcázar 1000, que con sus 20 pisos sorprendió a la población quiteña. Sin embargo, es en tiempos recientes que estas alturas han sido significativamente superadas por edificaciones como IQON, QORNER, UNIQUE y QONDESA, erigiéndose como íconos de una nueva etapa arquitectónica en nuestra ciudad. Esta tendencia hacia la construcción en altura ha sido impulsada por varios factores, el crecimiento demográfico y económico de la ciudad, el aumento en la demanda de espacios residenciales y comerciales en áreas urbanas bien servidas, marcos normativos que permiten mayores alturas, el desarrollo tecnológico, entre otros.

Este fenómeno de transformación del horizonte urbano quiteño no se limita únicamente a la materialización de estructuras imponentes, sino que se entrelaza con complejas dinámicas socioeconómicas y políticas. La irrupción de estos gigantes en el firmamento de la ciudad es el resultado de sinergias entre el gobierno municipal, a través de sus normativas urbanas, y los promotores e inversores inmobiliarios, que buscan maximizar el valor del suelo y expandir sus márgenes de ganancia. En septiembre del 2021, el Concejo Metropolitano aprobó el nuevo Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS del DMQ, entre cuyos objetivos destacan el estructurar el área urbana consolidada a través de un sistema de centralidades ambientalmente sostenibles, promoviendo su desarrollo orientado al transporte, dotación de equipamientos, espacios verdes, mixticidad de usos, **la ciudad compacta y la densificación** (Concejo Distrito Metropolitano de Quito, 2022).

La convergencia de estos intereses ha avivado un debate acerca de la pertinencia y sostenibilidad del nuevo paisaje urbano emergente, así como del tipo de producto inmobiliario que representa. Este escenario ha impulsado la necesidad de una planificación urbana más integral y sostenible, que considere

cuidadosamente los efectos tanto positivos como negativos de la construcción en altura en el desarrollo de la ciudad.

En este contexto de cambio y reflexión, surge la interrogante acerca de la naturaleza y características de un nuevo producto inmobiliario que se está gestando en las alturas de la ciudad. Se indaga sobre las dimensiones y costos de estos espacios, así como sobre sus potenciales usos y apropiaciones. ¿Qué intereses y actores se entrelazan en la creación y ocupación de estos nuevos espacios? ¿Cómo se articulan las necesidades y expectativas de la ciudadanía con las dinámicas del mercado inmobiliario y las regulaciones gubernamentales?

Bajo este contexto, se trabaja sobre una pequeña muestra de cinco edificios de la zona, y a través de una aproximación metodológica cuantitativa y cualitativa, se indaga sobre varios aspectos que den cuenta de estos cuestionamientos.

En última instancia, la reflexión invita a explorar el impacto social, económico y estético de la verticalización urbana en Quito, así como a cuestionar los modelos de desarrollo y planificación que subyacen en la construcción del nuevo paisaje ciudadano.

### **3. PROBLEMÁTICA Y ESTADO DEL ARTE (MARCO TÉORICO)**

La densificación del hipercentro de Quito ha sido un fenómeno significativo en los últimos años, marcado por el rápido desarrollo de nuevos productos inmobiliarios como los estudios, diseñados para optimizar el uso del espacio en áreas urbanas céntricas. Este crecimiento, impulsado en parte por la creciente popularidad de plataformas como Airbnb, que facilitan el alquiler de unidades residenciales a corto plazo, ha revitalizado la zona urbana, pero también ha intensificado los desafíos de acceso a la vivienda para personas con bajos recursos. La proliferación de unidades orientadas al mercado turístico ha elevado los costos de alquiler y aumentado la competencia por la vivienda disponible, desplazando a residentes de bajos ingresos hacia áreas periféricas con menos servicios y oportunidades económicas. Esto subraya la necesidad urgente de implementar políticas de vivienda inclusivas y una regulación efectiva para

mitigar la segregación socioeconómica y fomentar un desarrollo urbano equitativo y sostenible en Quito. (Urban Land Institute, 2022)

La discusión sobre ciudad dispersa versus ciudad compacta es un tema central en el ámbito del urbanismo y la planificación urbana, plantea diferentes perspectivas sobre cómo deberían configurarse las ciudades y cuáles son los impactos de cada modelo en la calidad de vida, la sostenibilidad y la eficiencia urbana. En última instancia, la discusión sobre ciudad dispersa y ciudad compacta es un debate actual en nuestro contexto, así como la búsqueda de soluciones urbanas desde los diferentes actores y ámbitos de gestión.

Varios autores con diferentes enfoques e intereses han tratado estos temas, se realiza un repaso breve, sobre algunos de ellos.

Desde la perspectiva de Lehmann (2010), la compacidad permite mejorar la eficiencia en el uso del suelo para atraer comercio, vivienda y servicios, dinamizando las actividades económicas. Por ello, las ciudades compactas son un objetivo deseable para la organización de la vivienda en la ciudad basada en un interés común. Muñiz et al. (2010) destacan que una ciudad dispersa se enfoca en un interés particular, costos altos para adquirir viviendas y baja densidad. Para Neuman (2005) la densificación y compacidad se contrastan con la habitabilidad, pues, esta requiere de población dispersa y en espacios amplios. Mientras Hall (2015) manifiesta que a mayor densidad no se reduce los desplazamientos diarios.

De acuerdo con Zapatero (2017); Vega (2019) la densificación hace referencia a la intensificación respecto a la utilización del suelo para el crecimiento, así como para la renovación de áreas urbanas, mientras que la habitabilidad es la capacidad que poseen los espacios diseñados para la satisfacción de las necesidades de los habitantes. La densificación se podría medir como la relación de población, de viviendas o de metros cuadrado de construcción sobre el área neta (Hurtado, 2018; Lerma, 2020).

La densificación puede concebirse como un proceso dinámico de transformación urbana que contiene varios estados según Diez (1996) en Ugalde (2019). Estos estados pueden ser descritos como:

Estado completo: Configuración urbana en la que prevalece un solo tipo de edificación o varios tipos que comparten un mismo enfoque de uso del suelo y agregación arquitectónica.

En densificación: Se refiere a un entorno urbano en el que un tipo específico de edificación ocupa una menor proporción del suelo en comparación con otros tipos presentes.

Incompleto: Se describe un contexto urbano donde un tipo de edificación predomina en su explotación del suelo en relación con otros tipos presentes.

Segmentado: Se refiere a un tejido urbano compuesto por diversos tipos de edificaciones que son incompatibles entre sí y que muestran diferentes niveles de explotación del suelo. Este tipo de configuración se caracteriza por una baja explotación del suelo en comparación con el edificio que más lo aprovecha.

Este enfoque detallado nos brinda una comprensión más completa de la complejidad de la densificación urbana y sus múltiples facetas en la configuración del paisaje urbano.

Rodrigo Díaz, en (FUNIBER, 2017) señala algunas ventajas y desventajas de la densificación urbana.

La densificación ofrece las siguientes ventajas:

- Uso eficiente del suelo: Se optimiza el aprovechamiento de los espacios existentes, limitando la expansión urbana y protegiendo las áreas verdes.
- Proximidad a servicios: Las personas disponen de un acceso más fácil a servicios esenciales como hospitales, escuelas, tiendas y centros de entretenimiento.
- Posibilita la interacción con los espacios públicos.
- Permite reducir la emisión de gases contaminantes.
- Permite la interacción de los habitantes en los espacios compartidos.

De igual manera, la densificación puede representar una desventaja por:

- Congestión y ruido: La construcción de grandes edificios que visualmente no aportan, y al contrario incrementan la congestión y el ruido.
- Aumento del costo de vida: El precio de venta de las viviendas se incrementa y las hace menos accesible y finalmente son las constructoras

las que implementan la densificación para incrementar los metros cuadrados de venta (FUNIBER, 2017).

- Impacto en la estructura existente: La densificación puede saturar la infraestructura de servicios esenciales como agua, electricidad y alcantarillado, provocando fallos y la necesidad de costosas actualizaciones.
- La Pérdida de espacios verdes: La construcción de edificios y otras infraestructuras puede reducir la cantidad de espacios verdes disponibles, afectando la calidad del aire y el bienestar de los residentes.
- Pérdida de identidad cultural: La edificación de nuevos inmuebles y la renovación de áreas urbanas pueden resultar en la desaparición de características arquitectónicas y culturales distintivas, impactando la identidad y el patrimonio de la comunidad.
- Aumento del estrés y ansiedad: Vivir en áreas densamente pobladas puede aumentar los niveles de estrés y ansiedad debido a la falta de privacidad, el ruido constante, sombra y la presión social.
- Desplazamiento: La gentrificación asociada a la densificación puede desplazar a residentes de bajos ingresos.

Por otro lado, la obsolescencia urbana, manifestada en diversos ámbitos como el económico, funcional y físico, impulsa también los procesos de densificación (Ugalde C. , 2019). En el plano económico, se observa la necesidad de aumentar la densidad para mantener la viabilidad financiera. La obsolescencia funcional se presenta cuando las edificaciones ya no se ajustan a las necesidades actuales, mientras que la obsolescencia física se produce por el deterioro de los inmuebles. Estos factores promueven procesos de renovación urbana (Ugalde C. , 2019), que implican la demolición de estructuras obsoletas para dar paso a nuevas edificaciones.

### **Densificación en altura**

La densificación en altura ha emergido como una estrategia crucial para abordar los desafíos de la urbanización en el siglo XXI. Según (Cacciaguerra & Gatti,

2015), este enfoque responde a la necesidad de optimizar el uso del suelo en entornos urbanos densamente poblados. En palabras de Jordán et al., (2017) la densificación vertical ofrece una solución sostenible al problema de la expansión urbana descontrolada, al promover el desarrollo concentrado y la eficiencia en la infraestructura. Por otro lado, Sandoval et al., (2015) destaca la importancia de considerar aspectos socioeconómicos y culturales al implementar estrategias de densificación en altura, enfatizando la necesidad de equidad y participación comunitaria en el proceso de planificación. En este sentido, (Torres-Espinoza & Delgado-Bohórquez, 2023) señalan que la densificación vertical debe ir de la mano con políticas inclusivas que aborden las preocupaciones de accesibilidad, vivienda asequible y calidad de vida de los residentes. En este contexto, la literatura científica resalta la necesidad de políticas urbanas integrales que incorporen no solo consideraciones técnicas y económicas, sino también dimensiones sociales y culturales para garantizar una implementación efectiva y equitativa de la densificación en altura.

Por otro lado, Hermida (2020) considera que la densificación en altura genera crecimiento exagerado, problemas de energía y soleamiento, incrementa la inseguridad y probabilidad de daños a la infraestructura por vientos, señala que desde el quinto piso se pierde la conexión con la vereda, los habitantes no forman parte de la vida urbana, en consecuencia, se pierde el sentido de pertenencia del barrio. Similar criterio tiene Pértile, et al., (2014) pues las mayores alturas ocasionan molestias por la aceleración de vientos en superficie, la posibilidad de saturación del alcantarillado y la congestión vehicular se incrementaría.

### **Revitalización integral y dinamismo**

La revitalización integral representa un proceso continuo y organizado para el desarrollo estructural de una ciudad, esto con la finalidad de aprovechar espacios, mejorando las condiciones de vida y laborales en las zonas, considerando el mantenimiento para la prevención del deterioro de la infraestructura (Bartorila & Rosas, 2018). En otras palabras, representa una estrategia que se establece por la evolución y crecimiento de la ciudad a través

del tiempo, satisfaciendo las necesidades de la ciudadanía; por ende, es un instrumento para revertir los efectos del deterioro en diversas edificaciones y lograr sostenibilidad. Para ello, es esencial contar con políticas públicas enfocadas en la planificación de la revitalización integral.

Para Ávila y Sotelo (2019) la revitalización comprende el aseguramiento de la vitalidad y vigencia funcional el estado de la infraestructura para cubrir las necesidades la población, incluyendo la integración de lo residencial, comercial y espacio público. El propósito de la revitalización es mejorar un espacio y entregar condiciones adecuadas de habitabilidad para los usuarios como la seguridad, mejorar experiencias y percepción del lugar. De tal modo que, se relaciona con la mejora de la sustentabilidad residencial generado por iniciativas de entidades interesadas en brindar desarrollo local de la comunidad, considerando políticas urbanas como mecanismos para la implementación de acciones o programas oportunos. La importancia de la revitalización se puede entender en: mejoras en el desarrollo de la ciudad; mejoras en la calidad de vida y el sitio donde habitan los residentes; estabilización de la población local; la distribución equilibrada de la población; y permite atraer y retener a las familias por facilidad de acceso a la vivienda (Tello, 2017).

La fuente de desarrollo va ligada a la revitalización integral debido a que beneficia a los ciudadanos, pues, acceden a servicios que antes no podían conseguir. Es así que representa un mecanismo para dotar de infraestructura y servicios para mejorar las condiciones de vida de la población, incluyendo espacios para el desarrollo de sus actividades económicas, en este último aspecto ayuda a incrementar la competitividad mercantil del sector o ciudad (Arriaga & Jeri, 2022).

### **Hipercentro**

El hipercentro se define como el sitio o donde existe mayor cantidad de concentración de equipamiento urbano tanto privado como público, incluyendo fuentes de empleo (González E. , 2021). Es decir, es un sitio donde se agrupa la mayor cantidad de equipamientos y servicios urbanos como: centros comerciales, entidades bancarias, seguros, servicio automotriz, tiendas

departamentales, instituciones policiales, telecomunicaciones, instituciones educativas, entre otros, es decir, las principales actividades productivas de una ciudad.

De tal forma, el hipercentro urbano se define como un núcleo dinámico que exhibe una notable heterogeneidad, caracterizado por la coexistencia de espacios habitacionales adecuados y una intensa actividad económica. En este sentido, según Jordán et al., (2017), el hipercentro funciona como un distrito central de negocios, sirviendo como epicentro donde convergen las actividades productivas que ejercen una mayor influencia en la generación de empleo. Esta concentración de actividad económica y social se traduce en la preeminencia de espacios de alta calidad y en una significativa inversión pública, como señala (Ortiz, 2019). Esta área se erige como un foco primordial de actividad económica, atrayendo una gran afluencia de personas dedicadas a actividades comerciales y laborales. Esta centralidad económica ha catalizado el desarrollo de proyectos arquitectónicos que ofrecen una diversidad de usos, tales como comercios, residencias y oficinas, como señala Sandoval et al., (2015). La abundancia de servicios de calidad en este entorno lo convierte en un destino deseado para la adquisición de viviendas por parte de la población, como corroboran (Torres-Espinoza & Delgado-Bohórquez, 2023); Jordán et al., (2017).

### **Producto inmobiliario**

Podemos entender un producto inmobiliario como cualquier bien o servicio relacionado con el sector inmobiliario que tenga valor económico y esté sujeto a regulaciones legales específicas. Los productos inmobiliarios podrían incluir, por ejemplo, terrenos, edificios residenciales, comerciales e industriales, así como también derechos de uso como contratos de arrendamiento o concesiones de superficie. Además, podrían abarcar servicios relacionados con la gestión de propiedades, la intermediación inmobiliaria, la inversión en bienes raíces y otros aspectos del mercado inmobiliario (Ling, D., & Archer, W, 2019).

Para finalizar, este análisis nos lleva a un recorrido histórico de desarrollo por Latinoamérica, (Torres-Espinoza & Delgado-Bohórquez, 2023), el proceso de densificación en la región se remonta a las primeras etapas de urbanización, donde la concentración de población y actividades económicas generó la

necesidad de optimizar el uso del suelo en los centros urbanos. En este sentido, (Carreño & Alfonso, 2018) señala que las políticas de densificación en ciudades latinoamericanas han sido influenciadas por diversos factores históricos, políticos y sociales, como la industrialización, migraciones internas y externas, y cambios en la estructura económica. Sin embargo, (Hernández, 2021) destaca que la densificación en Latinoamérica ha estado marcada por desafíos particulares, como la informalidad, la precariedad habitacional y la falta de planificación urbana adecuada. A lo largo del tiempo, los estudios han enfatizado la importancia de abordar estos desafíos mediante enfoques integrales que consideren tanto aspectos físicos como sociales y económicos (Trujillo, 2014). La investigación sobre la historia de la densificación urbana en Latinoamérica subraya la complejidad de este proceso y la necesidad de políticas y estrategias adaptadas a las realidades y desafíos específicos de la región.

Por otro lado, el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) ha implementado una nueva normativa urbanística, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con el objetivo de transformar el modelo urbano actual, caracterizado por su expansión descontrolada, hacia el crecimiento urbano con sostenibilidad ambiental, inclusión social y desarrollo económico, haciendo de la ciudad un lugar más habitable, equitativo y resiliente para todos sus ciudadanos. Esta iniciativa refleja la creciente preocupación por el desarrollo urbano sostenible y la gestión eficiente del suelo en la región (Bárcena & Sánchez, 2022). Sin embargo, la densificación en altura, una de las estrategias clave del PUGS para lograr una mayor eficiencia en el uso del suelo, no está exenta de desafíos. Uno de los principales problemas identificados es el impacto en las viviendas de uno o dos pisos ubicadas en áreas cercanas a los nuevos desarrollos de edificaciones en altura. Se ha observado que estas construcciones pueden generar sombra sobre las viviendas más bajas, lo que afecta negativamente la calidad de vida de sus habitantes al reducir la exposición al sol y la ventilación natural. Ante esta situación, se plantea la necesidad de que las constructoras implementen medidas de mitigación y compensación para los propietarios de viviendas afectadas, como la implementación de dispositivos de captación de luz natural y la adecuación de espacios comunes para garantizar un entorno habitable y saludable para todos los residentes. En este sentido, el desafío para las

autoridades y planificadores urbanos radica en encontrar un equilibrio entre la promoción de la densificación en altura como una herramienta para un crecimiento urbano más eficiente y la protección de la calidad de vida de todos los habitantes de la ciudad.

Carrión y Cepeda (2021) explican que, en el DMQ hay deficiencias de diseño en el interior de las viviendas. Cuyo diseño se realiza bajo un estándar único, proyectando para un específico grupo familiar, donde se aumentan o disminuyen la cantidad de habitaciones. Según Murillo (2021) destaca que el déficit cualitativo de viviendas no solo es la necesidad de construir más cantidad de edificaciones sino mejorar las condiciones habitacionales según requerimientos actuales de la población. No obstante, el cambio constante de la sociedad hace que sus expectativas y necesidades sean diferentes. Únicamente se cuantifica la cantidad de edificaciones en un sitio específico, pero, no se contextualiza como responder a los requerimientos, donde los precios más altos se concentran en el hipercentro (Baca, 2022).

**Pregunta de investigación:** ¿Cuáles son las características del nuevo producto inmobiliario que está emergiendo en el hipercentro del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)?

## 4. OBJETIVOS

### Objetivo general

Determinar la existencia de un nuevo producto inmobiliario en el hipercentro del Distrito Metropolitano de Quito y definir sus características.

### Objetivos específicos

- Definir una muestra de edificios sobre la cual desarrollar la investigación.
- Identificar los tipos de productos inmobiliarios que están comercializando los edificios en altura del hipercentro del DMQ, considerando los precios de venta, en los edificios seleccionados.
- Conocer las estrategias de venta de los productos inmobiliarios.
- Relacionar los edificios analizados con la oferta de alquiler de Airbnb

## 5. METODOLOGÍA

### Enfoque de investigación

Se llevó a cabo una investigación integral que combina tanto métodos cuantitativos como cualitativos, la participación activa como cliente en la investigación desempeñó un papel crucial para comprender mejor las dinámicas del sector, así como también los productos ofertados y las estrategias de ventas.

La metodología se fundamentó en tres etapas clave:

En primer lugar, se realizó un estudio de una muestra compuesta por cinco edificios, mediante el análisis detallado de los tipos de productos inmobiliarios ofrecidos. Se recopilieron datos clave, como las plantas arquitectónicas, las áreas y los costos asociados, entre otros aspectos relevantes.

En segundo lugar, se llevó a cabo una aproximación personal desde la perspectiva de potencial cliente, con el fin de conocer a profundidad sobre los fundamentos y características de la oferta de venta de dichos productos inmobiliarios.

Por último, se procedió a examinar la relación existente entre la oferta de alquiler de corto plazo y la relación entre esta y los edificios estudiados, a través de la plataforma Airbnb.

La integración y análisis cruzado de esta información recopilada permitió desarrollar argumentos sólidos en torno a la existencia y características del emergente nuevo producto inmobiliario identificado en el estudio.

## 6. ANÁLISIS Y RESULTADOS

### 6.1 Casos de estudio

Un estudio de caso se refiere al diseño investigativo para obtener un conocimiento específico sobre un tema de manera contextual y profunda. Según Stott y Ramil (2014) el proceso para la selección del caso de estudio se detalla de la siguiente manera:

- Evaluar las razones y destinatario para investigación.

- Establecer criterios para escoger el proyecto para un estudio adecuado como la zona geográfica, cobertura, equipamiento, alcance, área temática, modo de intervención, resultados, impacto y facilidad de acceso a la información o zona de estudio (contactos, disponibilidad y acceso a la ubicación).
- Cuando se selecciona más de un proyecto se debe establecer si se utilizan las mismas características.

De acuerdo con los criterios anteriores, se seleccionó proyectos que se construyeron después de la aprobación del PUGS, ubicados en el sector La Carolina. Otro elemento para la selección fue la facilidad de acceso a la información, incluyendo planos, áreas y costos. En este caso se tomó como muestra los siguientes edificios y constructores:

- QONDESA: un proyecto de departamentos y locales comerciales diseñado por MAD Architects de Uribe Schwarzkopf. Torre con 36 pisos de altura (Miracielo S.A., 2023).
- Edificio XOE: diseñado por el grupo Proaño & Proaño, es una edificación con departamentos ecoeficientes, en una torre con 18 pisos (XOE Urban Club, 2023).
- Tintoretto: proyecto de departamentos diseñado por SMC Construcciones con 18 pisos de altura (Trivo, 2022).
- Pontina: Proyecto de Estudios diseñado por Diez y Muller Arquitectos con 10 pisos (SMC Construcciones, 2023).
- Cielo: proyecto de Estudios diseñado por David Rosero con 12 pisos (Constructora Rosero, 2023).

### **Introducción: Concesión onerosa y mayor altura de edificación en el DMQ.**

La concesión onerosa y las mayores alturas de edificación son hoy elementos fundamentales en la planificación urbana y el desarrollo del espacio construido en las ciudades. La concesión onerosa implica la posibilidad de otorgar permisos para construir en alturas superiores a cambio de una contraprestación económica o beneficio para la comunidad. Por otro lado, las mayores alturas de

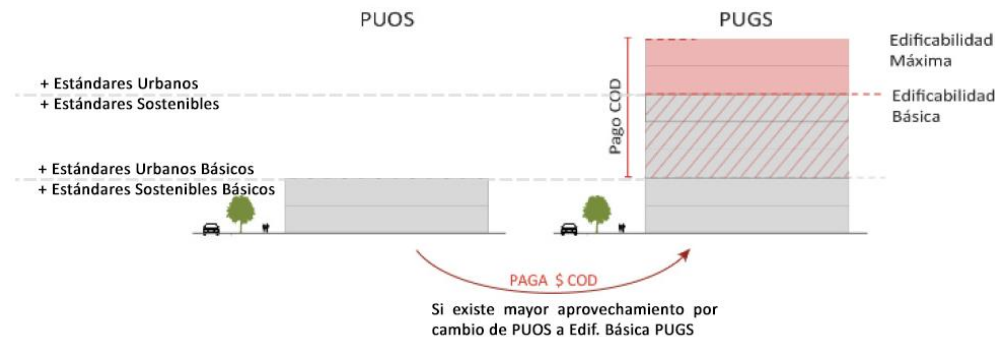
edificación se refieren a la posibilidad de construir estructuras más altas en una determinada área. Esto puede lograrse mediante la modificación de los límites de altura establecidos en las normativas urbanísticas. Las mayores alturas de edificación pueden responder a diversas necesidades, como la densificación del área, la optimización del uso del suelo o la promoción de un desarrollo vertical que aproveche al máximo el espacio disponible en entornos urbanos consolidados.

La combinación de la concesión onerosa con la posibilidad de construir edificaciones más altas puede ser una estrategia efectiva para promover el desarrollo urbano sostenible y equitativo. Al permitir una mayor densificación en áreas estratégicas de la ciudad, se facilita el acceso a servicios e infraestructuras para un mayor número de personas, se promueve la eficiencia en el uso del suelo y se fomenta la creación de entornos urbanos más compactos y habitables.

El DMQ a través del PUGS, se alinea con estas intenciones. El Art. 2245 del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) definen los diversos tipos de edificabilidad. La edificabilidad básica, que se refiere a la capacidad constructiva del suelo, sin requerir una contraprestación por parte del propietario. Esta se asigna a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo con la planificación territorial. Por otro lado, la edificabilidad general máxima se asigna de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad conlleva el pago de la concesión onerosa de derechos.

La edificabilidad específica máxima se determina a partir de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo. (Concejo Distrito Metropolitano de Quito, 2022)

**Figura 1** Edificabilidad máxima



*Nota.* Adaptada de ANEXO N°1 DE LA APLICABILIDAD DE LA CONSECIÓN ONEROSA DE DERECHOS, CARGAS Y BENEFICIOS (p.2), por DMQ, 2021.

Con el nuevo plan de la ciudad se accede a mayor edificabilidad cuando se cumplen los estándares urbanos y sostenibles que aplican a la edificación acompañada del pago de la concesión onerosa de derechos (COD) que se menciona en el Art. 71-72 de la LOOTUGS<sup>1</sup>, mismo que refiere a dos tipos de pago, monetario y por especie. Para acceder a la compra de pisos, se deberá cumplir con puntajes de edificabilidad, estos son estándares referentes al tratamiento del agua, energía, aporte paisajístico, ambientales y tecnológicos, así como también diseño bioclimático y confort ambiental, mediante un sistema de escalas: escala pequeña referente a la edificabilidad básica de 1-6 pisos, escala media de 7-12 pisos, escala grande de 13-20 pisos, escala extra grande (a) de 21-28 pisos y finalmente la escala extra grande (b) de 29-40 pisos.

<sup>1</sup> Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

## Breve Análisis de los productos ofertados en la muestra seleccionada

Figura 2 *Proyectos de estudio*



Nota. Adaptación propia a partir de <https://trivo.com.ec/proyectos-trivo/>.

A continuación, se realiza un análisis sistemático en los edificios seleccionados, buscamos conocer algunos datos básicos como el número de pisos, tipo y número de unidades de vivienda ofertados y precios de venta. Además, se presentan las plantas arquitectónicas de estos productos.

### 6.1.1 Proyecto QONDESA

Se conceptualiza como un edificio mixto de 36 pisos, con una altura de 130 m, con la implementación de ingeniería ecoeficiente que aporta a la ciudad sostenible con beneficios socioambientales. Se ubica en la Av. Naciones Unidas y Av. Amazonas (Miracielo S.A., 2023). Su oferta es de departamentos, suites,

Estudio y locales comerciales. El financiamiento es con crédito hipotecario de hasta el 70%; con una reserva del 5% a la firma de la promesa de compraventa y 25% con cuotas mensuales para completar la entrada del 30%.

**Tabla 1** *Análisis de precios Proyecto QONDESA*

N° Pisos	Tipo Unidades Vivienda	N ° de Unidades	% Relación	Área m2	Costo por m2	Precio (\$)
36	Departamentos 2D	99	22%	89,81	\$ 3.132,87	\$ 281.363,00
	Estudio	269	60%	38,57	\$ 3.475,45	\$ 134.048,00
	Suites	70	15%	51	\$ 3.892,72	\$ 198.529,00
	Local comercial	14	3%	73	\$ 3.250,19	\$ 237.264,00

*Nota.* Proyecto de viviendas ofertados en el hipercentro de Quito

A través del informe de regulación metropolitana (IRM) se comparó la normativa anterior PUOS y la actual PUGS, la anterior normativa determinaba un lote mínimo de 1000 m<sup>2</sup>, con un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja COS PB de 40%, COS total de 640% y 16 pisos máximo de construcción, con el PUGS y la edificabilidad general máxima, se establece un lote mínimo de 1500 m<sup>2</sup>, COS total 1440%, accediendo a 36 pisos aplicando la concesión onerosa de derechos. De esta manera la constructora construyó los 36 pisos. (Ver anexo 1)

La Tabla 1 muestra que la mayoría de oferta se enfoca en los denominados “Estudio” con un área de 38,57 m<sup>2</sup> con un costo de \$3.475,45 por m<sup>2</sup>. De un total de 438 unidades de vivienda, 269 unidades (60%), se enfoca en los Estudios, 99 unidades (22%) departamentos de dos dormitorios, 70 suites (15%) y 3% local comercial. (Ver anexo 2)

**Figura 3 Estudio y Suite QONDESA**



*Nota.* Adaptación propia a partir de: <https://trivo.com.ec/propiedades/departamentos-torre-gondesa/>.

### 6.1.2 Proyecto XOE

La conceptualización del proyecto se centra en un edificio ecoeficiente moderno, exclusivo, cómodo basado en desarrollo urbano sostenible. Ubicada en la Av. República de El Salvador y Suiza sector La Carolina, ofertando departamentos, suites y mini suites (18 pisos). El financiamiento es el mismo como el proyecto QONDESA.

**Tabla 2 Análisis de precios Proyecto XOE**

N° Pisos	Tipo Unidades Vivienda	N ° de Unidades	% Relación	Área m2	Costo por m2	Precio (\$)
18	Departamentos 2D	14	10%	73,35	\$ 2.869,07	\$ 210.446,00
	Suites	18	12%	50,56	\$ 2.274,53	\$ 115.000,00
	Estudio	115	77%	25,08	\$ 3.794,90	\$ 95.176,00
	Local comercial	2	1%	70	\$ 3.336,57	\$ 233.560,00

*Nota.* Proyecto de viviendas ofertados en el hipercentro de Quito.

La Tabla 2 muestra que, la mayoría de oferta se enfoca en Estudios y con un área inferior a 30m<sup>2</sup> con un costo de \$3794,90 por m<sup>2</sup> y precio de \$95.176,00

En este proyecto se identificó que cerca del 77% de oferta se enfoca en Estudio, 12% suites, 10% departamentos 2D y 1% local comercial.

**Figura 4 Estudio y Suite XOE**



Nota. Adaptación propia a partir de: <https://trivo.com.ec/propiedades/xoe/>

### 6.1.3 Proyecto TINTORETTO

La conceptualización del edificio de 18 pisos con una altura de 88m se basa en arquitectura monolítica unicolor y ecoeficiente. Se ubica en la calle Bélgica y Av. Los Shyris. Oferta departamentos, suites, Estudios y local comercial. El financiamiento es similar a proyectos anteriores (Trivo, 2022).

**Tabla 3 Análisis de precios Proyecto TINTORETTO**

N° Pisos	Tipo Unidades Vivienda	N ° de Unidades	% Relación	Área m2	Costo por m2	Precio (\$)
18	Suites	45	26%	57,75	\$ 2.271,69	\$ 131.190,00
	Departamento 2D	8	5%	83,38	\$ 2.789,48	\$ 232.587,20
	Departamento 3D	15	8%	128,69	\$ 2.023,79	\$ 260.442,00
	Estudio	102	58%	25,77	\$ 3.200,00	\$ 82.464,00
	Local comercial	5	3%	91,80	\$ 2.530,67	\$ 247.500,00

Nota. Proyecto de viviendas ofertados en el hipercentro de Quito.

La Tabla 3 muestra que, la mayoría de oferta se enfoca en suites con un área de 57,75m<sup>2</sup> con un costo de \$2.271,69 por m<sup>2</sup> y precio de \$131.190 (ver anexo 5), seguido de estudio con un área inferior a 30m<sup>2</sup>. En este proyecto se observó que cerca del 26% de oferta se enfoca en suite, 58% Estudio, 8% departamento 3D, 5% 2D y 3% locales comerciales. La circulación es limitada mientras que el ingreso conduce a la zona social y falta jerarquizar los espacios.

**Figura 5** Estudio y Suite TINTORETTO



*Nota.* Adaptación propia a partir de: <https://trivo.com.ec/propiedades/tintoretto/>

#### 6.1.4 Proyecto PONTINA

La conceptualización del edificio de 12 pisos con una altura de 48m basado en arquitectura con fachada rústica y acogedora con vegetación natural, maximizando la iluminación y vistas. Se ubica en la calle Moscú y Checoslovaquia. Oferta Estudio con dormitorio, baño, sala – comedor, espacio para lavadora/secadora (SMC Construcciones, 2023).

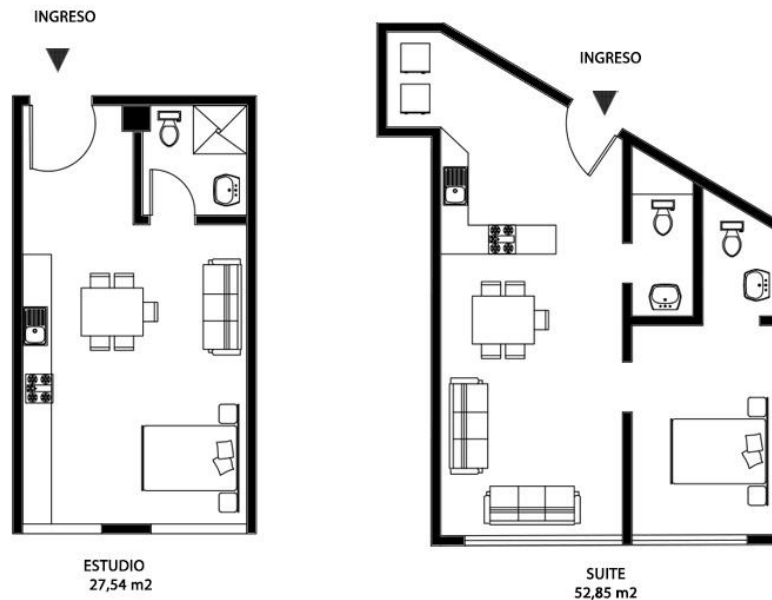
**Tabla 4** Análisis de precios Proyecto PONTINA

N° Pisos	Tipo Unidades Vivienda	N° de Unidades	% Relación	Área m2	Costo por m2	Precio (\$)
12	Estudio	52	77%	27,54	\$ 2.491,45	\$ 68.614,50
	Suite	3	4%	52,85	\$ 2.565,67	\$ 135.595,80
	Departamento 2D	7	10%	73,76	\$ 2.451,40	\$ 180.815,00
	Departamento 3D	4	6%	124,85	\$ 2.584,94	\$ 322.730,00
	Local comercial	2	3%	54,62	\$ 3.208,40	\$ 175.243,00

*Nota.* Proyecto de viviendas ofertados en el hipercentro de Quito.

La Tabla 4 muestra que, la mayoría de oferta se enfoca en estudio con un área menor a 30m<sup>2</sup> con un costo entre \$2491,45 y 3.219,99 por m<sup>2</sup>. El precio de venta va desde \$65.000 hasta \$84.557.

**Figura 6** Estudio y Suite PONTINA



*Nota.* Adaptación propia a partir de: <https://trivo.com.ec/propiedades/pontina-torre-boutique/>

En este proyecto se identificó que, 77% de oferta se enfoca en Estudio desde 27,54 m<sup>2</sup>.

### 6.1.5 Proyecto CIELO

La conceptualización del edificio de 12 pisos con altura de 50m se basa en arquitectura de concepto abierto, lujo, confort y acceso inteligente. Se ubica en la calle Portugal y 6 de diciembre. En el aspecto físico – morfológico oferta suites y Estudios con dormitorio, baño, sala – comedor, espacio para lavadora/secadora (Constructora Rosero, 2023).

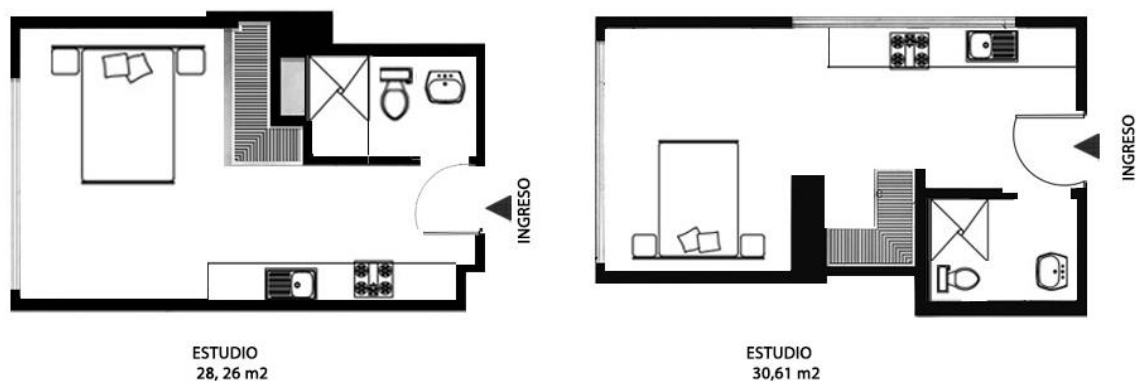
**Tabla 5** *Análisis de precios Proyecto CIELO*

N° Pisos	Tipo Unidades Vivienda	N ° de Unidades	% Relación	Área m2	Costo por m2	Precio (\$)
12	Estudio T0	46	32%	28,26	\$ 2.300,07	\$ 65.000,00
	Estudio T6	42	29%	29,21	\$ 2.347,14	\$ 68.560,00
	Estudio T7	55	39%	29	\$ 2.331,72	\$ 67.620,00

*Nota.* Proyecto de viviendas ofertados en el hipercentro de Quito.

La Tabla 5 muestra que, el proyecto está diseñado 100% solo para estudios, en su mayoría con un área menor a 30m<sup>2</sup>.

**Figura 7** *Estudio y Suite CIELO*



*Nota.* Adaptación propia a partir de: <https://www.constructorarosero.com/wp-content/uploads/2023/04/brochure-cielo.pdf>

## **Comparativa de proyectos**

La Tabla 6 ofrece un resumen del análisis de los proyectos estudiados, proporcionando datos clave como el número de unidades en cada proyecto, el tamaño de las viviendas y precio por metro cuadrado. Esta información en su conjunto presenta claramente las opciones inmobiliarias que el mercado está ofertando.

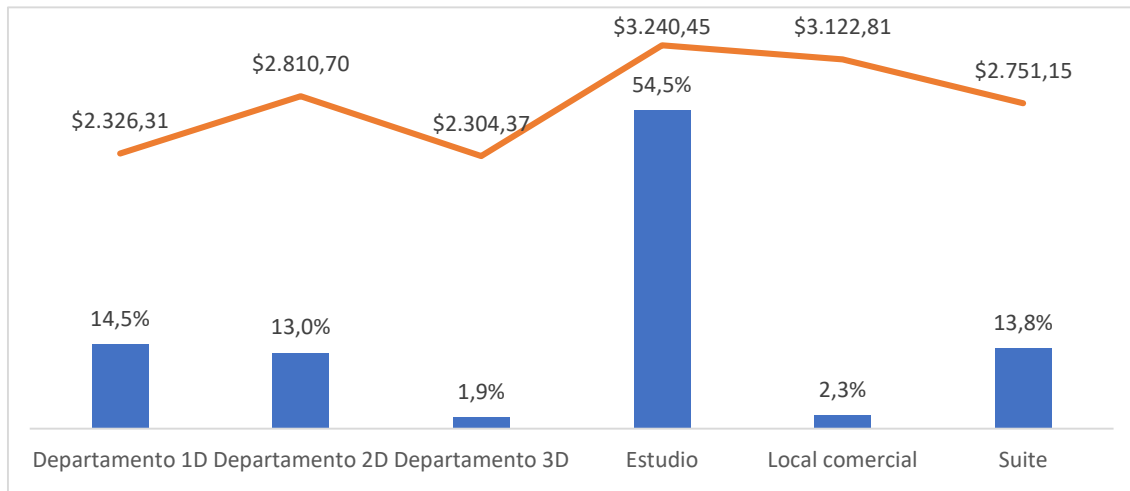
Este análisis es fundamental para comprender la oferta de viviendas en términos de diversidad y precio, y permite una evaluación detallada de su accesibilidad para diferentes segmentos de la población.

**Tabla 6 Comparativa de proyectos**

Proyecto	Ubicación	Altura m	Número Pisos	Área Construcción m <sup>2</sup>	Tipo Unidades Vivienda	Unidades de Vivienda		Área m <sup>2</sup>	Precio por m2	Precio (\$)
						N°	%			
QONDESA	Av. Naciones Unidas y Av. Amazonas	130	36	61.000	Departamentos 2D	99	22%	89,81	\$ 3.132,87	\$ 281.363,00
					Estudio	269	60%	38,57	\$ 3.475,45	\$ 134.048,00
					Suites	70	15%	51	\$ 3.892,73	\$ 198.529,00
					Local comercial	14	3%	73	\$ 3.250,19	\$ 237.264,00
XOE	Av. República del Salvador N34-90 y Suiza	88	18	35.000	Departamentos 2D	14	10%	73,35	\$ 2.869,07	\$ 210.446,00
					Suites	18	12%	50,56	\$ 2.274,53	\$ 115.000,00
					Estudio	115	77%	25,08	\$ 3.794,90	\$ 95.176,00
					Local comercial	2	1%	70	\$ 3.336,57	\$ 233.560,00
Tintoretto	Calle Bélgica y Av. Los Shyris	88	18	33.220	Suites	45	26%	57,75	\$ 2.271,69	\$ 131.190,00
					Departamento 2D	8	5%	83,38	\$ 2.789,48	\$ 232.587,20
					Departamento 3D	15	8%	128,69	\$ 2.023,79	\$ 260.442,00
					Estudio	102	58%	25,77	\$ 3.200,00	\$ 82.464,00
					Local comercial	5	3%	91,80	\$ 2.696,08	\$ 247.500,00
Pontina	Calle Moscú y Checoslovaquia	48	12	10.500	Estudio	52	77%	27,54	\$ 2.491,45	\$ 68.614,50
					Suite	3	4%	52,85	\$ 2.565,67	\$ 135.595,80
					Departamento 2D	7	10%	73,76	\$ 2.451,40	\$ 180.815,00
					Departamento 3D	4	6%	124,85	\$ 2.584,94	\$ 322.730,00
					Local comercial	2	3%	54,62	\$ 3.208,40	\$ 175.243,00
					Estudio T0	46	32%	28,26	\$ 2.300,07	\$ 65.000,00
Cielo	Portugal y 6 de Diciembre	50	12	13.300	Estudio T6	42	29%	29,21	\$ 2.347,14	\$ 68.560,00
					Estudio T7	55	39%	29	\$ 2.331,72	\$ 67.620,00

Nota. Resumen de los proyectos de viviendas ofertados en el hipercentro de Quito.

**Figura 8** *Porcentaje de productos inmobiliarios por tipos y costos por m<sup>2</sup>*



Nota. Adaptación propia

La Figura 8 muestra claramente que el producto más ofertado por las constructoras es el estudio, llegando al 54,5%; seguido de los departamentos de 1 dormitorio con 14,5%, luego con suites el 13,8%, y departamentos de dos, tres dormitorios y locales comerciales que sumados no llegan al 19%. Se observa que los estudios son la opción más demandada y valiosa, mientras que los departamentos tienen una distribución más equilibrada entre participación y valor. Los locales comerciales, aunque menos comunes, tienen un alto valor, y las suites mantienen una participación y valor intermedios. Estas tendencias indican una preferencia marcada por los estudios, reflejada tanto en su alta demanda como en su valor económico superior.

## 6.2. Aproximación personal como cliente.

Como parte del proceso metodológico se decidió participar como cliente, con el objetivo de conocer de primera mano las estrategias de ventas de algunos de los edificios que se analizaron.

Cada proyecto oferta sus productos a través de sus sitios web :  
<https://www.uribeschwarzkopf.com/proyectos/iqon;>

<https://www.constructoraroseo.com/wp-content/uploads/2023/04/brochure-cielo.pdf> ; <https://www.smc-construcciones.com/portfolio/edificio-pontina/> ; <https://proanoproano.ec/xoe/>, etc. Generalmente a través de la web se puede acceder a contacto vía WhatsApp con asesores que se contactan rápidamente cuando se los permite e incluso con llamadas personales. En dos ocasiones telefónicamente nos consultaron lo siguiente: “busca un inmueble para invertir o para vivir”, esta pregunta de entrada resultó reveladora, y ahora incluso la plantean abiertamente en la página web de las constructoras para orientar el asesoramiento a los clientes (Véase anexo 8, 9 y 10), al continuar con la conversación y señalar que nos interesaba para inversión nos explicaron rápidamente la posibilidad de poner el inmueble en renta a través de la plataforma Airbnb, señalaron las utilidades que podríamos obtener y el tiempo en recuperar nuestra inversión adoptando esta modalidad. Señalaron que como parte de apoyo por la inmobiliaria nos pueden capacitar en el manejo de la plataforma Airbnb para el alquiler de corto plazo.

Con ciertos matices este discurso es desarrollado por los vendedores de los productos inmobiliarios, quienes insisten en tener una cita personal, así que aceptamos asistir a conocer dos “Estudios” en edificios diferentes, en ambos casos, como se observa en los cuadros, son espacios muy reducidos, pero con muy buenos acabados y con muebles flexibles como sofá cama y mesas extensibles y apilables. Nos explican las ventajas de la ubicación, de los equipamientos y la cercanía al parque y sobre todo a la estación de metro. Preguntamos si el precio del Estudio incluía un estacionamiento y la respuesta fue negativa, señalando que se lo puede comprar aparte, pero que no nos lo recomienda porque para alquiler de corta temporada no es necesario y no sería buena inversión. Participamos también en la capacitación que nos ofrecen como estrategia y efectivamente nos enseñaron, la creación y optimización de listados, la gestión de reservas, la comunicación con los huéspedes, la preparación del espacio, la seguridad, estrategias de marketing, el uso de herramientas de Airbnb y prácticas sostenibles (Véase anexo 11). Además, compartieron testimonios y casos de estudio de otros anfitriones exitosos.

Como parte de la estrategia de venta nos muestran a través de la plataforma de Airbnb la cantidad de ofertas que ya están colocadas en la plataforma en la zona

y que ya están generando ganancias, las que superan significativamente lo que sería un alquiler tradicional y con menos complicaciones, señalan.

Con la experiencia vivida podríamos afirmar que una importante estrategia de ventas es explicar la rentabilidad que se tendrá con el bien al colocarlo en esta plataforma, insistiendo que es una buena inversión, pues el estudio se paga solo.

### **6.3 Airbnb en el sector de estudio**

Airbnb es una plataforma en línea que permite a las personas alquilar alojamientos a corto plazo, ya sea por una habitación, un apartamento completo, una casa, una villa, etc. directamente a los propietarios. Fundada en 2008, Airbnb ha revolucionado la forma en que las personas buscan y reservan alojamientos durante sus viajes, ofreciendo una alternativa a los hoteles tradicionales.

La plataforma facilita la conexión entre los anfitriones (personas que ofrecen sus propiedades para alquilar) y los huéspedes (personas que buscan alojamiento temporal). Los anfitriones pueden publicar anuncios detallados con fotografías, descripciones y precios de sus propiedades, mientras que los huéspedes pueden buscar alojamientos según sus preferencias de ubicación, fechas y comodidades deseadas.

Airbnb ha ganado popularidad debido a su amplia gama de opciones de alojamiento, su flexibilidad en términos de precios y fechas, y la posibilidad de experimentar la vida local en destinos de viaje. Además, la plataforma ofrece un sistema de evaluaciones y comentarios que ayuda a garantizar la confiabilidad y seguridad de las transacciones entre anfitriones y huéspedes. Esta plataforma habría llegado a implementarse en la ciudad de Quito, aproximadamente desde 2013, y se ha venido incrementando significativamente. Hacemos una breve revisión respecto a lo que nos interesa.



en proceso de construcción. Se desea poner un énfasis especial en estas áreas para destacar la cantidad de ofertas disponibles en plataformas como Airbnb. Esta estrategia permite resaltar la variedad y disponibilidad de alojamientos, facilitando a los huéspedes la visualización de las opciones de hospedaje que pueden elegir.

En la figura 9 podemos observar de manera ampliada las zonas de estudio de la plataforma de Airbnb. En la ciudad de Quito la oferta de alojamiento se concentra fundamentalmente en la parte central de la ciudad, coincidiendo con el hipercentro. En la imagen capturada existen 645 lugares de alquiler según la plataforma (Julio 2024).

Hacemos un acercamiento y vemos como en el sector de La Carolina proliferan los inmuebles en renta en esta plataforma. Hacemos ahora una aproximación más cercana, para observar los inmuebles que estarían en alquiler en los casos estudiados, cuando ha sido posible. (Véase anexo 12)

Por lo tanto, algunas constructoras están ofertando departamentos (Estudio) para inversión en Airbnb, por consiguiente, los inversionistas abandonan los arriendos tradicionales por la modalidad Airbnb para lograr mejores ganancias. No obstante, los arriendos a largo plazo se están perdiendo debido a que se alquilan en períodos cortos, por ejemplo, en el 2020 se conoció que más de 300.000 viajeros ocuparon Airbnb (Ekos, 2020); es decir, que una familia no puede alquilar una vivienda por mucho tiempo. Es por ello, que se ve en la necesidad de contar con una vivienda propia y con facilidades para adquirir, pero, ahora las constructoras están enfocándose en vender para inversión o negocio bajo la modalidad Airbnb.

## **1. DISCUSIÓN**

La discusión sobre la producción de vivienda en una ciudad, particularmente en el caso del hipercentro de Quito, donde se han incrementado las alturas de los edificios para fomentar la densificación y la dinamización urbana, plantea importantes interrogantes sobre la efectividad de estas medidas en la promoción de la vivienda permanente y el equilibrio en el mercado inmobiliario.

Por un lado, el aumento de alturas y la facilitación de la densificación en áreas bien servidas y equipadas con servicios públicos y comerciales pueden ser estrategias acertadas para aprovechar eficientemente el espacio urbano y mejorar la calidad de vida de los habitantes al promover una mayor accesibilidad a servicios y equipamientos. Además, el desarrollo de infraestructuras como estaciones de metro puede contribuir a una mejor movilidad y conectividad en la ciudad, lo cual es fundamental para la vitalidad urbana.

Sin embargo, la proliferación de estudios o suites muy pequeños, destinados principalmente a la inversión y al alquiler de corto plazo a través de plataformas como Airbnb, plantea desafíos significativos en términos de la provisión de vivienda permanente y el impacto social en la comunidad. Estos desarrollos pueden favorecer más a las inmobiliarias y a los inversores que a los residentes locales, y pueden contribuir a la gentrificación y la pérdida de identidad cultural en el área.

En este sentido, es importante evaluar críticamente si el aumento de alturas está generando un verdadero beneficio para la ciudadanía en términos de acceso a vivienda permanente y mejoras en la calidad de vida, o si está favoreciendo principalmente intereses económicos particulares. Se deben considerar medidas de regulación y planificación urbana que promuevan un desarrollo equilibrado y sostenible, garantizando la diversidad de usos del suelo y la inclusión social en el proceso de urbanización. Entre estas medidas podrían incluirse:

- **Regulación de los alquileres de corto plazo:** Implementar políticas que limiten la cantidad de propiedades disponibles para alquiler temporal, garantizando así que una proporción significativa de viviendas se destine a residentes permanentes.
- **Fomento de la vivienda asequible:** Ofrecer incentivos fiscales y subsidios a desarrolladores que construyan viviendas asequibles para la población de bajos y medianos ingresos, asegurando así una mezcla equilibrada de opciones de vivienda.
- **Control del crecimiento inmobiliario:** Establecer normativas que controlen la densidad de nuevos desarrollos, asegurando que estos se integren adecuadamente con el entorno urbano existente y no exacerben problemas como la congestión y la presión sobre los servicios públicos.

- **Incentivos para la renovación urbana:** Ofrecer beneficios fiscales y otros incentivos para la rehabilitación y renovación de edificios antiguos, en lugar de promover exclusivamente nuevas construcciones.
- **Límites a la especulación inmobiliaria:** Implementar políticas para desincentivar la compra de propiedades con fines especulativos, como impuestos adicionales.
- **Participación ciudadana:** Fomentar una mayor participación de la comunidad en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano, asegurando que las políticas y proyectos se alineen con las necesidades y aspiraciones de la comunidad en su conjunto.

El análisis de los proyectos estudiados revela un porcentaje significativo, revelando que más de la mitad de los proyectos están destinados a la construcción de apartamentos tipo estudio, por lo cual se plantea varios desafíos para la planificación urbana y la calidad de vida de los residentes.

La alta concentración de apartamentos tipo estudio, destinados en su mayoría a alquileres de corto plazo a través de plataformas como Airbnb, puede:

- **Desbalancear el mercado inmobiliario:** La sobreoferta de estudios puede reducir la disponibilidad de viviendas más amplias y adecuadas para familias, incrementando la demanda y los precios de estas unidades.
- **Afectar la cohesión social:** La prevalencia de alquileres de corto plazo puede generar un flujo constante de inquilinos temporales, dificultando la formación de comunidades estables y cohesivas.

El impacto potencial de los alquileres "más rentables" en el mercado de la vivienda y los precios de los inmuebles en el hipercentro de Quito es significativo. La demanda de unidades destinadas al alquiler de corto plazo a través de plataformas como Airbnb puede generar presión sobre los precios de la vivienda en la zona, lo que a su vez podría hacer que estas propiedades sean menos accesibles para la gran mayoría de la población. Pues como vimos el costo por metro cuadrado de estas unidades ha llegado a superar los \$ 3.000,00 USD.

Esto puede tener consecuencias significativas en términos de exclusión social y segregación urbana, ya que tiende a expulsar a residentes de bajos ingresos y comunidades históricamente arraigadas en el área, desplazándolos hacia la

periferia de la ciudad en busca de opciones de vivienda más asequibles. Esto podría contradecir los principios de inclusión y equidad que supuestamente justificaban la promoción de una mayor edificabilidad en el hipercentro de Quito, ya que en última instancia beneficiaría principalmente a inversores y propietarios de estos productos de renta, en detrimento de la población local y los residentes de largo plazo.

Por lo tanto, es crucial abordar estas preocupaciones en el diseño e implementación de políticas urbanas, asegurando que la planificación del desarrollo urbano sea equitativa y sostenible a largo plazo. De lo contrario, el aumento de alturas y la mayor edificabilidad, ya muy discutibles en sí mismo, podrían socavar los objetivos planteados en el propio plan de la ciudad.

## **2. CONCLUSIONES**

En el contexto de la transformación urbana en el hipercentro de Quito, surge una imperiosa necesidad de analizar minuciosamente la naturaleza y características del nuevo producto inmobiliario que está surgiendo en las alturas de la ciudad. Se ha realizado una investigación detallada sobre las dimensiones, costos y potenciales usos de estos espacios, así como sobre los intereses y actores involucrados en su creación y ocupación. A través de un enfoque metodológico que combina elementos cuantitativos y cualitativos, se ha estudiado una muestra representativa de cinco edificios en la zona para abordar estas interrogantes.

Los resultados de la investigación revelan un marcado aprovechamiento de la edificación en altura por parte de los promotores inmobiliarios, quienes principalmente ofertan suites y estudios de reducidas dimensiones. Los estudios representan una alta demanda con el 54,5% de la oferta, indicando una mayor rentabilidad debido a su facilidad de venta o alquiler y su atractivo económico para compradores e inversores. Estas unidades, diseñadas con dimensiones inferiores a 30 m<sup>2</sup>, están destinadas principalmente a la inversión y al alquiler de corto plazo a través de plataformas digitales como Airbnb. Este fenómeno ha dado lugar a la emergencia de un nuevo tipo de producto inmobiliario, el estudio o apart estudio, que se instituye como el principal producto llegando casi a la mitad de las unidades de vivienda ofertadas en el conjunto de los casos de

estudio. Caracterizado por la monofuncionalidad y su enfoque en la rentabilidad a corto plazo a través de uso de Airbnb.

Además, la densificación en altura plantea desafíos en términos de diseño urbano y planificación del espacio, especialmente en lo que respecta a la creación de áreas verdes, espacios públicos adecuados y una distribución equitativa de la infraestructura social y recreativa. En cuanto a los departamentos tipo estudio, si bien ofrecen una solución para optimizar el uso del suelo en áreas urbanas densas, su tamaño reducido puede plantear preocupaciones sobre la habitabilidad y el bienestar de los residentes, particularmente en lo que respecta a la comodidad y la funcionalidad de los espacios de vida. En relación con el PUGS de Quito, aunque establece pautas para el desarrollo urbano y la gestión del suelo, puede enfrentar desafíos en términos de implementación efectiva y adaptabilidad a las necesidades cambiantes de la ciudad. Estos desafíos pueden atribuirse a la falta de recursos financieros y técnicos, así como a la resistencia de diversos actores dentro y fuera del gobierno que pueden tener intereses divergentes en cuanto a la dirección del desarrollo urbano.

Las necesidades y expectativas de la ciudadanía, como viviendas accesibles y servicios de calidad, se enfrentan a un mercado inmobiliario que prioriza proyectos de lujo y altos rendimientos, lo que genera una desconexión entre lo que se necesita y lo que se construye. Las políticas gubernamentales intentan regular estas dinámicas, pero no siempre son suficientes para frenar la especulación o la gentrificación, lo que puede desplazar a comunidades de bajos ingresos. Así, las expectativas de una ciudad más equitativa se ven afectadas por un mercado que antepone la rentabilidad al bienestar social. En este contexto, los actores principales en la creación y ocupación de nuevos espacios en el hipercentro de Quito son el sector inmobiliario y el gobierno municipal. Los desarrolladores buscan maximizar sus ganancias mediante proyectos rentables como viviendas de lujo, mientras que el gobierno municipal regula el uso del suelo y las políticas urbanísticas, tratando de equilibrar el crecimiento de la ciudad con la preservación del patrimonio, la calidad de vida de los ciudadanos y el fomento de un desarrollo sostenible que atraiga inversión. Sin embargo, este modelo de negocio plantea interrogantes sobre su idoneidad para promover los intereses de la ciudad, especialmente en lo que respecta a la densificación

residencial y la dinamización del hipercentro. Se observa un desplazamiento de la vivienda permanente hacia la renta temporal, lo que podría afectar la cohesión social y la diversidad de usos del suelo. Además, el riesgo de gentrificación y el aumento de los precios de la vivienda podría marginar a los residentes de bajos ingresos y las comunidades locales, poniendo en duda el impacto positivo de estos desarrollos a largo plazo.

Como se mencionó anteriormente, es esencial implementar normativas que regularicen los alquileres de corto plazo. Estas normativas deben incluir el control del crecimiento inmobiliario mediante inspecciones regulares para asegurar el cumplimiento de las normativas, la creación de un sistema de registro de propiedades para llevar un control de los departamentos estudio, y el fortalecimiento de la supervisión mediante la implementación de tecnologías de monitoreo. Fomentar la vivienda asequible y la participación ciudadana también es crucial. En el caso de Airbnb, es importante tomar como ejemplo a Ámsterdam, donde los alquileres a corto plazo están limitados a 30 noches al año por propiedad y los anfitriones deben registrarse y notificar a la ciudad cada vez que alquilan. Esto ayuda a prevenir la saturación del mercado inmobiliario y a proteger la disponibilidad de viviendas para los residentes locales. Adoptando y adaptando estas prácticas, se puede establecer un marco regulatorio que controle efectivamente los alquileres a corto plazo, promueva la vivienda asequible y asegure una participación ciudadana activa.

En última instancia, abordar estas limitaciones requiere un enfoque integral que combine la planificación urbana participativa, políticas de vivienda inclusivas y un compromiso activo con la sostenibilidad urbana para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible en Quito y otras ciudades en crecimiento. Esta combinación de voluntad política y recursos adecuados es crucial para garantizar el éxito de los esfuerzos destinados a promover un desarrollo urbano sostenible y equitativo, al mismo tiempo que se previene la influencia perjudicial de intereses privados en la toma de decisiones clave.

En conclusión, si bien este modelo de negocio está generando dinamismo en el sector inmobiliario, es esencial reflexionar sobre sus implicaciones sociales, económicas y urbanísticas. Este estudio inicial proporciona una base valiosa

para futuras investigaciones y acciones que contribuyan a comprender mejor estos nuevos fenómenos y optimizar la inversión social de la ciudad.

## 9. BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez Bravo Constructores. (19 de diciembre de 2021). *Edificio Sense*. Recuperado el 30 de julio de 2023, de <https://cotizador.alvarezbravo.com.ec/sense>
- AME. (2019). *Planes de Gestión y Uso del Suelo*. Quito: Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME).
- Arriaga, C., & Jeri, T. (2022). Revitalización de barrios patrimoniales en áreas metropolitanas: propuestas de monitoreo y gestión integrada. *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 21(11), 103-116.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Ávila, N., & Sotelo, J. (2019). *Renovación y Revitalización*. Bogotá: Universidad La Gran Colombia.
- Baca, D. (2022). *Producción de la Vivienda de Interés Social en el hipercentro del Distrito Metropolitano de Quito. Estudio de caso del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)*. Catalunya: Universitat Oberta de Catalunya.
- Bárcena, A., & Sánchez, R. (2022). *La sostenibilidad del desarrollo en América Latina y el Caribe: desafíos y oportunidades*. Santiago: CEPAL.
- Bartorila, M., & Rosas, M. (2018). *Revitalización Urbana: aportaciones para la ciudad vertical* (Primera ed.). CDMX: Colofón.
- Cacciaguerra, G., & Gatti, M. (2015). Urban re-densification and regeneration: 21st century city strategies. *Department of Civil, Environmental and Mechanical Engineering, Trento University, Italy*, 193. doi:10.2495/SDP150181
- Calderón, J. (2022). Densificación en altura y mercado inmobiliario en la ciudad de Lima. *Revista de Sociología*(35), 25-51.
- Carreño, C., & Alfonso, W. (2018). RELACIÓN ENTRE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN, EL COMERCIO INTERNACIONAL Y SU INCIDENCIA

EN LA SOSTENIBILIDAD URBANA. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(22).

Carrión, F., & Cepeda, P. (2021). *Quito: la ciudad que se disuelve - Covid 19*. Quito: FLACSO.

Concejo Distrito Metropolitano de Quito. (2022). *Ordenanza Metropolitana No. 044-2022*. Quito: Concejo DMQ.

Consejo de Protección de Derechos. (2023). *Caracterización de Personas en Movilidad Humana en el Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Consejo de Protección de Derechos del DMQ.

Constructora Rosero. (2023). *Cielo*. Quito: Rosero Construye.

Ekos. (14 de enero de 2020). *Más de 300.000 viajeros usaron Airbnb en Ecuador*. Obtenido de <https://ekosnegocios.com/articulo/mas-de-300-000-viajeros-usaron-airbnb-en-ecuador>

El Comercio . (14 de septiembre de 2021). Quito tiene un nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. *Actualidad* , págs. 2-3.

El Comercio. (15 de septiembre de 2021). 25 zonas crecerán en altura con nueva norma en Quito. *Actualidad*, págs. 5-7.

El Comercio. (30 de agosto de 2021). Concejo Metropolitano debatió el Plan Metropolitano de Desarrollo y el de Gestión de Suelo. *Actualidad*, págs. 3-6.

El Comercio. (12 de septiembre de 2021). Regular o desregular el suelo, el dilema urgente de las ciudades. *Actualidad*, págs. 3-6.

FUNIBER. (30 de junio de 2017). *Los pros y los contras de la densificación urbana*. Recuperado el 27 de marzo de 2023, de FuniBlogs: <https://blogs.funiber.org/blog-proyectos/2017/06/30/los-pros-los-contras-la-densificacion-urbana>

González, E. (2021). *Zona metro Ejido: punto de convergencia para la convivencia en el espacio público y la mixtura social. Vivienda accesible en el hiper centro de Quito*. Quito: PUCE.

González, M., & Chuquiguanga, M. (2018). Los Planes de Desarrollo y Ordenación Territorial en Ecuador a nivel cantonal. Estudio de caso de la

- Zona 6 de planificación. *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 17(3), 101-110.
- Hall, P. (2015). *Cities of Tomorrow*. Barcelona : Ediciones del Serbal .
- Hermida, C., & Hermida, C. (1 de diciembre de 2020). *Sí hay que crecer el altura pero no tanto*. Recuperado el 4 de junio de 2023, de <https://vocesazuayas.com/si-hay-que-crecer-en-altura-pero-no-tanto/>
- Hermida, M., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. *EURE*, 41(124), 1-13.
- Hernández, F. (2021). *Producción social del espacio en contextos de informalidad e ilegalidad: violencia, endeudamiento y cuidado en el cotidiano de comunidades marginalizadas*. Quito: Flacso.
- Holguín, A. (2018). *La recuperación del espacio público como estrategia de revitalización urbana del Complejo de Mercados de Piura, 2017*. Piura: UCV.
- Hurtado, D. (2018). Estudio exploratorio para un proceso de densificación habitacional, sin estacionamientos, en el Hipercentro de Quito. *Revista Ciencias Sociales*, 1(39), 27-47.
- Institute, U. L. (2022). *Urban Land*. Obtenido de [https://urbanland.uli.org/?\\_gl=1\\*12h3ng5\\*\\_gcl\\_au\\*NDczODEyNTQ2LjE3MTk5Mzc4MzQ.\\*\\_ga\\*NzE1OTkwNDYyLjE3MTk5Mzc4MzU.\\*\\_ga\\_68JJQP7N7N\\*MTcxOTk0MDczMS4yLjEuMTcxOTk0MjM2OS4zMj4wLjA.#ulip=globalnav-urbanland](https://urbanland.uli.org/?_gl=1*12h3ng5*_gcl_au*NDczODEyNTQ2LjE3MTk5Mzc4MzQ.*_ga*NzE1OTkwNDYyLjE3MTk5Mzc4MzU.*_ga_68JJQP7N7N*MTcxOTk0MDczMS4yLjEuMTcxOTk0MjM2OS4zMj4wLjA.#ulip=globalnav-urbanland)
- Jordán, R., Riffo, L., & Prado, A. (2017). *Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina*. Santiago: CEPAL; Corporación Alemana.
- Lagos, F., Sánchez, F., & Palacios, J. (2020). Estrategia metodológica para la medición de la compacidad, densidad y calidad urbana en centros de ciudad. *Revista Aglala*, 11(1). doi:<https://revistas.curn.edu.co/index.php/aglala/article/view/1537>
- Lehmann, S. (2010). Green Urbanism: Formulating a Series of Holistic Principles. *SAPIENS*, 3(2), 1-10.

- Lerma, L. (2020). Densificación en los vacíos urbanos del distrito de Buenaventura; Para propender por una ciudad compacta y sostenible. *Sabia Revista Científica*, 6(1), 150-168.
- Ling, D., & Archer, W. (2019). *Real Estate Principles: A Value Approach*. Nueva York: McGraw-Hill Education.
- López, M. (2015). El sistema de planificación y el ordenamiento territorial para Buen Vivir en el Ecuador. *Geosp – Espaço e Tempo*, 19(2), 297-312.
- Mejía, V. (2020). *La evolución de los usos de suelo a la luz de la imagen satelital nocturna de la tierra 1992-2018*. Quito: Departamento de Geografía.
- Mira Cielo S.A. (17 de marzo de 2022). *IQON*. Recuperado el 30 de julio de 2023, de <https://www.uribeschwarzkopf.com/proyectos/iqon>
- Miracielo S.A. (28 de abril de 2023). *QONDESA*. Recuperado el 2 de agosto de 2023, de <https://www.uribeschwarzkopf.com/proyectos/qondesa>
- Mosquera, A. (2021). *Investigación Sector Iñaquito*. Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). *Información sobre pobreza*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Municipio del DMQ. (2022). *Informe calidad de vida*. Quito: MDMQ.
- Muñiz, I., Calatayud, D., & García, M. (2010). *Causas y efectos de la dispersión urbana*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Muñiz, I., Calatayud, D., & García, M. (2010). *Causas y efectos de la dispersión urbana*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Murillo, S. (17 de enero de 2021). El déficit de vivienda en Ecuador, no solo es un problema numérico sino de calidad. *Actualidad*, págs. 3-6.
- Neuman, M. (2005). The compact city fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11-26.
- Neuman, M. (2005). The compact city fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11-26.
- Ortiz, M. (2019). *Austeridad o crecimiento: un dilema por resolver*. Quito: Flacso.

- Pértile, V., Torre, A., & Ramírez, L. (2014). *Densificación al altura de los espacios consolidados en la ciudad de Resistencia, en el segundo decenio del siglo XXI*. Buenos Aires: UNNE.
- Sandoval, C., Sanhueza, A., & Willines, A. (2015). *La planificación participativa para lograr un cambio estructural con igualdad*. Santiago de Chile: Naciones Unidas; CEPAL.
- Sandoval, J., & Torres, E. (2021). La rehabilitación del hábitat urbano como proyecto común y como política pública. En F. Carrión, & P. (. Cepeda, *Quito: la ciudad que se disuelve - Covid 19* (págs. 119-126). FLACSO.
- Secretaría de Territorio. (2020). *Plan de uso y gestión del suelo. Modelo territorial deseado. Componente estructurante y urbanístico*. Secretaría de territorio, hábitat y vivienda.
- SMC Construcciones. (2023). *Brochure Pontina*. Quito : Pontina Torre Boutique.
- Stott, L., & Ramil, X. (2014). *Metodología para el desarrollo de estudios de caso*. Madrid : UPM.
- Suquitana, N. (2019). *Una mirada alternativa para construir una nueva centralidad. Caso: Plan Especial Bicentenario, Quito*. Quito: UCE.
- Tello, C. (2017). Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México. *Cuaderno de Investigación Urbanística*(113), 2-69.
- Torres-Espinoza, J., & Delgado-Bohórquez, D. (2023). Evaluación de sostenibilidad y propuestas de densificación en el centro de la ciudad de Guayaquil. *Universidad de Guayaquil*, 12(24), Estoa.
- Trivo. (17 de noviembre de 2022). *Tintoretto*. Recuperado el 30 de julio de 2023, de <https://proyectos.trivo.com.ec/proyecto/tintoretto>
- Trujillo, J. (2014). El enfoque en competencias y la mejora de la educación. *Ra Ximhai*, 307-322.
- Ugalde, C. (2019). *El impacto de los procesos de densificación residencial intensiva en la evolución de la morfología urbana*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

- Ugalde, C. (2019). *El impacto de los procesos de densificación residencial intensiva en la evolución de la morfología urbana*. Santiago de Chile : Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Vega, J. (2019). *La Densificación como Solución a la Renovación Urbana*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Vega, J. (2022). *Rehabilitando y reavivando el hipercentro de la ciudad de Quito a partir de proyectos habitacionales de vivienda en altura a lo largo del eje de la av.10 de agosto (tramo de estudio av. 10 de agosto y Mariana de Jesús)*. Quito: UCE.
- Viteri, D. (2016). *Vivienda multifamiliar en altura para la densificación de la nueva centralidad en la parroquia de Cutuglagua*. Quito: PUCE.
- XOE Urban Club. (10 de julio de 2023). *Suites y departamentos*. Recuperado el 24 de julio de 2023, de <https://xoe.ec/>
- Zapatero, A. (2017). *La densidad urbana: Concepto y metodología* . Madrid : UPM.

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Análisis de precios Proyecto QONDESA</i> .....	21
Tabla 2 <i>Análisis de precios Proyecto XOE</i> .....	22
Tabla 3 <i>Análisis de precios Proyecto TINTORETTO</i> .....	23
Tabla 4 <i>Análisis de precios Proyecto PONTINA</i> .....	25
Tabla 5 <i>Análisis de precios Proyecto CIELO</i> .....	26
Tabla 6 Comparativa de proyectos .....	28

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Edificabilidad máxima</i> .....	19
Figura 2 <i>Proyectos de estudio</i> .....	20
Figura 3 <i>Estudio y Suite QONDESA</i> .....	22

Figura 4 <i>Estudio y Suite XOE</i> .....	23
Figura 5 <i>Estudio y Suite TINTORETTO</i> .....	24
Figura 6 <i>Estudio y Suite PONTINA</i> .....	25
Figura 7 <i>Estudio y Suite CIELO</i> .....	26
Figura 8 <i>Porcentaje de productos inmobiliarios por tipos y costos por m2</i> .....	29
Figura 9 <i>Alojamiento de alquiler en Airbnb</i> .....	32

## **ÍNDICE DE ANEXOS**

Anexo 1 Proyecto QONDESA.....	47
Anexo 2 Unidades y precios QONDESA.....	48
Anexo 3 Proyecto XOE .....	49
Anexo 4 Proyecto TINTORETTO .....	50
Anexo 5 Unidades y precios TINTORETTO .....	51
Anexo 6 Proyecto PONTINA.....	52
Anexo 7 Proyecto CIELO .....	53
Anexo 8 Cotización Qondesa.....	53
Anexo 9 Cotización Xoe.....	54
Anexo 10 Los estudios.....	55
Anexo 11 Capacitación Airbnb.....	56
Anexo 12 Plataforma Airbnb .....	58

## ANEXOS

### Anexo 1 Proyecto QONDESA

#### Ubicación proyecto QONDESA



Nota: tomado de (Miracielo S.A., 2023)

#### CÉDULA CATASTRAL - DATOS

##### DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO

Nombre o razón social: FIDEICOMISO QONDESA  
 Área según escritura: 1949.88 m<sup>2</sup>



##### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

##### ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

##### COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Clasificación: (SU) Suelo Urbano  
 Uso suelo general: (M) Múltiple  
 Tratamiento: Potenciación

##### SUELO

Forma de ocupación: (A) Aislada  
 Uso de suelo: (M) Múltiple  
 Clasificación de suelo: (SU) Urbano

##### EDIFICABILIDAD BÁSICA (A59)

Código edificabilidad: A59 (A1510-40)  
 Lote mínimo: 1500 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 30 m  
 COS PB: 35%  
 COS total: 350%

##### ZONIFICACIÓN

Zona: A27 (A1016-40)  
 Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 20 m  
 COS PB: 40%  
 COS total: 640%

Forma de ocupación: (A) Aislada

##### PISOS

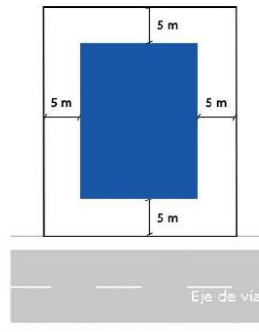
Número de pisos: 16

Retiro frontal: 5 m  
 Retiro lateral: 5 m  
 Retiro posterior: 5 m  
 Entre bloques: 10 m  
 Altura de pisos: 40 m  
 Número de pisos: 10  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

##### EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA (A66)

Código edificabilidad: A66 (A1536-40)  
 Número de pisos: 36  
 Altura de pisos: 144 m  
 COS total: 1440%

##### AISLADA




Nota: Adaptación propia a partir de IRM.

## Anexo 2 Unidades y precios QONDESA

→ [trivo.com.ec/propiedades/departamentos-torre-qondesas/](https://trivo.com.ec/propiedades/departamentos-torre-qondesas/)

**Unidades disponibles**

Unidad: 709, 2 Dormitorios



Departamento de 2 dormitorios con terraza en el séptimo piso

Precio: \$281.363

Área: 89.81 m<sup>2</sup>

Dormitorios: 2

Parqueaderos: 1

Área del balcón: No incluye

Terraza/jardín: 21.04

→ [trivo.com.ec/propiedades/departamentos-torre-qondesas/](https://trivo.com.ec/propiedades/departamentos-torre-qondesas/)

**Unidades disponibles**

Unidad: 2804, 1 Dormitorios



Estudio de 38m2 en el piso 28

Precio: \$134.048

Área: 38.57 m<sup>2</sup>

Dormitorios: 1

Parqueaderos: No incluye - Se compra por separado

Área del balcón: No incluye

Terraza/jardín: No incluye

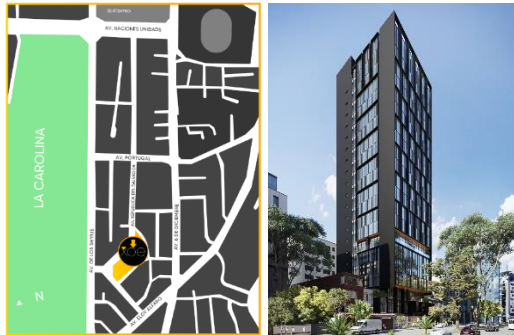
Nota: tomado de (Trivo, 2022)



Nota: Adaptación propia

## Anexo 3 Proyecto XOE

### Ubicación proyecto XOE

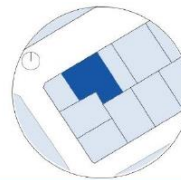


Nota: tomado de (XOE Urban Club, 2023)

#### CÉDULA CATASTRAL - DATOS

##### DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO

Nombre o razón social: IQ S.C.C.  
 Área según escritura: 668.15 m<sup>2</sup>



#### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

#### ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

##### COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Clasificación: (SU) Suelo Urbano (SU) Suelo Urbano

##### SUELO

Forma de ocupación: (A) Aislada  
 Uso de suelo: (M) Multiple  
 Clasificación de suelo: (SU) Urbano

##### EDIFICABILIDAD BÁSICA (A59)

Código edificabilidad:	A92 (A810-50)
Lote mínimo:	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	20 m
COS PB:	50%
COS total:	500%
Forma de ocupación	(A) Aislada
Retiro frontal:	5 m
Retiro lateral:	3 m
Retiro posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Altura de pisos:	40 m
Número de pisos:	10
Factibilidad de servicios básicos:	SI

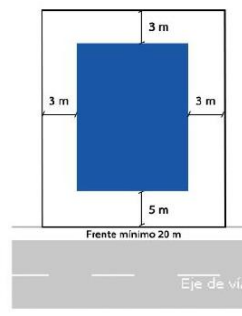
##### ZONIFICACIÓN

Zona:	A25 (A812-50)
Lote mínimo:	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	20 m
COS PB:	50%
COS total:	640 %

##### PISOS

Número de pisos: 12

##### AISSLADA



Nota: Adaptación propia a partir de IRM

## Anexo 4 Proyecto TINTORETTO

### Ubicación proyecto Tintoretto

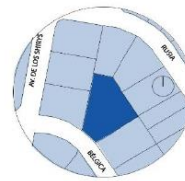


Nota: tomado de (Trivo, 2022)

#### CÉDULA CATASTRAL - DATOS

#### DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO

Nombre o razón social: TINTORETTO  
 Área según escritura: 1006.93 m<sup>2</sup>



#### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

#### ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

#### COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Clasificación: (SU) Suelo Urbano (SU) Suelo Urbano  
 Uso suelo general: (M) Múltiple  
 Tratamiento: Potenciación

#### SUELO

Forma de ocupación: (A) Aislada  
 Uso de suelo: (RU3) Resid urbano 3  
 Clasificación de suelo: (SU) Urbano

#### EDIFICABILIDAD BÁSICA (A59)

Código edificabilidad: A121 (A610-50)  
 Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 15 m  
 COS PB: 50%  
 COS total: 500%

#### ZONIFICACIÓN

Zona: A23 (A610-50)  
 Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 15 m  
 COS PB: 50%  
 COS total: 640 % 500%

Forma de ocupación (A) Aislada  
 Retiro frontal: 5 m  
 Retiro lateral: 3 m  
 Retiro posterior: 3 m  
 Entre bloques: 6 m  
 Altura de pisos: 40 m  
 Número de pisos: 10  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

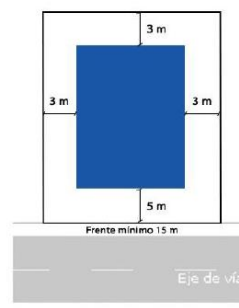
#### PISOS

Número de pisos: 10

#### EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA (A65)

Código edificabilidad A124 (A616-50)  
 Número de pisos: 16  
 Altura de pisos: 64 m  
 COS total: 800%

#### AISLADA



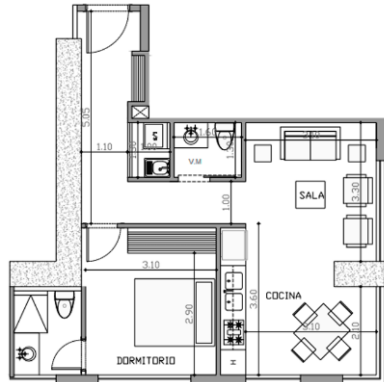
Nota: Adaptación propia a partir de IRM

## Anexo 5 Unidades y precios TINTORETTO

→ [trivo.com.ec/propiedades/tintoretto/](https://trivo.com.ec/propiedades/tintoretto/)

### Unidades disponibles

Unidad: 405, 1 Dormitorios



Suite con acabados de primera

Precio: \$131.190

Área: 57.75 m<sup>2</sup>

Dormitorios: 1

Parqueaderos: 1

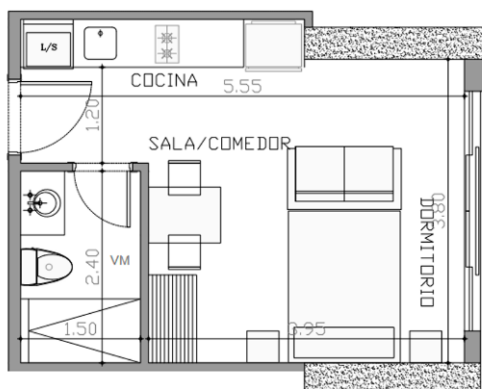
Área del balcón: No incluye

Terraza/jardín: No incluye

→ [trivo.com.ec/propiedades/tintoretto/](https://trivo.com.ec/propiedades/tintoretto/)

### Unidades disponibles

Unidad: 1707, 1 Dormitorios



Estudio con acabados de primera

Precio: \$82.464

Área: 25.77 m<sup>2</sup>

Dormitorios: 1

Parqueaderos: No incluye - Se compra por sep

Área del balcón: No incluye

Terraza/jardín: No incluye

Nota: tomado de (Trivo, 2022)

## Anexo 6 Proyecto PONTINA

### Ubicación proyecto Pontina

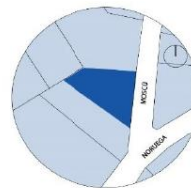


Nota: tomado de (SMC Construcciones, 2023)

#### CÉDULA CATASTRAL - DATOS

##### DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO

Nombre o razón social: TORRE PONTINA  
 Área según escritura: 592.64 m<sup>2</sup>



##### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

##### ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

##### COMPONENTE ESTRUCTURANTE

##### SUELO

Clasificación:(SU) Suelo Urbano (SU) Suelo Urbano  
 Uso suelo general: (M) Múltiple  
 Tratamiento: Potenciación

Forma de ocupación: (A) Aislada  
 Uso de suelo: (RU3) Resid urbano 3  
 Clasificación de suelo: (SU) Urbano

##### EDIFICABILIDAD BÁSICA (A59)

##### ZONIFICACIÓN

Código edificabilidad: A121 (A610-50)  
 Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 15 m  
 COS PB: 50%  
 COS total: 500%

Zona: A23 (A610-50)  
 Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 15 m  
 COS PB: 50%  
 COS total: 500%

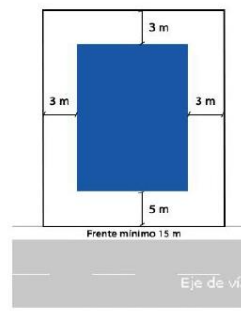
Forma de ocupación (A) Aislada  
 Retiro frontal: 5 m  
 Retiro lateral: 3 m  
 Retiro posterior: 3 m  
 Entre bloques: 6 m  
 Altura de pisos: 40 m  
 Número de pisos: 10  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

**PISOS**  
 Número de pisos: 10

##### EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA (A65)

Código edificabilidad A124 (A616-50)  
 Número de pisos: 16  
 Altura de pisos: 64 m  
 COS total: 800%

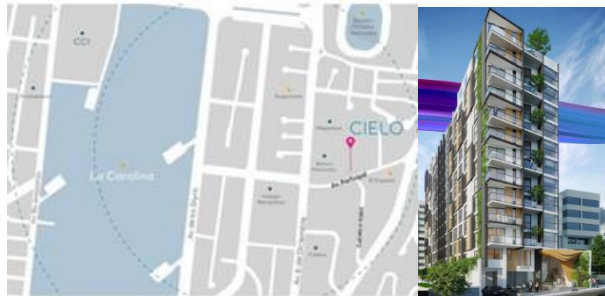
##### AISLADA



Nota: Adaptación propia a partir de IRM

## Anexo 7 Proyecto CIELO

### Ubicación proyecto Cielo



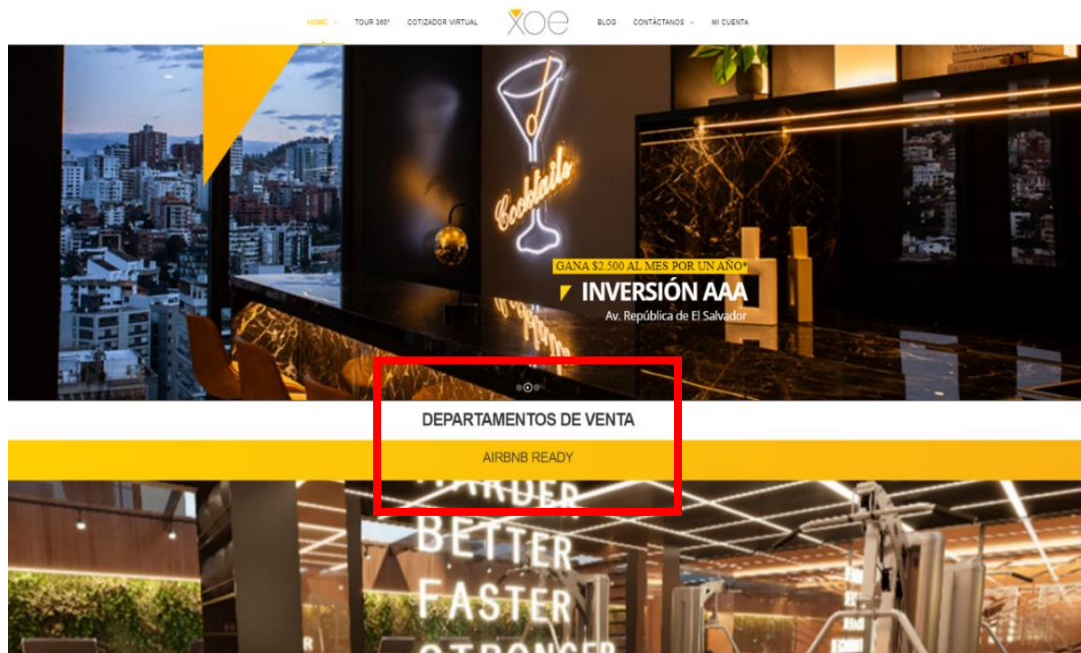
Nota: tomado de (Constructora Rosero, 2023).

## Anexo 8 Cotización Qondesa

The image is a screenshot of a website's contact form. On the left, there is a heading '¿Consultas o solicitudes de cotización?' and a paragraph: 'Estamos encantados de responder cualquier pregunta o consulta sobre nuestras propiedades. Envíenos un mensaje y uno de nuestros agentes responderá lo antes posible.' Below this is a phone icon and the number '098 605 6716'. On the right, there is a form with several fields: 'NOMBRE\*' and 'APELLIDO\*' (text input), 'EMAIL\*' (text input with example 'Ej: mario@gmail.com'), '¿CÓMO QUIERES QUE TE CONTACTEMOS?' (dropdown menu with 'Selecciona'), '¿EN QUÉ TIPO DE UNIDAD ESTÁ INTERESADO?' (dropdown menu with 'Suite 1 dormitorio'), '¿CUAL ES TU PRESUPUESTO?' (dropdown menu with '\$ 100.000 a \$ 150.000'), '¿CÓMO DESEA REALIZAR LA INVERSIÓN?' (dropdown menu with 'Contado'), and '¿CUAL ES EL OBJETIVO DE TU COMPRA?' (dropdown menu with 'Selecciona', 'Uso Propio', and 'Inversión' highlighted in blue). A red box highlights the '¿CUAL ES EL OBJETIVO DE TU COMPRA?' dropdown menu.

Nota: tomado de (Uribe & Schwarzkopf,2024).

## Anexo 9 Cotización Xoe



Nota: tomado de (XOE Urban Club, 2023).

## Anexo 10 Los estudios



Antalya Inicio Nosotros Portafolio Nuevos Proyectos Blog y Podcast Contacto Links

Iniciar sesión

All Posts Inversión Emprendimiento Podcast

Q

alejandraaguirre95 · 22 ago 2023 · 2 Min. de lectura

### ¿Existen cambios en la oferta inmobiliaria de departamentos en Quito?

Auge en amenidades, departamentos pequeños denominados estudios y proyectos con certificados EDGE, toman cada vez más protagonismo en la ciudad de Quito.



Hacer de Quito una ciudad ideal para vivir requiere de una evolución en la construcción, que transforma la forma en cómo vivimos, cómo trabajamos y cómo utilizamos los espacios que nos acogen cada día.

Hoy te comentamos los 3 principales cambios en la oferta de inmuebles en Quito:

- **Amenidades y espacios verdes:** Ya que las personas pasan más tiempo en casa, por la implementación del trabajo online, tener un hogar con gimnasio, co-working, BBQ, terrazas o zonas verdes, entre otras amenidades, hace que el espacio habitable sea mucho más atractivo e incluso, que se valore con un mayor porcentaje en el futuro.
- **Nuevas opciones con menor metraje:** Los estudios la tendencia en los bienes raíces de la ciudad, son espacios pequeños, de un solo ambiente y accesibles, ideales para inversión, que cuentan con todas las facilidades de un departamento normal, como cocina, baño completo, área de lavado, etc. El centro-norte de Quito, es la zona de crecimiento para esta oferta que se encuentra en auge.
- **Proyectos con certificaciones Edge:** EDGE es un sistema de certificación de construcción sostenible que se enfoca en hacer edificios más eficientes. EDGE permite a los arquitectos y propietarios de proyectos evaluar los costos de incorporar opciones de ahorro en energía y agua en sus edificios, es otorgada por el Banco Mundial. Para obtener la certificación se requiere por lo menos el 20% de ahorro de energía, 20% de ahorro de agua y 20% de energía incorporada en materiales. Ese es el estándar mínimo.

Cuéntanos qué tendencia te llama más la atención o qué incorporarías a la lista?



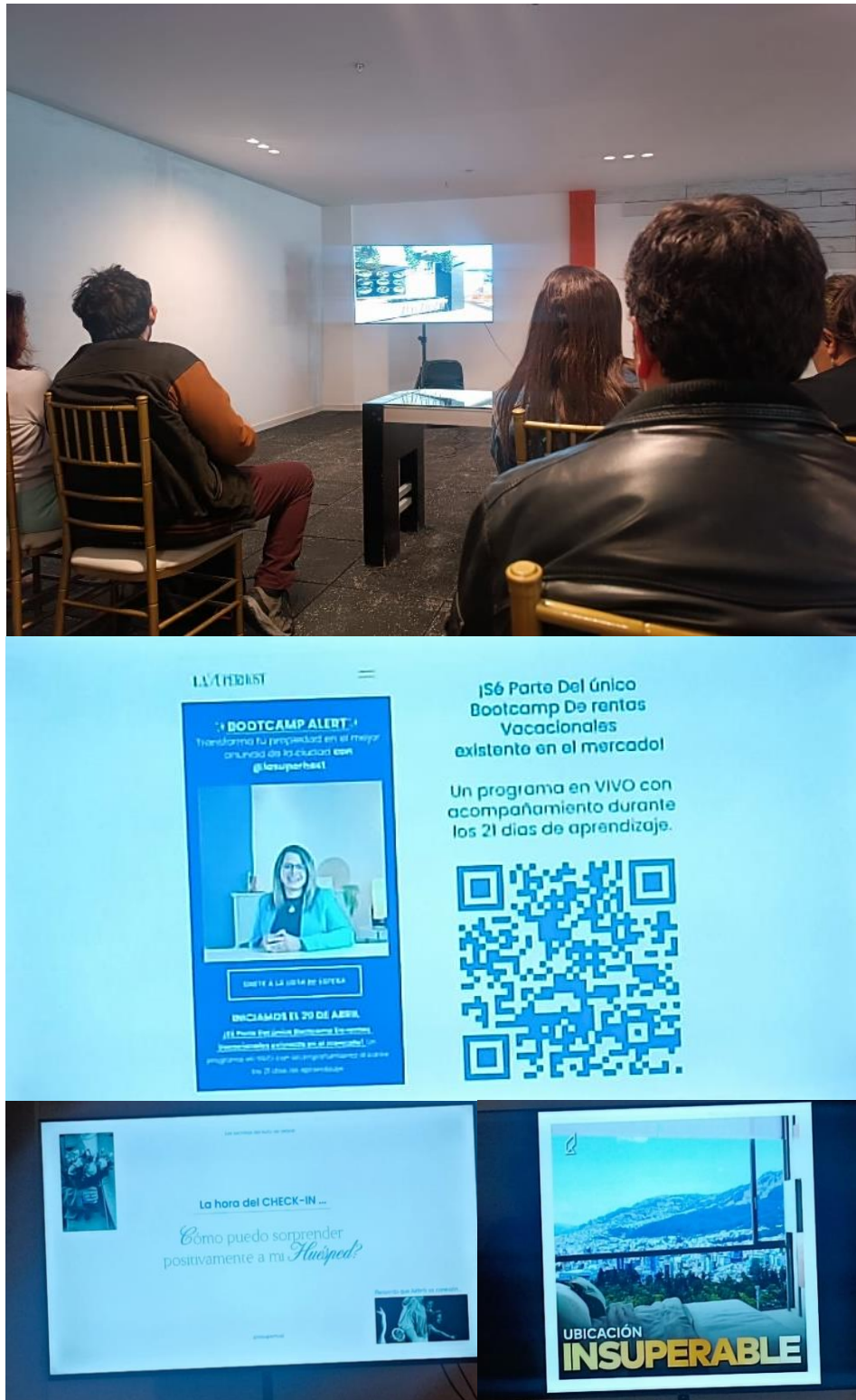
Departamentos desde \$54.990 en La Carolina - Quito

Mayor información de nuestros proyectos

<https://www.elmirgrupoinmobiliario.com/>

Nota: tomado de (Aguirre, 2023).

## Anexo 11 Capacitación Airbnb



Nota: Fotografías propias de capacitación de estrategias y herramientas para el uso de la plataforma AIRBNB, por parte del promotor inmobiliario, anfitriona de la plataforma Lorraine Reverol.

LA SUPERHOST

# ¡Transforma tu propiedad en el mejor anuncio airbnb de tu ciudad!



00:00 / 01:15 entonces este Bootcamp es para ti!

¡Sé parte del único Bootcamp de rentas vacacionales existente en el mercado! Un programa con **acompañamiento durante 21 días de aprendizaje**. **¡COMENZAMOS EL 23 DE NOVIEMBRE ÚLTIMA EDICIÓN DEL AÑO!**

Inscríbete en el bootcamp y aprende en 21 días lo que me llevó más de 3 años aprender en rentas vacacionales.

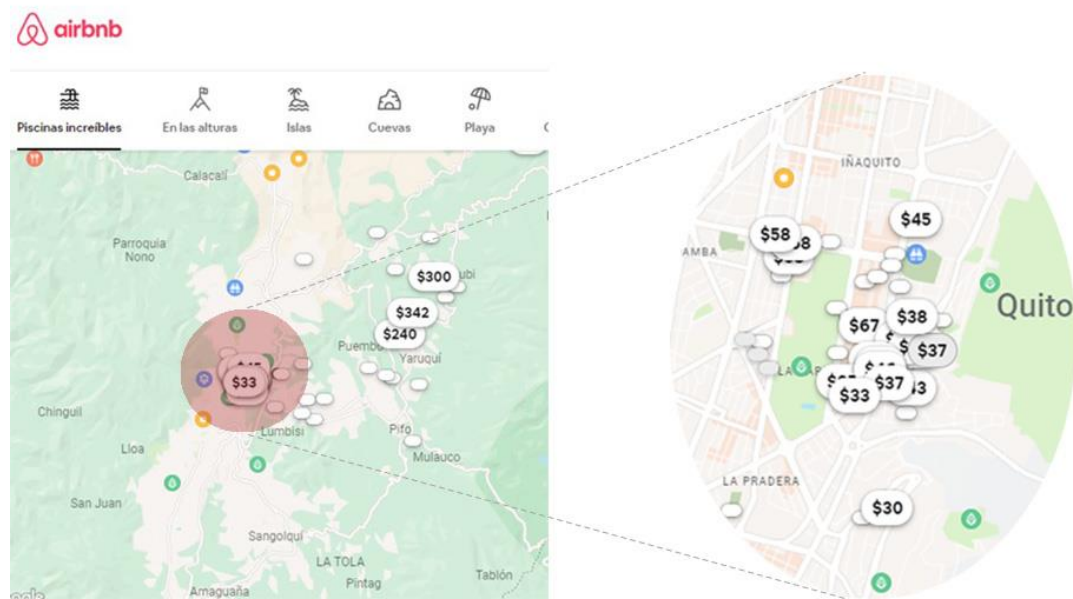
**Descubrirás la fórmula efectiva para ser un anfitrión destacado entre la competencia.**

*Sé la confusión que debes sentir al no saber cómo comenzar, ver tanta información en el mercado que solo te promete riquezas y aprender a optimizar anuncios. Pero no te enseña todo lo que necesitas saber sobre hospitalidad, servicio al cliente, experiencias, gestión profesional de la plataforma. Lo sé, porque yo también estuve allí, es por eso que **este bootcamp es la guía paso a paso que yo hubiese querido tener para alcanzar el éxito sin tener que perder tanto tiempo y dinero.***

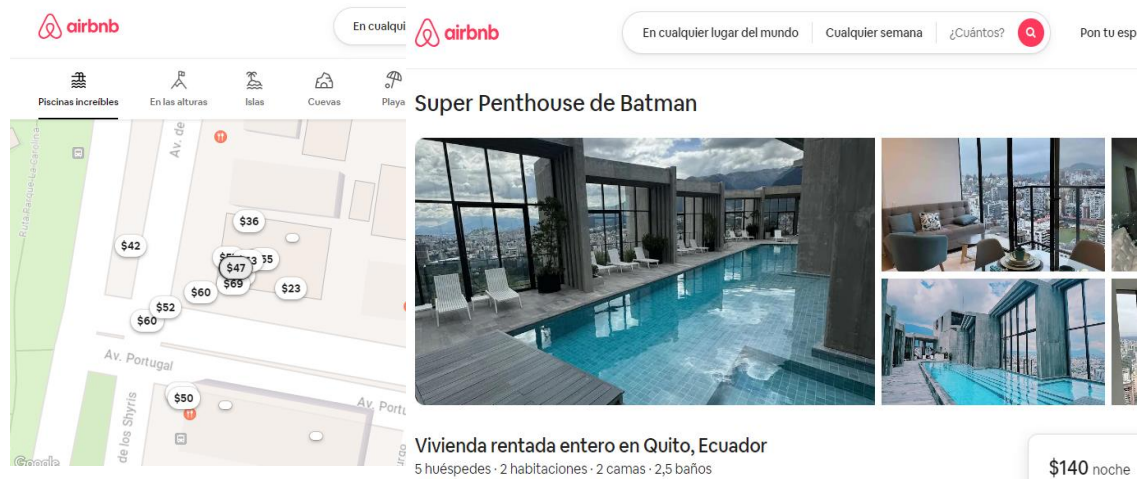
Este Bootcamp no es simplemente un curso, **es la vía correcta hacia el éxito, evitando errores y centrándote ÚNICAMENTE EN LO QUE FUNCIONA.**

Nota: Bootcamp de rentas Vacacionales existente en el mercado, diseñado para optimizar listados y aumentar ingresos con AIRBNB. Por Lorraine Reverol. Fuente tomado de [https://www.soylasuperhost.com/bootcamp?fbclid=PAZXh0bgNhZW0CMTEAAaZEneX6ei5Pm wKC3qRNivtYZSzx76eMH1OGUL1a7OPFKsgPSqQkuVQGI8\\_aem\\_CYmkAeBedwnLZ\\_nlat9DrA](https://www.soylasuperhost.com/bootcamp?fbclid=PAZXh0bgNhZW0CMTEAAaZEneX6ei5Pm wKC3qRNivtYZSzx76eMH1OGUL1a7OPFKsgPSqQkuVQGI8_aem_CYmkAeBedwnLZ_nlat9DrA)

## Anexo 12 Plataforma Airbnb



Nota. Adaptación propia a partir de: Plataforma AIRBNB.



Nota. Adaptación propia a partir de: Plataforma AIRBNB.