

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTE

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
MAGISTER EN GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA REGENERACIÓN URBANA

**IMPACTOS EN EL MERCADO DE VIVIENDA GENERADOS POR GRANDES  
PROYECTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE QUITO.  
CASO: PLATAFORMA GUBERNAMENTAL DE GESTIÓN FINANCIERA  
CENTRO NORTE IÑAQUITO**

ANDREA GABRIELA PALACIOS PÉREZ

MSC. ELISA PUGA CEVALLOS

QUITO, 2018

## Índice general

Resumen .....	VII
Introducción.....	VIII
Capítulo I.....	1
Introducción.....	1
1.1. Antecedentes .....	1
1.2. Problemática .....	2
1.3. Objeto de la Investigación .....	2
1.4. Objetivos.....	3
1.4.1. Objetivo Principal.....	3
1.4.2. Objetivos Secundarios .....	3
1.5. Justificación .....	4
Capítulo II.....	6
Metodología de la Investigación.....	6
2.1. Tipo de Investigación.....	6
2.2. Métodos a utilizar .....	9
2.3. Tipo de fuentes.....	9
2.4. Técnicas a emplear.....	10
2.4.1. Entrevistas .....	11
2.4.2. Encuesta.....	15
2.4.3. Observación .....	20
2.5. Revisión documental para la integración de los datos del estudio de oferta y demanda.....	22
2.6. Delimitación de las áreas de estudio.....	23
Capítulo III .....	27
Marco teórico.....	27
3.1. Caracterización de los Grandes Proyectos Urbanos (GPU).....	27
3.1.1. Tipología de Grandes Proyectos Urbanos .....	28
3.2. Grandes Proyectos en zonas urbanas .....	29
3.2.1. Modificaciones en la rentabilidad de los usos de suelo.....	31
3.2.2. Modificaciones funcionales y físico – espaciales.....	38
3.2.3. Modificaciones en los mecanismos de gestión pública.....	41

3.2.4. Los Grandes Proyectos Urbanos y las políticas públicas .....	43
Capítulo IV .....	46
Marco de Referencia.....	46
4.1. Descripción del Sector .....	46
4.1.1. Localización.....	46
4.1.2. Historia .....	47
4.2. Antecedentes y descripción del proyecto.....	49
4.3. El sitio de implantación .....	52
4.4. Contexto urbano de la zona de estudio .....	56
4.4.1. Polígono de estudio .....	56
4.4.2. Usos de suelo y ocupación del sector .....	57
4.4.3. Sistema vial y accesos internos .....	60
4.4.4. Red de transporte público .....	60
Capítulo V .....	64
Resultados de la Investigación .....	64
5.1. Mercado Inmobiliario en Ecuador .....	64
5.2. Mercado Inmobiliario en la ciudad de Quito .....	70
5.2.1. Sector Inmobiliario en la Zona Centro - Norte.....	72
5.3. Mercado de vivienda nueva en la zona de estudio.....	80
5.3.1. Proyectos de vivienda nueva en marcha.....	84
5.4. Situación actual y mercado de vivienda en la zona de estudio .....	89
5.4.1. Población de la Administración Zonal Norte .....	89
5.4.2. Mercado de vivienda usada .....	92
5.4.3. Dinámicas de vivienda.....	93
5.5. Usos de suelo en la zona de estudio y micro zonas .....	95
5.5.1. Zona 1 .....	98
5.5.2. Zona 2 .....	99
5.5.3. Zona 3 .....	100
5.5.4. Zona 4 .....	101
5.6. Residentes .....	102
Capítulo VI.....	66
Planificación y gestión integral de Iñaquito .....	66
6.1. Problemática encontrada en la zona de estudio .....	66

6.2. Concepto.....	68
6.4. A nivel urbano .....	68
6.4.1.  Espacio Público .....	68
6.4.2.  Usos de suelo .....	70
6.4.3.  Vivienda .....	75
6.4.4.  Sostenibilidad .....	81
6.4. Instrumentos para el ordenamiento del suelo .....	84
6.5. Gestión del suelo .....	91
6.6. Participación ciudadana.....	93
Conclusiones.....	95
Recomendaciones .....	98
Referencias .....	100
Anexos.....	109

### **Índice de gráficos**

Gráfico No. 1 Barrios de Iñaquito y Sectores Aledaños.....	24
Gráfico No. 2 Campo de Acción .....	25
Gráfico No. 3 Ubicación de la Parroquia Iñaquito .....	46
Gráfico No. 4 Sistema de Plataformas Gubernamentales en el DMQ.....	50
Gráfico No. 5 Configuración Predial Inicial .....	53
Gráfico No. 6 Reestructuración parcelaria: Nuevos lotes .....	55
Gráfico No. 7 Polígono de Estudio.....	57
Gráfico No. 8 Usos de Suelo .....	58
Gráfico No. 9 Red de transporte público.....	61
Gráfico No. 10 Primera Línea del Metro de Quito.....	62
Gráfico No. 11 Sistema de estaciones BiciQuito - Iñaquito.....	63
Gráfico No. 12 Zonificación en la ciudad de Quito .....	73
Gráfico No. 13 Unidades estratégicas en zonas .....	80
Gráfico No. 14 Proyectos de vivienda nueva Zona 1 .....	84
Gráfico No. 15 Proyectos de vivienda nueva Zona 2 .....	85
Gráfico No. 16 Proyectos de vivienda nueva Zona 3 .....	86
Gráfico No. 17 Proyectos de vivienda nueva Zona 4.....	87

Gráfico No. 18 Caracterización de la zona de estudio .....	97
Gráfico No. 19 Características en zona 1 .....	98
Gráfico No. 20 Caracterización de la zona 2.....	99
Gráfico No. 21 Caracterización de la zona 3.....	100
Gráfico No. 22 Caracterización de la zona 4.....	101
Gráfico No. 23 Mixtura entre niveles de espacio público .....	70
Gráfico No. 24 Organización y mixtura de usos en espacios subutilizados / parqueaderos	71
Gráfico No. 25 Cambio de usos en la zona de estudio .....	73
Gráfico No. 26 Escalas de comercio en el polígono de estudio .....	74
Gráfico No. 27 Transformación de lotes con la Plataforma Financiera .....	75
Gráfico No. 28 Propuesta de vivienda en la zona.....	77
Gráfico No. 29 Densidad (hab/ha) actual en la zona de estudio.....	78
Gráfico No. 30 Zonificación actual en la zona de estudio .....	80
Gráfico No. 31 Sistema de estacionamientos .....	83
Gráfico No. 32 Parámetros de la matriz de eco-eficiencia .....	89
Gráfico No. 33 Influencia de BRT y Metro en la zona de estudio .....	90
Gráfico No. 30 Lotes vacantes propiedad pública y privada.....	91

### **Índice de tablas**

Tabla 1 Condición de ocupación de la vivienda.....	23
Tabla 2 Identificación de predios y áreas .....	54
Tabla 3 Identificación de nuevos predios y áreas .....	54
Tabla 4 Predominio de usos en la zona de estudio .....	59
Tabla 5 Evolución de la oferta Zona Centro Norte .....	77
Tabla 6 Precio Promedio de la vivienda con Acabados (por m2) .....	78
Tabla 7 Reporte General de la zona 1.....	85
Tabla 8 Reporte General de la zona 2.....	86
Tabla 9 Reporte General de la zona 3.....	86
Tabla 10 Reporte General de la zona 4.....	87
Tabla 11 Síntesis de proyectos de vivienda en las zonas de estudio .....	88
Tabla 12 Tenencia a la vivienda en Ñaquito .....	92
Tabla 13 Condición de ocupación de la vivienda.....	93

Tabla 14 Precios posibles de venta de viviendas en el sector de estudio .....	79
Tabla 15 Instrumentos para el aprovechamiento del suelo.....	85

## Índice de figuras

Figura 1 Esquema de Proceso de Investigación.....	6
Figura 2 Formas y Tipos de Investigación .....	7
Figura 3 Etapas de la Investigación Descriptiva .....	8
Figura 4 Tipos de Estudios Descriptivos .....	8
Figura 5 Métodos de Investigación .....	9
Figura 6 Tipos de Entrevistas .....	11
Figura 7 Ventajas y Desventajas de los tipos de Entrevistas.....	11
Figura 8 Datos para la Entrevista Semiestructurada.....	12
Figura 9 Identificación de Entrevistados .....	13
Figura 10 Procesamiento de Información.....	15
Figura 11 Características de la Encuesta .....	15
Figura 12 Tipo de Muestreo .....	16
Figura 13 Tamaño de la muestra .....	17
Figura 14 Tipos de Observación.....	21
Figura 15 Estructura de Análisis de Oferta y Demanda .....	22
Figura 16 Esquema de línea histórica a seguir .....	23
Figura 17 Caracterización de los GPU. ....	27
Figura 18 Tipología de los GPU.....	29
Figura 19 Influencia de los GPU en la ciudad.....	31
Figura 20 Origen de la valorización del suelo.....	32
Figura 21 Áreas estratégicas para regeneración .....	33
Figura 22 Efectos multiplicadores del suelo.....	34
Figura 23 Componentes del valor del suelo .....	35
Figura 24 GPU y valor del suelo .....	37
Figura 25 Modificaciones funcionales/espaciales .....	39
Figura 26 Grupo de beneficiarios de los GPU.....	44
Figura 27 Manejo y gestión del suelo.....	45
Figura 28 Cronología / Iñaquito .....	47

Figura 29 Planes de Ordenamiento de Quito.....	48
Figura 30 Planes de Ordenamiento de Quito.....	49
Figura 31 Lineamientos Generales Plataformas Gubernamentales.....	51
Figura 32 Mercado Inmobiliario Residencial en el Ecuador (casas – departamentos) 2016 – 2017 .....	65
Figura 33 Rango de precios de proyectos residenciales en el Ecuador (casas – departamentos) .....	66
Figura 34 Unidades Disponibles por Rangos de precios (casas – departamentos) en el Ecuador.....	67
Figura 35 Estado Constructivo de Proyectos Residenciales en el Ecuador.....	68
Figura 36 Porcentaje de Descuento en Compra de Vivienda en el Ecuador .....	69
Figura 37 Déficit Cualitativo cuantitativo y hacinamiento .....	70
Figura 38 Proyectos ingresados para su aprobación.....	71
Figura 39 Unidades de vivienda disponibles y vendidas.....	72
Figura 40 Evolución del número de proyectos nuevos.....	74
Figura 41 Evolución del número de proyectos nuevos.....	75
Figura 42 Distribución del total de proyectos iniciados por zonas.....	75
Figura 43 Unidades de vivienda vendidas, zona centro – norte .....	76
Figura 44 Variación del precio promedio del m2 de vivienda en la zona centro – norte....	79
Figura 45 Evolución de precios de vivienda vs inflación zona centro norte.....	79
Figura 46 Número de proyectos inmobiliarios nuevos según sectores .....	81
Figura 47 Oferta Disponible .....	82
Figura 48 Tamaño promedio del m2 según sectores .....	82
Figura 49 Precio promedio total de la vivienda según sectores .....	83
Figura 50 Precio promedio del m2 según sectores .....	83
Figura 51 Absorción (unidad/mes) según sectores.....	84
Figura 52 Venta promedio anual (Departamentos no amoblados) .....	94
Figura 53 Venta promedio anual (Departamentos amoblados).....	94
Figura 54 Arriendo promedio anual (Departamentos no amoblados).....	94
Figura 55 Arriendo promedio anual (Departamentos amoblados) .....	95
Figura 56 Tiempo de residencia en el sector .....	104
Figura 57 Tipología de vivienda.....	104
Figura 58 Tenencia de la vivienda.....	104

Figura 59 Ventajas del sector de Ñaquito .....	2
Figura 60 Preferencias en el sector.....	61
Figura 61 Impactos positivos.....	62
Figura 62 Impactos negativos.....	64
Figura 63 Impactos en el mercado de vivienda .....	65
Figura 64 Sistema de espacio público .....	69
Figura 65 Composición vertical para la zona de estudio.....	76
Figura 66 Sostenibilidad en la zona de estudio .....	81
Figura 67 Estrategias de sostenibilidad .....	82
Figura 68 Proceso para Ordenamiento del Suelo .....	84
Figura 69 Sobretasa a baldíos.....	86
Figura 70 Contribución por densificación .....	86
Figura 71 Polígonos de acción .....	87
Figura 72 Proceso de Gestión.....	92
Figura 73 Proceso de Participación Ciudadana .....	93
Figura 74 Actores involucrados.....	94

## **Resumen**

En los últimos años, los Grandes Proyectos Urbanos (GPU) han constituido parte importante en los enfoques de la planificación urbana. En el Ecuador, estos proyectos tienden a generar procesos urbanísticos complejos asociados con cambios que impactan positiva y negativamente en el desarrollo de las ciudades. Uno de estos casos es la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera implantada en el 2017, en el sector de Iñaquito de la ciudad de Quito.

Su ejecución en un sector de alta plusvalía, cuya construcción pretende albergar varias funciones administrativas del Estado, genera cambios en la estructura urbana de la zona y sus componentes, entre ellos en el sector de la vivienda. Es así que en un contexto urbano donde las ciudades siguen expandiéndose a las periferias, mientras las áreas consolidadas pierden población, esta investigación se centra en analizar cuáles son las dinámicas y tendencias del mercado de vivienda generadas a partir de la implementación de este proyecto. Así mismo se plantean lineamientos de planificación y gestión urbana para potenciar la zona como un área mixta, promoviendo la sostenibilidad de la ciudad.

En la presente investigación se utiliza la revisión documental, métodos cualitativos como entrevistas semi-estructuradas, y métodos mixtos como la observación para levantar información del contexto en el cual se desarrolla el proyecto y conocer la realidad de la zona. Por otro lado, se empleó métodos cuantitativos a través de encuestas las cuales permitieron establecer el perfil y la percepción de los residentes de la zona respecto a los cambios originados con este proyecto.

## **Introducción**

En la actualidad los GPU poseen relevancia como instrumentos de intervención urbanística que transforman y renuevan las zonas donde se implantan. Al incluirlos como parte de la planificación urbana estratégica es posible revitalizar las ciudades de manera integral. Por otro lado, la carencia de este tipo de planificación que anteceda a la implementación de un GPU puede promover un desarrollo urbano desordenado a futuro. La gestión de este tipo de proyectos no se puede manejar como una obra pública convencional ya que exige un nuevo soporte legal y sustentarse en procesos de planificación urbana.

La concepción de la Plataforma Gubernamental Financiera en Iñaquito no fue antecedida por una planificación integral que la conciba como un elemento clave articulador de todos los elementos urbanos en el sector de implantación. A pesar de la carencia de esta visión previa a su construcción, el proyecto puede ser considerado como un GPU por las características que posee. Su costo, su simbolismo institucional, su carácter y gran escala, su impacto y capacidad de mover las plusvalías de la zona, son elementos que superan a los de los demás proyectos del área y resultan no comunes al entorno en el que se desarrolla. Es así que, este tipo de proyectos deben ser considerados como GPU en futuros planteamientos urbanos para Iñaquito.

La incorporación a la trama urbana de un equipamiento de tales características, genera nuevas dinámicas en el mercado de vivienda en el sector. En particular produce tensión respecto a los usos de suelo entre el mercado de vivienda y la diversificación de las zonas residenciales y el mercado de bienes comerciales, oficinas, locales y negocios que pujan por

conseguir un papel más relevante en Iñaquito. Si bien el desarrollo del sector inmobiliario en el sector sigue una línea enfocada hacia la generación de productos destinados a varios segmentos socioeconómicos, en los últimos años, el mercado ha estado enfocando sus obras principalmente en el desarrollo de clúster de salud, a pesar de ser un área que cuenta con todos los servicios y condiciones de accesibilidad para la vivienda.

Parte importante del éxito de los proyectos en la ciudad resulta de la integración colectiva del elemento arquitectónico, el entorno urbano y la participación ciudadana. No se puede desarrollar un proyecto y más aún un Gran Proyecto Urbano partiendo de la no inclusión de la gente, en particular de los habitantes permanentes y flotantes de la zona. El fin de las ciudades es acoger y cubrir las necesidades de la gente, es así que parte importante de la investigación ha sido recoger datos a través de encuestas, entrevistas y la observación.

De manera general, la proyección de la zona tiende al reemplazo de la vivienda por otros usos como oficinas, parqueos, negocios y locales comerciales, ligados a actividades como la salud o el comercio, así como a la nueva demanda que la implementación de la Plataforma trae consigo. Es así que en el presente estudio se han identificado micro-zonas con diferentes especialidades.

El presente estudio plantea reflexionar cómo este tipo de GPU son aprobados y gestionados en zonas ya saturadas de usos comerciales, públicos, administrativos, y financieros, sin un plan especial que incluya a la vivienda. En términos de planificación urbana, la Plataforma Gubernamental constituye un desafío y una oportunidad para ordenar la zona hacia

un modelo sustentable y de usos mixtos, aprovechando las ventajas de accesibilidad y disponibilidad de servicios que posee el barrio. Es así que es necesario tomar medidas desde la municipalidad para planificar, controlar, ordenar y direccionar la reconfiguración de la zona bajo un enfoque de ciudad compacta, densificada y accesible. A ellos se suma la necesidad de control de las políticas públicas sobre la variación de precios del suelo urbano que generan los GPU y su distribución equitativa de las cargas y beneficios que esta produce para el beneficio social y territorial de la ciudad.

## **Capítulo I**

### **Introducción**

#### **1.1. Antecedentes**

Iñaquito es una parroquia urbana del Distrito Metropolitano de Quito ubicada al Centro Norte. Esta área se caracteriza por constituir el “distrito de negocios” de la ciudad y constituye el hipercentro de Quito por albergar gran cantidad de equipamientos y servicios de diversa índole como negocios, oficinas administrativas, financieras, entidades públicas, banca, comercio, espacios recreativos, ocio, vivienda, salud, educación, áreas verdes, entre otros. Además, es una zona que cuenta con una amplia oferta de transporte público (varios corredores de buses de tránsito rápido, líneas convencionales, sistema de bicicleta pública, y próximamente estación del Metro), así como servicios de alcantarillado y saneamiento, cobertura al 100% de agua potable, red eléctrica, telefonía, telecomunicaciones, y condiciones de seguridad.

En este contexto se implanta el Proyecto Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera, localizado en la Av. Amazonas y Juan José de Villalengua, a menos de 100 metros de la Av. Naciones Unidas y la Av. Gaspar de Villarroel. Citando a Rafael Correa Delgado, Ex Presidente Constitucional de la República del Ecuador, en el Enlace Ciudadano No. 362 de 2014, difundido desde la Plaza Grande en la ciudad de Quito, el proyecto surge con el fin de ubicar a lo largo de la ciudad varios complejos de edificios que concentren a las instituciones públicas cuyas funciones sean complementarias.

## **1.2. Problemática**

La implementación de la Plataforma Gubernamental por su magnitud y función como centro administrativo, en un sector de las características mencionadas, genera varios impactos en las dinámicas urbanas y tiene el potencial de redefinir la zona. A partir del proyecto se generan nuevos flujos, tanto de usuarios de los servicios como de trabajadores, nuevos y diversos intereses inmobiliarios y comerciales, así como mayores demandas de movilidad, entre otros. Una de las áreas en la cual impacta es la vivienda tanto en términos de oferta como demanda, y en relación a otros tipos de usos de suelo, por lo cual es necesario hacer un análisis de la situación actual al respecto.

La promoción de la mixtura de usos y la densificación de las áreas urbanas consolidadas, son una de las bases de los nuevos paradigmas de desarrollo y planificación urbana centrados en la sostenibilidad. Bajo este contexto, se requiere analizar el impacto de esta obra en el mercado de vivienda para identificar las tendencias y proponer políticas que potencialicen y aseguren un desarrollo sostenible de la zona. Todo ello tomando como base que la diversificación de las zonas residenciales en el sector es de vital importancia ya que otorgan dinamismo a la parroquia y existe el potencial de generar tipologías de vivienda más accesibles para la población.

## **1.3. Objeto de la Investigación**

La presente investigación se centra en analizar ¿Cuáles son las dinámicas del mercado de vivienda generadas a partir de la construcción de la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de Ñaquito? El análisis pretende enfocar estas nuevas dinámicas e

identificar las tendencias que están consolidándose en la zona desde la perspectiva de la planificación urbana sostenible.

Para llevar a cabo la investigación es necesario considerar:

- ¿Cuál es el funcionamiento de las relaciones de oferta y demanda de vivienda del sector a partir de la implementación de la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera?
- ¿Cómo se presenta la valorización de la vivienda en el sector con la implementación de la Plataforma de Gestión Financiera?
- ¿Cuáles son las percepciones, expectativas y perfiles de los residentes de la zona a partir de la implementación de la Plataforma de Gestión Financiera?

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo Principal**

Identificar las nuevas dinámicas urbanas del mercado de vivienda generada a partir de la construcción de Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de Iñaquito para dilucidar las tendencias del sector y desarrollar una propuesta de políticas de planificación.

### **1.4.2. Objetivos Secundarios**

- Establecer el funcionamiento de oferta y demanda vivienda del sector generada a partir de la implementación de la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera.

- Establecer la tendencia respecto a los cambios de uso de suelo en el sector con la implementación de la Plataforma Gubernamental Financiera.
- Determinar las estrategias y políticas urbanas para promover un sustento normativo que regule el desarrollo urbano sostenible en el sector donde se ha implando la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera.

### **1.5. Justificación**

Los GPU están implantados sobre un tejido urbano edificado y poblado, lo cual genera acciones que producen transformaciones importantes en la fisonomía de la ciudad, en su comportamiento y en la significación que ese lugar adquiere en el imaginario de la población. Mario Lungo (2002) dice que “los problemas complejos de la ciudad contemporánea no pueden resolverse con grandes intervenciones solamente” (sin página). Ello significa que la planificación de las ciudades va más allá de la suma de grandes intervenciones urbanísticas, las mismas que no pueden ser entendidas de manera aislada, sino en términos de planificación y gestión urbana.

La implantación del proyecto en el sector de Ñaquito tiene un fuerte impacto en los elementos de la estructura urbana (estructura vial, sistema de movilidad, sistema de transporte, usos de suelo, sistema de espacios verdes, equipamientos y soporte infraestructural) de la zona. Es por ello que establecer un proyecto de tales condiciones en el sector, tiende a acentuar significativamente el perfil y la caracterización de la zona con respecto a sus equipamientos y servicios, consolidándola como una zona de negocios y dejando a un lado el mercado de vivienda en el sector. De ello nace la necesidad de gestionar y entender a los GPU como la

Plataforma, más allá del objeto arquitectónico, en tanto su impacto requiere políticas específicas que direccionen el desarrollo de la zona bajo el paradigma de la sostenibilidad.

## Capítulo II

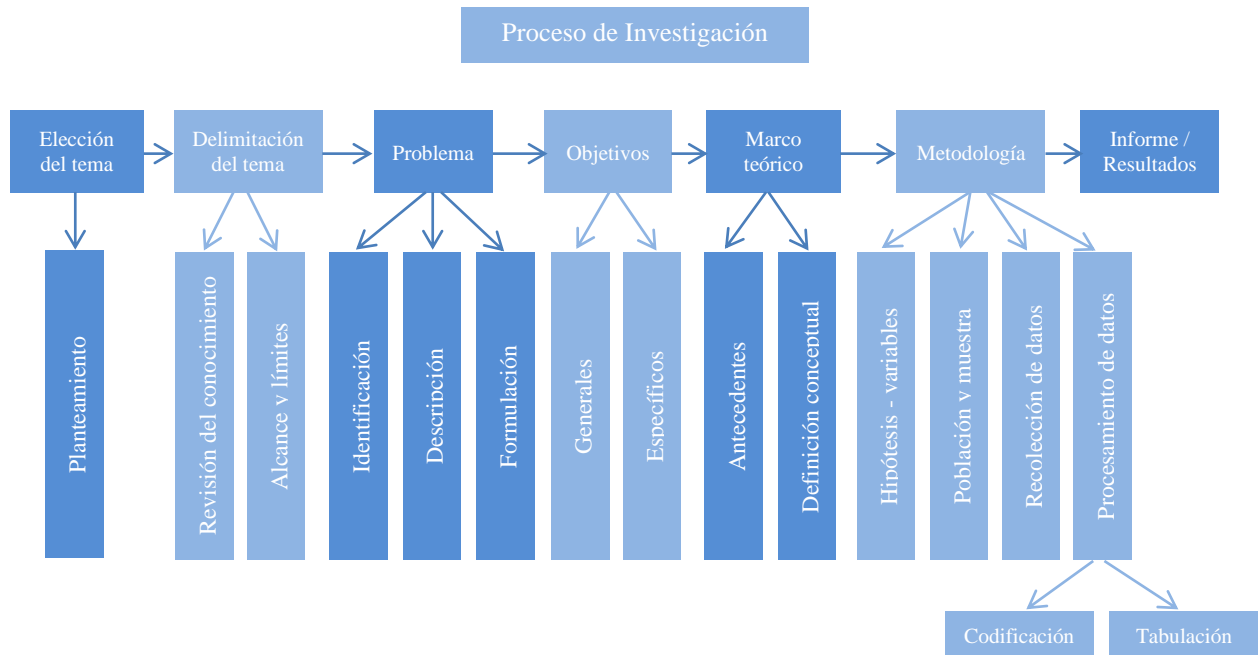
### Metodología de la Investigación

En el presente capítulo se establece la metodología de investigación aplicada para la obtención de datos que permitan responder las interrogantes planteadas previamente. Además, se establecen los criterios, parámetros y variables para la formulación de los instrumentos de investigación a utilizar y se determina el procedimiento a aplicarse para el análisis del mercado de vivienda (oferta / demanda) en la zona de estudio.

#### 2.1. Tipo de Investigación

El presente trabajo se ha desarrollado conforme el siguiente proceso:

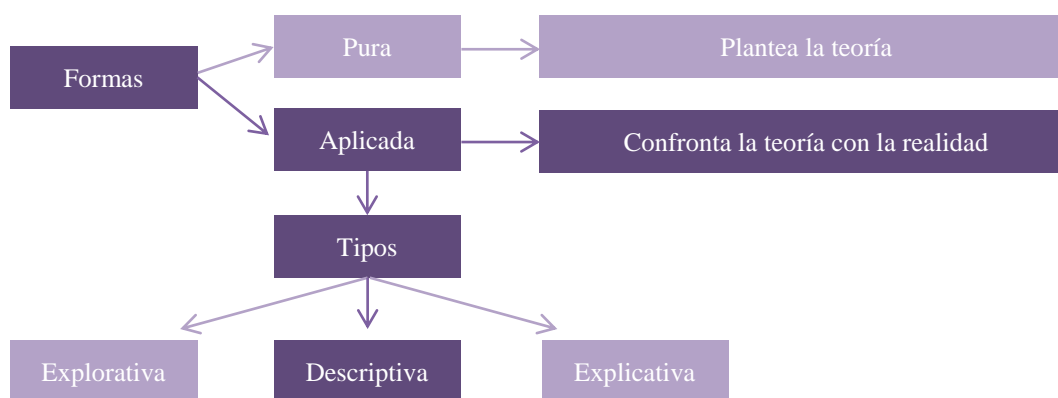
Figura 1 Esquema de Proceso de Investigación.



Fuente: Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Según Tamayo (2004), dentro de la investigación científica existen dos formas y tres tipos de investigación con se evidencia en la figura 2. Para el propósito de la presente disertación, se utilizará la forma aplicada, la cual confronta la teoría con la realidad. Dentro de esta categoría, se procedió a aplicar un tipo de investigación descriptiva ya que poseen características que se ajustan a los propósitos de la investigación.

**Figura 2 Formas y Tipos de Investigación**



Fuente: Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Al utilizar la forma aplicada de investigación llevamos los conocimientos hacia la práctica de una forma activa y dinámica aplicándolos en un caso específico. En este caso analizaríamos la teoría y los conceptos con los cambios y tendencias generadas en Iñaquito con la implementación de la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en cuanto al mercado de vivienda con el fin de confrontar la realidad con la teoría y proponer estrategias en provecho del sector.

El tipo de investigación a utilizar será la descriptiva ya que sirve para analizar cómo es y cómo se manifiesta un fenómeno. Este tipo de investigación nos permitirá describir, registrar y analizar la situación actual del mercado de vivienda en Iñaquito a través de las siguientes etapas.

**Figura 3 Etapas de la Investigación Descriptiva**



Fuente: Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Para llevar a cabo este tipo de investigación existen varios estudios descriptivos que pueden realizarse. Para el presente estudio se utilizará una encuesta complementado por técnicas cualitativas y mixtas que se explicarán a continuación, así como la revisión documental.

**Figura 4 Tipos de Estudios Descriptivos**

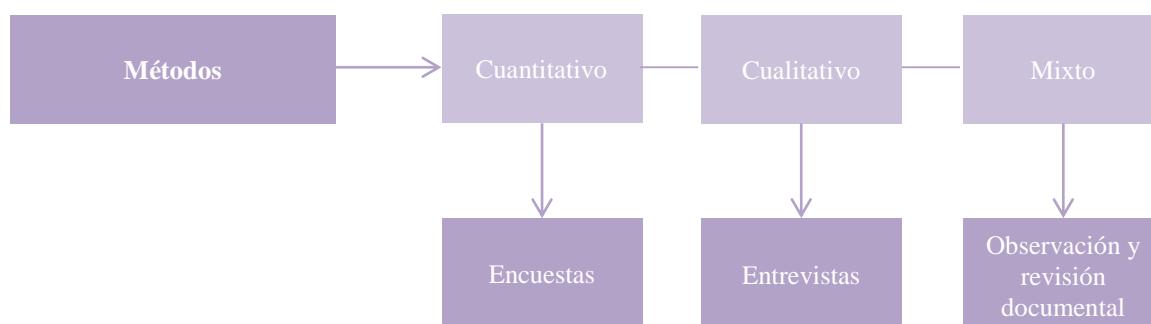


Fuente: Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa.  
Elaboración y procesamiento: el autor

## 2.2. Métodos a utilizar

Para la investigación se utilizarán métodos cuantitativos, cualitativos y mixtos. El primero permitirá medir opiniones, comportamientos o hechos y definir una muestra que represente a la totalidad de la población para analizarla estadísticamente a través de la técnica de la encuesta. Los segundos métodos, permitirán obtener información subjetiva y un conocimiento más profundo que sirva de apoyo a la información objetiva proporcionada por el método cuantitativo con la utilización de entrevistas que permitan recolectar la opinión de expertos y de los residentes. El tercer método es considerado cuantitativo y cualitativo debido a la percepción objetiva y subjetiva que el investigador puede tener al momento de realizar el análisis y levantar la información a través de la observación en el entorno (Alija, sin fecha, pág. 7). Adicionalmente se utilizará la revisión documental de anuncios clasificados del periódico, para generar una matriz comparativa de evolución de los precios de la vivienda en la zona.

**Figura 5 Métodos de Investigación**



Fuente: Alija, J., Brenlla, M. y Silgo, J. (2006). Manual Práctico de Investigación de Mercados.  
Elaboración y procesamiento: el autor

## 2.3. Tipo de fuentes

Existen dos tipos de fuentes de información, los datos primarios y datos secundarios. Para este estudio se obtendrán los dos tipos de datos.

- **Las fuentes de datos primarias**

Serán hechos, cifras e información original que se generará para llevar a cabo la investigación. Es importante el manejo de este tipo de información ya que no existen datos previos que hayan sido creados específicamente para el estudio que se pretende realizar. Se necesitan estas fuentes ya que se adaptan perfectamente a las necesidades de información requerida. Los métodos para recoger estos datos serán cuantitativos, cualitativos y mixtos, dentro de los cuales se empleará la encuesta, entrevista, la observación y la revisión documental (Alija, sin fecha, pág. 7).

- **Las fuentes de datos secundarias**

Serán datos estadísticos, censales, cifras e información existente. Las fuentes principales de datos secundarios serán Censos y encuestas nacionales (de población, vivienda, oferta laboral, empleo, entre otros), páginas oficiales, trabajos de investigación y portales de bienes raíces que sean fiables. Es necesario utilizar este tipo de datos ya que tienen la ventaja de no ser exclusivos y ser obtenidos con rapidez (Alija, sin fecha, pág. 8). El estudio requiere de estas fuentes ya que existe información global dada solo por estudios especializados, censos, institutos de investigación, organizaciones que resultan primordiales para llevar a cabo el proceso de investigación.

#### **2.4. Técnicas a emplear**

Las técnicas que se utilizarán dentro de la investigación son la entrevista, encuesta, la observación y la revisión documental.

### 2.4.1. Entrevistas

Para Denzin y Lincoln (2005), la entrevista es “una conversación, es el arte de realizar preguntas y escuchar respuestas” (pág. 643). A través de ella se puede recopilar información detallada e importante acerca de un tema de estudio. Existen varios tipos de entrevistas: estructuradas, semiestructuradas y no estructuradas de las cuales se utilizará para esta investigación la de tipo semiestructurada.

**Figura 6 Tipos de Entrevistas**

Estructurada	Semiestructurada	No Estructurada
Planificación previa Guión preestablecido Preguntas Cerradas	Preguntas abiertas Varias respuestas Actitud de escucha	Sin guión previo Información del tema como referente Gran preparación

Fuente: Peláez, A., Rodríguez, J., Ramírez, S., Pérez, L., Vázquez, A., & González, L. (2009). La entrevista. Universidad autónoma de México. [En línea]. [Online].  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Figura 7 Ventajas y Desventajas de los tipos de Entrevistas**

	Ventajas	Desventajas
Entrevista Estructurada	Sistematización Fácil clasificación y Análisis Alta objetividad y confiabilidad	Falta de flexibilidad Falta de adaptación al sujeto Menor profundidad de análisis
Entrevista Semiestructurada	Grado mayor de flexibilidad Preguntas planeadas ajustadas al sujeto Posibilidad de adaptación	Manejo del tiempo limitado Mayor escucha y atención del entrevistador Mayor preparación
Entrevista no Estructurada	Alta flexibilidad Completa adaptación Libertad para ir más allá de las preguntas	Puede presentar lagunas de información necesaria por no tener una estructura previa

Fuente: Díaz-Bravo, L., Torruco-García, U., Martínez-Hernández, M., & Varela-Ruiz, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. Investigación en educación médica, 2(7), 162-167.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Miguel Martínez (1998) propone las siguientes recomendaciones para llevar a cabo entrevistas semiestructuradas, mismas que serán empleadas en la presente investigación.

**Figura 8 Datos para la Entrevista Semiestructurada**

<b>RECOMENDACIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Contar con una guía de entrevista, con preguntas agrupadas por temas o categorías, con base en los objetivos del estudio y la literatura del tema.</li><li>- Elegir un lugar agradable que favorezca un diálogo profundo con el entrevistado y sin ruidos que entorpezcan la entrevista y la grabación.</li><li>- Explicar al entrevistado los propósitos de la entrevista y solicitar autorización para grabarla o video-grabarla.</li><li>- Tomar los datos personales que se consideren apropiados para los fines de la investigación.</li><li>- La actitud general del entrevistador debe ser receptiva y sensible, no mostrar desaprobación en los testimonios.</li><li>- Seguir la guía de preguntas de manera que el entrevistado hable de manera libre y espontánea, si es necesario se modifica el orden y contenido de las preguntas acorde al proceso de la entrevista.</li><li>- No interrumpir el curso del pensamiento del entrevistado y dar libertad de tratar otros temas que el entrevistador perciba relacionados con las preguntas.</li><li>- Con prudencia y sin presión invitar al entrevistado a explicar, profundizar o aclarar aspectos relevantes para el propósito del estudio.</li></ul>
------------------------	--

Fuente: Martínez, M. (1998, pág. 65-68). *La investigación cualitativa etnográfica en educación*. Bogotá, Colombia: círculo de lectura alternativa.  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### **2.4.1.1. Objetivo de la Entrevista**

- Adquirir un aporte significativo para la investigación con los puntos de vista, información importante y opiniones formadas que posean los entrevistados respecto al tema de estudio.
- Documentar aspectos sustanciales sobre el mercado de vivienda de Ñaquito a partir de la implementación de la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector, posibles políticas públicas generadas a partir de los impactos de su construcción y nuevas dinámicas urbanas en este mercado.

### 2.4.1.2. Identificación de los entrevistados

Los entrevistados tendrán un perfil enmarcado dentro del contexto de la investigación. Serán residentes, líderes barriales y comerciantes, actores involucrados u autoridades, que dispongan información relevante sobre el proyecto y el sector. Así como respecto a qué sucede en el mismo y las necesidades y problemáticas que evidencian los pobladores de las zonas de estudio en cuanto al mercado de vivienda con la implementación de la Plataforma Gubernamental Financiera.

**Figura 9 Identificación de Entrevistados**

Planificador Urbano	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	Arq. Jacobo Herdoiza
Ingeniero	Constructor	Ing. Jorge Luis Palacios
Arquitecto Urbanista	Consultor	Arq. Francisco Naranjo
Dirigente Parroquial	Residente de Iñaquito	Sra. Fanny García
Residentes del Sector	Habitantes / Comerciantes	-

Fuente y elaboración: el autor

La selección de entrevistados constituye cinco personas y pretende recabar la mayor información posible respecto a los temas más relevantes de la investigación entre ellos: el panorama global que tiene un planificador urbano en relación al desarrollo de un sector y la vivienda, la concepción del entorno y análisis previo que tuvo el consultor para desarrollar el proyecto, el punto de vista del constructor quien estuvo presente durante todo el proceso de construcción, la influencia del proyecto en el entorno y viceversa; y las necesidades,

aciertos y desaciertos que evidencia la población del sector en cuanto a vivienda con la implantación de la plataforma. *Ver anexo No.1 Guía de Entrevista No.1, anexo No. 2 Guía de Entrevista No.2, anexo No. 3 Guía de Entrevista No. 3, anexo No. 4 Guía de Entrevista No.4 y anexo No. 5 Guía de Entrevista No.5.*

#### ***2.4.1.3. Proceso de contacto con los entrevistados***

Al momento de dirigirse a personas con altos cargos de responsabilidad, según Alija y Silgo (Sin fecha, pág. 59), se debe tomar en cuenta que “es necesario disponer de mucha persuasión para atravesar el obstáculo de los mandos medios tales como secretarias o recepcionistas, a la hora de obtener una cita”. Se toma en cuenta esta pauta y también el establecimiento de una ficha de contactos para describir claramente a los entrevistados y poder localizarlos.

#### ***2.4.1.4. Procesamiento de la Información***

Una vez realizadas las entrevistas se procedió a transcribir todos los contenidos del audio. Posteriormente se revisó y analizó varias veces todas las transcripciones para identificar las ideas más importantes y recurrentes. Como etapa final, se elaboró un informe que constituye la estructura de fichas que agrupan por temas las ideas más relevantes de los entrevistados y denoten su perfil y postura.

**Figura 10 Procesamiento de Información**

Transcripción Directa	Lectura e interpretación	Informe y resultados
No se incluirán pautas, énfasis en entonación, expresiones El nivel de detalle es general para dar a conocer la opinión del sujeto en una conversación amena.	Lectura a profundidad Selección de comentarios principales. Se realiza anotaciones complementarias pertinentes	Estructuración de fichas de análisis y condensación de información. Resumen de los significados de los entrevistados en formulaciones breves.

Fuentes: Alija, J., Brenlla, M. y Silgo, J. Manual (2006). *Práctico de Investigación de Mercados* y Kvale, S. (2011). *Las entrevistas en investigación cualitativa*. Ediciones Morata.  
Elaboración y procesamiento: el autor

### 2.4.2. Encuesta

Para Alija y Silgo (Sin fecha) “la encuesta se basa en las declaraciones de una muestra del colectivo a estudiar” (pág. 15). Esta permite obtener información primaria y concreta para la investigación con la ayuda de un cuestionario estructurado. El modelo de encuesta a utilizar será de tipo individual.

**Figura 11 Características de la Encuesta**



Fuentes: Alija, J., Brenlla, M. y Silgo, J. (2006). *Manual Práctico de Investigación de Mercados*.  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### 2.4.2.1. Tipo de Muestra

La encuesta parte de la determinación de una muestra estadísticamente representativa del universo establecido. Existen dos tipos de muestra: probabilística y no probabilística. La

primera selecciona y observa una parte representativa de la población denominada muestra mientras que en la segunda las muestras son informales y arbitrarias, no son representativas y se basan en supuestos generales. Para el estudio se utilizó el tipo de muestra probabilística ya que según Alija y Silgo (Sin fecha) “estos métodos de muestreo probabilísticos nos aseguran la representatividad de la muestra extraída para un nivel de confianza y margen de error preestablecido” (pág. 26).

#### 2.4.2.2. Tipo de Muestreo



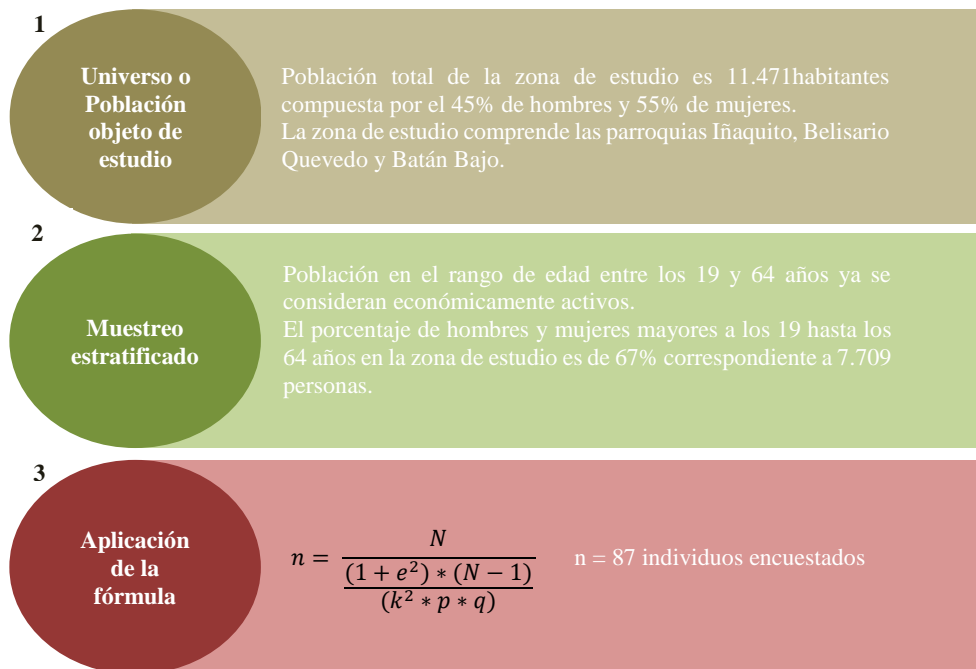
Fuentes: Pimienta Lastra, R. (2000). Encuestas probabilísticas vs. No probabilísticas. Política y cultura, (13).  
Elaboración y procesamiento: el autor

El mecanismo que se utilizó para la selección de los encuestados dentro de los procedimientos del muestreo probabilístico será de tipo estratificado ya que reduce el error muestral para un tamaño dado de la muestra. Este considera categorías o estratos (profesión, sexo, estado civil, etc.) y necesita un conocimiento detallado de la población (tamaño geográfico, sexos, edades, entre otros).

### 2.4.2.3. Tamaño de la muestra

La encuesta pretende obtener un perfil estadístico de la población basada en un conjunto de supuestos probabilísticos. Existen varias maneras para calcular el tamaño de la muestra basadas en fórmulas para la estimación muestral. Para el estudio se utiliza una fórmula para muestras finitas establecida en el Manual Práctico de Investigación de Mercados (2006) y se realiza el siguiente procedimiento:

Figura 13 Tamaño de la muestra



Fuente: Alija, J., Brenlla, M. y Silgo, J. (2006). Manual Práctico de Investigación de Mercados. Elaboración y procesamiento: autor

El primer paso para establecer el tamaño de la muestra es determinar el universo o población objeto de estudio para lo cual se utiliza información secundaria recopilada del Censo de Población y Vivienda 2010, INEC y de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda – Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con datos poblacionales actuales

(año 2017) obtenidos con un método de proyección geométrico o exponencial. Para reducir el tamaño de la muestra se utiliza la población económicamente activa ubicada en el rango de edad entre los 19 y 64 años de la zona de estudio.

Como paso final se utiliza la fórmula para muestras finitas con la que se obtiene 87 individuos como muestra que debe ser encuestada para la investigación. En toda investigación basada en muestras probabilísticas es importante asumir que los errores de muestreo siempre estarán presentes, que se tiene que convivir con ellos. Según Alija y Silgo (Sin fecha) “un margen de error razonable en la investigación social, es el del 5% para un nivel de confianza del 95% y un universo infinito” (pág. 25).

$$n = \frac{N}{\frac{(1 + e^2) * (N - 1)}{(k^2 * p * q)}}$$

Donde

N= número de individuos que forman el universo.

n = número de individuos de la muestra.

p y q = medida de dispersión de la muestra. (p = 0.5 y q = 0.5)

k = nivel de confianza. Generalmente se utiliza un 95%.

e = error máximo que se desea cometer. No es recomendable trabajar con errores superiores al 5%.

$$n = \frac{7.709}{\frac{(1 + 5^2) * (7.709 - 1)}{(95^2 * 0.5 * 0.5)}}$$

**n = 87 individuos**

#### **2.4.2.4. Perfil del encuestado**

##### **Criterios de inclusión**

- El encuestado debe estar dentro del rango de edad de 19 a 64 años.
- Hombre o mujer perteneciente a un grupo familiar.
- Deben ser hombres y mujeres que se encarguen de los gastos del hogar (jefes de familia o sus cónyuges).
- Hombres y mujeres que posean un negocio propio en la zona.
- Hombres y mujeres con vivienda propia o que arrienden en el sector desde el año 2012.
- Debe ser residente de las zonas de estudio desde el año 2012.

##### **Criterios de exclusión**

- Hombres y mujeres menores de 19 años.
- Hombres y mujeres mayores de 65 años.
- Personas no residentes en las zonas de estudio.
- Residentes recientes en las zonas de estudio (desde 2015)

#### **2.4.2.5. Cuestionario**

El diseño del cuestionario (*Ver anexo No. 6 Guía del Cuestionario*) incluyó los siguientes segmentos: datos de identificación de la encuesta, presentación del estudio y solicitud de cooperación, instrucciones de relleno, preguntas introductorias, preguntas

objetivo y datos de clasificación. También se incluyeron los siguientes indicadores respecto a la vivienda:

- **Indicadores de Tenencia.** Forma de apropiación de la vivienda: propia, arriendo, otra.
- **Indicadores de precio.** Venta o alquiler de la vivienda; renta familiar, costo de adquisición del bien inmueble.
- **Indicadores de variación.** Variación del precio de la vivienda, variación del alquiler, variación del pago del impuesto predial, variación en cuanto al uso y ocupación del suelo.

### 2.4.3. Observación

La observación según Abril (2008) “consiste en la percepción sistemática y dirigida a captar los aspectos más significativos de los objetos, hechos, realidades sociales y personas en el contexto donde se desarrollan normalmente” (pág. 9). Al utilizar esta técnica se emplean fichas de mapeo y levantamiento de datos en las zonas aledañas al proyecto Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera con el fin de determinar posibles polos de desarrollo.

A través de la información levantada se pueden establecer zonas que concentren actividades ya sean comerciales, administrativas o de vivienda. La observación se aplica mediante trabajo de campo, y es de carácter participante ya que el observador que va a establecer contacto directo con la realidad.

**Figura 14 Tipos de Observación**



Fuente: Abril, V. H. (2008). *Técnicas e Instrumentos de la Investigación*.  
Elaboración y procesamiento: autor

#### **2.4.3.1. Guía de observación**

Para este método se desarrolló una guía de observación y una ficha de levantamiento como instrumento para la recolección de los datos (*Ver anexo No.7 Guía de observación y ficha de levantamiento de datos*). En estos insumos se incluyeron variables como:

- **Usos de suelo.** Residencial, residencial + comercial, residencial + administrativo, residencial + comercial + administrativo, comercial, administrativo privado, administrativo público, financiero, equipamientos, religioso, educativo.
- **Ocupación.** Lotes vacantes, edificios construidos, en construcción, edificación vacía (en venta/arriendo, abandonada), subutilización (parqueaderos, mecánicas, lotes públicos).
- **Edificaciones.** Número de pisos.

## 2.5. Revisión documental para la integración de los datos del estudio de oferta y demanda

Con base en los datos primarios y secundarios analizados, se realizó un análisis de oferta y demanda para establecer el panorama anterior y posterior a la implementación de la Plataforma Gubernamental Financiera respecto al sector de la vivienda en Iñaquito. El estudio se realizó sobre la vivienda actual del sector, es decir sobre la oferta usada, por lo cual, se ha construido una línea histórica que permite visualizar el desarrollo de esta vivienda durante los últimos 6 años en el sector.

Figura 15 Estructura de Análisis de Oferta y Demanda



Fuente: Alija, J., Brenlla, M. y Silgo, J. (2006). Manual Práctico de Investigación de Mercado. Elaboración y procesamiento: el autor

Para establecer las dinámicas del mercado de vivienda en el sector se construye una línea de tiempo de los costos de la vivienda desde el año 2011. Para reconstruir el histórico respecto a la oferta de vivienda usada se levantó la siguiente información.

**Tabla 1 Condición de ocupación de la vivienda**

<b>Fecha</b>	<b>Día / mes / año</b>
<b>Documento</b>	Periódico
<b>Lugar</b>	Zona de estudio
<b>Tipología</b>	Departamento /casa
<b>Estado</b>	Arriendo / venta / anticreses
<b>Tamaño</b>	M2
<b>Valor</b>	Precio de venta o arriendo mensual en \$

Fuente y procesamiento: el autor

**Figura 16 Esquema de línea histórica a seguir**



Fuente y elaboración: el autor

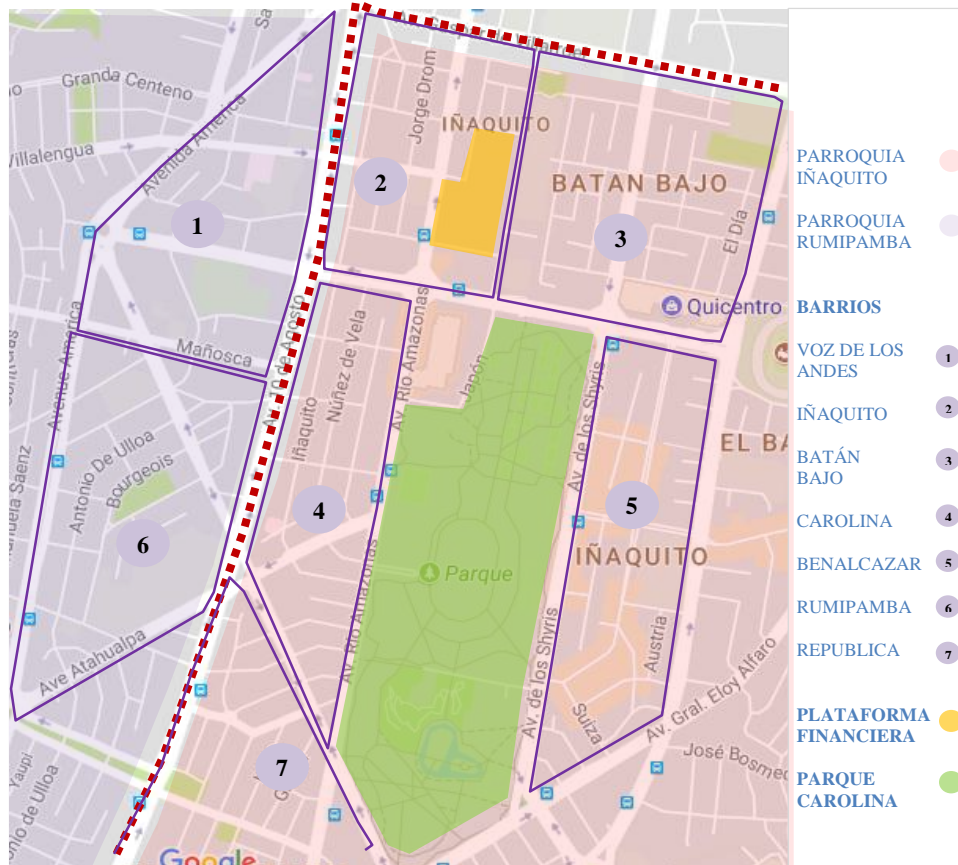
Por otro lado, se establece el panorama general respecto al mercado de vivienda nueva en el Ecuador y en la ciudad de Quito para tener una visión global de lo que está sucediendo respecto al desarrollo inmobiliario actual ya que este incide directamente en la evolución de los costos de vivienda a través de los años en la zona de estudio.

## **2.6. Delimitación de las áreas de estudio**

Con la finalidad de ajustar la metodología al contexto, se procedió a identificar sitios que por presentar condiciones iguales y comunes se pueden agrupar y comparar con otros de distinta naturaleza. El comportamiento histórico de las sub zonas establecidas en el sector de Iñaquito y en sus alrededores permite homogenizar los sectores, focalizar y concentrar los análisis y evaluaciones en unidades más pequeñas, así se construye un panorama general y se puede elegir una zona de estudio. Se tomó en cuenta la división política - administrativa

de la parroquia de Iñaquito y sus alrededores en segmentos denominados barrios o sectores establecidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – MDMQ para su delimitación.

**Gráfico No. 1 Barrios de Iñaquito y Sectores Aledaños**

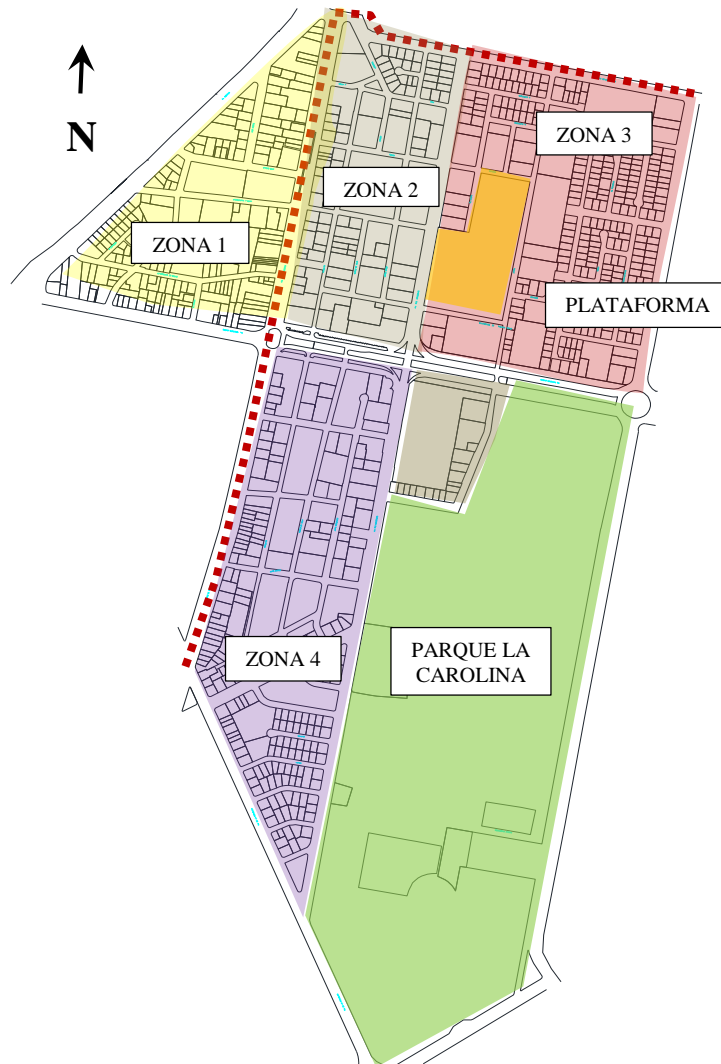


Fuente: Google Maps. / Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda – MDMQ.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Posterior a ello, se definieron cuáles serían las zonas en las cuales se enfocará la investigación serán el barrio Iñaquito en el cual se ubica la Plataforma de Gestión Financiera. Eligiéndose el sector del Batán Bajo, el Barrio Voz de los Andes y el Sector de La Carolina, ya que al estar alrededor de la Plataforma de Gestión Financiera se pretende establecer sectores de crecimiento que concentren actividades y posean características similares en cuanto al mercado

de vivienda dentro de estas zonas. Estas áreas constituyen el campo de acción sobre el cuál se realizó la tesis.

Gráfico No. 2 Campo de Acción



Fuente: Plano Catastral DMQ.  
Elaboración y procesamiento: el autor

La delimitación de las zonas de estudio se estableció utilizando como referencia física las avenidas principales del sector y como eje central la Av. Naciones Unidas, teniendo como resultado la siguiente clasificación:

**Zona 1. Voz de los Andes:** Entre Av. América, Av. Naciones Unidas y Av. 10 de Agosto.

**Zona 2. Ñaquito:** Entre Av. 10 de Agosto, Av. Naciones Unidas, Calle Japón y Av. Gaspar de Villarroel.

**Zona 3. Batán Bajo:** Entre Av. Naciones Unidas, Av. De los Shyris, Av. Gaspar de Villarroel y Calle Japón.

**Zona 4: La Carolina:** Entre Av. Amazonas, Av. República, Av. Naciones Unidas y Av. 10 de Agosto.

## Capítulo III

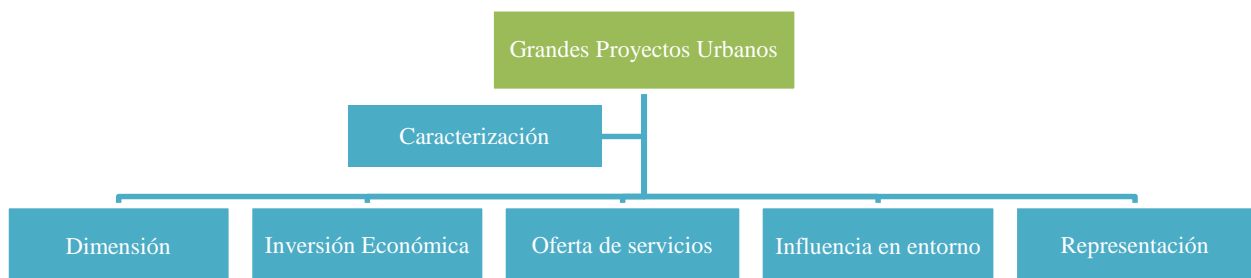
### Marco teórico

En este capítulo se recopila la revisión bibliográfica con el fin de definir los conceptos relevantes para la investigación y obtener la perspectiva de varios autores sobre los temas tratados.

#### 3.1. Caracterización de los Grandes Proyectos Urbanos (GPU)

Los grandes proyectos urbanos son proyectos que poseen características y elementos que superan a los demás y resultan no comunes al entorno en que se desarrollan. El factor ‘gran’ resulta relativo al entorno donde se implanta un proyecto, es así que un gran proyecto urbano desarrollado en un país en vías de desarrollo puede ser considerado un proyecto común para la economía de un país desarrollado. Este factor está referido a características específicas que superan a proyectos comunes y abarcan aspectos como la inversión económica, usos, ubicación, espacio temporal, tecnología aplicada, entre otros (Cruz, 2016, pág. 19).

Figura 17 Caracterización de los GPU.



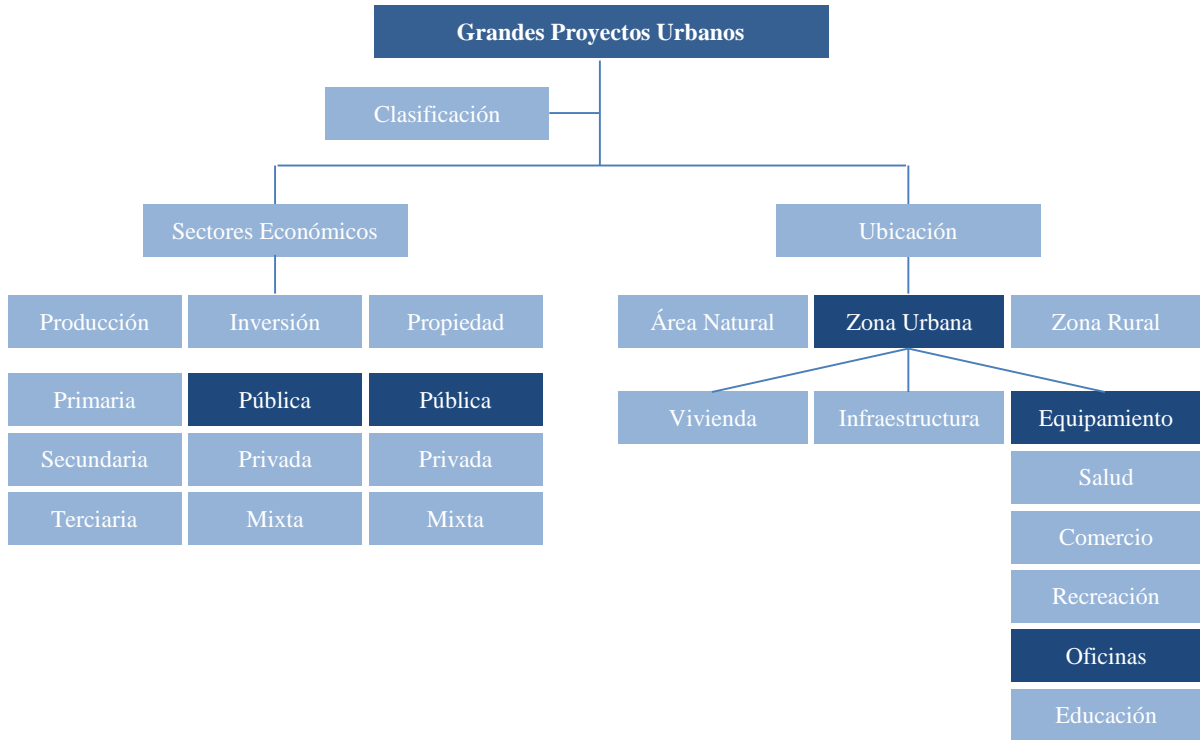
Fuente: Cruz Contreras, E. (2017). Impacto de megaproyectos comerciales en zonas urbanas. Elaboración y procesamiento: el autor

Las intervenciones de los GPU pueden considerarse bajo la noción de piezas urbanas, que se diferencian del concepto de un fragmento (que define a una parte desprendida de un todo a partir de la ruptura de vínculos que articulan una totalidad). Según García (2013) las piezas urbanas “guardan relación con la capacidad de comprender el funcionamiento de la ciudad como sistema de piezas urbanas, lo que abre la posibilidad de aislar algunas, intervenir sobre ellas y volverlas a insertar en espera de que estos cambios induzcan mejoras en el comportamiento de la totalidad” (pág. 275).

### **3.1.1. Tipología de Grandes Proyectos Urbanos**

Para GTZ/FUNDECO/IE (2012), los grandes proyectos urbanos pueden ser clasificados por sector económico o por la ubicación. En el caso de la Plataforma Gubernamental Financiera, un equipamiento de oficinas que se ubica en la zona urbana en el distrito financiero de la ciudad, y que fue implementado con inversión y propiedad pública.

**Figura 18 Tipología de los GPU**



Fuente: Cruz Contreras, E. (2017). Impacto de megaproyectos comerciales en zonas urbanas. Elaboración y procesamiento: el autor

### 3.2. Grandes Proyectos en zonas urbanas

El papel de los GPU en el desarrollo de las ciudades es importante y complejo ya que están incorporados en escenarios de transformación provocada por elementos externos como procesos de globalización, reformas económicas, desregulación y la introducción de nuevos enfoques en la gestión urbana. Estos factores promueven la aparición de nuevos movimientos sociales, la redefinición de oportunidades económicas, cambios en los marcos normativos de desarrollo urbano y reglamentos del uso del suelo, y la ampliación de escenarios municipales y políticos, todo lo cual altera la función de los grupos de interés urbanos. Lungo y Smolka (2005).

Dentro de este contexto, los GPU son capaces de generar cambios que influyen directamente en los factores y componentes mencionados anteriormente. Su acción incide también en el suelo (valor y uso) por lo cual tomar en cuenta este componente resulta fundamental al momento de incorporar estos proyectos a la ciudad. La gestión, uso y renta del suelo determina el ordenamiento urbano correcto o no de la zona donde se implantan o para la región en general.

Según Cuenya (2011):

Los grandes proyectos urbanos consisten en operaciones de renovación urbana en gran escala que producen al menos tres modificaciones claves en la estructura de la centralidad de las actuales metrópolis: una modificación en la rentabilidad de los usos del suelo; una modificación funcional y físico espacial de áreas centrales estratégicas; y una modificación de los mecanismos de gestión pública (pág. 186).

Esto significa que estos proyectos tienen el carácter de reformar parcial o completamente todos los sistemas que articula la ciudad especialmente en la gestión del suelo y todo lo que este implica; y reflejar a su vez los procesos económicos de la región en la que se encuentran de la siguiente manera:

**Figura 19 Influencia de los GPU en la ciudad**

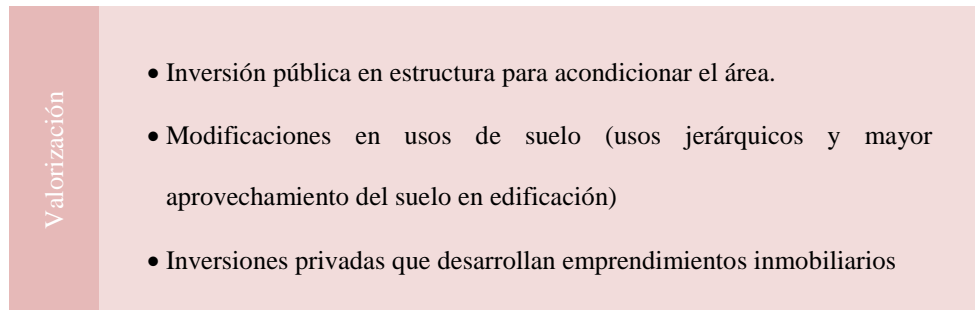


Fuente: Lungo, M. (2005). Grandes Proyectos Urbanos. Una visión general. Elaboración y procesamiento: el autor

### 3.2.1. Modificaciones en la rentabilidad de los usos de suelo

Los GPU modifican la valorización del suelo de las zonas aledañas, así como del suelo donde se implantan ya que producen condiciones que impactan en el valor ajeno y su propio valor. Estas condiciones son dadas por la inversión pública que se realiza en infraestructura y adecuaciones para potenciar y acondicionar un área dentro de la ciudad que los alberga; además de otros factores que originan esta valorización como la modificación de los usos de suelo o las inversiones privadas que producen desarrollo. Los GPU maximizan la rentabilidad del suelo cambiando las leyes de oferta y demanda del mercado. Cuenya (2011).

**Figura 20 Origen de la valorización del suelo**



Fuente: Cuenya, B. (2011). *Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana*. *Cadernos metrópole*, 13(25).  
Elaboración y procesamiento: el autor

La relación de los GPU con el valor del suelo es directa. Una vez implantados en determinada zona de la ciudad son capaces de afectar positiva o negativamente los valores del suelo con los cambios urbanos inmediatos que estos impulsan. La estructura de precios del suelo de un sector tienen estrecha relación con ellos, así redistribuyen cargas y beneficios sobre la estructura urbana. Lungo y Smolka (2005)

### ***3.2.1.1. Potencial del suelo – Plusvalías Urbanas***

La rentabilidad del suelo está determinada por su potencial es decir, los usos expectantes que se generan a raíz de implementación de un GPU. Esta demanda futura de nuevos usos de suelo origina rentas elevadas presentes. Para Morales (2005) “La renta que determinará el precio no será la del uso actual sino la del uso potencial” (pág. 4).

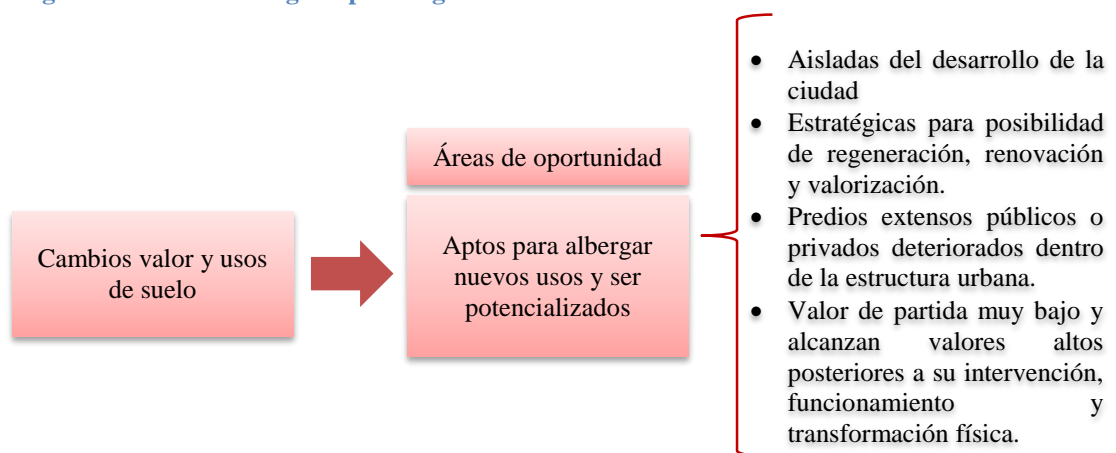
El incremento de valor del suelo dado por la implementación de un GPU, por la renovación, revitalización o cualquier acción que promueva el desarrollo urbanístico de

una zona o ciudad se denomina plusvalía. Para los GPU, este valor del suelo conlleva a una cuestión público – privada que conduce al planteamiento de una redistribución de esta valorización que tiende en muchos casos a la apropiación de los recursos públicos por parte del sector privado. Lungo y Smolka (2005).

Cuenya (2011) sostiene que:

Cuando ciertos terrenos pasan de un uso a otro que es superior, o aumentan su capacidad de edificación, incrementan sus precios de manera abrupta y en un tiempo relativamente corto porque comienzan a captar rentas de mayor magnitud y de una naturaleza distinta. Estos incrementos en los valores del suelo (plusvalías urbanas) suelen manifestarse precisamente en el tiempo en el que tienen lugar los cambios urbanísticos, ya que probablemente después los incrementos siguen la tendencia general de los precios de la ciudad o la metrópolis (pág. 188).

**Figura 21 Áreas estratégicas para regeneración**



Fuente: Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos metrópole*, 13(25).

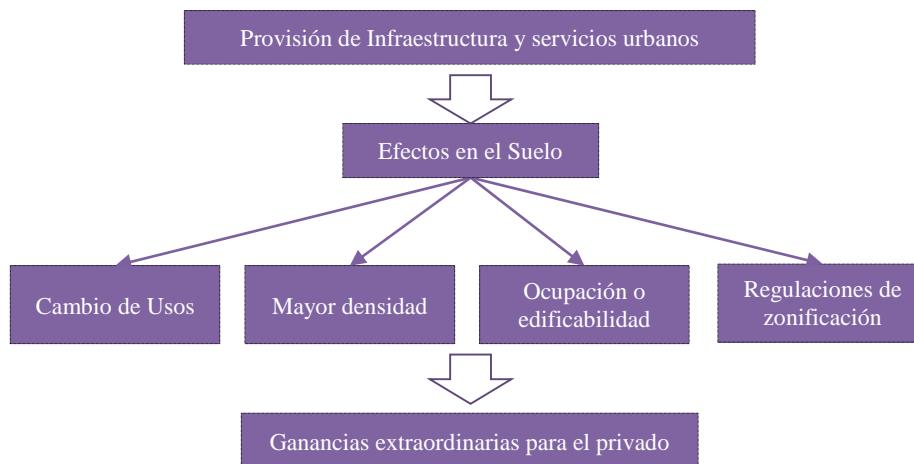
Elaboración y procesamiento: el autor

### 3.2.1.2. Recuperación de plusvalías

Las políticas e instrumentos de recuperación de plusvalías indudablemente están provocando interés, y cada vez más aceptación en Latinoamérica (Smolka, 2013). Respecto a los GPU, para García (2013) “los mayores desafíos de los GPU se relacionan con la búsqueda de innovadoras modalidades de gestión del suelo, tributación, captación y movilización de plusvalías” (pág. 276).

El concepto de recuperación de plusvalías implica movilizar, para el beneficio de la comunidad, parte o la totalidad del incremento del valor del suelo (plusvalías o ingresos inmerecidos) que ha sido generado por acciones ajenas al propietario. (Smolka, 2013). Es así que, las inversiones en infraestructura realizadas por el sector público o los cambios de usos de suelo generan alzas en los precios del suelo inclusive antes de ser concebidas, cuyos beneficiarios serían solamente los propietarios privados sino se aplican principios relacionados con la captura de esta valorización del suelo.

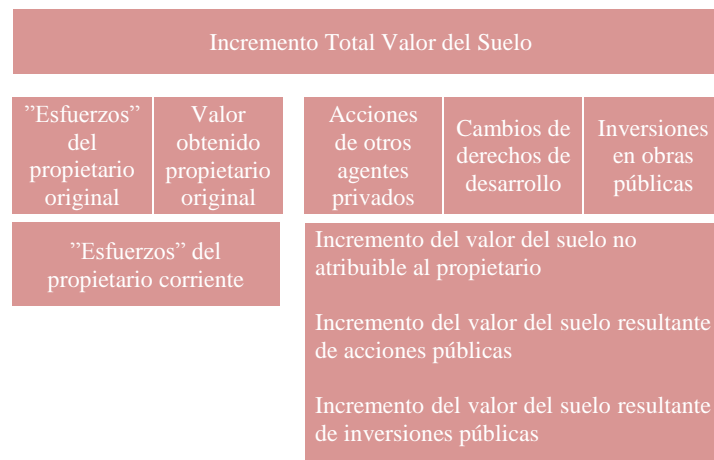
**Figura 22 Efectos multiplicadores del suelo**



Fuente: Smolka, M. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina. Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano.  
Elaboración y procesamiento: el autor

El objetivo de la recuperación de plusvalías es basarse en los incrementos del valor del suelo generados por las intervenciones públicas, para permitirle a las administraciones locales mejorar el desempeño de la gestión territorial y producir los fondos para brindar servicios e infraestructura urbana. El fundamento es que los beneficios que le otorgan las autoridades a los propietarios de suelo deberían ser compartidos más justamente con todos los usuarios del suelo (Smolka, 2013).

**Figura 23 Componentes del valor del suelo**



Fuente: Smolka, M. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina. Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano.

Elaboración y procesamiento: el autor

La redistribución de cargas y beneficios de la plusvalía generada por esfuerzos del sector público debe ser en beneficio de la comunidad. Existen diversos procesos mediante los cuales se puede captar este incremento como impuestos, tasas, contribuciones de mejoras y otros medios fiscales.

### *3.2.1.3. Mercado del suelo y los GPU*

Para Morales (2005):

“El mercado de suelo opera bajo reglas que no necesariamente siguen los postulados ortodoxos de la economía del mercado de otras mercancías. No es que el mercado del suelo no esté funcionando bien sino que así es como funciona [...] Los efectos que este mercado peculiar produce sobre la estructura socioeconómica y espacial de las ciudades no parecen ser satisfactorios. La dispersión urbana, la segregación, la falta de servicios son tan solo algunas de estas persistentes insatisfacciones” (pág. 8).

Dentro del mercado del suelo existen varios niveles de escasez. Uno de ellos que surge con los GPU es la escasez social, que corresponde al sobreprecio que ciertos terrenos de la ciudad pueden llegar a tener y que sirve como mecanismo de restricción de acceso al suelo. Este precio excesivo se da por la ventaja que el propietario puede llegar a tener respecto a un cobro de precio máximo que las nuevas demandas generadas por los GPU están dispuestas a pagar. (Morales, 2005).

Este sobreprecio impide que un grupo de población con una jerarquía social inferior habite la zona, así el mercado crea una función segregadora. (Morales, 2005). Por su parte esto provoca que amplias capas de población queden excluidas pues no hay oferta que puedan pagar, tendiendo que refugiarse en un mercado informal de suelo mal ubicado y sin servicios a un precio alto. La presión que esto genera a la población alienta

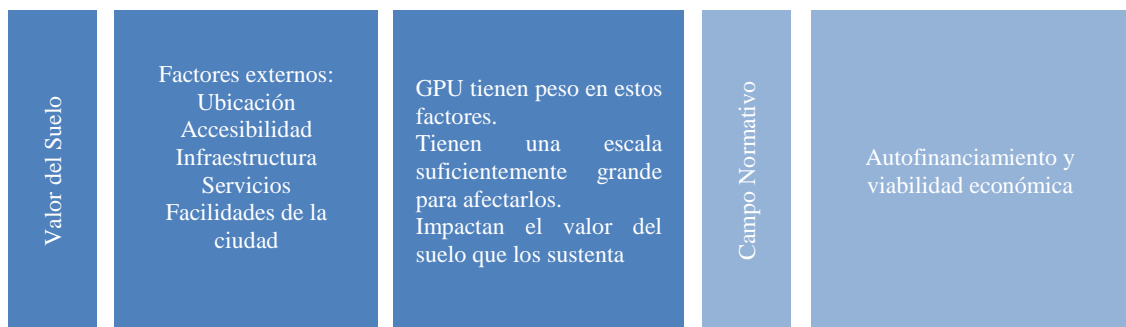
una política de descuentos o exenciones que retroalimenta el círculo de la precariedad financiera del gobierno de la ciudad.

Este concepto alienta la expansión urbana ya que al tener un mercado de suelo segregativo, las personas con condiciones económicas inferiores son desplazadas a zonas periféricas de la ciudad; donde el costo del suelo rural o urbanizable es inferior al de las zonas urbanas consolidadas. Así se fomenta una subutilización de predios llamados lotes de engorde referidos a aquellos que no tienen un uso o con usos mínimos que surgen con la especulación del suelo.

### 3.2.1.3. La gestión del suelo en GPU

Respecto a Los GPU pueden relacionarse con el valor del suelo y con el campo normativo, es así que:

**Figura 24 GPU y valor del suelo**



Fuente: Erba, D. (2013). Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica. Vol. 01. LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En relación al valor del suelo, García (2013) sostiene que “los GPU actúan como una fuerza que impulsa la dinámica de transformación urbana, capaz de afectar los valores del suelo y en consecuencia sus usos en grandes áreas de la ciudad o incluso en la totalidad de su territorio” (pág. 276). La gestión integral de esta valorización tiene un potencial elevado que permite el financiamiento de un planteamiento de desarrollo urbano en varios sectores de la ciudad. Los GPU modifican la estructura social, espacial y de precios debido a que: los precios del suelo son una especie de síntesis de lo que es la ciudad. La estructura de precios del suelo está directamente asociada con la estructura socio-territorial y funcional de la ciudad. Muchos GPU tienen por objetivo la reestructuración de un espacio que ha perdido su funcionalidad anterior. (García, 2013).

### **3.2.2. Modificaciones funcionales y físico – espaciales**

Los GPU configuran el entorno urbano física y funcionalmente creando nuevos flujos de producción, formas de acumulación, consumo y demanda respecto a la economía de una región. Cuenya (2011) sostiene que los elementos de los centros urbanos en el capitalismo “son la concentración creciente de las actividades económicas, la concentración del poder, la accesibilidad ligada al crecimiento urbano y la jerarquización simbólica” (pág. 188). Siguiendo esta línea capitalista surgen la mayor parte de los grandes proyectos urbanos dentro de las ciudades.

**Figura 25 Modificaciones funcionales/espaciales**



Fuente: Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos metrópole*, 13(25).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Para (Castells y Borja, 1997) la nueva economía debe tomar en cuenta infraestructura, tecnológica adecuada, sistema de comunicación que asegure la conectividad del territorio a los flujos globales de personas, información y mercancía. Y, sobre todo, recursos humanos capaces de producir y gestionar en el nuevo sistema técnico-económico. Por la naturaleza de los grandes proyectos, los sectores donde se implantan demandan nuevos servicios, usos, equipamientos, actividades y nuevas formas de estructuración del espacio que les permita funcionar adecuadamente. En base a estas nuevas modificaciones, el desarrollo de este tipo de proyectos debe ligarse a procesos de reestructuración que no afecten de manera negativa a la ya establecida morfología urbana y que la potencialicen.

Las relaciones funcionales de los GPU demandan nuevos sistemas que requieren la creación de espacios con usos distintos a los ya establecidos en la ciudad. Generalmente, estos usos están ligados con servicios avanzados, centros tecnológicos e instituciones educativas especializadas, complejos de actividades hoteleras, entre otros. Todos estos están

destinados a las nuevas élites formadas a partir de los cambios en la economía y el mercado de las zonas próximas a los GPU. (Cuenya, 2011).

Con relación a los GPU de tipo administrativo y financiero, la presencia de profesionales y directivos que ellos requieren, constituyen el factor clave para el desarrollo de nuevos espacios construidos y relaciones urbanas. Para Cuenya (2011) “El principio de los grandes proyectos es crear escenarios apropiados en los cuales las empresas puedan encontrar infraestructura, medios de transporte, equipamientos y servicios que les permitan funcionar a escala internacional, regional y nacional”. (pág. 189).

Esta refuncionalización de las ciudades a partir de los GPU incluye distintas escalas de complejidad que estos demandan. La afluencia de un mayor número de personas y su aglomeración que los GPU originan en los sectores donde se implantan, las demandas de movilidad referidas a transporte público, transporte no motorizado, necesidad de un mayor número de parqueaderos y otros, requieren el espacio adecuado para ser albergadas. Estas nuevas demandas tienen la influencia de potenciar o generar procesos de gentrificación, cambios de uso de suelo y subutilización de espacios que estén encaminados a cubrir estas nuevas necesidades de espacio desplazando usos ya establecidos en estos sectores. (Lungo y Smolka, 2005).

Como resultado, en su mayoría estos proyectos tienden a ser elitistas, porque desplazan los vecindarios de bajos ingresos mediante un uso regenerado y segregado del suelo para la clase media, o provocan exclusión social, porque los proyectos apuntan hacia

una sola clase social, ya sea asentamientos de bajos ingresos o enclaves de altos ingresos, en zonas periféricas. (Lungo, 2002).

### **3.2.3. Modificaciones en los mecanismos de gestión pública**

Los GPU combinan diferentes escalas y grupos complejos de actores, entre ellos las instituciones públicas en diferentes niveles gubernamentales (nacional, regional, municipal), empresas privadas y grupos sociales. El papel del estado dentro de los procesos de regeneración urbana es fundamental, y se ejecuta a través de los instrumentos de gestión pública que determinan la guía para el manejo adecuado del suelo y su rentabilidad. Es así, que un papel protagónico como el que posee debe exigir y normar a los actores políticos, sociales y económicos que intervienen en las diferentes facetas y procesos. (Cuenya, 2011).

Las autoridades están notando que pueden aumentar las contribuciones para el beneficio colectivo, de los beneficiarios de sus decisiones administrativas. Ellas pueden negociar o cobrar por cambios en los derechos de uso del suelo o en la localización y cronología de ejecución de obras públicas, directamente con los propietarios de terrenos o los promotores que quieren tener acceso a servicios urbanos, o quieren desarrollar nuevos usos del suelo más allá del punto de referencia normativo y de regulación. El cambio de la distribución de los costos sociales y los beneficios privados también está siendo considerado mediante nuevas legislaciones, diseño de políticas e implementación. (Smolka, 2013).

La gestión de este tipo de proyectos no puede encararse como una obra pública convencional, exige un nuevo sustento legal (ej. reformas del estado, leyes de desafectación

del suelo de previos usos, nuevas normas urbanísticas), y una estructura administrativa capaz de garantizar en un plazo razonable el logro de los emprendimientos. (Cuenya, 2011). Un adecuado vínculo entre la intervención pública y el incremento del valor del suelo, lleva a la construcción de procedimientos fiscales y culturas de planificación que refuerzan los impuestos a la propiedad inmobiliaria, los ingresos locales y la administración urbana. (Smolka, 2013).

La gestión del suelo es componente clave de todos estos proyectos, y presenta diversos grupos de condiciones. (Lungo, 2004). Un rasgo común es que los proyectos son gestionados por autoridades gubernamentales como parte de un plan o proyecto de ciudad, aun cuando disfrutan de la participación privada en varios aspectos. La política urbana en cuanto a los GPU resulta compleja ya que, por un lado, existe un fuerte apoyo estatal al capital privado para la revitalización de la ciudad, en donde ésta aparece como “negocio” y por otro lado, un régimen político urbano, en el cual los intereses públicos y privados se amalgaman para definir las decisiones de gobierno. (Cuenya, 2004).

Los proyectos de desarrollo urbano han producido beneficios extraordinarios derivados de intervenciones públicas, causando incrementos en los valores de la tierra, los cuales quedaban usualmente en manos de los propietarios beneficiados y ahora se reparten con la colectividad. Aunque el valor monetario que se recupera suele ser pequeño, el potencial de crecimiento es significativo, como los casos de Bogotá o São Paulo. (Smolka, 2013).

### **3.2.4. Los Grandes Proyectos Urbanos y las políticas públicas**

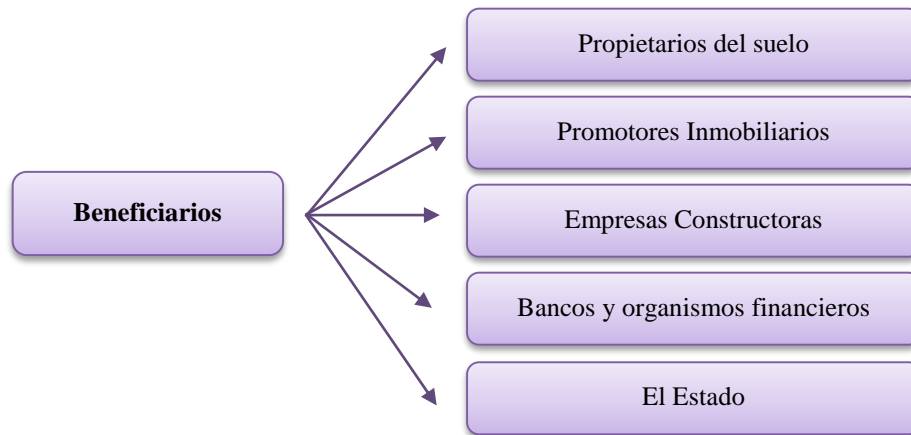
Las políticas públicas tienen la responsabilidad de regular la variación de precios del suelo urbano que generan los GPU. García (2013). “Una política pública no puede dejar esa variación de los precios a manos del azar o del mercado. De lo contrario, esa modificación se convierte en una lotería, en azar” (pág. 277). Es necesario el control sobre esta variación y su distribución equitativa de las cargas y beneficios que esta produce para el beneficio social y territorial de la ciudad ya que la redistribución que promueve la gestión público – privada generalmente conduce a la apropiación de los recursos públicos por parte del sector privado y excluye la posibilidad de una redistribución justa. (García, 2013).

La valorización del suelo es una manera de medir el éxito de los GPU en un sector. Por ello, es necesaria la evaluación de los incrementos en el valor del suelo en las zonas donde se implantan los proyectos, para obtener una lectura clara del éxito que puede llegar a tener o no en cuanto a la distribución de esa valorización. Lo ideal es utilizarla para el autofinanciamiento, es decir financiar otros proyectos dentro de la zona de implantación, para compensar impactos negativos causados o proyectos para fomentar la vivienda. (García, 2013).

En todos los GPU, independiente de su escala, el suelo aparece como una variable clave, en la medida en que a través de él se producen rentas adicionales que pueden tener diferentes destinatarios. Se puede decir que las grandes intervenciones urbanas que aportan la mayor contribución al desarrollo de la ciudad, tienen como base la gestión pública del

suelo (Lungo y Smolka, 2005). Se pueden identificar al grupo de beneficiarios de la siguiente manera:

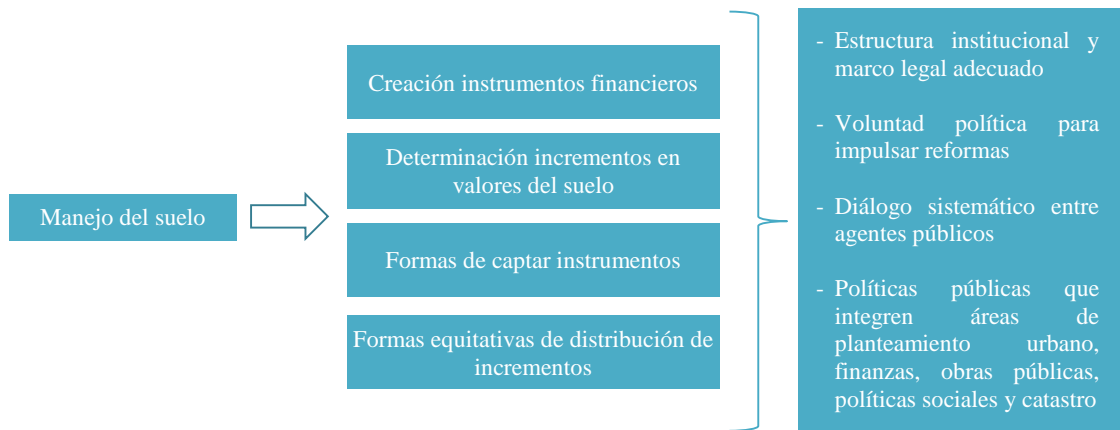
**Figura 26 Grupo de beneficiarios de los GPU**



Fuente: Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos metrópole*, 13(25).  
Elaboración y procesamiento: el autor

La escala y complejidad de los GPU determinan la gestión del suelo. Si estos no están articulados a las estrategias de crecimiento de la ciudad pueden generar consecuencias negativas de distinta índole, e introducir distorsiones funcionamiento del mercado de suelo urbano a nivel general. Es así para Cuenya, (2009) la gestión de estos proyectos necesariamente debe incorporar un “componente de manejo del suelo con mecanismos específicos, para que el gobierno municipal recupere la plusvalía generada por sus propias inversiones y regulaciones urbanas” (sin página).

**Figura 27 Manejo y gestión del suelo**



Fuente: Cuenya, B. (2009). Grandes proyectos urbanos latinoamericanos. Aportes para su conceptualización y gestión desde la perspectiva del gobierno local.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Es recomendable que los GPU se conciban como actuaciones urbanas integrales que prevean la mezcla de usos y actividades; que incluyan además de los nuevos componentes sectoriales, aquellos usos históricamente instalados en el área y que tienen vitalidad urbana y que mantengan una adecuada relación entre usos privados y espacios públicos de acceso gratuito. (Cuenya, 2009).

## Capítulo IV

### Marco de Referencia

Para el presente capítulo se utilizó información secundaria para describir el contexto urbano en el que se ubica el proyecto Plataforma Gubernamental Financiera. A continuación se establece un panorama global de la zona de Ñaquito y se identifican las áreas de influencia directa e indirecta del proyecto. Además, se establecen las características morfológicas – físicas de la zona con un estudio general del contexto y los usos de suelo actuales de la zona.

#### 4.1. Descripción del Sector

##### 4.1.1. Localización

Ñaquito es una parroquia urbana del Distrito Metropolitano de Quito. Se encuentra ubicada al noreste de la ciudad, en la Zona Metropolitana Centro Norte caracterizada por constituir el centro financiero, administrativo, centro internacional y comercial de la ciudad.

Gráfico No. 3 Ubicación de la Parroquia Ñaquito



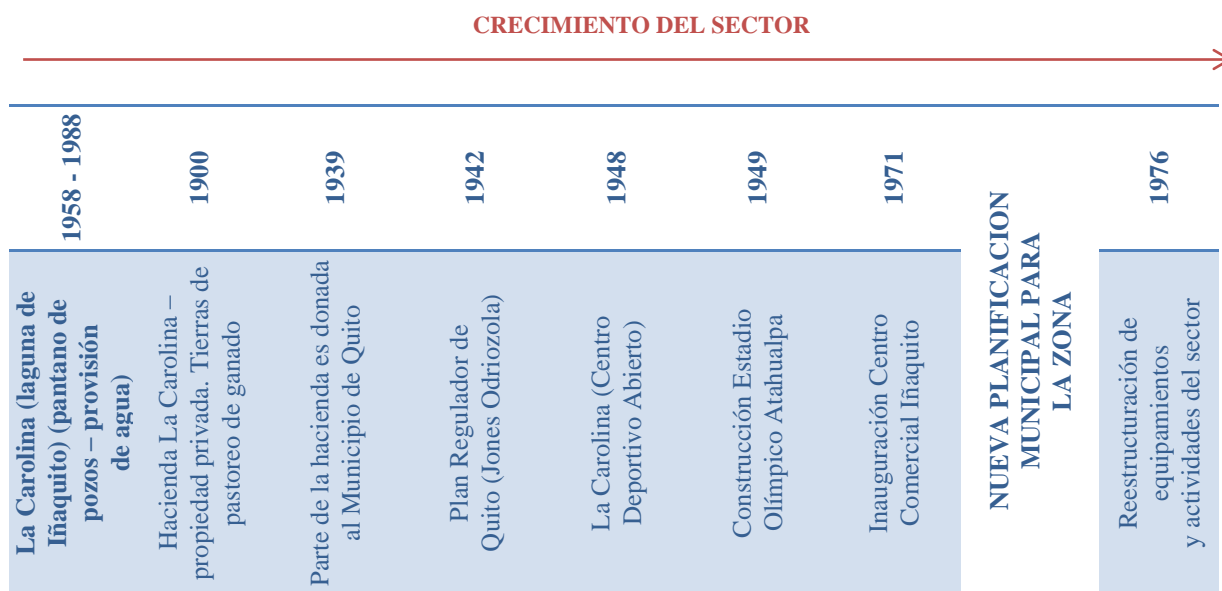
Fuente: Mapas de la parroquia de Quito (2009). SUIM – Dirección Metropolitana de Planificación Territorial.

Elaboración y procesamiento: el autor

#### 4.1.2. Historia

Para Ortiz, Peralta & Moreira (2004) “la expansión urbana de Quito en los últimos lustros del siglo XX, convirtió al sector aledaño al parque de La Carolina en un área apetecida por grandes sedes bancarias, por modernos edificios de oficinas, centros comerciales y equipamiento hotelero” (pág. 243). El desarrollo de Ñaquito empezó a partir de los años 50 cuando se produce la consolidación de barrios y la Av. Colón deja de ser el límite de la ciudad. En 1942, el Plan de Ordenamiento de Odriozola propone el crecimiento espacial de la ciudad para el año 2000 y recomienda separar las áreas acorde a su función. Para ello, divide a la ciudad en tres zonas principales: vivienda, trabajo y recreo. Además plantea la diferenciación espacial de los usos de suelo, una red vial racional y espacio recreativo suficiente. (Murray, 1998).

Figura 28 Cronología / Ñaquito



Fuente: Agencia Pública de Noticias de Quito. (2016, 04 de Marzo). La Carolina fue el primer sitio de recreación del norte de Quito. Prensa Quito.

Elaboración y procesamiento: el autor

Dentro del Plan Regulador de Quito de Jones Odriozola, La Carolina constituía un centro deportivo abierto al público con canchas, hipódromo, estadio, piscina olímpica y grandes jardines. Sin embargo, por falta de presupuesto, el plan no se materializó más allá de la construcción del hipódromo y algunas canchas deportivas. En 1971, con la inauguración del Centro Comercial Ñaquito (CCI), el sector tomó un carácter eminentemente comercial. Posteriormente, se ve la necesidad de una planificación moderna apropiada para cubrir las demandas de la ciudadanía, y la Dirección de Planificación del Municipio emprende la reestructuración del parque en 1976. (Agencia Pública de Noticias de Quito, 2016).

**Figura 29 Planes de Ordenamiento de Quito**

<p><b>• Plan Regulador para la Ciudad de Quito - «Plan Jones Odriozola» (1945)</b></p>
<p>Cuadruplicación de población y crecimiento para el 2000. División funcional en zonas: vivienda, trabajo y recreo. Diferenciación de usos de suelo, red vial racional, y espacio recreativo suficiente.</p>
<p><b>• Plan General Urbano de Quito 67 (1967)</b></p>
<p>Ordenar uso del suelo y mejorar la red de transporte urbano. 4 zonas: Sur, Centro Histórico, Centro de Servicios Generales y Norte. Ocupación, zonificación para vivienda, equipamiento y vías.</p>

Fuente: Murray (1998). Historia de la planificación del uso del suelo urbano en Quito.  
Elaboración y procesamiento: el autor

El crecimiento de la ciudad y del sector demanda nuevos lineamientos para el mejoramiento de los usos de suelo, ampliación y creación de vías e integración de zonas rurales a Quito urbano, con lo que se crean nuevos planes y ordenanzas municipales para el desarrollo urbano de la ciudad. Así surge el Plan General Urbano de Quito en 1967 que intenta ordenar el uso del suelo, instituir un esquema de zonificación general y mejorar la red de transporte urbano. (Murray, 1998).

**Figura 30 Planes de Ordenamiento de Quito**

<b>• Quito y su Área Metropolitana, Plan Director 1973</b>
Intento de limitar el crecimiento de Quito con descentralización de funciones y relocalización espacial. Este Plan nunca fue aprobado por el Concejo Municipal y nunca tuvo autoridad de ley.
<b>• Plan Quito - Esquema Director 1980 (1981):</b>
Lineamientos generales organización territorial por distritos, no contenía regulaciones específicas. Nunca fueron apoyadas políticamente o aprobadas por ordenanza municipal.
<b>• Plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), Actualización 2013:</b>
Fija normas para el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo en (DMQ). Ordena el crecimiento físico, racionalizando la inversión pública en infraestructura y servicios y optimizando la gestión urbana.
<b>• Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT):</b>
Orientar el desarrollo de la región metropolitana, la ciudad y sus centros poblados. Fortalece la propuesta de redefinición del modelo de crecimiento físico y la consolidación de la ciudad compacta.
<b>• Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022:</b>
Grandes proyectos de vialidad y movilidad para los siguientes 10 años; la profunda renovación urbanística, equidad interna y solidaridad, rol como nodo de desarrollo vinculado al comercio exterior.

Fuente: Murray (1998). Historia de la planificación del uso del suelo urbano en Quito.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En la actualidad, debido al desarrollo económico del sector, este es definido como como el centro financiero nacional donde se encuentra la mayor cantidad de edificios empresariales e instituciones bancarias del país.

#### **4.2. Antecedentes y descripción del proyecto**

La Plataforma Gubernamental Financiera es parte de un macro proyecto denominado las Plataformas Gubernamentales surge con el objetivo de agrupar las oficinas del estado central ubicándolas a lo largo de la ciudad en varios complejos de edificios que alberguen diferentes instituciones públicas cuyas funciones sean complementarias. El fin es generar

núcleos adecuados de gestión pública y administrativa en sectores estratégicos para las distintas instituciones de gobierno. Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (INMOBILIAR, 2015).

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) tiene a cargo el diseño y ejecución del macro proyecto de Plataformas Gubernamentales, que generará un cambio profundo en la estructura y administración de la gestión pública. Se trata de la creación de grandes e inteligentes edificaciones que albergarán en un mismo espacio a una serie de ministerios, secretarías o instituciones públicas afines a su razón de ser, que albergarán a alrededor de 16.000 funcionarios públicos. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013).

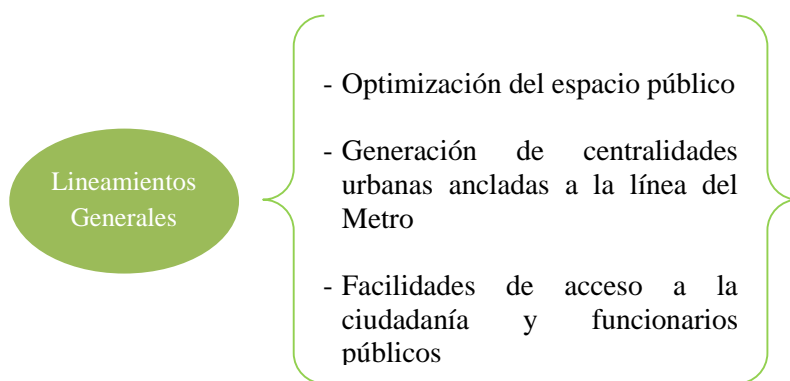
Gráfico No. 4 Sistema de Plataformas Gubernamentales en el DMQ



Fuente: Plataformas Gubernamentales. (2012).  
Elaboración y procesamiento: el autor

El objetivo del proyecto es que, a través de la concentración institucional, se optimicen los procesos de gestión pública y dinamicen el crecimiento urbano de Quito. Para el desarrollo y ejecución de este proyecto, el Estado prevé una inversión aproximada de 700 millones de dólares a nivel nacional; la construcción de cada Plataforma tiene un costo de entre 60 y 90 millones de dólares, dependiendo del tamaño. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013).

**Figura 31 Lineamientos Generales Plataformas Gubernamentales**



Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2013).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Los actuales edificios no brindan las condiciones necesarias, tanto de accesibilidad como de evacuación, puesto que muchos inmuebles han sido adaptados luego de haber servido como edificios departamentales u hoteles, ignorando las necesidades propias que requieren las oficinas de la gestión pública. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013).

El MIDUVI conjuntamente con INMOBILIAR realizó los estudios para el diseño e implementación de la Plataforma Financiera, ubicada en el sector de las avenidas Amazonas

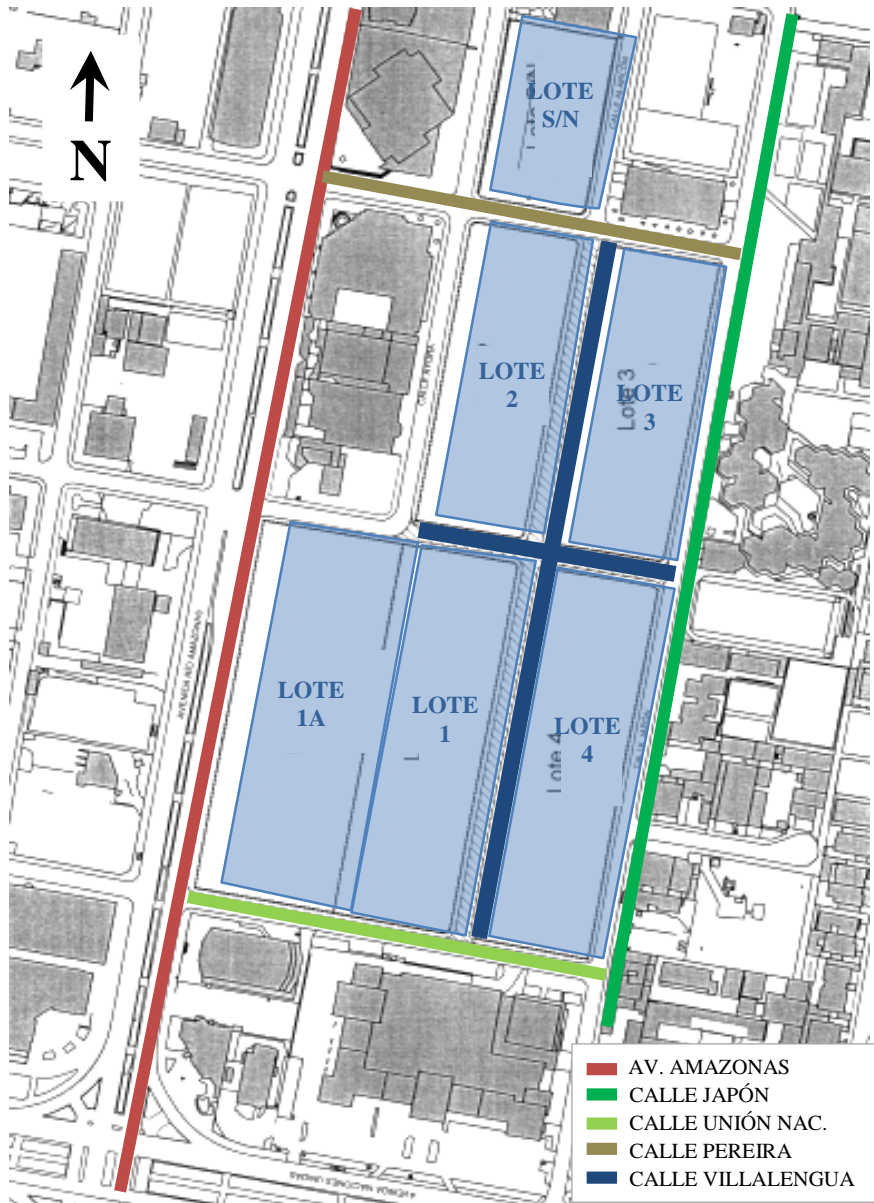
y Japón (norte), en donde se concentran las principales instituciones financieras del Estado como el Banco Central del Ecuador, Banco del Estado (BEDE), Servicio de Rentas Internas (SRI), además de los ministerios de Finanzas y Coordinador de la Política Económica. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013).

En la fase de inicio se establecieron seis zonas para implantar los proyectos. Tres de ellos fueron aprobados (la Plataforma de Desarrollo Social en el sector Morán Valverde al sur de Quito, la de Producción en el sector de La Pradera y la de Gestión Financiera en el sector de La Carolina). Se dio inicio a la construcción de dos plataformas (la Plataforma de Desarrollo Social en el sector Morán Valverde al sur de Quito y de Gestión Financiera en el sector de La Carolina).

#### **4.3. El sitio de implantación**

La Plataforma de Gestión Financiera se ubica en la Av. Amazonas (avenida principal) y calles Japón, Unión Nacional de Periodistas, Juan José Villalengua y Alfonso Pereira. Colinda con varias entidades bancarias, nuevas edificaciones de la Función Judicial, institutos educativos, zonas de parqueaderos, equipamientos comerciales de escala barrial, residencias y las torres de vivienda del CCNU.

Gráfico No. 5 Configuración Predial Inicial



Fuente: Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano, 2014.  
Elaboración y procesamiento: el autor

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera” se desarrolla en una superficie de 53.725,53m<sup>2</sup>, de los cuales 48.511,66m<sup>2</sup> corresponden a los predios de propiedad del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR; y 5.213,87m<sup>2</sup> que corresponden a vías de propiedad municipal,

cuyos tramos se suprimen para la nueva reestructuración parcelaria. Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano (2014).

**Tabla 2 Identificación de predios y áreas**

<b>IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y ÁREAS</b>		
<b>No.</b>	<b>PREDIO</b>	<b>ÁREA DE LEV. TOP. (m2)</b>
<b>1<sup>a</sup></b>	662231	12.956,58
<b>1</b>	1230620	7.701,01
<b>2</b>	1230621	7.039,86
<b>3</b>	1230579	7.417,02
<b>4</b>	1230598	9.239,84
<b>S/N</b>	801592	4.157,35
<b>ÁREA PROPIEDAD DE INMOBILIAR</b>		<b>48.511,66</b>
<b>ÁREA PROPIEDAD MUNICIPAL (VÍAS)</b>		<b>5.213,87</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>53.725,53</b>

Fuente: Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano, 2014.  
Elaboración y procesamiento: el autor

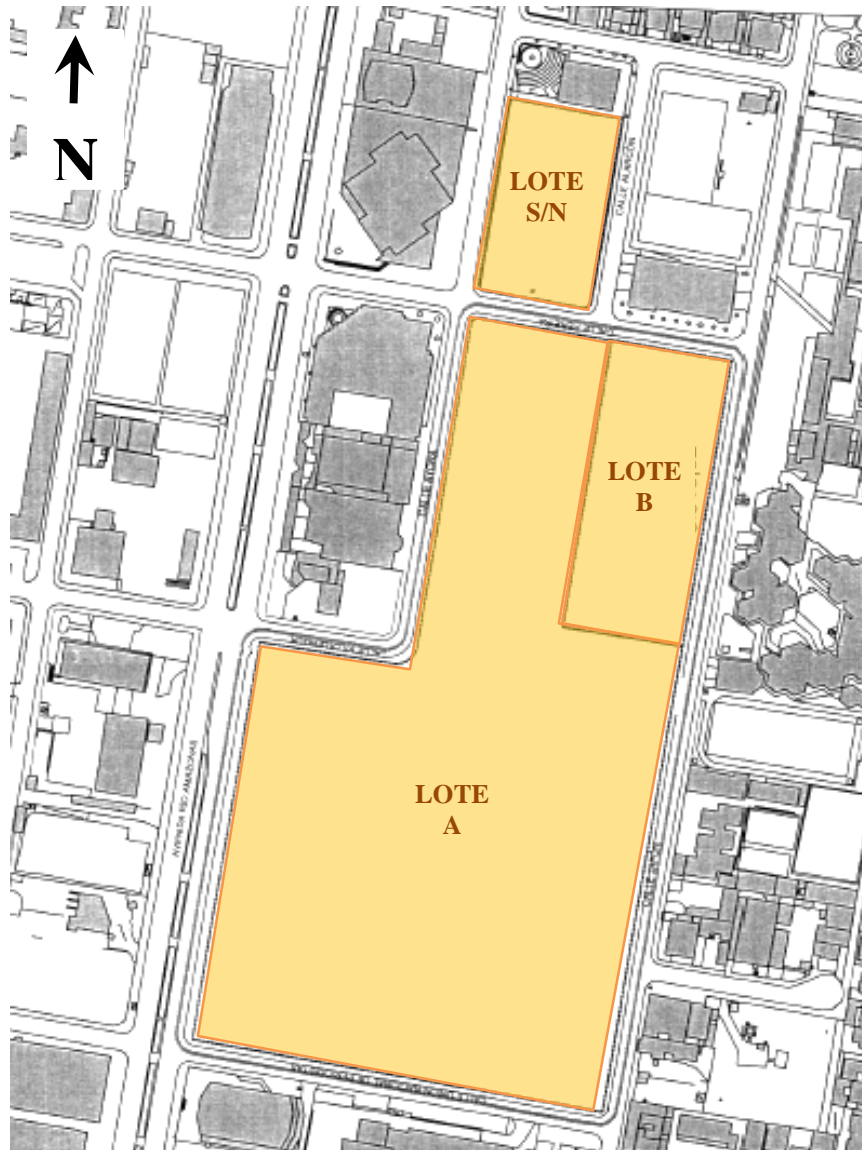
Para la conformación de los nuevos lotes, se autoriza una nueva estructura en la cual se integran los lotes 1A, 1, 4, 2, 3 y áreas de vías que pasan a conformar el nuevo lote asignado con la letra A. Se conforma un nuevo lote con una superficie de 5.919.92m<sup>2</sup> que se desprende del mismo lote 3, que pasa a conformar el nuevo lote asignado con la letra B. Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano (2014).

**Tabla 3 Identificación de nuevos predios y áreas**

<b>IDENTIFICACIÓN DE NUEVOS PREDIOS Y ÁREAS</b>		
<b>No.</b>	<b>LOTES</b>	<b>SUPERFICIE LEV. TOP. (m2)</b>
<b>LOTE A</b>	1A – 1 – 2 – 3 – 4	43.648,26
<b>LOTE S/N</b>	S/N	4.157,35
<b>LOTE B</b>	3	5.919,92

Fuente: Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano, 2014.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Gráfico No. 6 Reestructuración parcelaria: Nuevos lotes



Fuente: Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano, 2014.  
Elaboración y procesamiento: el autor

La ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano, 2014 indica en su Artículo No. 4 que: Para el desarrollo del Proyecto Urbano – Arquitectónico Especial “Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera”, se debe realizar una compensación, donde el lote B producto de la reestructuración parcelaria, se entrega al Municipio Metropolitano de Quito

como contribución, en compensación por los 5.213,87m<sup>2</sup> de superficie de los tramos de vías incorporados al lote A.

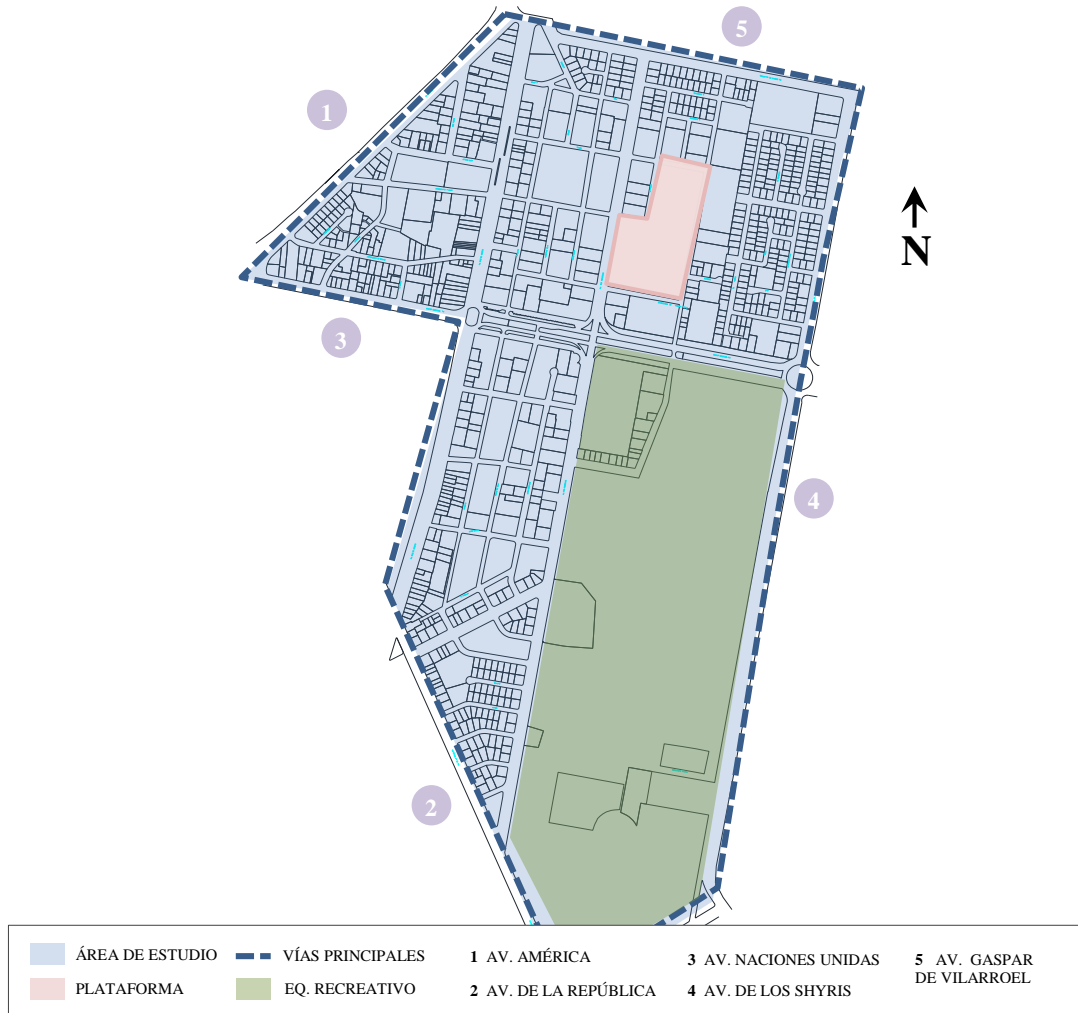
Para Rafael Correa Delgado, Ex Presidente Constitucional de la República del Ecuador, en su discurso realizado el 22 de mayo de 2017 en la ciudad de Quito para la Inauguración de la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera, esta es la construcción más grande que se ha hecho en la historia del país en cuanto a edificios públicos con un costo de aproximadamente 225 millones de dólares con un área de construcción de 130.413 m<sup>2</sup>.

#### **4.4. Contexto urbano de la zona de estudio**

##### **4.4.1. Polígono de estudio**

El área de influencia de la Plataforma se establece considerando el grado de intervención del proyecto sobre el medio físico, las vías, el paisaje y los equipamientos. Las áreas de influencia directa e indirecta están delimitadas tomando en cuenta los límites espaciales y administrativos generales, las vías principales del sector, los equipamientos relevantes y los usos de suelo. Para la presente investigación se establece un área de estudio determinada mediante un recorrido por la zona y la observación. Además las principales vías de conexión con la Plataforma y la accesibilidad a ella son utilizadas como criterio para la delimitación.

Gráfico No. 7 Polígono de Estudio



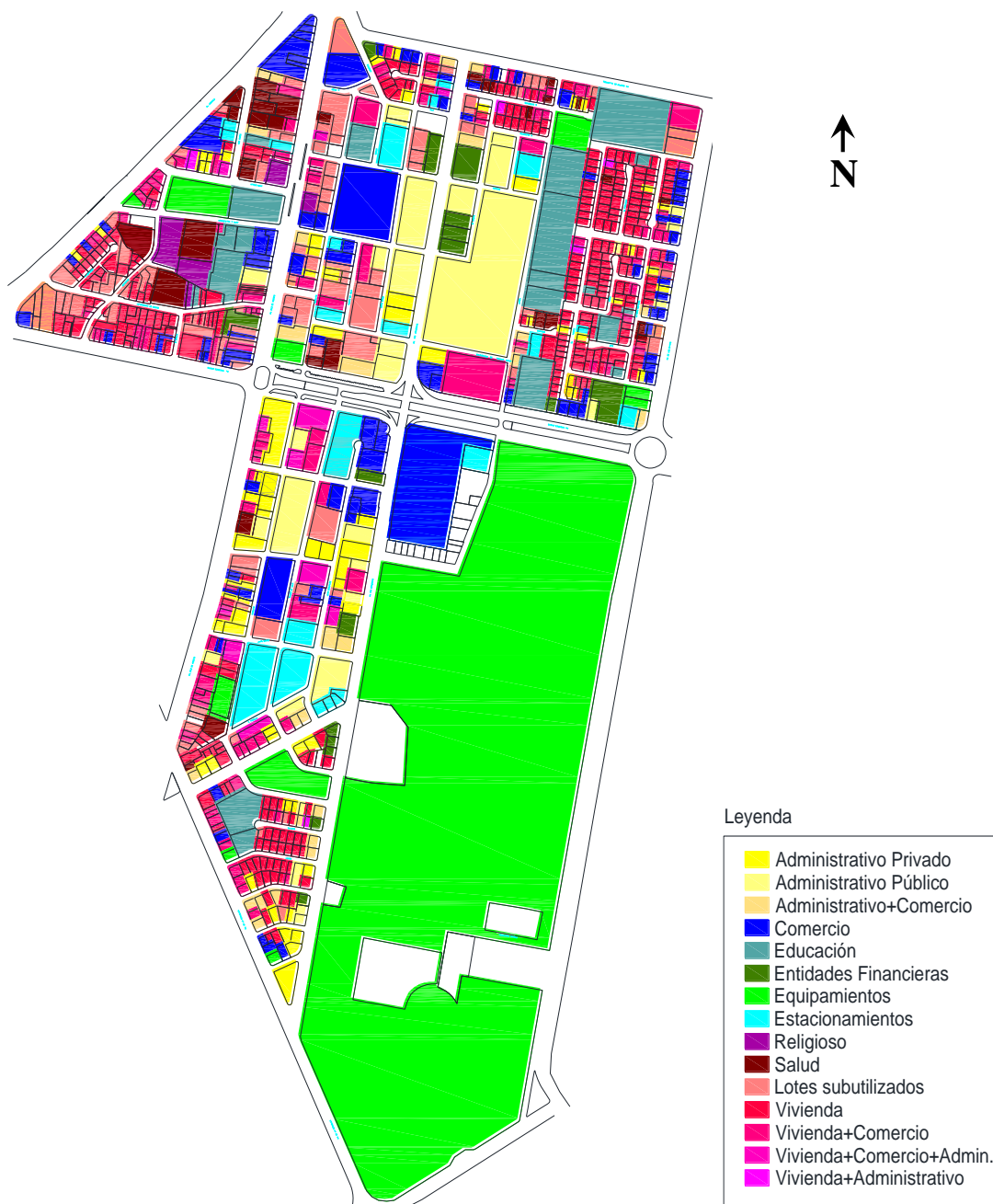
Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### 4.4.2. Usos de suelo y ocupación del sector

El sector de Iñaquito desempeña un rol económico importante debido a la presencia de grandes focos como el CCNU, Centro Comercial La Y, el Caracol, Unicornio, Centro Comercial Iñaquito, el Quicentro Shopping, el Mercado de Iñaquito, entre otros, que generan una actividad comercial a gran escala. Por otro lado, el parque La Carolina es de vital importancia para la ciudad ya que constituye un equipamiento de recreación que cuenta con

un área extensa alrededor de la cual se desarrolla toda la zona. La dinámica del sector es caracterizada por la afluencia de miles de personas diariamente hacia entidades financieras, macro y micro comercios, instituciones privadas y públicas.

Gráfico No. 8 Usos de Suelo



Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Para determinar el predominio de usos en el polígono de estudio se representa en porcentajes los usos de suelo existentes en la zona. Así, se evidencia que existe un predominio de edificaciones de tipo administrativo y entidades financieras en el sector con un 29%. Seguido a este porcentaje está la vivienda con un 28.3% que comprende lotes solo de vivienda en un 16%, vivienda y comercio en un 10%, vivienda, comercio y oficinas en un 2% y vivienda y oficinas en un 0.3%. Con un 15% se ubica el uso destinado a comercio, los lotes subutilizados con un 11%, y un 6% destinado a parqueaderos y en porcentajes menores esta los equipamientos, salud, religioso y educación.

**Tabla 4 Predominio de usos en la zona de estudio**

Uso	Área	% en relación al área total
<b>Administrativo privado</b>	55941,92	7%
<b>Administrativo público</b>	124380,30	15%
<b>Administrativo + Comercio</b>	25332,39	3%
<b>Comercio</b>	123193,93	15%
<b>Educación</b>	8413,58	1%
<b>Entidades Financieras</b>	25651,29	3%
<b>Equipamientos *sin incluir La Carolina</b>	32645,52	4%
<b>Estacionamientos</b>	46687,36	6%
<b>Religioso</b>	16426,55	2%
<b>Salud</b>	35640,35	4%
<b>Lotes subutilizados</b>	87663,96	11%
<b>Vivienda</b>	128803,27	16%
<b>Vivienda + Comercio</b>	79183,99	10%
<b>Vivienda + Comercio + Admin.</b>	15676,06	2%
<b>Vivienda + Administrativo</b>	2240,88	0.3%
<b>Área Total (solo lotes sin incluir vías) *sin incluir La Carolina</b>	<b>807881,35</b>	<b>100%</b>

Fuente y elaboración: el autor

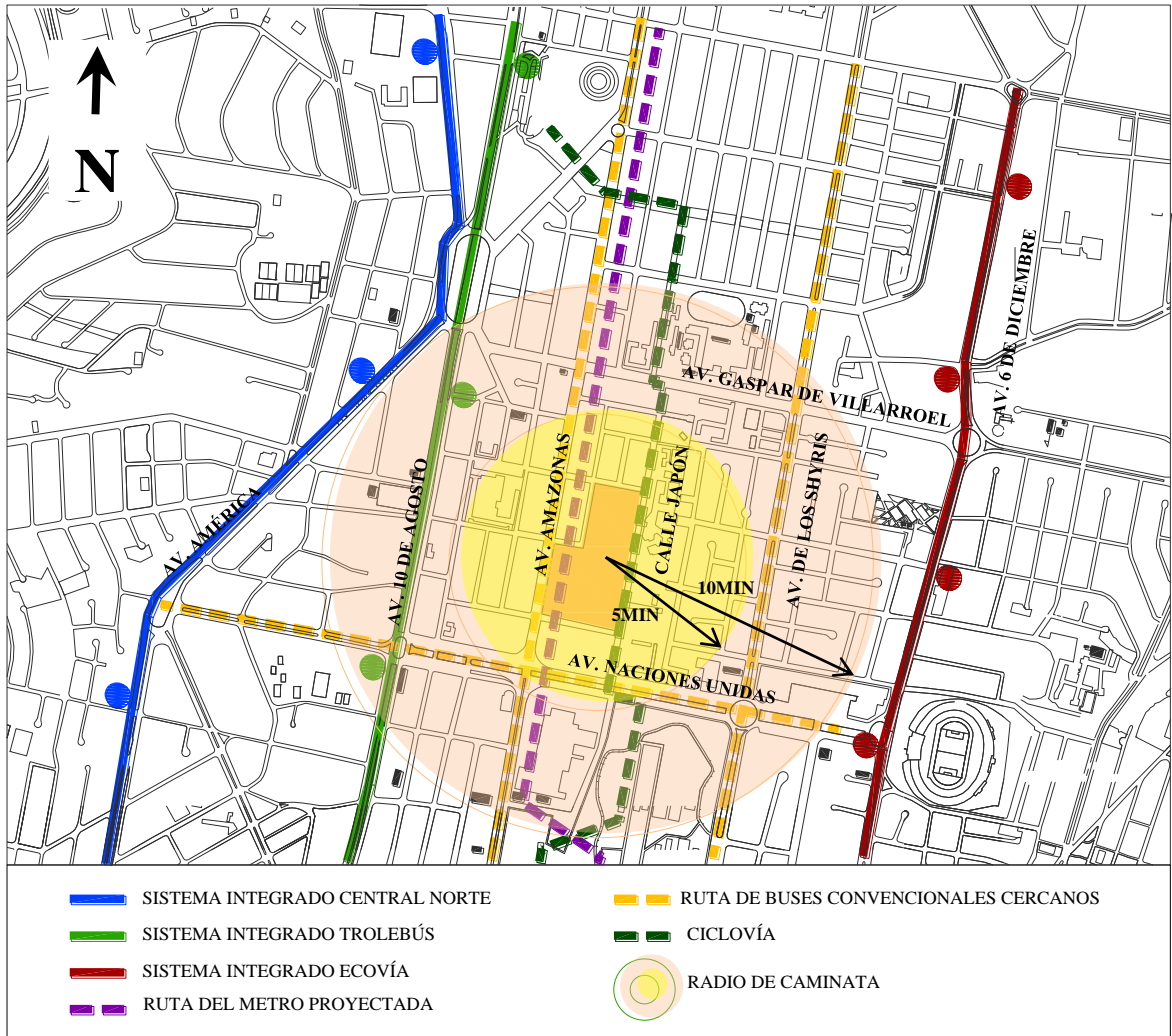
#### **4.4.3. Sistema vial y accesos internos**

El predio en el cual se implanta el proyecto tiene su límite principal con frente hacia la Av. Amazonas, vía que constituye una arteria principal de circulación norte – sur y un corredor de transporte público y privado importante de la ciudad. La Plataforma se encuentra situada a menos de 100 metros de la Av. Naciones Unidas y la Av. Gaspar de Villarroel y se enmarca dentro de una red vial importante que comprende vías principales de conexión con la ciudad como la Av. 6 de Diciembre, Av. De los Shyris, Av. 10 de Agosto, Av. América; que a su vez se enlazan con vías y calles secundarias de conexión interna en el sector, lo cual evidencia una ubicación privilegiada en cuanto a accesibilidad tanto peatonal como vehicular.

#### **4.4.4. Red de transporte público**

Los distintos medios de transporte que existen en el sector permiten el acceso a la Plataforma. Las líneas de transporte público (Metrobús, Trolebús, Ecovía) conectan al proyecto con el sector y la ciudad de manera longitudinal (sentido norte – sur). Por otro lado, las líneas de buses convencionales la conectan de manera transversal (sentido este – oeste) por lo que se facilita la llegada de los usuarios hacia el proyecto dentro de la zona y de la zona con el resto de la ciudad.

Gráfico No. 9 Red de transporte público



Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Por otro lado, la afluencia de gente hacia Iñaquito y a la Plataforma tendrá un aumento importante con la implementación del Metro en la ciudad y dos paradas en este sector. La Carolina constituye la decimosegunda estación que funcionará como parte de la primera línea del Metro de Quito y estará situada en la esquina suroccidental del parque La Carolina y la parada de Iñaquito que será la decimotercera estación y se ubicará en la esquina noroccidental

del parque. Estas paradas tendrán confluencia directa con la Av. Eloy Alfaro, Av. República, Av. Naciones Unidas y la calle Japón.

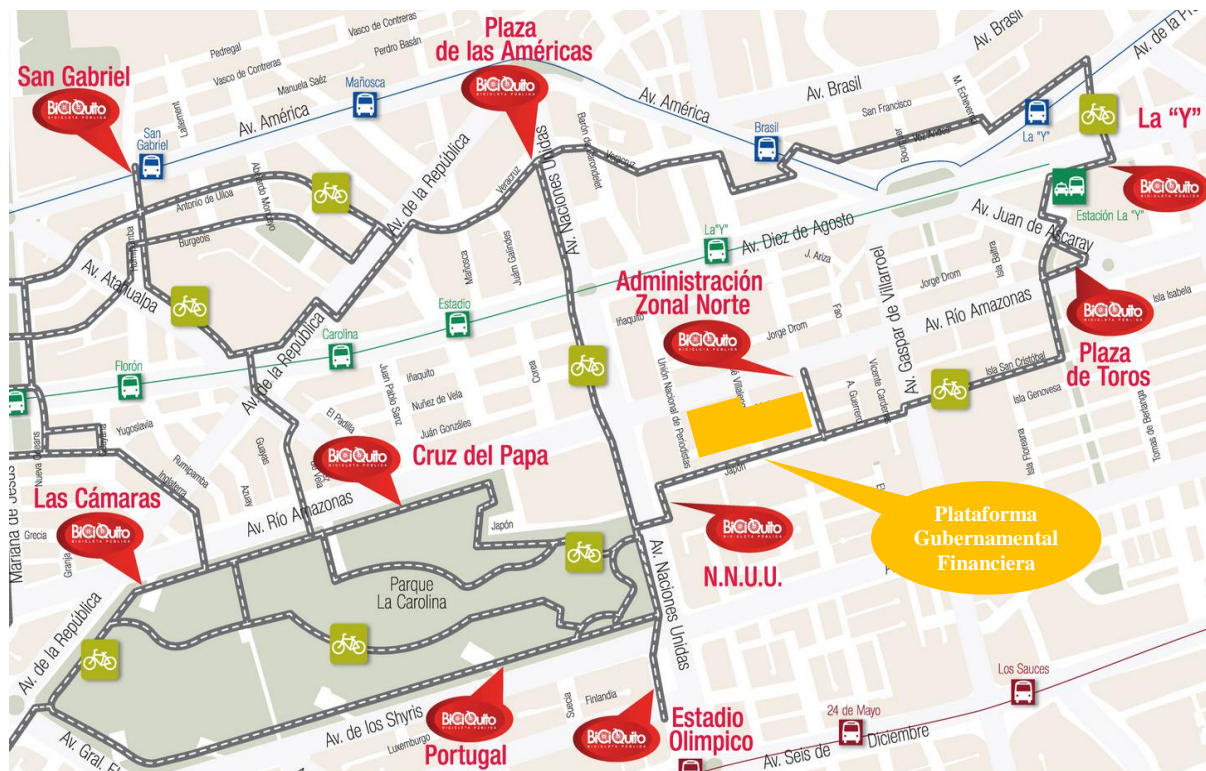
**Gráfico No. 10 Primera Línea del Metro de Quito**



Fuente: Sistema de Información Instituto de la Ciudad Quito 2016.  
Elaboración y procesamiento: el autor

La ciudad de Quito cuenta con un sistema de bicicleta pública como alternativa de transporte para trayectos cortos dentro del perímetro urbano ubicado entre la Estación Norte del Trolebús, en La Y, hasta la Plaza de Santo Domingo, en el Centro Histórico de la ciudad. Este sistema consta de 658 bicicletas, distribuidas en 25 estaciones BiciQuito, ubicadas estratégicamente en lugares cercanos a los puntos de mayor afluencia, atracción o interés comercial, bancario, turístico o estudiantil (Agencia Metropolitana de Tránsito, 2016). Por ende, el sector de Ñaquito al caracterizarse como el centro financiero – administrativo más importante y representativo de la ciudad cuenta con este sistema de servicio no motorizado con estaciones de bicicleta pública y una red de ciclovías importantes para el desplazamiento de los usuarios dentro del sector.

Gráfico No. 11 Sistema de estaciones BiciQuito - Iñaquito



Fuente: Agencia Metropolitana de Tránsito Quito, 2016.  
 Elaboración y procesamiento: el autor

## **Capítulo V**

### **Resultados de la Investigación**

En este capítulo se establecen los resultados de la investigación respecto a los impactos y tendencias causados por la Plataforma Gubernamental Financiera en el mercado de vivienda de Iñaquito. Para ello se delimitó la zona de estudio, se calculó el tamaño de la muestra para una encuesta, se obtuvo datos de la población que reside en el sector para explorar sus motivaciones para vivir en la zona, así como la percepción de cambio actual o futuro a partir de la implementación de la Plataforma en el sector. Por otro lado, se investigaron datos históricos con el fin de trazar una línea de tiempo que permita visualizar el panorama anterior y posterior a la Plataforma Gubernamental Financiera. Además, para entender las dinámicas del mercado de vivienda, se incluye la descripción de su situación en el Ecuador y en la ciudad de Quito. Finalmente, se establece la tendencia respecto a los cambios de usos que se podrían dar en el sector.

#### **5.1. Mercado Inmobiliario en Ecuador**

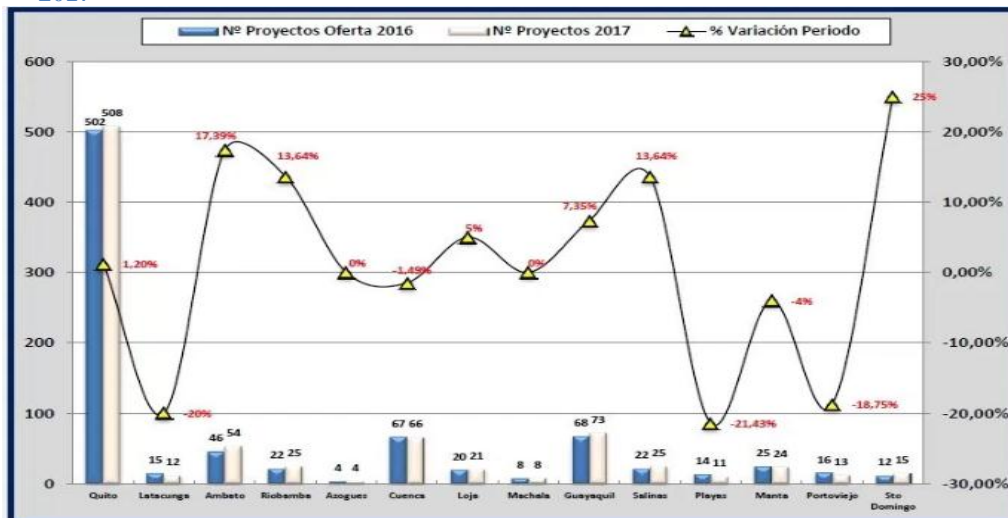
Este análisis global es el punto de partida y de referencia para situar este estudio. Como primer parámetro de medición se establece la oferta de vivienda nueva con el fin de obtener una visión de lo que está pasando a nivel macro y en específico en el sector de estudio. El sector de la construcción es el reflejo de la economía del país ya que debido a su importancia dentro de la región expresa más que cualquier otra actividad las épocas de abundancia o de carencia que esta posee.

Gamboa (Sin fecha) sostiene que:

El proceso en el sector inmobiliario y de la construcción en las principales ciudades del Ecuador presenta situaciones y cambios, que han permitido ajustar el desarrollo de la industria en los últimos 15 años. El sector afrontó dos etapas críticas: una a finales de la década de los 90 y otra a partir del año 2008, períodos en los cuales para solventar estos eventos se produjeron ajustes que lograron apalancar y retomar nuevamente el crecimiento. (pág. 193).

Entre los años 2016 y 2017 (primer trimestre), las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca abarcan la mayor la oferta residencial del país. Desde el año 2007, estas ciudades han mantenido un alto desarrollo inmobiliario, concentrando un 80% de la oferta residencial actual del país. Como se puede ver en el siguiente gráfico, esta oferta supera los 800 proyectos y sobrepasa las 17.000 unidades disponibles en desarrollo constructivo y comercial. Market Watch Inteligencia de Mercado (2017).

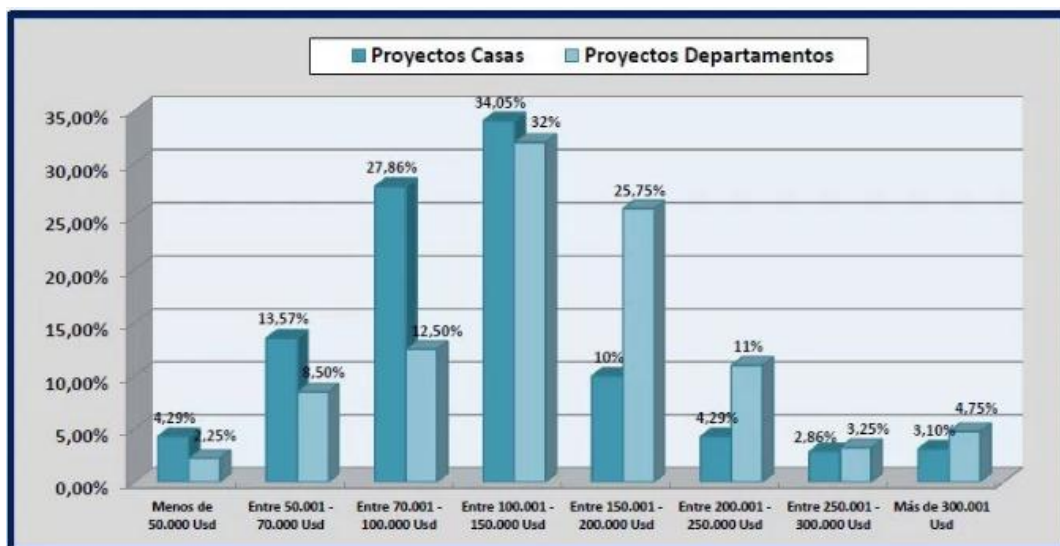
**Figura 32 Mercado Inmobiliario Residencial en el Ecuador (casas – departamentos) 2016 – 2017**



Fuente: Market Watch. Inteligencia de Mercado. 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Por otro lado, referente al tema de costos, la mayor oferta inmobiliaria en 14 ciudades del país (Quito, Latacunga, Ambato, Riobamba, Azogues, Cuenca, Loja, Machala, Guayaquil, Salinas, Playas, Manta, Portoviejo, Sto. Domingo) se encuentra en el rango entre los \$100.001 y los \$150.000 especialmente en el producto casas (34.5%) y departamentos (32%). Mientras que llama la atención que en el rango \$150.001-\$200.00, el mercado de departamentos más que duplica al de casas. Esta situación se invierte en el segmento de \$70.000 a \$100.000, donde las casas sobrepasan al mercado de departamentos. Por su parte, la vivienda de interés social incluida en el rango de menos de \$50.000, tiene poca participación en el mercado, con apenas un 4.29% en casas, y 2.25% en departamentos.

**Figura 33 Rango de precios de proyectos residenciales en el Ecuador (casas – departamentos)**



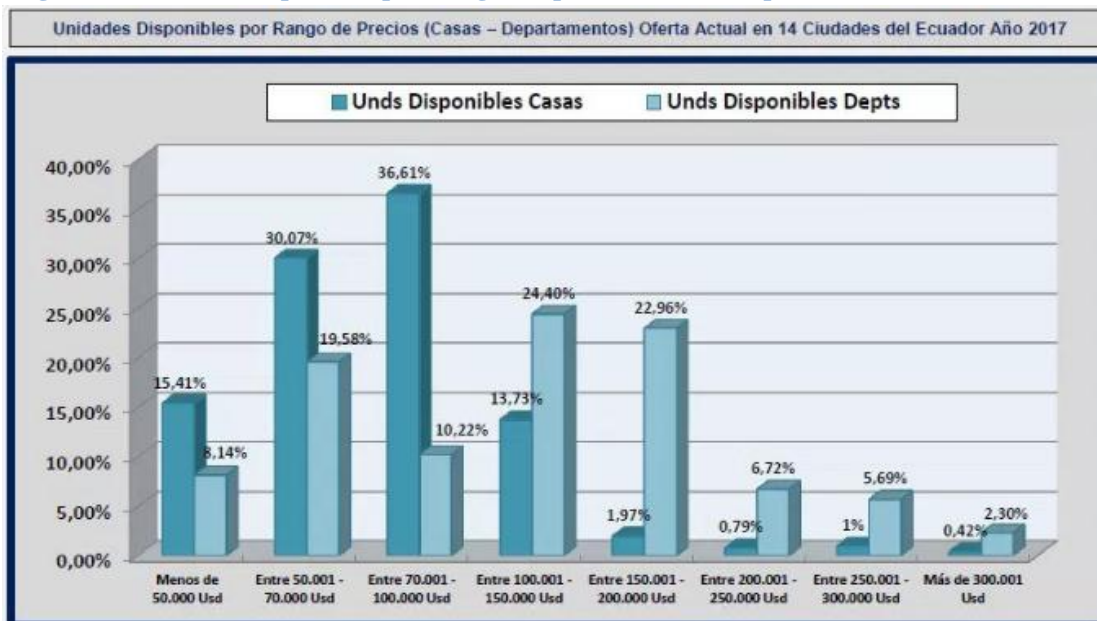
Fuente: Market Watch. Inteligencia de Mercado 2017.

Elaboración y procesamiento: el autor

En relación al número de unidades disponibles, se evidencia que la mayor oferta se concentra en el segmento de casas entre \$70.000-\$100.000 (36.6%), seguido por el rango entre \$50.001-\$70.000 (30.07%), y en menor medida por las casas del rango menor de

\$50.000 (15.41%). A partir de ello se evidencia que existe un nivel de oferta importante que se encuentra en estado constructivo avanzado, y que mantiene niveles de absorción bajos. Market Watch Inteligencia de Mercado (2017).

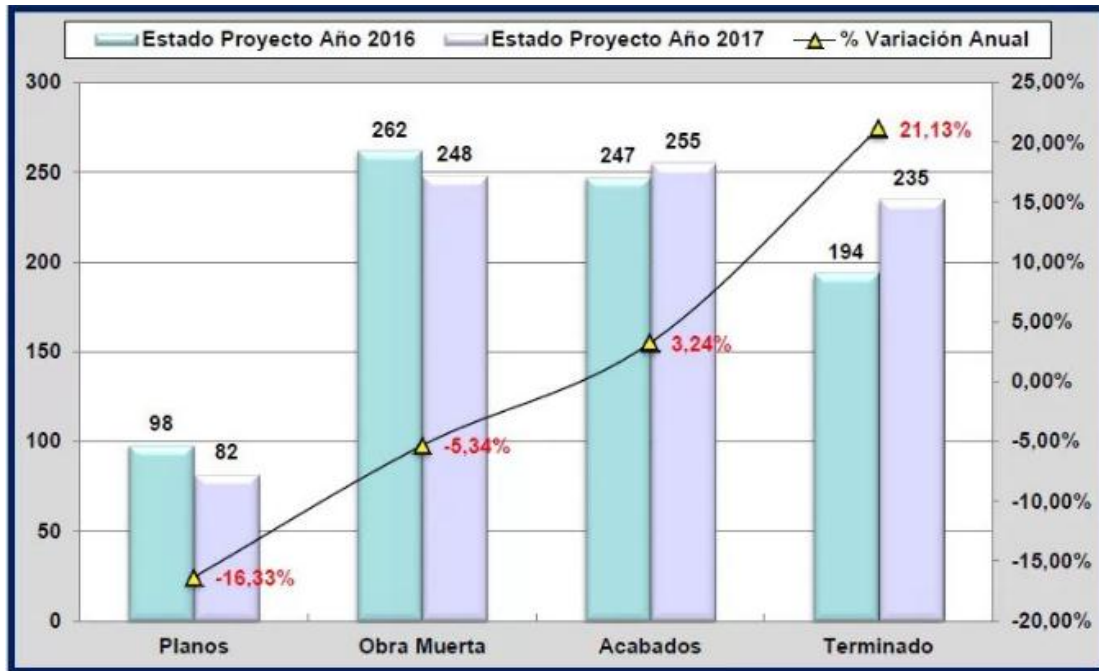
**Figura 34 Unidades Disponibles por Rangos de precios (casas – departamentos) en el Ecuador**



Fuente: Market Watch. Inteligencia de Mercado. 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En relación al estado constructivo de los proyectos, se evidencia un decrecimiento de la oferta de proyectos residenciales en el año 2017 en planos y obra muerta mientras que para los proyectos que se encuentran en acabados y están terminados hay un incremento correspondiente al 3.24% y 21.13% respectivamente, en relación al año 2016.

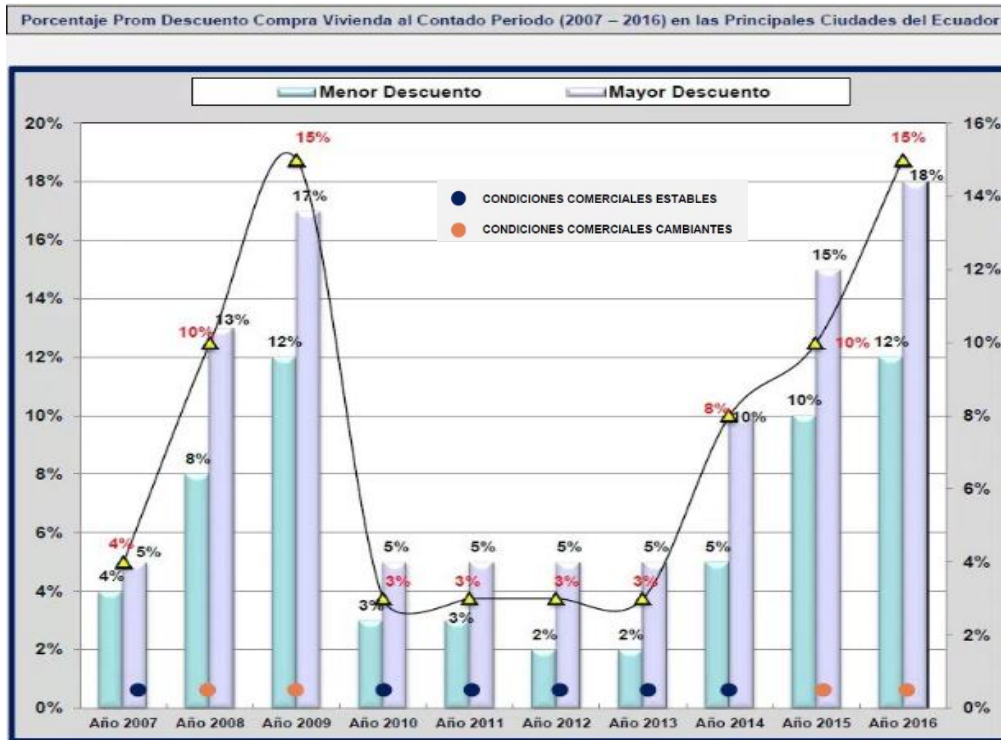
Figura 35 Estado Constructivo de Proyectos Residenciales en el Ecuador



Fuente: Market Watch. Inteligencia de Mercado. 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Por lo tanto, en la actualidad el mercado residencial sufre una contracción comercial, por lo que el factor determinante para mejorar los niveles de absorción es el precio, el cual en los últimos 2 años ha llegado a superar el 15% de descuento en compra de vivienda nueva y mercado secundario a nivel nacional. Market Watch Inteligencia de Mercado (2017).

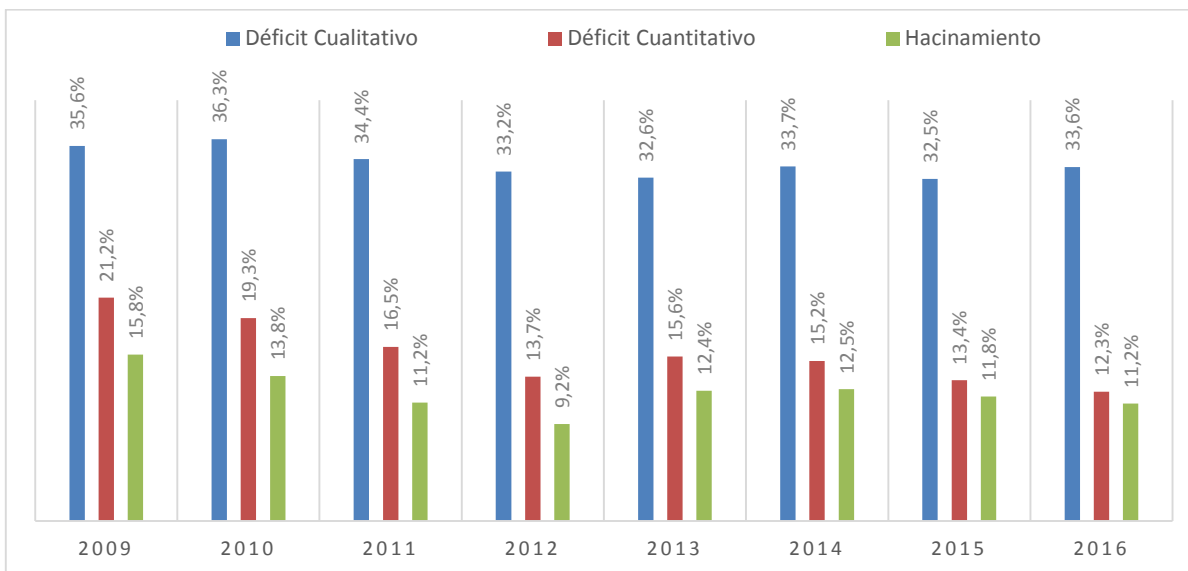
Figura 36 Porcentaje de Descuento en Compra de Vivienda en el Ecuador



Fuente: Market Watch. Inteligencia de Mercado. 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Respecto al acceso a la vivienda en el país, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) indica que existe un déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, así como hacinamiento. El déficit cualitativo está referido a “las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos”. (INEC – ENEMDU, 2017, sin página). Estas requieren ser mejoradas. El déficit cuantitativo considera número de viviendas que necesitan ser reemplazadas por una nueva y el hacinamiento los hogares que poseen dormitorios que sirven a un número de miembros mayor a tres personas. En la siguiente gráfica se evidencia que para el 2016 el déficit cualitativo fue de 33.6%, déficit cuantitativo de 12.3% y un hacinamiento del 11.2%. (INEC – ENEMDU, 2017).

**Figura 37 Déficit Cualitativo cuantitativo y hacinamiento**



Fuente: INEC – ENEMDU (2017).

Elaboración y procesamiento: el autor

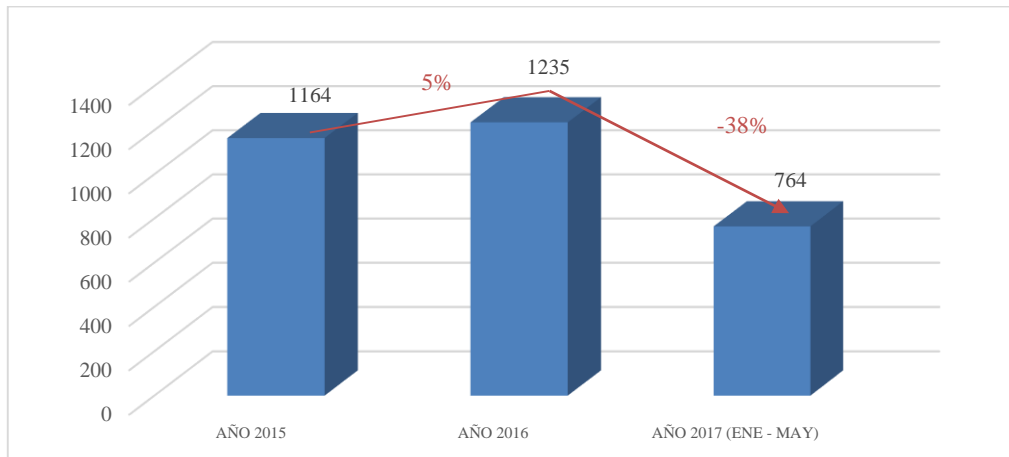
Desde el año 2009, los porcentajes de déficit se han reducido hasta el año 2016. El crecimiento que tuvo el sector de la construcción junto con el incremento de la demanda y capacidad de pago de los hogares, incidieron en este resultado. El déficit cualitativo pasó de 35,6% en 2009 a 33,6% en 2016; el cuantitativo de 21,2% en 2009 a 12,3% en 2016 y el hacinamiento de 15,8% en 2009 a 11,2% en 2016 (EKOS, 2017).

## 5.2. Mercado Inmobiliario en la ciudad de Quito

A partir del año 2016, la crisis económica, el decremento en el precio del petróleo y la menor inversión pública se reflejaron en la cantidad de proyectos residenciales (casas y departamentos) que se construyeron en Quito. Desde el 2016 fue evidente la disminución de operaciones inmobiliarias, sobre todo medianas y grandes, mientras que el número de

pequeñas edificaciones, de hasta 500 m<sup>2</sup> relacionadas con ampliaciones y modificaciones, se mantuvieron estables. (Jácome, 2017).

**Figura 38 Proyectos ingresados para su aprobación**



Fuente: CAE Colegio de Arquitectos del Ecuador (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Las razones principales giran en torno a dos temas: la crisis económica y el impuesto a la plusvalía. El mayor impacto se produjo en aquellos proyectos que superan los 2.000 m<sup>2</sup> de construcción. Un indicador para establecer el panorama de la construcción en la ciudad es el dato del número de proyectos que se buscan aprobar a través de la Entidad Colaboradora del Colegio de Arquitectos del Ecuador. Es así que, para el año 2016 el incremento del número de proyectos ingresados fue apenas del 5% y para los primeros meses del año 2017 se presentó un descenso en el número de proyectos ingresados para su aprobación en el CAE. Desde el 2015 se han reducido el número de proyectos ingresados. Comparando el 2015 se ingresaron 1.164 proyectos y el año 2016, 1.235. La caída en el periodo de enero – mayo del 2017 fue de un 38%. (Corral citado en Jácome, 2017).

Por otro lado, respecto a la venta de inmuebles (casas y departamentos), se ha producido una disminución que bordea el 60% en los últimos 3 años, aumentando el número de unidades disponibles (Carvajal citado por Jácome, 2017). Es así que no se ha evidenciado una recuperación sostenida del sector. Una de las soluciones que los inmobiliarios han adoptado para contrarrestar todos los conflictos es reducir el tamaño de los proyectos, es decir si en el año 2013 se construían proyectos con más de 50 departamentos, ahora lo hacen con menos de 20 unidades (Jácome, 2017).

**Figura 39 Unidades de vivienda disponibles y vendidas**

Estatus del Proyecto	Total unidades de vivienda disponibles según estatus de proyecto									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unidades Disponibles en Proyectos en Marcha	11.994	11.675	8.611	6.734	9.110	7.266	14.719	13.798	14.416	15.863
Unidades Disponibles en Proyectos Nuevos	2.168	3.056	1.059	3.448	4.403	8.935	7.344	4.496	6.552	3.875
<b>Total Disponibles</b>	<b>14.162</b>	<b>14.731</b>	<b>9.670</b>	<b>10.182</b>	<b>13.513</b>	<b>16.201</b>	<b>22.063</b>	<b>18.294</b>	<b>20.968</b>	<b>19.738</b>
	Unidades Vendidas									
Unidades vendidas en el período de proyectos en marcha	7.895	11.359	8.948	6.092	5.927	5.138	5.519	4.757	5.142	4.575
Unidades vendidas en el periodo de proyectos 100% vendidos	711	583	1.115	1.095	2.308	739	1.046	859	502	420

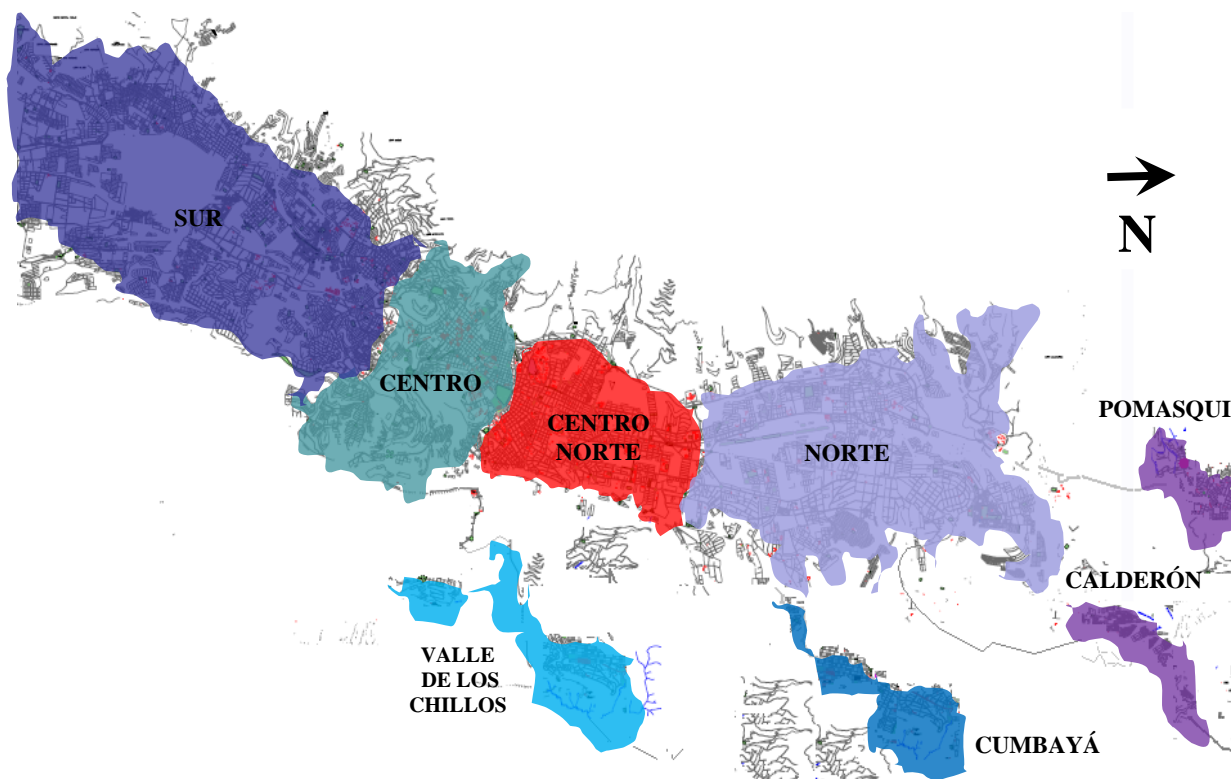
Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

### 5.2.1. Sector Inmobiliario en la Zona Centro - Norte

La estructura zonal de la ciudad de Quito está distribuida de tal manera que se puede clasificar en Norte, Sur y Valles. A continuación se presenta un mapa con las delimitaciones de cada zona para ubicar a la zona centro – norte de la ciudad.

Gráfico No. 12 Zonificación en la ciudad de Quito

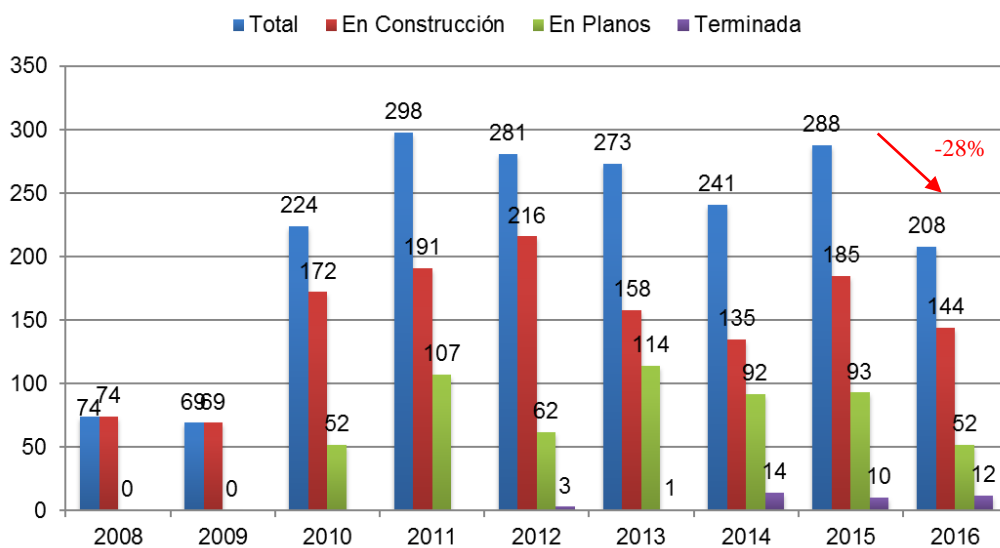


Fuente: Market Watch. Inteligencia de Mercado (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

El mercado inmobiliario en la ciudad de Quito está concentrado en el sector de Iñaquito, en la zona centro – norte correspondiente a la Administración Zonal Eugenio Espejo. Este sector acoge a más del 40% de los proyectos que buscan obtener una licencia arquitectónica según Germán Carvajal, Jefe Nacional División Inmobiliaria en MarketWatch Ecuador Inteligencia de Mercado (2017). Es así que la oferta registrada desde el año 2000 hasta el año 2016, indica que este sector de la ciudad es donde mayor número de proyectos inmobiliarios se desarrollan convirtiéndola en una zona altamente demandada. Este hecho ocurre debido a una tendencia del mercado inclinada hacia la compra de bienes raíces en zonas donde la plusvalía es alta y está consolidada.

De manera general, en la ciudad de Quito, la base de proyectos para el año 2016 contempla 732 proyectos que incluyen 524 proyectos en marcha y 208 proyectos nuevos. Con respecto al número de proyectos nuevos, para el año 2016 existe un total de 208, dentro de los cuales 144 se encontraban en construcción, 52 en planos y 12 terminados. En comparación con el año 2015, estos han disminuido en un 28% lo que indica una reducción importante en la evolución de la oferta de vivienda en la ciudad. (Chang, 2017).

**Figura 40 Evolución del número de proyectos nuevos**



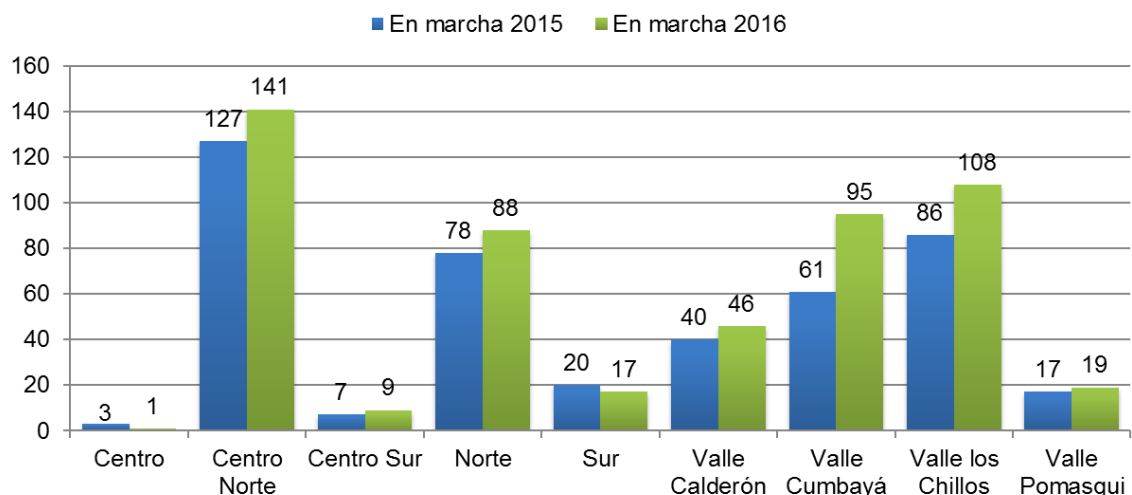
Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

En cuanto a los proyectos en marcha y su distribución en las diferentes zonas de la ciudad, la zona centro norte acoge el mayor número en relación a las otras zonas de Quito con 127 obras realizadas en el año 2015 y 141 para el año 2016 con un incremento del 10%. Para la distribución de los proyectos iniciados en esos años, los valles de Cumbayá y de los Chillos tienen la mayor oferta mientras que la zona centro norte ocupa el tercer lugar con 58 proyectos

iniciados en el año 2015 y 37 en el año 2016. A manera general, en la mayoría de zonas de la ciudad se presenta una disminución en el número de proyectos que van del 2015 al 2016. (Chang, 2017).

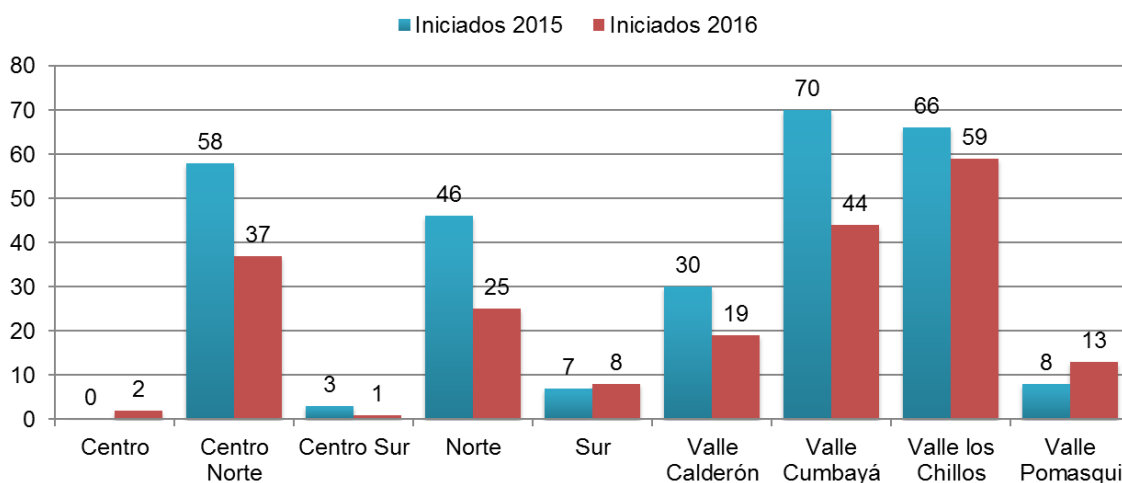
**Figura 41 Evolución del número de proyectos nuevos**



Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

**Figura 42 Distribución del total de proyectos iniciados por zonas**



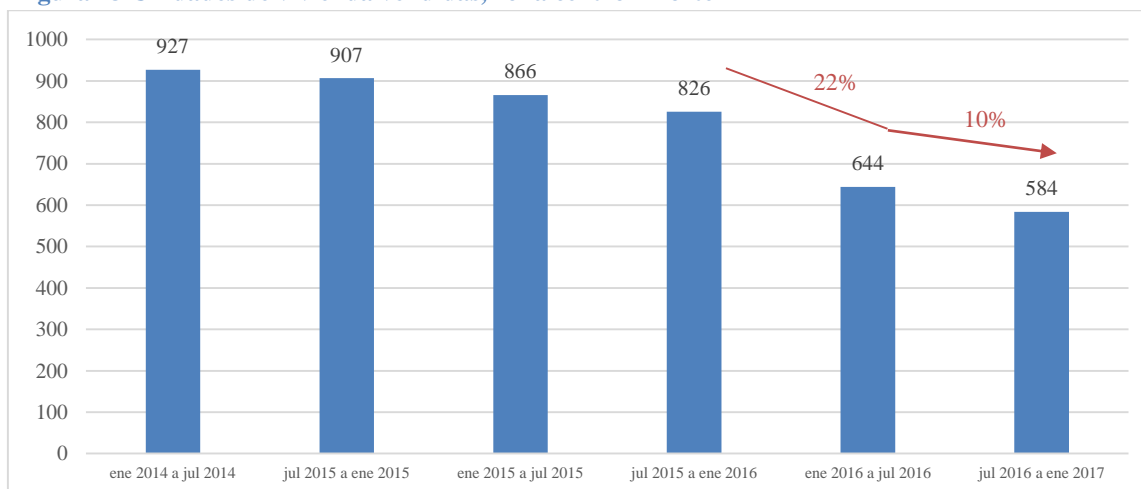
Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

Específicamente, para el análisis de la oferta de solo vivienda en unidades, de la base total de proyectos disponibles en marcha y nuevos, correspondiente a 19.738 unidades de vivienda en la ciudad de Quito, en la zona centro – norte se ubican 1564 unidades de proyectos inmobiliarios en marcha en el año 2016. Esto corresponde a proyectos iniciados en años anteriores que poseen unidades disponibles para la venta, están en planos, en construcción o terminados. Mientras que se identifican 1078 unidades de proyectos nuevos referidos a todos los proyectos de vivienda de primer uso que están en planos, en construcción y terminados.

Por otro lado, las unidades de vivienda vendidas en la zona centro – norte nos indican un total de 1228 unidades vendidas entre enero del 2016 a enero del 2017. En relación con datos de años pasados y a las condiciones macroeconómicas del país se identifica una tendencia actual a la baja en las ventas (como se puede ver en el gráfico), mismas que iniciaron en julio 2015 y se mantuvieron hasta el año 2016. Sin embargo, con la derogación de la Ley de Plusvalía en Consulta Popular en el 2017, el sector de la construcción proyecta una mejora.

**Figura 43 Unidades de vivienda vendidas, zona centro – norte**



Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

La evolución de la oferta en el centro norte de la ciudad nos indica una absorción del 61% con 142 unidades de vivienda vendidas al mes para el año 2015 y una absorción del 46.50% para el año 2016 con 102 unidades vendidas por mes.

**Tabla 5 Evolución de la oferta Zona Centro Norte**

Evolución de la oferta Zona Centro Norte		
<b>Año 2012</b>	Absorción	38,60%
<b>Año 2013</b>	Absorción	64,50%
<b>Año 2014</b>	Absorción	58,10%
	Unid Disponibles en marcha	1473
	Nuevas	1303
<b>Año 2015</b>	Vendidas	1692
	Vendidas x mes	142
	Absorción	61,00%
	Unid Disponibles por periodo	1084
	Unid Disponibles en marcha	1564
	Nuevas	1078
<b>Año 2016</b>	Vendidas	1228
	Vendidas x mes	102
	Absorción	46,50%
	Unid Disponibles por periodo	1414

Fuente: Smart Research, Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

La inminente derogatoria de la Ley de plusvalía genera expectativa para el año 2018. El sector de la construcción lleva casi 27 meses con cifras negativas, según datos del Banco Central del Ecuador. Pero esta entidad espera que, con la eliminación de la Ley de Plusvalía, la actividad crezca 2% durante este año. Serrano (2018). También la oferta se ve afectada por la injerencia de los costos financieros relacionada con créditos al constructor, los costos de materiales y mano de obra, la disponibilidad de crédito hipotecario que determinará la rapidez de las ventas, entre otros factores. Si estos elementos se encuentran en equilibrio se generara una situación positiva

para el mejor desarrollo del proyecto, pero si hay distorsiones habrá como resultado afectaciones.

**Tabla 6 Precio Promedio de la vivienda con Acabados (por m2)**

Zona	Precio Promedio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Centro Norte	Vivienda	114.5	127.036	140.625	127.273	130.375	147.665	169.239	179.249	184.5
	m2	59	1043	1272	1194	1304	1516	1726	1830	1838
% Crecimiento		-	5%	22%	6%	9%	16%	14%	6%	1%

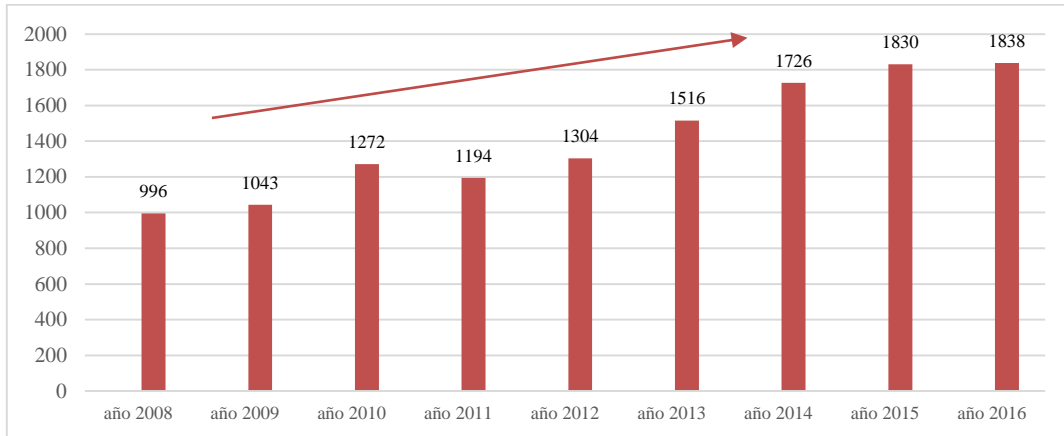
Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

En cuanto a los precios, el metro cuadrado (m2) de vivienda con acabados en la ciudad de Quito está dado por la ubicación o zona que determina el nivel socioeconómico de desarrollo y finalmente si se trata de un proyecto de interés social o no. En este sentido, existe una variación drástica en los precios por m2. Así por ejemplo, en el año 2012, en la zona Centro Norte, el precio promedio del m2 llegó a un promedio de \$1304, valor que ha crecido a una tasa del 9% desde el año 2008. El precio por m2 que se registra en ésta zona es el más alto de todas las zonas de Quito (Durán, sin fecha).

La preferencia de la demanda por ubicaciones en las distintas zonas se define por su atractivo. Como por ejemplo el Metro de Quito que generará cambios en los hábitos y costumbres de los ciudadanos. Por otro parte, los incentivos que concederá el Municipio están centrados en las áreas de influencia de las estaciones de este nuevo sistema de transporte y la relocalización de las oficinas del Gobierno (las plataformas gubernamentales). Gamboa (2017)

**Figura 44 Variación del precio promedio del m2 de vivienda en la zona centro – norte**

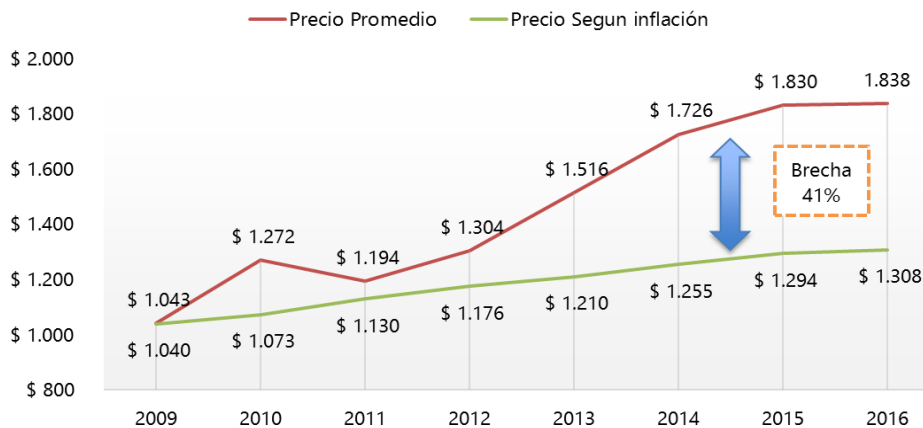


Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

Si se compara el precio promedio con la inflación, el distanciamiento que se ha producido es evidente desde 2012, periodo en el que mientras el precio de la vivienda ha incrementado un 10%, la inflación ha sido del 4%. En el 2015 el distanciamiento entre la inflación y el precio promedio tienen una brecha del 41%, es decir, fue la cúspide del negocio inmobiliario en esta zona de la ciudad. Debido a las leyes de Herencias y Plusvalía se controló la posible creación de una burbuja inmobiliaria. Chang (2017).

**Figura 45 Evolución de precios de vivienda vs inflación zona centro norte**



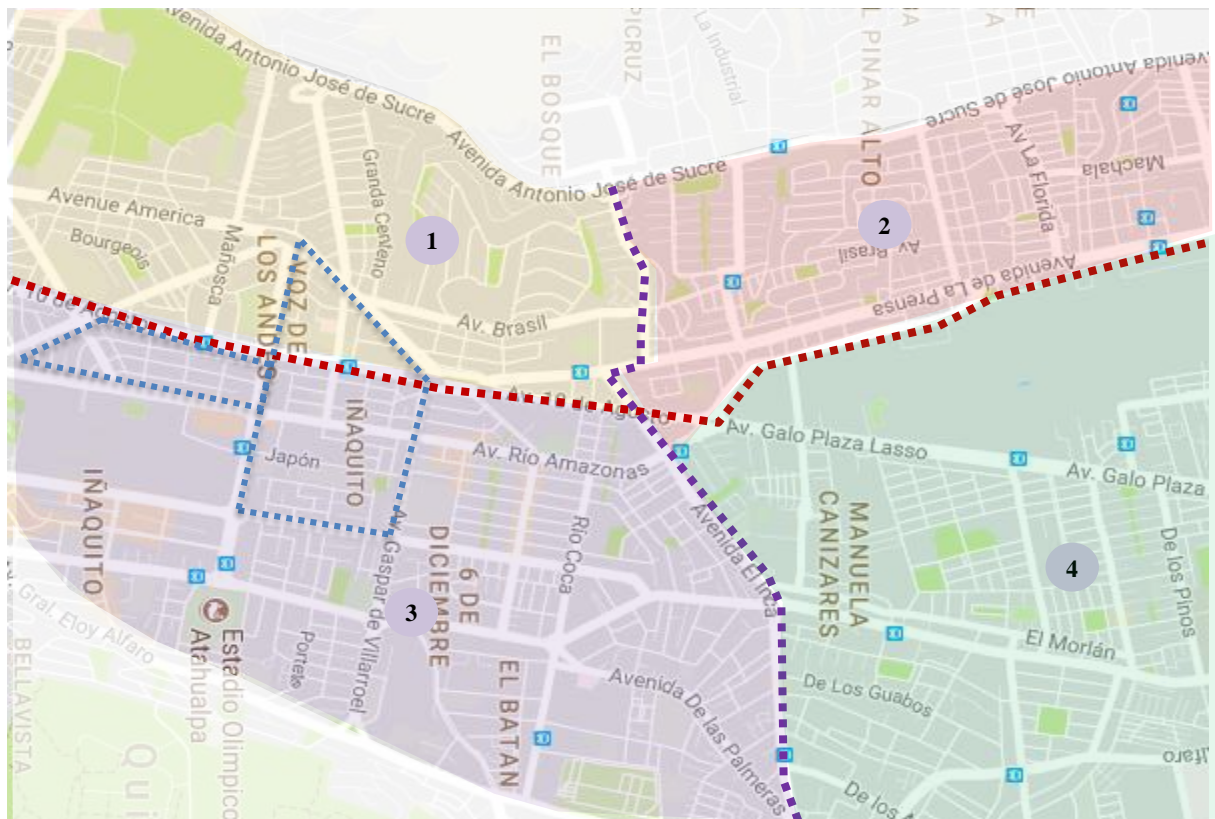
Fuente: Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24. Quito, febrero del 2017. Smart Research.

Elaboración y procesamiento: el autor

### 5.3. Mercado de vivienda nueva en la zona de estudio

La oferta de vivienda en Quito es diversa se adapta al perfil del cliente, variando acorde al sector donde se ubica. A continuación se presenta el análisis del mercado de vivienda nueva en la zona de estudio. Para ello, se ha tomado en cuenta las unidades estratégicas establecidas por Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos, 2016), que clasifica el área en zonas, que en el caso de estudio corresponde a la zona 1 y 3.

Gráfico No. 13 Unidades estratégicas en zonas

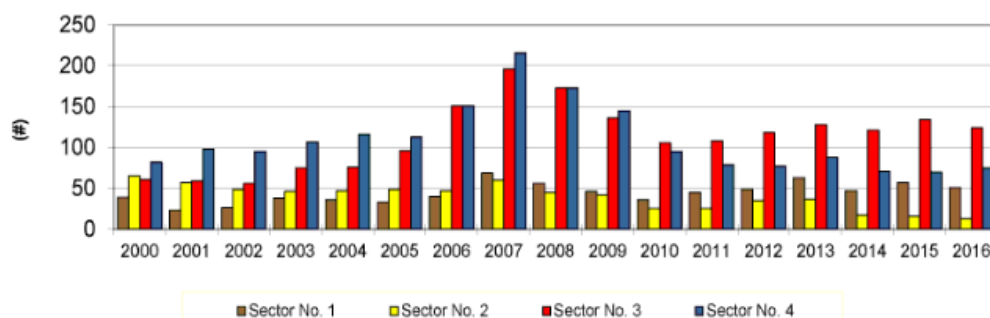


Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos) 2016.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En las zonas 1 y 3 donde se ubica el área de estudio, existen 52 y 125 proyectos inmobiliarios nuevos en el año 2016 respectivamente. Si analizamos el siguiente gráfico, se

evidencia una tendencia hacia una mayor oferta de proyectos en la zona 3 debido a la concentración de equipamientos importantes que esta posee; en relación a la zona 1. A partir de los centros comerciales, el Estadio Olímpico Atahualpa y el parque La Carolina; el desarrollo inmobiliario, financiero y comercial sobre el eje de la República del Salvador, la Av. Amazonas, Av. de los Shyris, Av. 6 de Diciembre y Av. Naciones Unidas generan un crecimiento paulatino potencializando y hacen atractiva esta zona para la implementación de proyectos inmobiliarios. Así, esta zona duplica y sobrepasa el número de proyectos ubicados en la zona 1.

**Figura 46 Número de proyectos inmobiliarios nuevos según sectores**

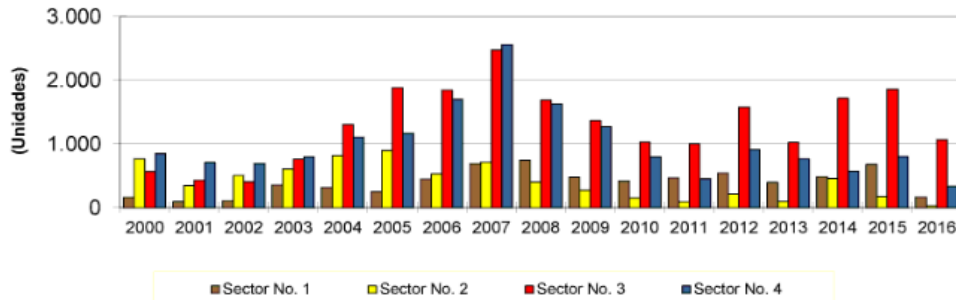


Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). Julio 2017.

Elaboración y procesamiento: el autor

Para el 2016, en las zonas 1 y 3 la oferta disponible es de 20 unidades y 1000 unidades respectivamente. A través del recorrido de campo y la observación realizada en el sector, se evidenció que el mayor número de proyectos inmobiliarios ofertados corresponden a departamentos. Esta tipología de vivienda se encuentra ubicada en la zona 1 mientras que en la zona 3 la tipología es de tipo residencial de baja densidad.

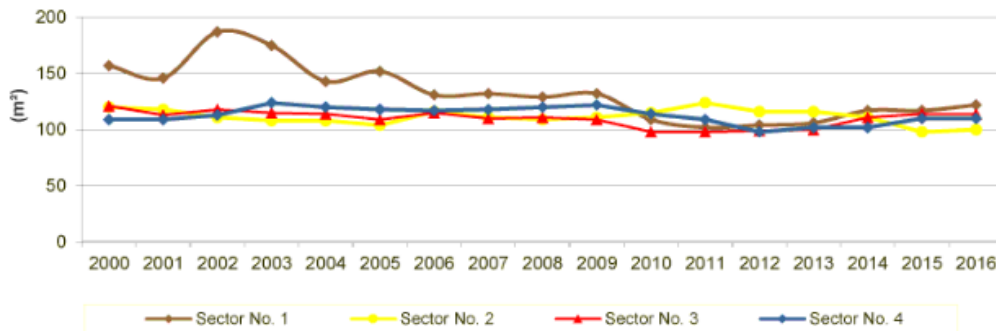
Figura 47 Oferta Disponible



Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). Julio 2017. Elaboración y procesamiento: el autor

Respecto al tamaño promedio manejado en las zonas de estudio, para el sector 1 se identifica un tamaño promedio entre 150 – 200 m<sup>2</sup> entre los años 2000 y 2003, el cual ha ido descendiendo hasta ubicarse en un rango de 100 – 150 m<sup>2</sup> en el año 2016. Por otro lado, la tendencia en la zona 3 ha sido contante ubicándose en el rango 100 – 150 m<sup>2</sup>.

Figura 48 Tamaño promedio del m<sup>2</sup> según sectores

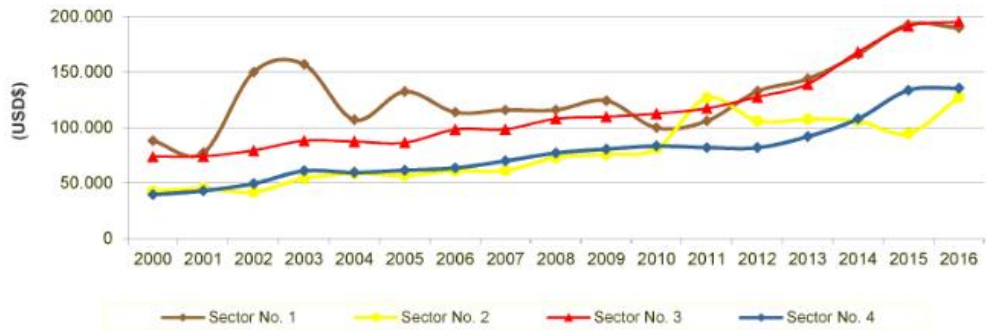


Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). Julio 2017. Elaboración y procesamiento: el autor

El precio de la vivienda en la zona 1 y 3 presentan una tendencia a incrementarse como se aprecia en la gráfica a partir del año 2000 donde se ubicaban en un rango entre \$50.000 y \$100.000. En el año 2016 esta tendencia se mantiene y ubica a las zonas en un rango de precio promedio total de la vivienda entre \$150.000 y \$200.000. De igual manera, el precio promedio

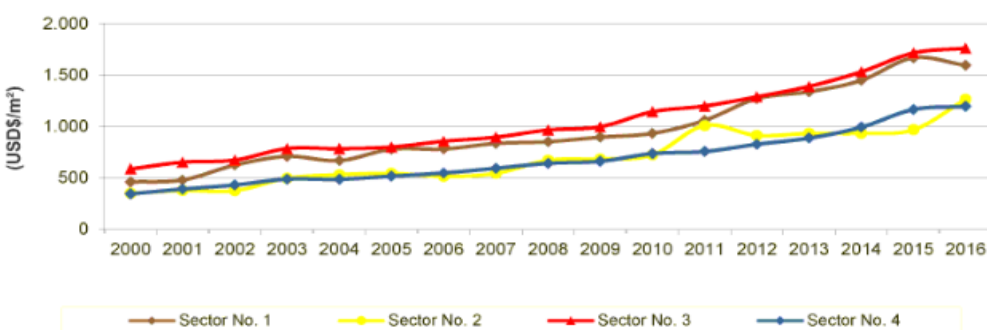
por m2 para vivienda en los sectores 1 y 3 presenta una tendencia al aumento. En el año 2000 se ubican en \$500 aproximadamente y para el año 2016 están en un rango de \$1500 a \$2000. (Help Inmobiliario, 2017).

**Figura 49 Precio promedio total de la vivienda según sectores**



Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017. Elaboración y procesamiento: el autor

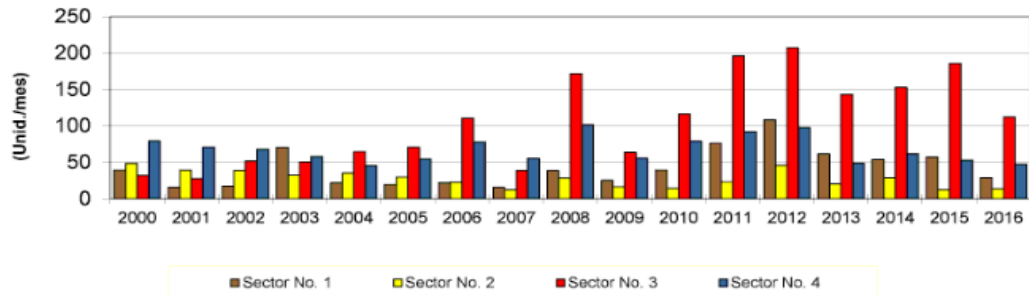
**Figura 50 Precio promedio del m2 según sectores**



Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017. Elaboración y procesamiento: autor

La absorción para el sector 1 se ubica en un rango entre 0 a 50 unidades por mes, dato que refleja una contante variación desde el año 2000, siendo en año 2012 su mayor incremento 110 unidades por mes. Mientras que para el sector 3 la absorción ha aumentado teniendo sus picos más altos en los años 2011 y 2012 con 200 unidades por mes aproximadamente. Para el año 2016 esta zona disminuye su absorción a un rango de 100 – 150 unidades por mes.

**Figura 51 Absorción (unidad/mes) según sectores**



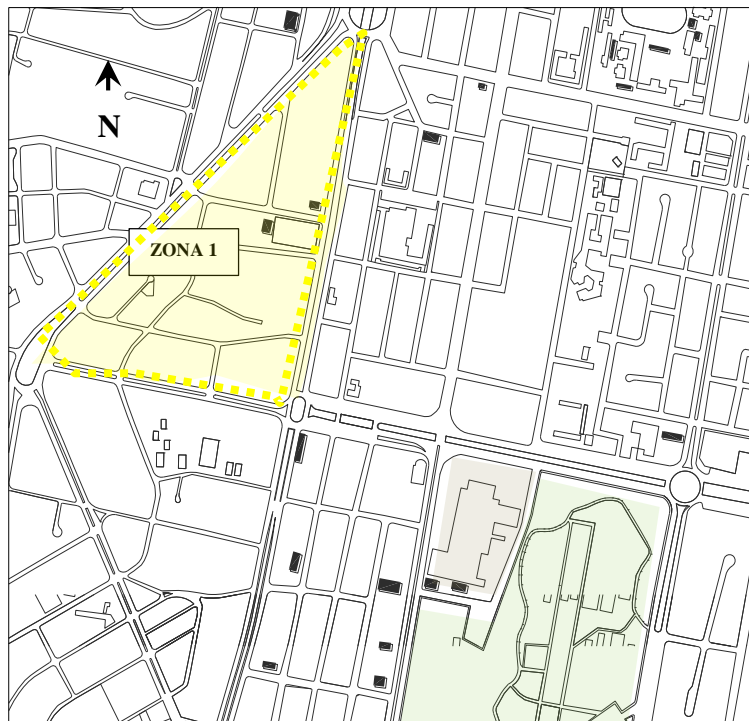
Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

### 5.3.1. Proyectos de vivienda nueva en marcha

Para nuestra zona de estudio identificamos nuevamente nuestras sub zonas de análisis que se presentan en los siguientes gráficos.

#### *Zona 1*

**Gráfico No. 14 Proyectos de vivienda nueva Zona 1**



Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Tabla 7 Reporte General de la zona 1**

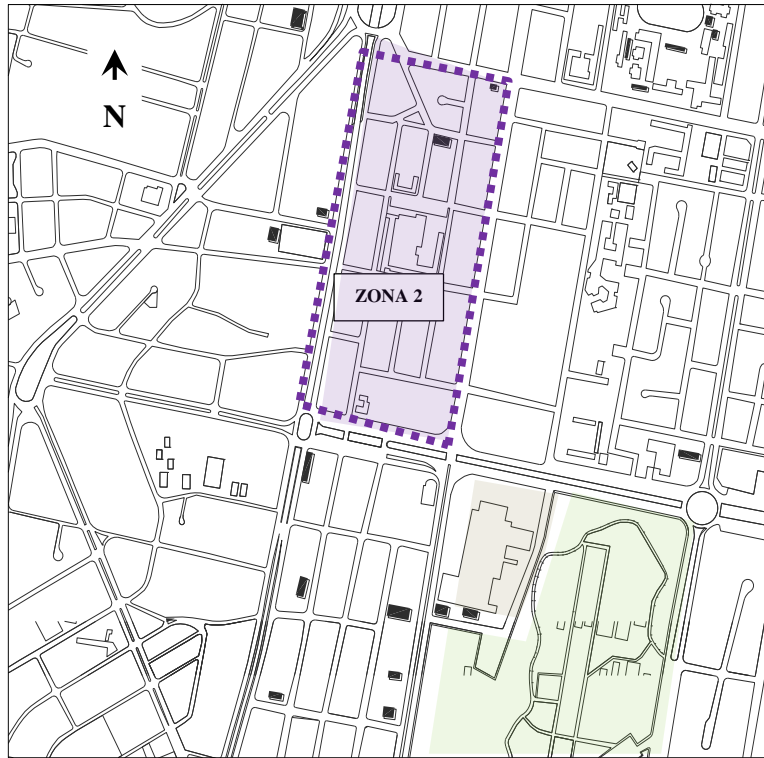
Nombre del Proyecto	Tipo de Inmueble	Precio Min. (USD)	Precio Prom. (USD)	Precio Max. (USD)	Un. Disp.
Asoma 2	Departamentos	94210	132805	165280	8
Dream Plaza	Departamentos	88200	225951	550780	1

Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En esta zona de estudio correspondiente a Voz de los Andes, los proyectos nuevos que se desarrollan corresponden a una tipología de vivienda de tipo departamental, donde el rango del precio del m<sup>2</sup> de los proyectos ofertados está entre los \$1650 a \$1800.

### **Zona 2**

**Gráfico No. 15 Proyectos de vivienda nueva Zona 2**



Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Tabla 8 Reporte General de la zona 2**

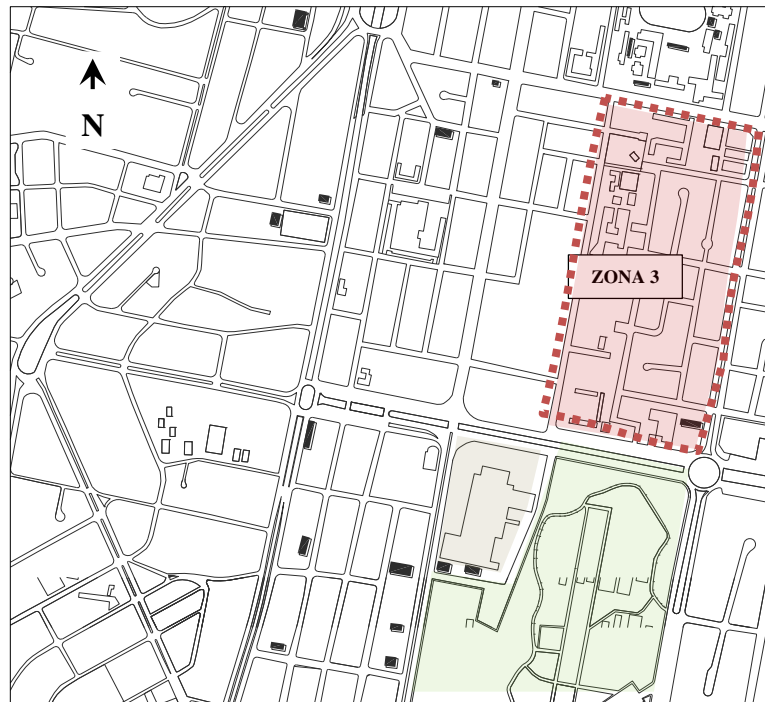
Nombre del Proyecto	Tipo de Inmueble	Precio Min. (USD)	Precio Prom. (USD)	Precio Max. (USD)	Un. Disp.
One	Departamentos	115720	152405	195500	170

Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En esta zona de estudio el precio por m2 en proyectos inmobiliarios nuevos es de \$1350 a \$1850.

### Zona 3

**Gráfico No. 16 Proyectos de vivienda nueva Zona 3**



Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Tabla 9 Reporte General de la zona 3**

Nombre del Proyecto	Tipo de Inmueble	Precio Min. (USD)	Precio Prom. (USD)	Precio Max. (USD)	Un. Disp.
Murat	Departamentos	94100	167643	228900	5
Ganesha	Departamentos	80900	116542	144690	5

Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

## Zona 4

Gráfico No. 17 Proyectos de vivienda nueva Zona 4



Fuente: Plano Catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Tabla 10 Reporte General de la zona 4

Nombre del Proyecto	Tipo de Inmueble	Precio Min. (USD)	Precio Prom. (USD)	Precio Max. (USD)	Un. Disp.
Carolina Tower	Departamentos	78000	80206	82276	1
Edificio Bronte	Departamentos	95300	163809	233654	5
Edificio Capitalina	Departamentos	156780	181911	210500	14
Edificio Construiblec	Departamentos	117200	162657	195000	1
Lubeck Ii	Departamentos	110000	118722	125700	1
Milano Park	Departamentos	70600	81262	88500	5
Mystique	Departamentos	95780	151551	204400	1
Plaza 10	Departamentos	84400	120648	137800	1
Roze Park	Departamentos	98000	171675	231100	4
Toledo Plaza	Departamentos	96900	114912	155900	20
Torre Normandia	Departamentos	139900	143056	145100	1
Torres Carre - A	Departamentos	81000	135886	165000	1

Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

La oferta de vivienda nueva en las cuatro zonas de estudio es de tipo departamental. Se evidencia en el siguiente cuadro que la zona 4 posee el mayor número de proyectos en comparación con el resto de zonas. Por otro lado la zona 1 y 3 presentan el menor número de proyectos, las cuales están caracterizadas por una tipología de vivienda usada unifamiliar de baja densidad (1 a 3 pisos) en las cuales no se han generado aún muchos proyectos inmobiliarios destinados a edificaciones en altura. Asimismo, la zona 2 que posee 1 proyecto inmobiliario, se caracteriza por albergar en mayor cantidad usos y equipamientos de diversa índole (administrativo, financiero, comercio, parqueaderos, servicios) aislando de cierto modo al uso de vivienda.

**Tabla 11 Síntesis de proyectos de vivienda en las zonas de estudio**

Zona	No. de proyectos	Precio mín. promedio	Precio promedio	Precio máx. promedio	Precio x m2	Unidades Disponibles
1	2	91200	179400	358000	1650 - 1800	9
2	12	101900	135600	164600	1350 - 1850	55
3	2	87500	142100	186800	1490 - 1860	10
4	1	115700	152500	195500	2484	170
<b>total</b>	<b>17</b>	<b>99075</b>	<b>152400</b>	<b>226225</b>	<b>1871</b>	<b>244</b>

Fuente: Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En cuanto al precio de las viviendas en estas zonas, se identifica un precio promedio mínimo de \$99075 y un precio promedio máximo de \$226225; un precio por m2 promedio de \$1871. Según el BIESS, la vivienda de interés público en el Ecuador tiene un precio de hasta \$70000 y su valor por m2 no excede los \$890. Por lo tanto, el precio manejado en las zonas de estudio que duplica el precio manejado por el BIESS para vivienda, excluye por completo la posibilidad de acceder a una vivienda en este sector por parte de un comprador promedio debido

a sus altos costos. Según, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la entrevista realizada (2018),”la zona de la Carolina tiene una dinámica inmobiliaria muy superior al resto de la ciudad. El perfil general del mercado de vivienda en Iñaquito es de vivienda en departamentos en edificios verticales [...] En cuanto al costo del producto inmobiliario está enfocado a sectores socioeconómicos altos con una importante dependencia del vehículo, es decir, hay una combinación de oficinas y departamentos con estacionamientos”.

#### **5.4. Situación actual y mercado de vivienda en la zona de estudio**

Para entender el mercado de vivienda usada en la zona de estudio es necesario comprender cuál ha sido su desarrollo hasta la actualidad y relacionarlo con la construcción de la Plataforma Gubernamental Financiera.

##### **5.4.1. Población de la Administración Zonal Norte**

En el año 2010, acorde con las estadísticas del SIISE, Sistema Integrado de Indicadores Sociales y el Municipio de Quito, existe un total de 2.239.191 habitantes distribuidos en el Norte, Sur y Centro de la ciudad de Quito. En cuanto a la población que se concentra en la Administración Zonal Eugenio Espejo, a la cual pertenece la zona de estudio de la presente investigación, según el Censo de Población y Vivienda 2010 INEC, el número es de 388.708 habitantes. Esta Administración Zonal comprende 9 parroquias urbanas y 2 parroquias rurales, entre las cuales forman parte las parroquias de Iñaquito y Rumipamba. *Ver Anexo No. 8 Población en Administración Zonal Eugenio Espejo.*

La parroquia Iñaquito constituye el 11% del total de la población de la Administración Zonal Eugenio Espejo con 42.397 habitantes distribuidos en diferentes barrios y sectores. Por otro lado la Parroquia Rumipamba representa el 7% con una población de 28.918 habitantes.

#### ***5.4.1.1. Población de la Parroquia Iñaquito***

La Parroquia de Iñaquito está conformada por 18 barrios – sectores, los cuales constituyen una población de 42.397 habitantes repartidos en 19.522 hab. hombres y 22.875 hab. mujeres. En esta parroquia, las zonas de análisis serán Batán Bajo, Iñaquito y La Carolina con una población de 2.456 hab., 1.827 hab. y 1.957 hab. Estas representan el 6%, 4% y 5% respectivamente de la población total de la parroquia. INEC. Censo de Población y Vivienda (2010). *Ver Anexo No. 9 Población en la parroquia de Iñaquito.*

Por otro lado se analizará la zona correspondiente a Voz de los Andes perteneciente a la parroquia Rumipamba la cual está constituida por 14 barrios – sectores. Esta zona posee una población de 2.477 hab. que representa el 9% de la población total de la parroquia. INEC. Censo de Población y Vivienda (2010). *Ver Anexo No. 10 Población en la parroquia de Rumipamba.*

En resumen, las zonas de estudio comprenden 8.717 habitantes repartidos en 3.941 hombres y 4.776 mujeres que representan el 45% y 55% respectivamente. INEC. Censo de Población y Vivienda (2010). *Ver Anexo No. 11 Población en las zonas de estudio.*

#### *5.4.1.2. Promedio de ocupantes por vivienda y densidad urbana*

Acorde al Censo 2010 el promedio de ocupantes por vivienda particular en la zona de estudio es de 2.5 personas por hogar teniendo un resultado de 3.497 hogares en este sector con una densidad de 54.45 hab/ha. INEC. Censo de Población y Vivienda (2010). Varios autores indican que la densidad poblacional adecuada para que una ciudad tenga un desarrollo urbano sostenible depende de sus características propias. Gómez y Mesa (2016). Según (Higueras, 2009; Marín, 2012; Rueda, 2011) se establecen rangos óptimos que van desde los 120 hab/ha. a los 300 hab/ha. Al comparar este rango con la densidad de la zona de estudio se evidencia que a pesar de que la zona cuenta con todos los servicios para potenciar la vivienda y tener una mayor concentración de la población que aproveche y se beneficie de todos estos servicios, su densidad es baja lo cual nos indica que la zona está siendo subutilizada para el uso de vivienda.

En la entrevista realizada al Arq. Paco Naranjo, Consultor del Proyecto Plataforma Gubernamental Financiera (2018), nos indica que la ciudad de Quito tiene un problema de vacíos urbanos referentes a “todas estas áreas que están en sitios estratégicos, con un valor caro de suelo, con una inversión económica importante o el caso de las edificaciones que están siendo abandonadas. Por tanto, hay vacíos urbanos importantes que deben ser utilizados. Nos seguimos expandiendo a las periferias de la ciudad teniendo posibilidades de aprovechar la infraestructura existente”.

### 5.4.2. Mercado de vivienda usada

Para establecer la oferta de vivienda en el sector y la cobertura de la demanda se toma en cuenta la tenencia a la vivienda de los hogares. El análisis que se presenta a continuación, se hace en función de la parroquia Iñaquito (con 16.959 hogares) como referente de la zona de estudio.

**Tabla 12 Tenencia a la vivienda en Iñaquito**

Vivienda	Tenencia de la vivienda de los hogares							
	Anticresis	Arrendada	Por servicios	Prestada (No pagada)	Propia (heredada)	Propia y la está pagando	Propia y totalmente pagada	
<b>Porcentaje %</b>	100	0,25	38,67	1,92	5,65	4,58	11,22	37,71
<b>Unidades</b>	22706	57	8.780	436	1.283	1.040	2.548	8.562

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
Elaboración y procesamiento: el autor

Las viviendas que son propias: heredadas, la están pagando o totalmente pagadas son de 12.150 unidades que corresponden al 53.51%. Por otro lado, existe un porcentaje importante de viviendas que son arrendadas (38.67%) en este sector. A nivel general, el DMQ tiene que un 38,8% de los hogares tiene vivienda arrendada, un 33% de las viviendas son propias y pagadas, el 9,7% son cedidas no pagadas, el 8,8% es propia (regalada), el 8,3% es propia pagándose y por último el 0,2% es anticresis. Sobre viviendas arrendadas, hay un gran porcentaje en Eloy Alfaro y Manuela Sáenz, con 46,9% y 50,2% en orden correspondiente, similarmente ocurre con viviendas propias y totalmente pagadas en Los Chillos, donde el 41,1% del total de viviendas tiene esa característica. INEC. Censo de Población y Vivienda (2010).

#### 5.4.2.1. Condición de ocupación de la vivienda en la zona de estudio

De acuerdo a las condiciones de ocupación de la vivienda en la zona de estudio, el 74% de las viviendas correspondientes a 3.461 unidades están ocupadas con personas presentes. El 26% se encuentra en condiciones de desocupación o en proceso de construcción.

Tabla 13 Condición de ocupación de la vivienda

Zona	(Barrio - Sector)	Total Viviendas	Condición de Ocupación				Promedio Ocupantes por Vivienda Particular	
			Ocupadas		Desocupadas	En construcción		Colectivas
P. presentes	P. ausentes							
1	Voz de los Andes	1.088	874	134	78	2	0	2,8
2	Iñaquito	1.000	741	161	94	2	2	2,5
3	Batán Bajo	1.423	1.049	227	138	8	1	2,3
4	La Carolina	1.184	797	223	111	51	2	2,4
<b>Total</b>		<b>4.695</b>	<b>3.461</b>	<b>745</b>	<b>421</b>	<b>63</b>	<b>5</b>	<b>2,5</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### 5.4.3. Dinámicas de vivienda

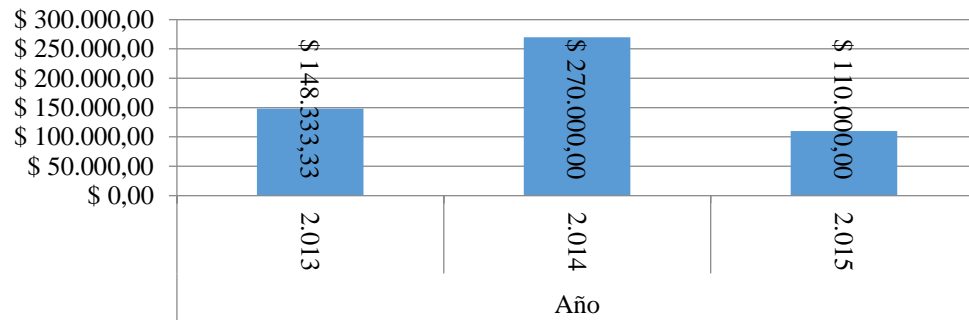
El análisis está enfocado en establecer una línea de tiempo de los costos de la vivienda desde el año 2011. Posteriormente se ubica la construcción de la Plataforma Gubernamental Financiera en el periodo de tiempo ejecutado y se analiza la tendencia y las dinámicas generadas en la zona en torno a la vivienda. Es importante mencionar que no fue posible obtener todas las variables abajo mencionadas para todos los datos.

**Figura 52 Venta promedio anual (Departamentos no amoblados)**



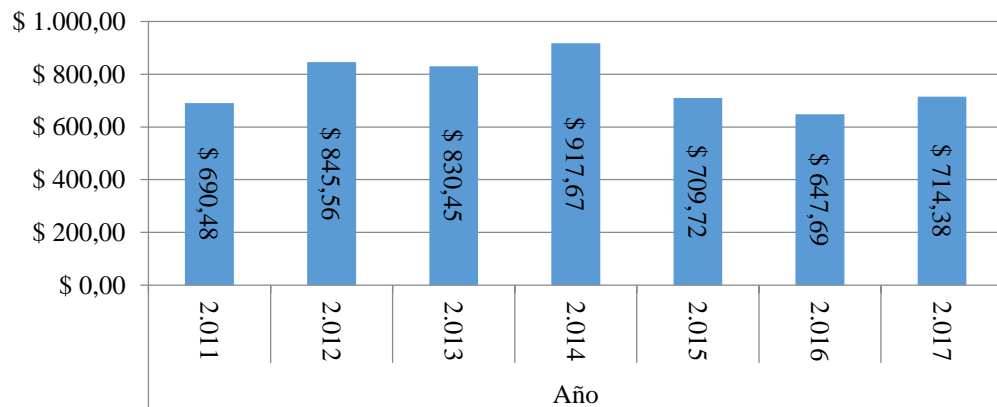
Fuente: Reconstrucción Base Histórica (Hemeroteca PUCE. Diario El Comercio). Enero 2018.  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Figura 53 Venta promedio anual (Departamentos amoblados)**



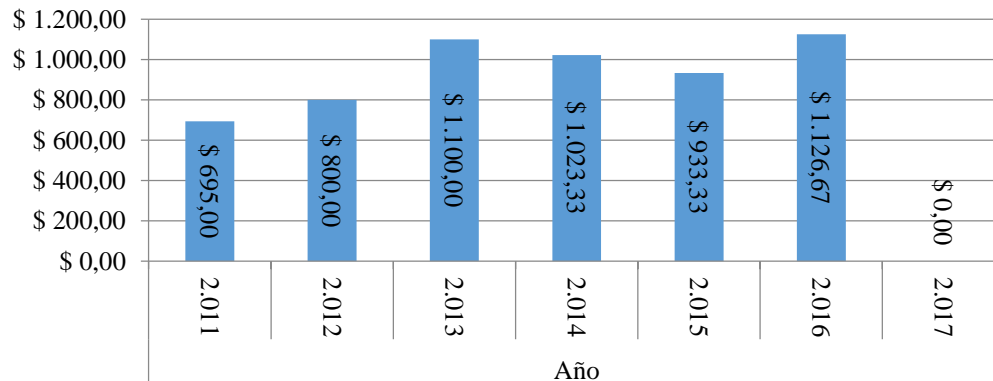
Fuente: Reconstrucción Base Histórica (Hemeroteca PUCE. Diario El Comercio). Enero 2018.  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Figura 54 Arriendo promedio anual (Departamentos no amoblados)**



Fuente: Reconstrucción Base Histórica (Hemeroteca PUCE. Diario El Comercio). Enero 2018.  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Figura 55 Arriendo promedio anual (Departamentos amoblados)**



Fuente: Reconstrucción Base Histórica (Hemeroteca PUCE. Diario El Comercio). Enero 2018.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Respecto a los precios de arriendos y venta de viviendas en el sector se refleja la variación en el precio y la tendencia al crecimiento en los últimos años. Es importante mencionar que la zona de estudio es heterogénea en cuanto al tipo de población y sus posibilidades económicas. En este sentido aquí se ubican unidades de vivienda para clase media baja, media y también clase alta, por lo que los valores que se presentaron previamente están influenciados por esta diversidad de residentes.

### **5.5. Usos de suelo en la zona de estudio y micro zonas**

La Plataforma es una pieza que incide en el desarrollo de la zona de estudio y de la ciudad. Esta zona se caracteriza por el largo tiempo de viven los residentes en el área con base en los datos de la encuesta realizada. A pesar de esto en la actualidad se puede apreciar la salida de la gente y la conformación de micro zonas destinadas a usos comerciales, de salud y otros equipamientos en sectores que antes se consideraban netamente residenciales.

De manera general, la proyección de la zona tiende al reemplazo de la vivienda por otros usos como oficinas, parqueos, negocios, locales comerciales ligados a las actividades y la nueva demanda que la implementación de la Plataforma trae consigo. Dentro de la encuesta realizada a los residentes de la zona de estudio, el 75% indicó que han evidenciado cambios significativos a partir de la construcción de la Plataforma en el sector. Entre estos cambios, el incremento del comercio y negocios es evidente.

La zona de estudio no es homogénea, dentro de ella existen condiciones muy particulares que le dan matices diferentes respecto a su funcionamiento. Por un lado existen fraccionamientos de lotes pequeños, un sector, propiedad de grandes propietarios en desarrollo y una zona de propiedad pública considerable e importante en relación al resto de zonas. Para entender las dinámicas particulares de la zona de estudio, se la ha dividido en varias secciones o micro zonas, las cuales son analizadas a continuación:

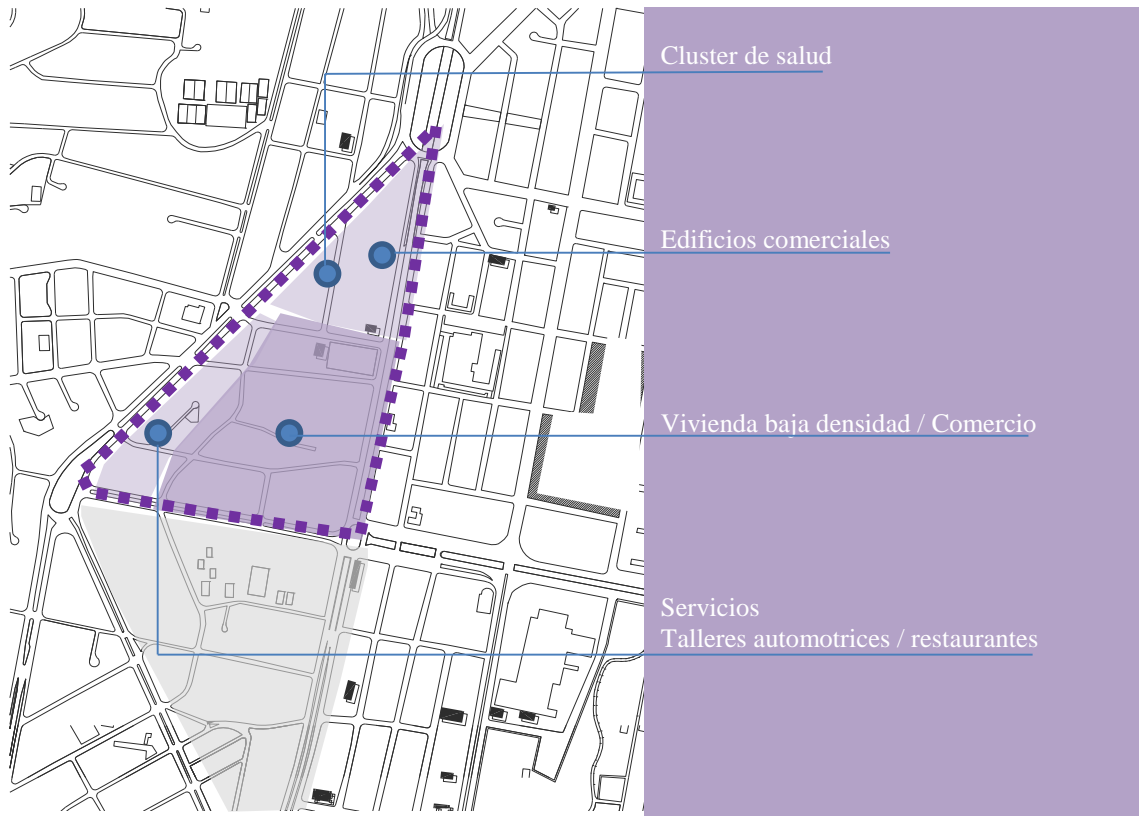
Gráfico No. 18 Caracterización de la zona de estudio



Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

### 5.5.1. Zona 1

Gráfico No. 19 Características en zona 1

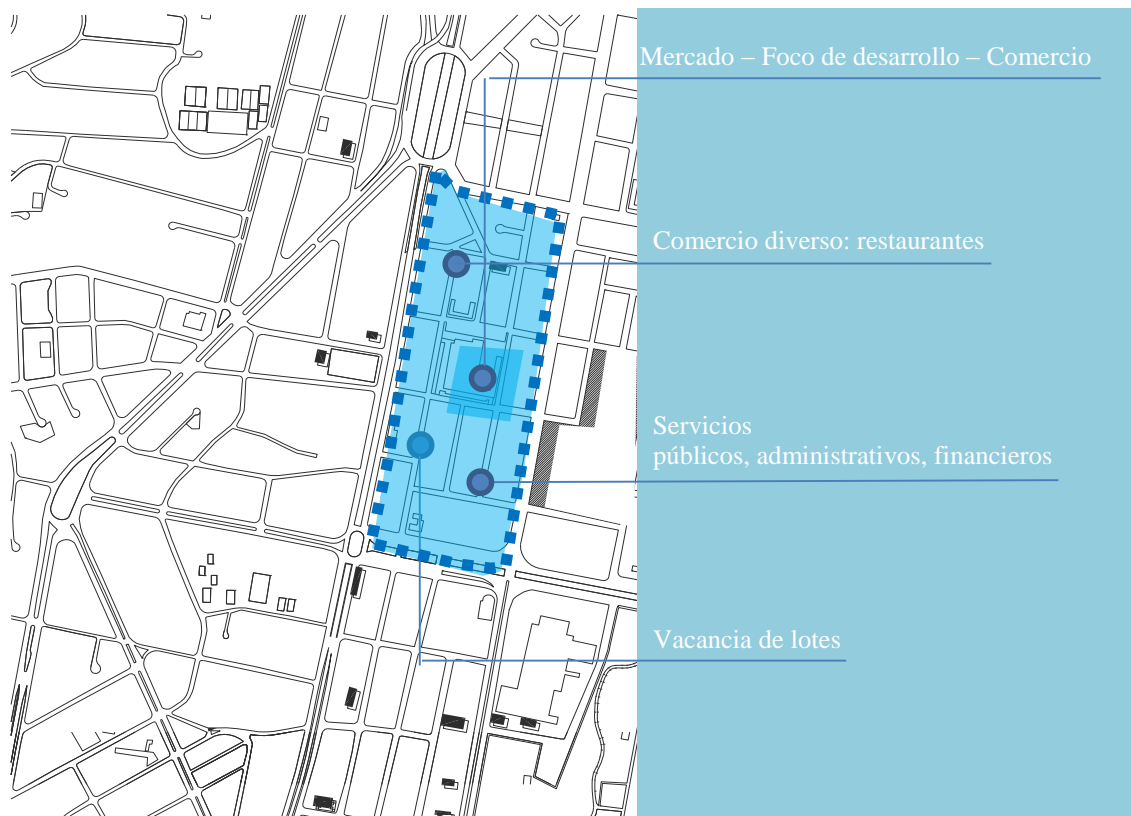


Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Esta zona se caracteriza por presentar un fraccionamiento de lotes de dimensiones pequeñas destinadas a vivienda de baja densidad y en algunos casos a comercio a escala barrial: tiendas, panaderías, farmacias, etc. Además existe un área que se ha especializado como un importante cluster de salud con edificios en altura en terrenos que solían ser residenciales. Hacia la Av. América, se consolida un área comercial que abraza diversidad de servicios.

## 5.5.2. Zona 2

Gráfico No. 20 Caracterización de la zona 2

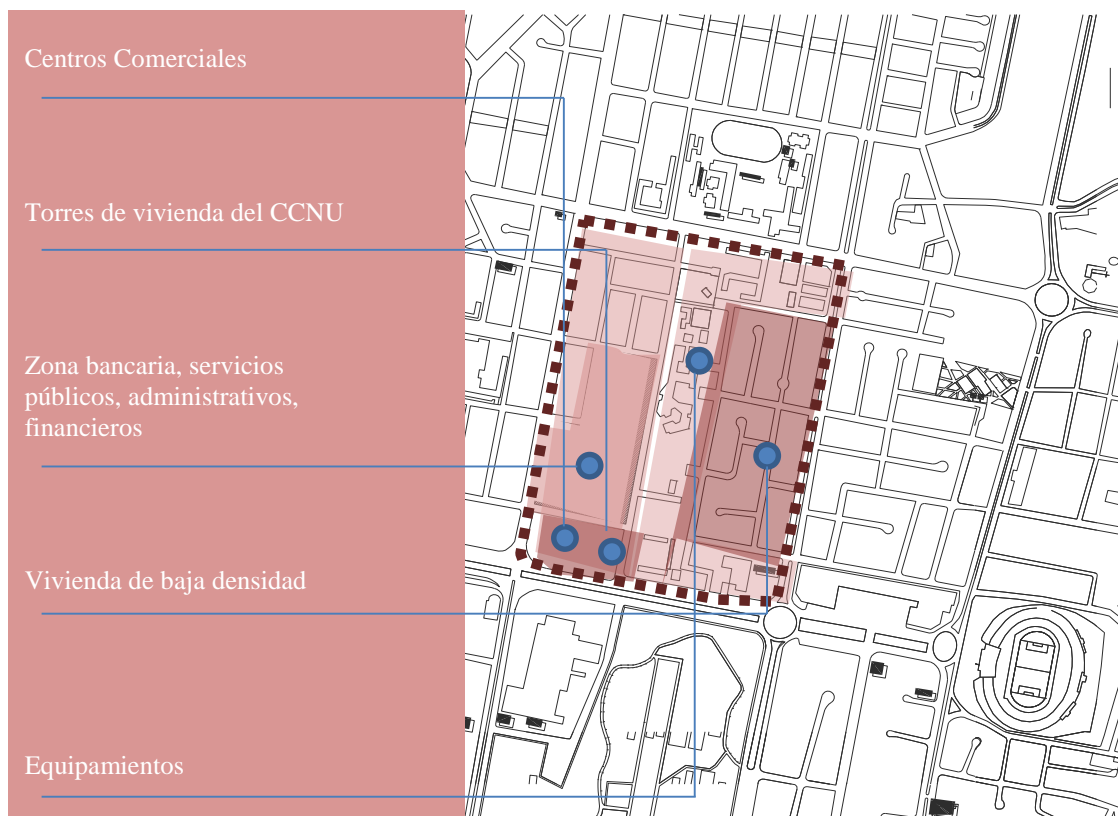


Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

En esta zona se encuentra el Mercado de Iñaquito, foco de desarrollo económico para el sector. Se caracteriza por tener negocios y locales comerciales. Se destaca la implementación de áreas comerciales ya consolidados como el supermercado Santa María, además del nuevo centro comercial Coral. Además la zona tiene una importante área destinada a servicios públicos, administrativos y financieros especialmente a lo largo de la Av. Amazonas. Para el eje de la Av. 10 de agosto existen zonas departamentales e inmuebles vacantes. El apareamiento de nuevos usos es evidente en el sector, existen patios de comida “Food Park” operando en zonas cercanas a la Plataforma, así como lotes de parqueo.

### 5.5.3. Zona 3

Gráfico No. 21 Caracterización de la zona 3



Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

En el eje de la Av. Amazonas esta zona se caracteriza por presentar equipamientos de servicios bancarios, administrativos, financieros. Además cuenta con equipamientos comerciales y vivienda de baja densidad ubicada en la parte posterior de la Plataforma. Estas viviendas están siendo utilizadas para otros usos a fines a las actividades que se realizan en la Plataforma. Existen edificios departamentales que arriendan para negocios, servicios de impresiones, trámites, copias, etc. Por otro lado, las torres del CCNU comprenden un porcentaje importante de vivienda en la zona por su magnitud y capacidad. Se destaca la construcción de

un proyecto en altura para vivienda sobre el bulevar Naciones Unidas, así como la localización de la futura parada del Metro.

#### 5.5.4. Zona 4

Gráfico No. 22 Caracterización de la zona 4



Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

En esta zona se caracteriza por las oficinas, instituciones públicas, financieras, bancarias, centros y locales comerciales que alberga. Es una zona que abarca varias oficinas de gremios y colegios profesionales, así como zonas de parqueaderos destinadas a cubrir la demanda de vehículos que a diario llegan a esta zona debido al trabajo que las cualidades de la zona genera.

Actualmente se identifica la construcción de grandes proyectos en altura, tanto para oficinas como vivienda principalmente hacia el eje de la Naciones Unidas.

Según, el Arq. Paco Naranjo, en la entrevista realizada (2018), no existen planes a largo plazo para el desarrollo urbano de la ciudad. “El municipio no tiene planes a mediano y largo plazo, todo ha sido un desarrollo sin políticas fijas, así cada dos años cambia la reglamentación cuando debería perdurar. Esa ligereza en términos de pensar la ciudad hace que se den escenarios como el de la Shyris, existen casas de dos pisos hasta edificios de 18 pisos, entonces la homogeneidad urbana se pierde y resulta económicamente insostenible”.

## **5.6. Residentes**

Parte importante del éxito de los proyectos en la ciudad resulta de la integración colectiva del elemento arquitectónico, el entorno urbano y la participación ciudadana. No se puede desarrollar un proyecto y más aún un Gran Proyecto Urbano partiendo de la no inclusión de la gente. El fin de las ciudades es acoger y cubrir las necesidades de la gente. Es así que parte importante de la investigación es recoger datos a través de encuestas, entrevistas y la observación acerca de los impactos percibidos y esperados de este proyecto según la opinión de los residentes del sector donde se implantó la Plataforma Gubernamental Financiera.

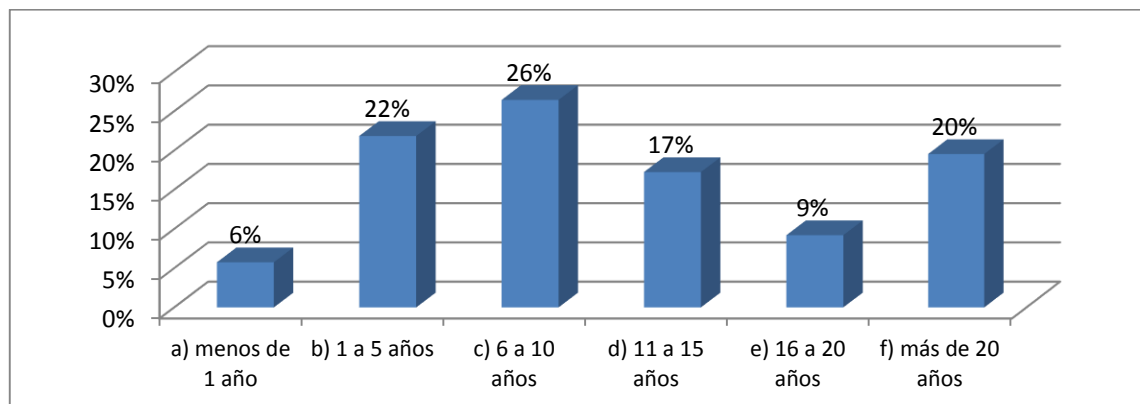
Para conocer el punto de vista de los residentes del sector respecto a la construcción de la Plataforma Financiera en Ñaquito se aplicaron 87 encuestas, distribuidas el 57% a hombres y 43% a mujeres. El porcentaje más alto de personas encuestadas se ubican en un rango de edad entre los 36 a 45 años (39%). De la muestra el porcentaje más alto de personas encuestadas

poseen un título universitario o tecnología completa (52%), el 31% tienen la secundaria completa el 16% tienen un posgrado (máster, doctorado o equivalente completa) y el 1% tiene primaria completa. En cuanto a su ocupación, el 45% son trabajadores independientes, el 39% trabajan en relación de dependencia y el 17% se distribuye entre estudiantes, ama de casa o jubilado.

Dentro de la caracterización de las personas encuestadas, el mayor porcentaje de residentes de Iñaquito (83%) presentan condiciones que los ubican en un nivel económico elevado. Esto se afirma realizando un sondeo donde se tiene que el 83% de los encuestados tienen vehículo propio y el promedio de estacionamientos por hogar en el sector es de 2 plazas. Según la encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico NSE2011 (INEC), caracteriza por estratos a la población, siendo de nivel A la población que tiene hasta dos vehículos de uso exclusivo para el hogar.

En cuanto al tiempo de residencia en el sector, existe un porcentaje importante de personas encuestadas que viven en Iñaquito de 6 a 10 años con el 26%, seguido con los residentes de 1 a 5 años con el 22%, un 20% de encuestados con más de 20 años, y un 17% con entre 11 y 15 años. Esto indica que el barrio está conformado por un importante número de personas que viven en el por más de 10 años, y debido a cuya antigüedad tienen conocimiento en cuanto a cambios y evolución de la zona.

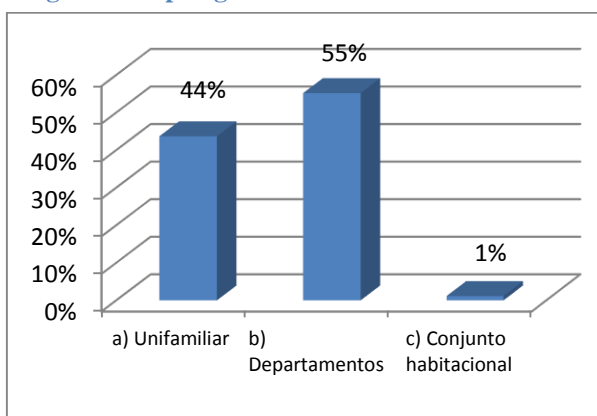
**Figura 56 Tiempo de residencia en el sector**



Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

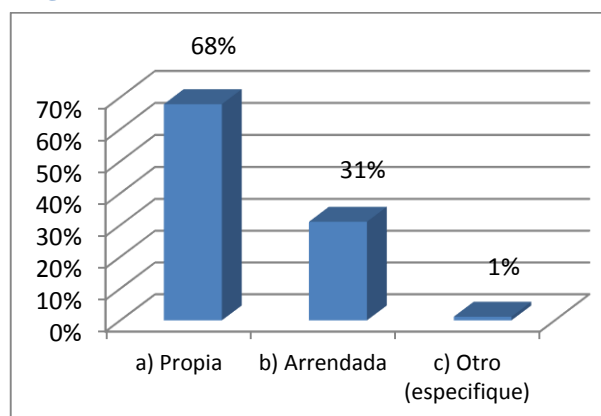
Por otro lado, la distribución de las viviendas de la muestra evidencia que el 44% es de tipo unifamiliar y un 55% corresponde a departamentos, de los cuales 68% son propias. El promedio de ocupantes por vivienda de los 87 hogares a los que pertenecen las personas encuestadas es de 2.9 personas por hogar, similar al identificado con los datos censales.

**Figura 57 Tipología de vivienda**



Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Figura 58 Tenencia de la vivienda**

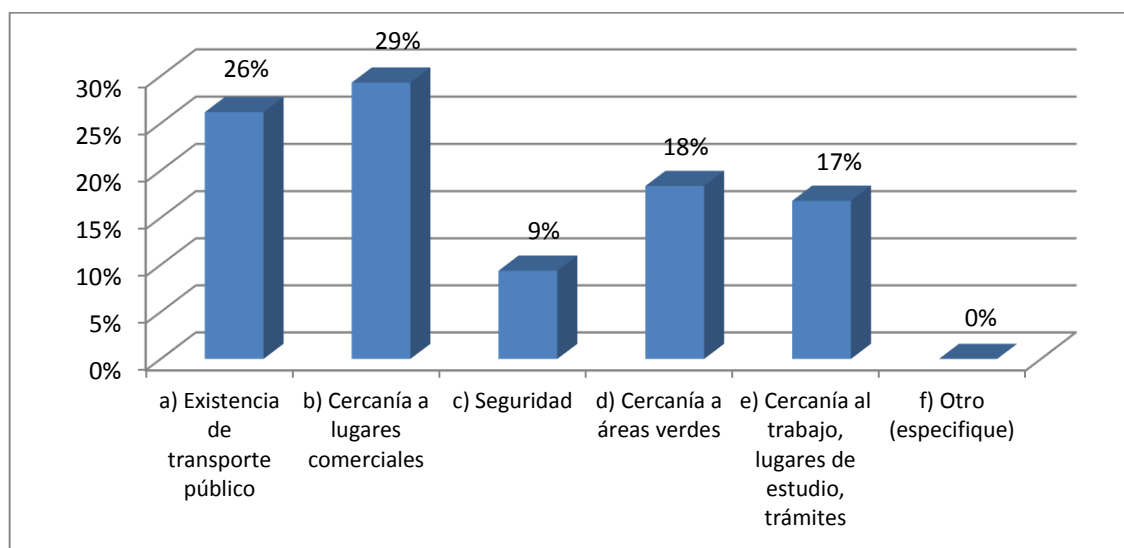


Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

La percepción de los habitantes de Iñaquito es importante y muestra las condiciones y características que posee la zona. Así se obtiene una visión interna de las ventajas que hacen

atractiva a la zona para los residentes, e inclusive para los desarrolladores inmobiliarios que ofertan vivienda. Como se puede ver en el gráfico, los resultados de la encuesta indican que la zona es cotizada debido a su ubicación y todos los atributos que posee: transporte público, lugares comerciales importantes, áreas verdes y accesibilidad a varios servicios.

**Figura 59 Ventajas del sector de Ñaquito**

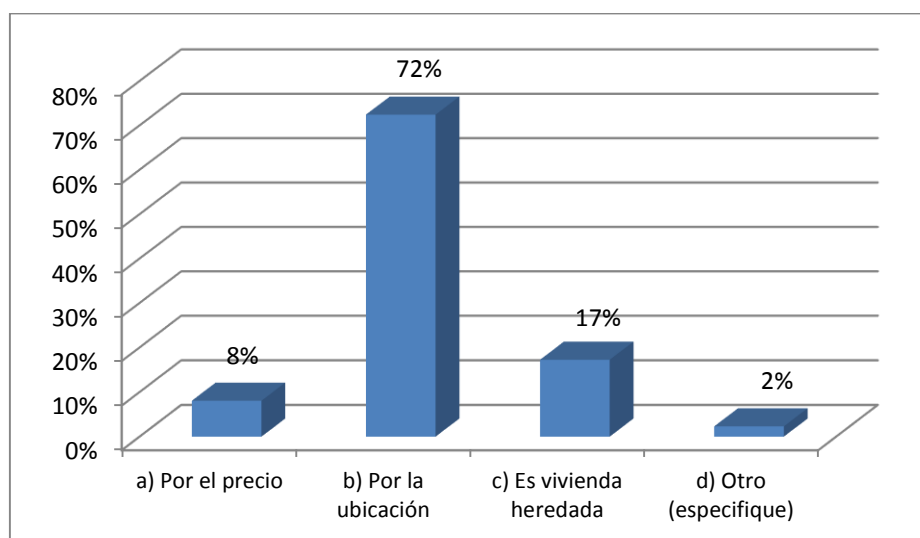


Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Los resultados previos coinciden con las principales razones para vivir en el sector. El 72% de los encuestados manifiesta que prefiere esta zona por la ubicación, y un 17% vive allí porque es vivienda heredada. En la entrevista realizada a la Sra. Fanny García, dirigente barrial de Ñaquito, nos indica claramente que el sector siempre ha tenido una demanda fuerte de vivienda. “La gente busca vivir aquí, pero claro los costos son muy elevados [...] Si existe necesidad de vivienda pero el acceso es restringido por el tema de costos elevados” (2017). Sin embargo, a pesar de la demanda que se ha identificado en el sector de Ñaquito, llama la atención

que en la zona de estudio, los proyectos de vivienda sean relativamente pocos, es decir, la oferta inmobiliaria se concentra en cierta parte del sector y es casi ausente en otras.

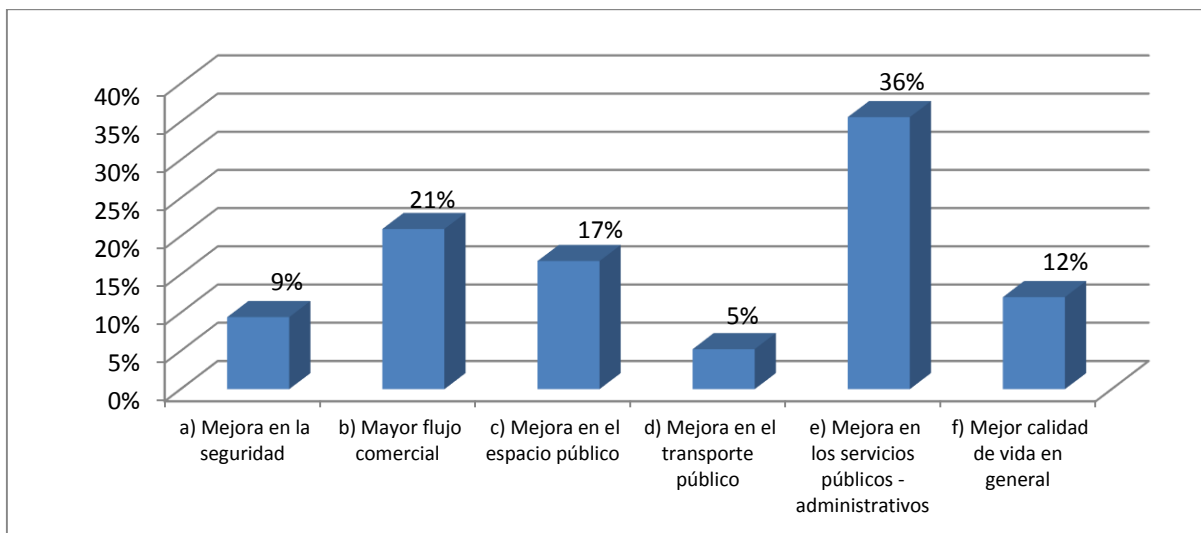
**Figura 60 Preferencias en el sector**



Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Por otro lado, respecto a la evaluación de los impactos causados por la implantación de la Plataforma Gubernamental Financiera, los encuestados consideran como impactos positivos y negativos a los siguientes enunciados. Un 36% reconoce la mejora en los servicios públicos – administrativos, el 21% indica que existe mayor flujo comercial, el 17% opina que existe mejora en el espacio público, el 12% piensa que en general mejora la calidad de vida, el 9% dice que trae beneficios a la seguridad del sector y el 5% considera que mejora el transporte público. Mientras que en la entrevista a la dirigente barrial de Ñaquito, ella manifestó “hasta ahora no he visto ningún beneficio para nosotros. Es un caos total, el tráfico, no puedes ir ni venir, si uno tiene auto es mejor ir a pie. Hasta ahora nada, veamos si a largo plazo genera algún cambio positivo” (2017).

Figura 61 Impactos positivos



Fuente: (Encuesta aplicada). Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

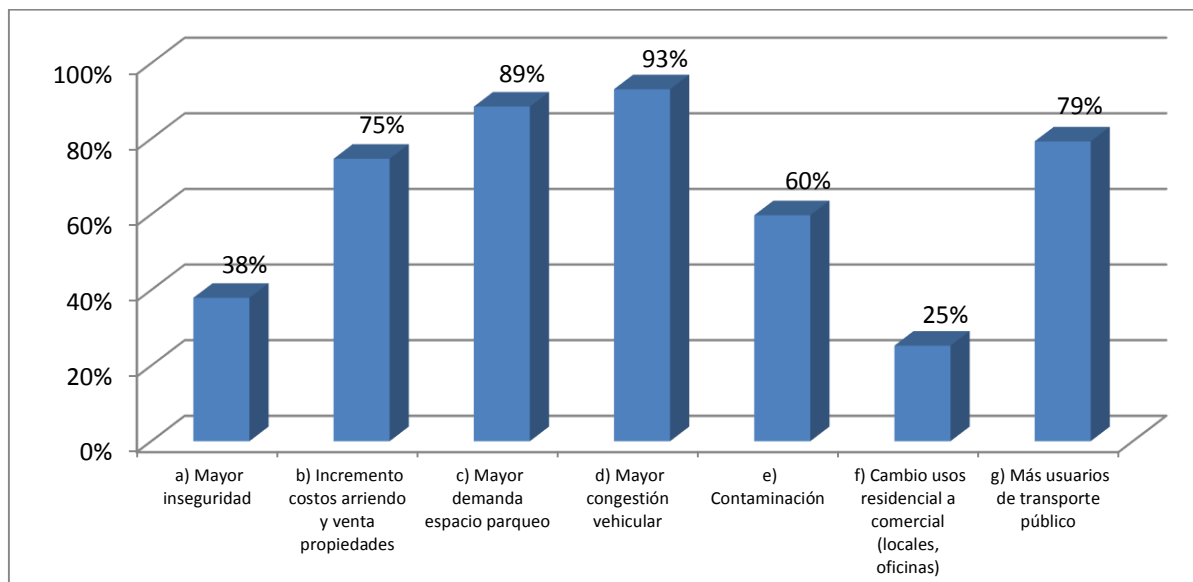
Para el Arq. Francisco Naranjo, consultor del Proyecto Plataforma Gubernamental Financiera (2018), “cualquier intervención en la ciudad va a generar cambios y siendo Iñaquito un área que tiene mucha importancia dentro de la ciudad, ya existe un cambio de tipo comercial que ha generado la Plataforma y después habrá un cambio de uso y de edificación que va a repercutir en el sector dependiendo de cómo maneje este cambio la municipalidad. Hay que considerar que la Plataforma se implantó en un sector donde la vivienda está en pleno cambio, un proyecto así puede generar que la gente abandone sus hogares si no se controla”.

En relación a las expectativas del proyecto, la dirigente sostiene que la Plataforma “ha hecho que la gente busque acercarse al sector. Todos quieren vivir cerca del trabajo y la Plataforma genera nuevas dinámicas con los 4000 funcionarios aproximadamente, los usuarios y los comerciantes que va a generar” (2017). Respecto a la descripción de cómo era el sector

antes de la construcción de la Plataforma y cómo es ahora, la dirigente barrial cree que era “mucho más tranquila. El tráfico fluía. La Av. Naciones Unidas, Av. América siempre han sido conflictivas pero fluía. Ahora el tráfico es caótico y la delincuencia ha aumentado bastante. El robo a vehículos, robo a peatones, han aumentado totalmente. En las horas pico es increíble. La gente se queja mucho de la inseguridad que existe. No estábamos así. El flujo de personas que la Plataforma trae genera esa inseguridad. Mientras más flujo de gente hay más delincuencia existe. Al ser una zona comercial llega mucha gente externa para hacer negocios, transacciones, hacer tramites entonces eso produce que la gente esté con dinero y los ladrones se aprovechen de esa situación” (2017).

Por otra parte, los datos de la encuesta evidencian que los residentes esperan los siguiente impactos: el 93% cree que aumentará la congestión vehicular, el 89% que habrá mayor demanda de parqueaderos, el 79% piensa que existirán más usuarios de transporte público, el 75% opina que se incrementará el costo de arriendo y venta de propiedades, el 60% cree que se generará mayor contaminación, el 38% dice que habrá mayor inseguridad y el 25% indica que el uso residencial cambiará a comercial.

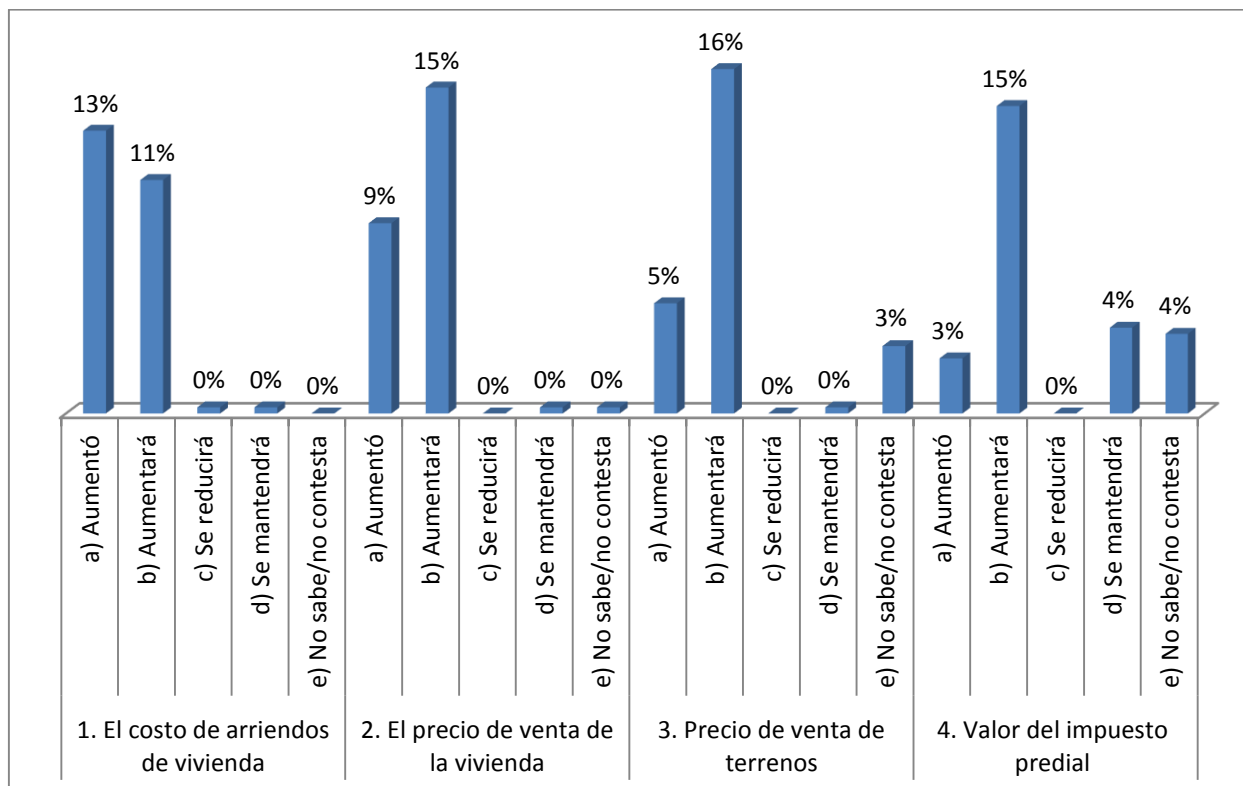
Figura 62 Impactos negativos



Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y Procesamiento: el autor

Como se mencionó anteriormente, el incremento en los costos de arriendo y venta es uno de los impactos esperados. De hecho, el 13% de los encuestados cree que ya ha aumentado el costo de los arriendos y 11% indicó que estos aumentarán; un 15% opinó que el precio de la venta de viviendas aumentará y un 9% que ya aumentó. En cuanto al precio de venta de los terrenos un 16% indicó que estos aumentarán mientras que un 5% opina que ya aumentaron. Respecto al valor del impuesto predial, el 15% de los encuestados perciben que aumentará, un 3% indica que ya aumentó y un 4% que se mantendrá.

Figura 63 Impactos en el mercado de vivienda



Fuente: Encuesta aplicada, Octubre 2017.  
Elaboración y procesamiento: el autor

En conclusión, al aplicar y tabular los datos de la encuesta se puede apreciar que los residentes del sector perciben a este proyecto como un elemento ajeno a su realidad impuesto por parte de las autoridades. Por otro lado, es evidente la percepción que tienen en cuanto al incremento de los costos de los bienes inmuebles a futuro y en algunos casos de manera inmediata. Así mismos, en el imaginario colectivo, la implementación de este tipo de proyectos genera una expectativa en su mayoría negativa.

## Capítulo VI

### Planificación y gestión integral de Iñaquito

Para este capítulo se presenta una propuesta enfocada a la planificación integral de la zona de estudio con base en la influencia de la Plataforma Gubernamental Financiera. Es decir, a partir de la realidad encontrada y descrita en anteriores capítulos se plantea una serie de parámetros a considerar en Iñaquito para un desarrollo urbano sostenible. Como parte de este planteamiento, se enuncia una serie de pautas, conceptos y estrategias.

#### 6.1. Problemática encontrada en la zona de estudio

A pesar de constituirse como un sector importante para la generación de vivienda y aprovechamiento de la infraestructura y servicios que posee, la zona de estudio presenta una densidad urbana baja, subutilización de lotes, saturación de usos y la inaccesibilidad a ella por sus altos costos del suelo. Esta zona genera un modelo de ciudad insostenible, ya que promueve un crecimiento disperso o difuso del territorio. Este sistema urbano produce “la descentralización de la población y el empleo, lo que conduce a la expansión de las periferias urbanas, con una creciente separación entre las actividades [...] que ha exacerbado el uso del automóvil, los consumos de energía y las emisiones contaminantes” Rueda (1998).

Según el estudio realizado por Diego Hurtado (2018):

“En el caso de la ciudad de Quito, la mayoría de actividades están concentradas en la zona centro norte de la ciudad, siendo en mayor cantidad en las zonas de Iñaquito, La Pradera, La Carolina, La Mariscal, Santa Clara, el sector de las universidades hacia el lado de La Floresta y la Ciudadela Universitaria

(Universidad Central). El gran problema es que esta parte de la ciudad tiene poca población fija, la densidad poblacional fija es de apenas 75 hab/ha (Secretaría de Territorio DMQ, 2010), lo que se ve reflejado en que la mitad de los viajes motorizados son a estos sitios (Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas, 2009)” (sin página).

Para el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la entrevista realizada (2018) “Iñaquito posiblemente es el sector que mayor número de edificios en altura concentra, tal vez el 90% de los edificios en altura de Quito, pero al mismo tiempo es un sector paradójicamente con grandes vacancias de suelo urbano y ese suelo urbano es propiedad del Estado [...] Es definitivamente un sector que ya tiene un nivel de consolidación importante pero al mismo tiempo presenta unas posibilidades y potencialidades de desarrollo inmobiliario aún no explotadas”.

Asimismo indica que con la Plataforma “el peso de los usos de suelo y equipamientos sufrieron un desequilibrio y por todos los servicios adicionales que esta requiere, es decir todo lo que le da funcionalidad externa (despachos de abogados, notarias, venta e insumo de oficinas, estacionamientos, comercios anexos a estos servicios), en definitiva el cluster vinculado a los nuevos servicios administrativos puede que estén ejerciendo una presión de expulsión de la vivienda, puede que estén gentrificando a los moradores porque es más rentable tener usos complementarios a los usos administrativos públicos [...] esto podría producir zonas muy activas en el día e inactivas en horario post trabajo, una ciudad saturada en horas diurnas y ciudad desértica e insegura en horarios nocturnos si no existe un control adecuado”.

## **6.2. Concepto**

Es necesario plantear el concepto de renovación urbana para aprovechar al máximo el potencial de la zona de estudio, la cual posee las condiciones necesarias y estratégicas para un desarrollo urbano sostenible. Uno de los mecanismos para lograrlo es la densificación ya que permite utilizar de manera más eficiente el suelo urbano y los servicios de la zona. Así se da un uso adecuado a los espacios subutilizados y se genera una mixtura de usos en contraste con la saturación de los mismos. El objetivo es establecer estrategias y pautas que promuevan un desarrollo urbano sostenible en la zona de estudio con la Plataforma Gubernamental Financiera, bajo los siguientes enunciados:

## **6.4. A nivel urbano**

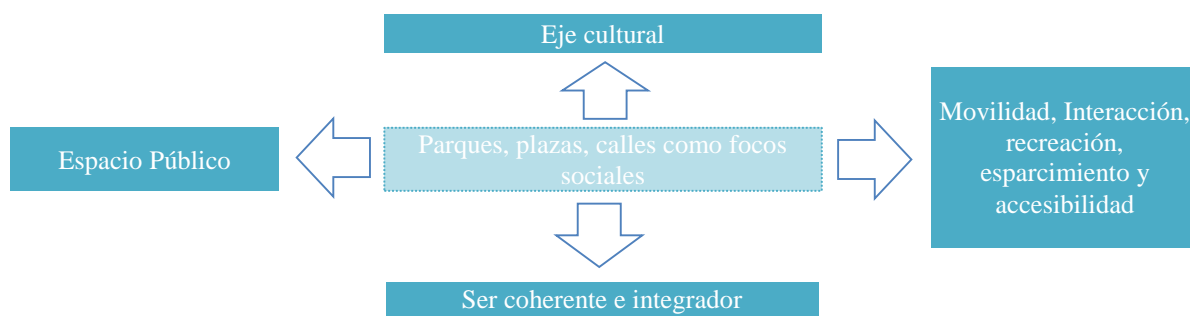
Es necesario entender y proyectar el desarrollo de la zona de estudio direccionándolo hacia la sostenibilidad y densificación urbana para la vivienda. Es así que a continuación se esbozan algunos lineamientos para potenciar la zona en contraste con las problemáticas generadas por la expansión urbana, acercando a la gente a los servicios y equipamientos. Lo óptimo sería llegar a plantear un plan especial o al menos generar incentivos adicionales a las herramientas existentes, para que el área de estudio se aproveche al máximo para la vivienda, en acciones compartidas por parte del sector privado y el público.

### **6.4.1. Espacio Público**

El parque La Carolina debe ser considerado como el espacio público articulador de gran escala con la ciudad y a su vez con los espacios públicos de escala barrial creados en las manzanas donde se promueva la vivienda. Además debe integrar la plaza pública de la

Plataforma Gubernamental Financiera, el eje del boulevard de la Naciones Unidas y las próximas estaciones del Metro de Quito. El espacio público debe constituirse como un elemento estructurante dentro de la zona a densificar. Así, dentro del polígono de estudio se enmarcan los siguientes aspectos.

**Figura 64 Sistema de espacio público**

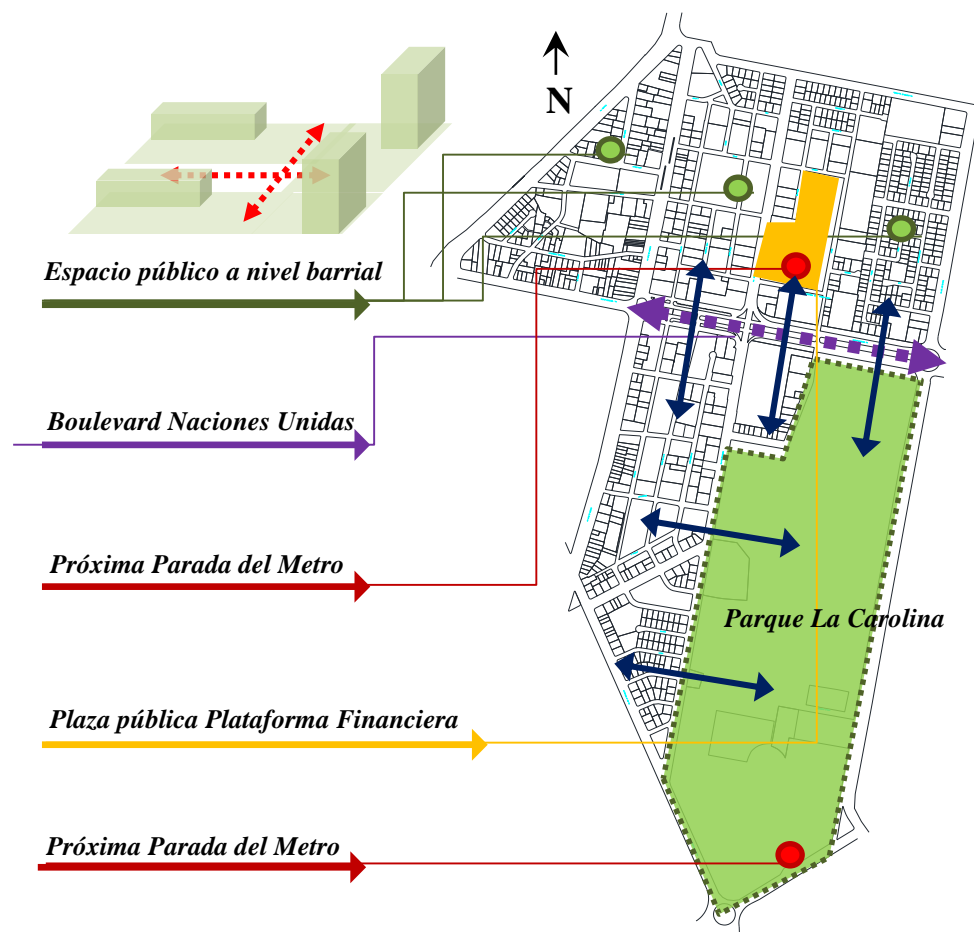


Fuente: Melo, A (2017). Estrategias de Diseño Urbano en la Densificación del Barrio Cedritos.  
Elaboración y procesamiento: el autor

El parque La Carolina es un equipamiento que da cobertura a nivel de distrital. Es así que se convierte en una amenidad para el sector y capta un flujo elevado de personas. Por otro lado, la zona de estudio a pesar de contar con este equipamiento, carece de espacios públicos de tipo barrial, por ello es necesario crear un nivel de espacio público al interior de las manzanas donde se implemente la vivienda y crear conexiones entre ellos.

La mejora en las condiciones de las veredas entendidas como espacio público que fomenta la caminata y la inclusión de grupos sociales es fundamental para garantizar condiciones de movilidad adecuadas. La implantación y cuidado del arbolado urbano es necesaria para generar ambientes cómodos para el peatón, además de contribuir al paisaje y al medioambiente. Incluir criterios de accesibilidad universal y equipamiento urbano también es parte de garantizar espacios públicos de calidad.

Gráfico No. 23 Mixtura entre niveles de espacio público

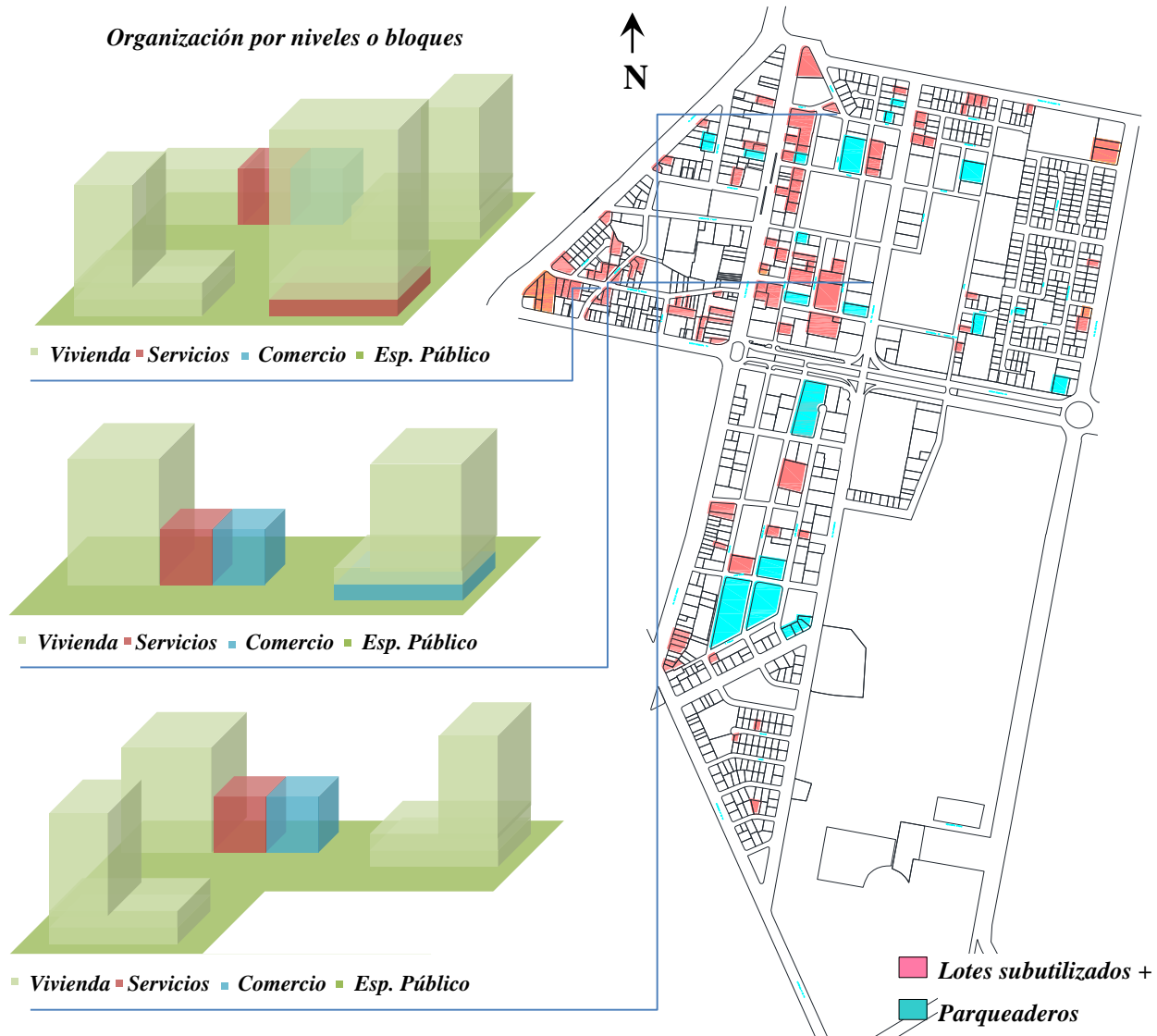


Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### 6.4.2. Usos de suelo

Para los usos de suelo de la zona, la estrategia propuesta es un modelo de funciones y usos mixtos para intensificar el uso del suelo. Se plantea la necesidad de reciclar y desarrollar espacios que se encuentren dentro del polígono que estén abandonados y subutilizados para un mejor uso y aprovechamiento, potenciando la actividad comercial en las plantas bajas. El objetivo a través de la diversidad de usos es incorporar distintas tipologías de vivienda y que estas a su vez tengan todo lo indispensable para cubrir sus necesidades. Así, se pueden generar distintos modelos residenciales en las manzanas de Iñaquito.

Gráfico No. 24 Organización y mezcla de usos en espacios subutilizados / parqueaderos



Fuente: Plano catastral DMQ (2017), Registro fotográfico (2018).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Melo (2017) sostiene que:

“La mezcla de usos es consecuencia de las dinámicas en la densificación de áreas urbanas y su importancia en el diseño de proyectos residenciales puede llegar a ser una de las claves del éxito o fracaso de los mismos y afecta directamente a la movilidad, vitalidad y diversificación tanto al interior del proyecto como en su contexto” (pág. 24).

En el polígono de estudio encontramos que el 11 % del espacio esta subutilizado y puede utilizarse para el planteamiento de vivienda y otros usos con el fin de tener un equilibrio de equipamientos y servicios en varias manzanas el sector. Este planteamiento va enfocado a los lotes de las sub zonas 1, 2, 3 y 4 (delimitadas en el numeral 5.5) ya que presentan una tipología de vivienda residencial de baja densidad y el mayor porcentaje de subutilización del espacio. Se pretende que la forma de las estructuras planteadas se adapte a las distintas formas de los lotes.

Esta estrategia contrarresta la realidad evidenciada durante la investigación de campo ya que se encontró lotes que antes eran residenciales y que ahora con la implementación de la Plataforma cambiaron su uso a locales comerciales, restaurantes, patios de comida y servicios como parqueaderos ligados a las actividades de la Plataforma Financiera como centros de internet, papelerías, notarías y oficinas para tramitación de documentos. Por otro lado, existen una serie de lotes que antes estaban vacantes o eran subutilizados y ahora se los utiliza para implementar locales comerciales y restaurantes segmentados y destinados a cubrir la demanda de los servidores públicos que trabajan en la Plataforma.

Gráfico No. 25 Cambio de usos en la zona de estudio



*Fotografía Google Maps Street view (año 2014)*



*Fotografía uso actual – Food Park (año 2018)*

Fuente: Google Maps Street view (2014) / Registro fotográfico (2018)

Elaboración y procesamiento: el autor

Para evitar el predominio del uso de comercio y servicios que actualmente surgen en la zona es necesario agrupar el comercio en bloques dentro de las manzanas residenciales y así crear escalas de comercio a nivel metropolitano, zonal y vecinal dependiendo de las escalas de los predios. Asimismo, se debe organizar las actividades, potenciar e integrar el mercado de

Iñaquito que es un foco de desarrollo que promueve actividades y flujos importantes en el sector a esta red de comercio propuesta. La organización de los distintos niveles de comercio, la mixtura de usos y las diversas tipologías de vivienda promueven el desarrollo integral de la zona.

Gráfico No. 26 Escalas de comercio en el polígono de estudio



*Organización del comercio y vivienda en la zona  
Vs  
Conflicto del uso comercial que existe actualmente*



Fuente: Registro fotográfico (2018)  
Elaboración y procesamiento: el autor

### 6.4.3. Vivienda

La creación de la plataforma ha hecho que la mayoría de los lotes del sector utilicen el espacio para implementar parqueaderos y comercio en la zona. Esta actividad se ha convertido en un negocio dentro del polígono de estudio. “Existe un lote cerca de la Plataforma en la calle Pereira donde antes funcionaban vivienda, comercio, parqueaderos y después de la construcción de la Plataforma Financiera, derrocaron esos bloques que estaban en mal estado para crear estacionamientos. Como los dueños vieron que les iba bien, después mezclaron locales comerciales con parqueaderos para hacer negocio” Residente de la zona de estudio (entrevista realizada – 2018).

**Gráfico No. 27** *Trasformación de lotes con la Plataforma Financiera*



*Fotografía Google Maps Street view (año 2014)*



*Fotografía uso actual (año 2018)*

Fuente: Google Maps Street view (2014) / Registro fotográfico (2018)  
Elaboración y procesamiento: autor

El carácter residencial es primordial en la zona, para lo cual se plantea la densificación y la disminución del tráfico y movilización vehicular. Se utiliza el concepto de “composición vertical” Hilberseimer (1928) para plantear un modelo de vivienda el cual debe tener las siguientes características:

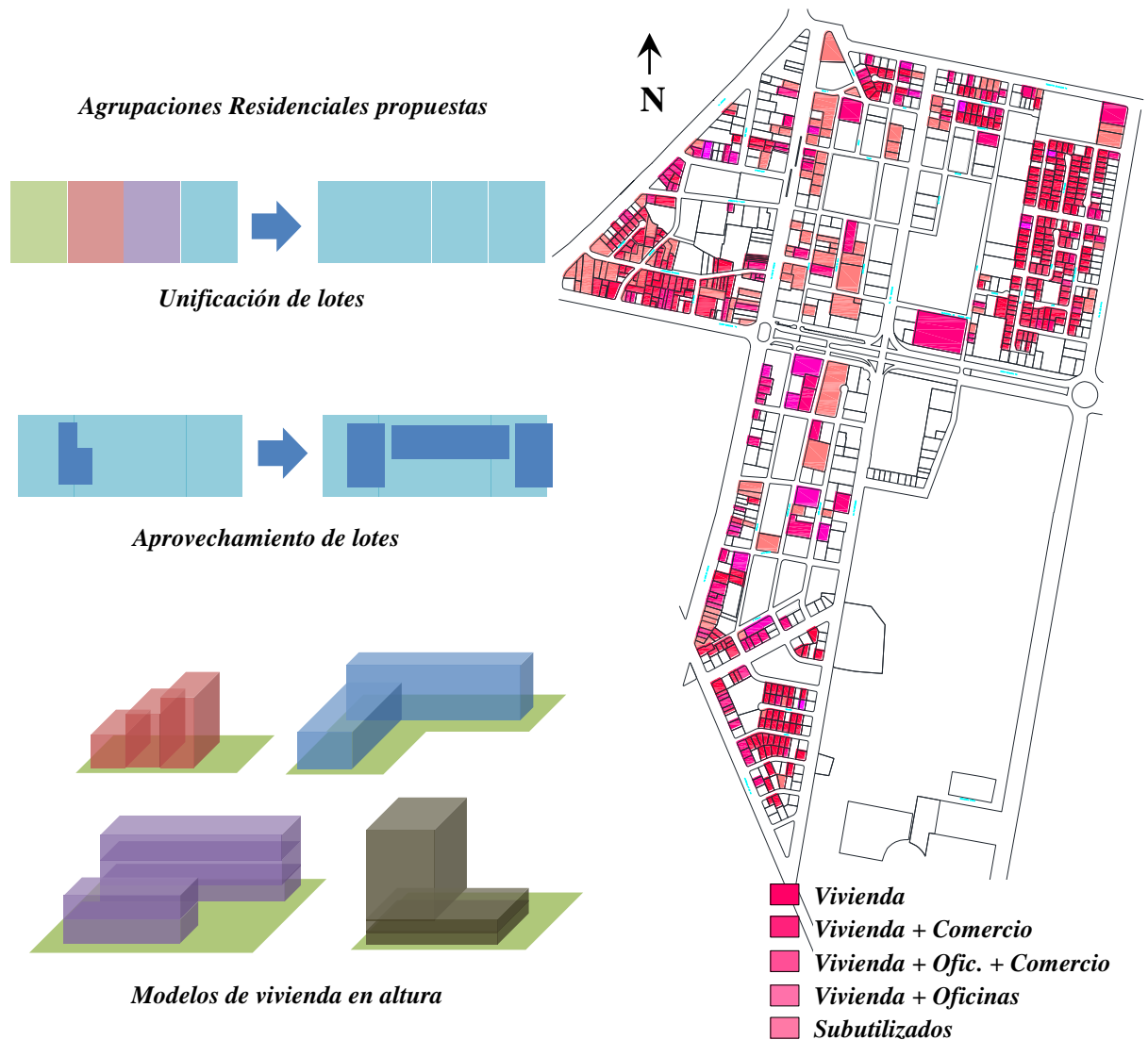
**Figura 65 Composición vertical para la zona de estudio**



Fuente: La ciudad vertical o metrópoli. Rezende, Cárdenas y Wasfi (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

La propuesta se enfoca en densificar la zona con vivienda en altura planteada en los lotes subutilizados y en las sub zonas 1, 2 y 3 donde existe una tipología de baja densidad (viviendas de 1 – 3 pisos). Los lotes donde se implantaría la vivienda son privados y otros de dominio público por lo cual posteriormente se plantea las estrategias necesarias para ser utilizados.

Gráfico No. 28 Propuesta de vivienda en la zona

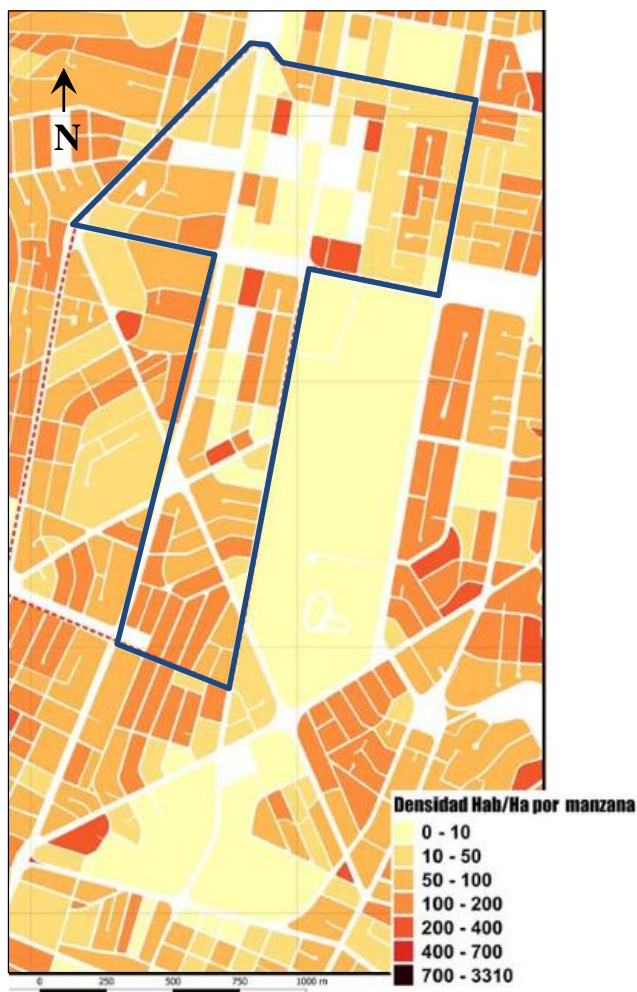


Fuente: Plano catastral DMQ (2017).  
Elaboración y procesamiento: el autor

En cuanto a la accesibilidad a la vivienda actualmente se están generando edificaciones residenciales en altura con precios elevados e inaccesibles en el eje de la Av. Naciones Unidas. A diferencia de esto, se plantea la creación de una vivienda más accesible para lo cual se eliminaría el requisito de áreas comunales y mínimos de parqueaderos en los bloques residenciales, para agruparlos en zonas específicas (lotes de vivienda que se encuentre en mal

estado o que sea de baja densidad). La densidad promedio según datos del INEC para el sector de estudio es de 54,45 habitantes por hectárea. En el siguiente gráfico se puede observar las manzanas en donde vive más gente y en las que no.

**Gráfico No. 29 Densidad (hab/ha) actual en la zona de estudio**



Fuente: Hurtado (2018). Densificar la ciudad ¡sí! Pero con reglas claras. Observatorio de la Producción del Territorio Ecuatoriano- OPTE (FAU-UCE).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Según Hurtado (2018):

“Al eliminar el requisito de estacionamientos y de áreas recreativas y comunales exigidos por la actual normativa (Ordenanza 172 Reglas Técnicas de

Arquitectura y Urbanismo), se podría construir en similares condiciones en todos los predios del barrio, unidades de diferentes tamaños, al alcance del bolsillo de mayores segmentos poblacionales, consiguiendo fácilmente densificar cualquier zona de la ciudad. El costo solo variaría por el precio del terreno. [...]Una primera investigación realizada en el barrio La Mariscal de la ciudad de Quito (Hurtado, 2017), se determinó que, si se elimina el requisito de estacionamientos mínimos y áreas recreativas comunales por unidad de vivienda, se puede abaratar los costos de construcción entre un 21% hasta un 51%” (sin página).

Respecto a la vivienda nueva en el sector, se identificó un precio promedio mínimo de \$99.075,00 y un precio promedio máximo de \$226.225,00; un precio promedio por m2 en \$1900. Por otro lado, para la oferta de vivienda usada el precio se ubica en \$180.000,00. Con los parámetros establecidos en la propuesta de (Hurtado, 2018, sin página) “Se llegaría a tener una gran oferta de vivienda, que podría variar los precios entre 700 hasta 1000 dólares el m2, asequible a mayores estratos sociales”.

**Tabla 14 Precios posibles de venta de viviendas en el sector de estudio**

<b>Unidad de vivienda</b>	<b>m2 en \$700</b>	<b>m2 en \$800</b>	<b>m2 en \$900</b>	<b>m2 en \$1000</b>
<b>20 m2 habitación / baño</b>	14.000,00	16.000,00	18.000,00	20.000,00
<b>30 m2 kitchenette</b>	21.000,00	21.000,00	27.000,00	30.000,00
<b>45 m2 suite, un dormitorio</b>	31.500,00	36.000,00	40.500,00	45.000,00
<b>60 m2, 2 dormitorios</b>	42.000,00	48.000,00	54.000,00	60.000,00
<b>80 m2, 2 o 3 dormitorios</b>	56.000,00	64.000,00	72.000,00	80.000,00
<b>100 m2, 3 dormitorios</b>	70.000,00	80.000,00	90.000,00	100.000,00

Fuente: Hurtado (2018). *Densificar la ciudad ¡sí! Pero con reglas claras*. Observatorio de la Producción del Territorio Ecuatoriano- OPTE (FAU-UCE).

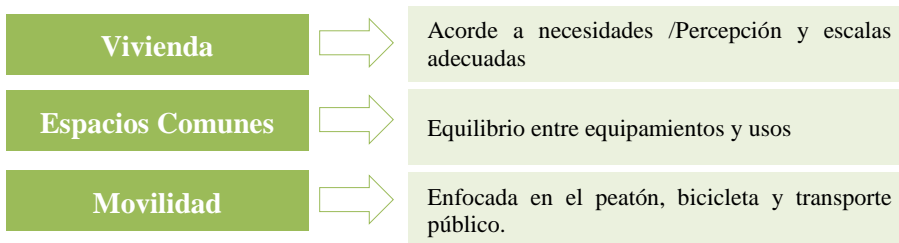
Elaboración y procesamiento: el autor



#### 6.4.4. Sostenibilidad

El modelo de ocupación del suelo compacto es uno de los pilares del desarrollo sostenible. Gómez y Mesa (2017). Para asegurar la sostenibilidad del proyecto se plantean tres niveles importantes que van encaminados a atender las estrategias más relevantes de la propuesta:

**Figura 66 Sostenibilidad en la zona de estudio**



Fuente y elaboración: el autor

A nivel de la vivienda, es necesario tomar en cuenta la percepción del usuario y la escala humana en relación a la edificación en altura planteada. Las tipologías propuestas deben variar en sus formas pero mantener una proporción de altura y espacios de separación común. Además de permitir la permeabilidad de los bloques con las manzanas de su alrededor y manejar una escala acorde a los tamaños de los lotes del sector y los espacios públicos creados. Por otro lado, respecto a los espacios comunes, es necesario establecer un equilibrio entre equipamientos y usos en la zona.

En cuanto a la movilidad, esta debe estar enfocada en el peatón, uso de bicicletas, y el transporte público, disminuyendo el uso del vehículo privado. Se debe potenciar el sistema de ciclo vías del sector, crear ejes de conexión entre las manzanas y equipamientos importantes de

la zona, así se da prioridad al peatón y se incentiva a los residentes a caminar y no utilizar sus vehículos para desplazarse por la zona. Por otro lado, se debe aprovechar al máximo las conexiones que posee de la zona con el resto de la ciudad a través del sistema de transporte público y las vías de abastecimiento principales. Se debe normar y mejorar el sistema de paradas de buses y crear conexiones hacia ellas.

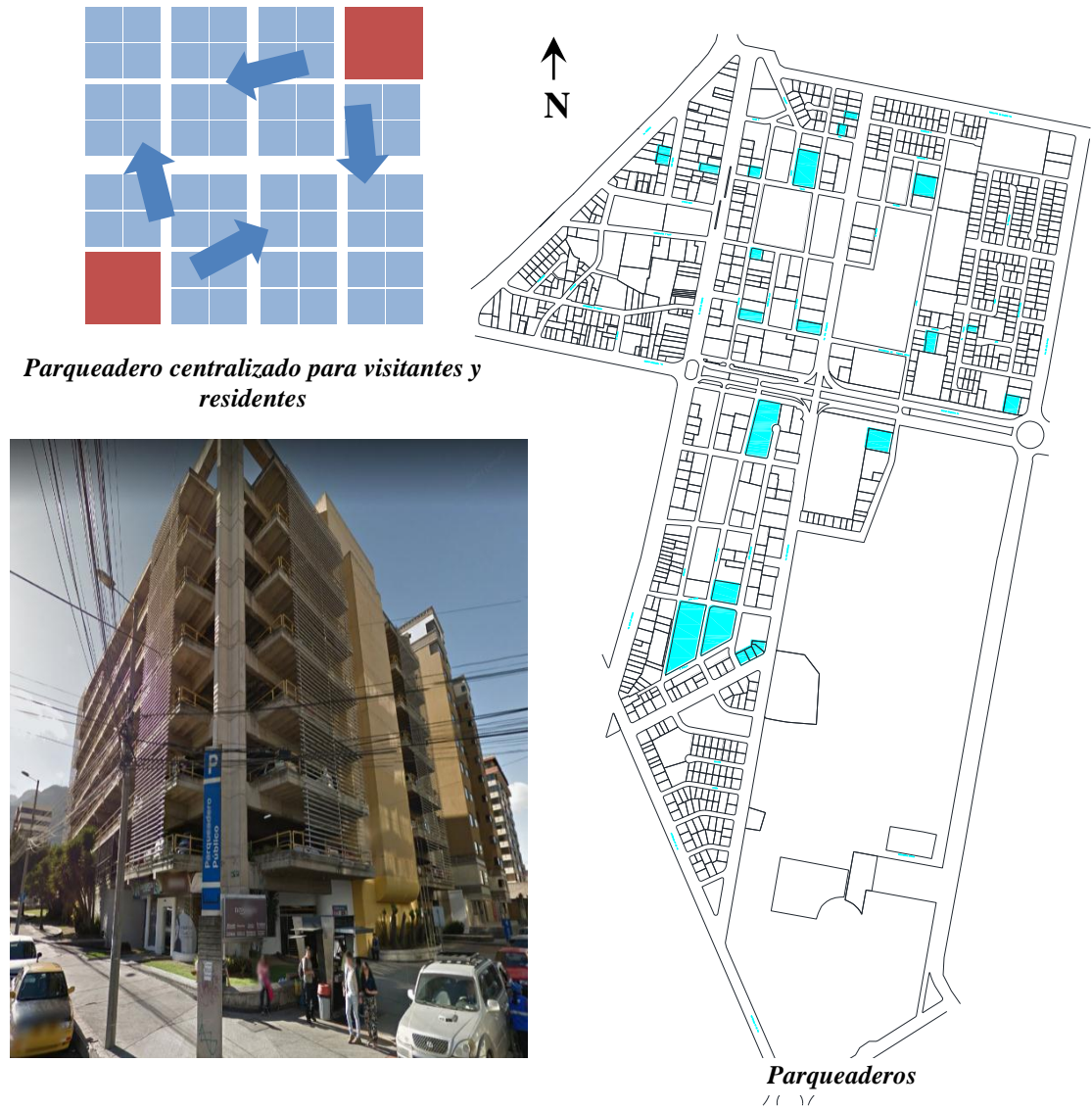
**Figura 67 Estrategias de sostenibilidad**



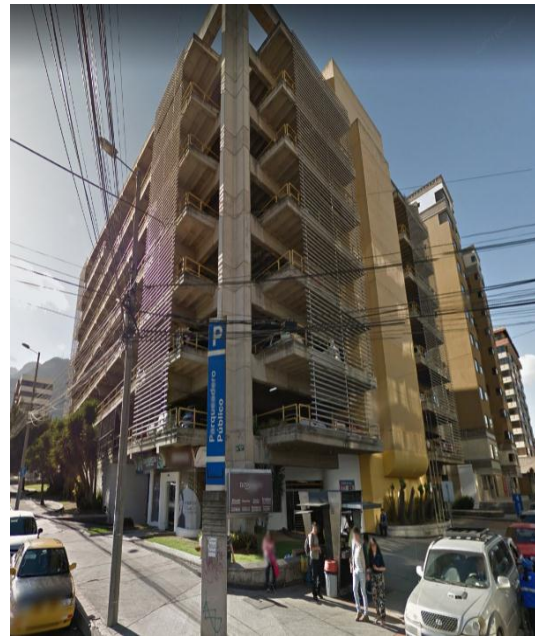
Fuente y elaboración: el autor

Una opción es el planteamiento de un sistema de parqueaderos que de abasto a los residentes, no en los mismos bloques sino que estén agrupados en una zona específica del barrio y crear conexiones desde estos lugares hasta las manzanas de vivienda.

Gráfico No. 31 Sistema de estacionamientos



*Parqueadero centralizado para visitantes y residentes*

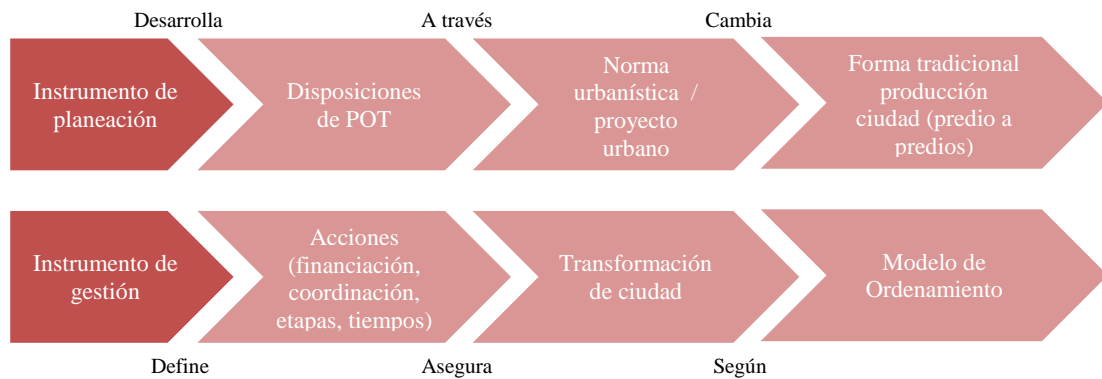


Fuentes: Plano catastral DMQ (2017), Google Maps Street view (2014)  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### 6.4. Instrumentos para el ordenamiento del suelo

El objetivo del ordenamiento, regulación o tratamiento del suelo es crear un mayor valor del espacio en la zona, generar beneficios distribuidos de manera equitativa a todos los actores. Para ello es indispensable partir de la creación de un plan especial que acoja los criterios establecidos anteriormente, dentro del cual se planteen instrumentos de planificación y de gestión, incluyendo reformas a las ordenanzas.

**Figura 68 Proceso para Ordenamiento del Suelo**



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana. PPRU Triángulo de Fenicia. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2.  
Elaboración y procesamiento: el autor

Para el proceso de densificación específicamente, se analizan varios instrumentos fiscales, normativos, jurídicos y administrativos establecidos por la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI (2010) que pueden ser utilizados y adaptados al caso de estudio.

**Tabla 15 Instrumentos para el aprovechamiento del suelo**

<b>Instrumentos fiscales - jurídicos</b>	<b>Sobretasa a baldíos</b>	<b>Contribución por mejoras</b>	<b>Contribución incremento del valor del suelo</b>	<b>Contribución por densificación</b>	Recaudación Municipal – Pago del costo de la obra
	Impuesto por subutilización del suelo basado en su valor potencial	Tributo a cargo de beneficiados directos de una obra pública	Pago del propietario actual o al comprador que solicita la licencia	Pago a cambio de incremento en la intensidad de construcción	
	Incentivos, descuentos aumentos graduales	Cuotas a inmuebles. Valores de pago por la cercanía	Captar parte del valor para fines redistributivos	Beneficio > contribución	
<b>Instrumentos Normativos - administrativos</b>	<b>Polígonos de actuación</b>	<b>Transferencia de derechos de desarrollo</b>	<b>Intercambio de beneficios</b>	Sustento jurídico al sistema de planeación del desarrollo urbano	
	Organizar el territorio. Distribución equitativa de cargas y beneficios	Transferencia de derechos de una zona por protección de patrimonio	Beneficios a desarrolladores o propietarios a cambio de obras comunitarias		

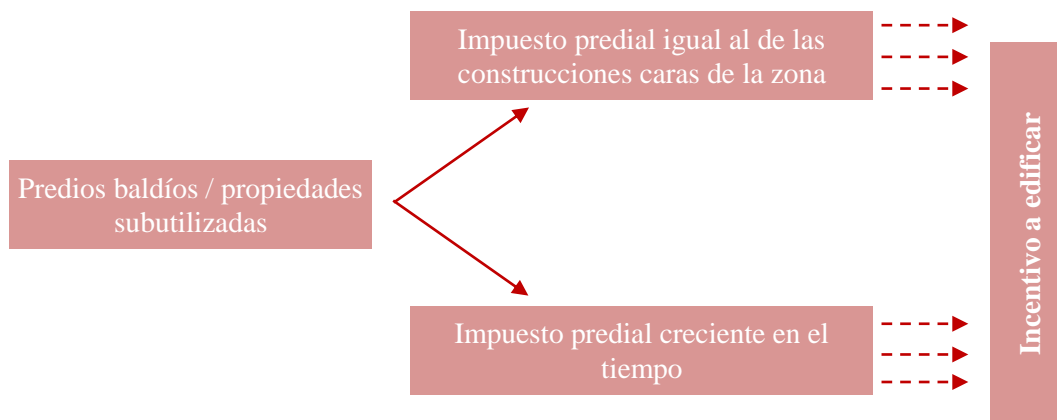
Fuente: Guía para la re densificación habitacional en la ciudad interior. CONAVI (2010).  
 Elaboración y procesamiento: el autor

De estos instrumentos se sugiere la aplicación de la sobretasa a terrenos baldíos y la contribución por densificación como instrumentos fiscales – jurídicos, y se profundiza en el concepto de polígonos de actuación como instrumento normativo – administrativo. Con estos instrumentos se puede generar vivienda con mejores condiciones de localización y aprovechamiento del suelo y servicios en lugares céntricos como contraste a la expansión de la ciudad, se propicia la sustentabilidad, fortalecimiento de finanzas municipales y la distribución equitativa de cargas y beneficios. CONAVI (2010).

La sobretasa puede aplicarse a los predios baldíos y subutilizados de la zona de estudio (aquellos que tienen construcciones menores o edificaciones en mal estado). Este instrumento debe tener el respaldo de un programa que fije y gradúe las tasas y por otro lado de incentivos para estimular la ocupación de los mismos. Por otro lado, la aplicación de la contribución por

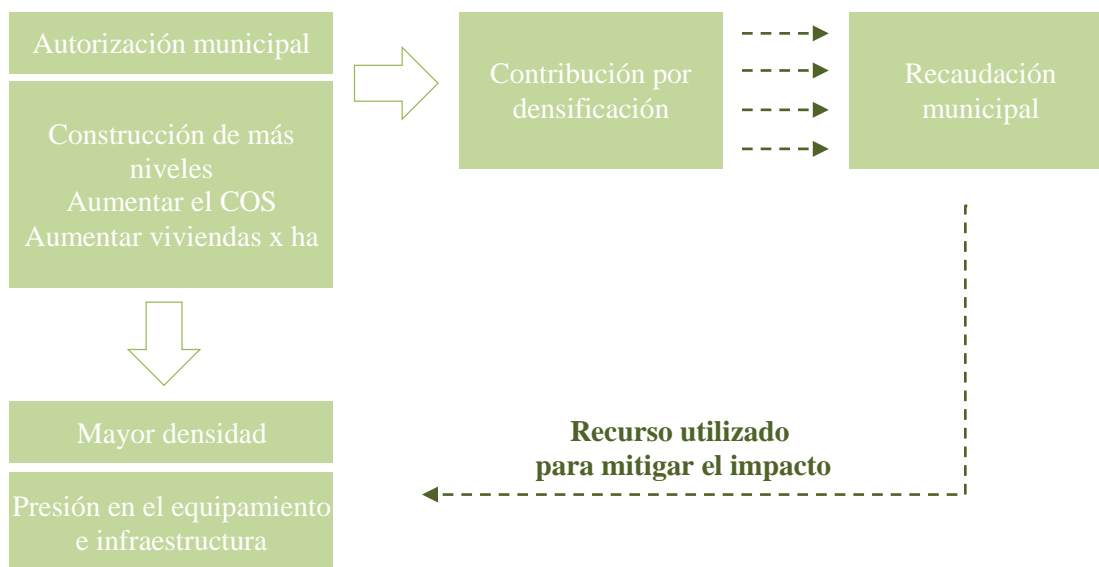
densificación produce el aumento del precio del suelo en la zona y el apareamiento de una nueva demanda de servicios y equipamientos. Es necesario la captación de este aumento para el financiamiento de la nueva organización que conlleva la densificación.

**Figura 69 Sobretasa a baldíos**



Fuente: Guía para la re densificación habitacional en la ciudad interior. CONAVI (2010).  
Elaboración y procesamiento: el autor

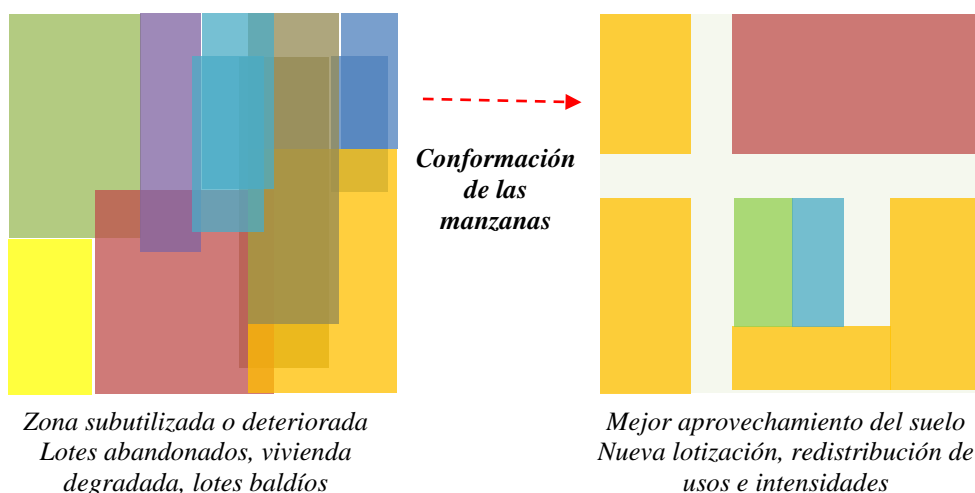
**Figura 70 Contribución por densificación**



Fuente: Guía para la re densificación habitacional en la ciudad interior. CONAVI (2010).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Como instrumento normativo – administrativo, los polígonos de actuación pueden ayudar a ordenar el espacio en la zona de estudio al momento de reorganizar, lotizar y localizar nuevamente los usos de suelo. Además con este instrumento se puede generar un esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios, con el cual todos los actores involucrados se beneficien del incremento del valor del suelo del sector.

**Figura 71 Polígonos de acción**



Fuente: Guía para la re densificación habitacional en la ciudad interior. CONAVI (2010).  
Elaboración y procesamiento: el autor

Respecto a la redistribución de cargas y beneficios, se puede incorporar en el caso de estudio el planteamiento de la experiencia colombiana para la implementación de GPU, donde los propietarios reciben por cada m<sup>2</sup> aportado un m<sup>2</sup> en las construcciones nuevas, los comerciantes reciben por sus áreas entregadas, lugares similares. Con esto, la totalidad de los actores del área intervenida participan de la renta del suelo generada por la renovación, así se benefician con el incremento de su patrimonio y la mejora de su calidad de vida. Secretaría

Distrital de Planeación. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana. PPRU Triángulo de Fenicia. (2013).

En la entrevista realizada al Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (2018), comenta que no se han aplicado políticas destinadas al desarrollo y a la regulación del mercado de vivienda en Iñaquito. Es así que el mercado ha sido quien ha guiado la oferta de vivienda en esa zona pero es probable que este hecho tenga una tendencia positiva de cambio. “Como municipio estamos adelantando unos planes de repotenciación y reconfiguración de la norma urbanística entorno a las estaciones del Metro bajo el postulado de que tienen una importante afluencia de pasajeros y van a impulsar las nuevas dinámicas como agentes económicos y eso implica que la vacancia de suelo pueda destinarse a proyectos de vivienda”. Una de las resoluciones establecidas por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda ha sido la implementación de la herramienta de Eco-eficiencia (STHV, 2018).

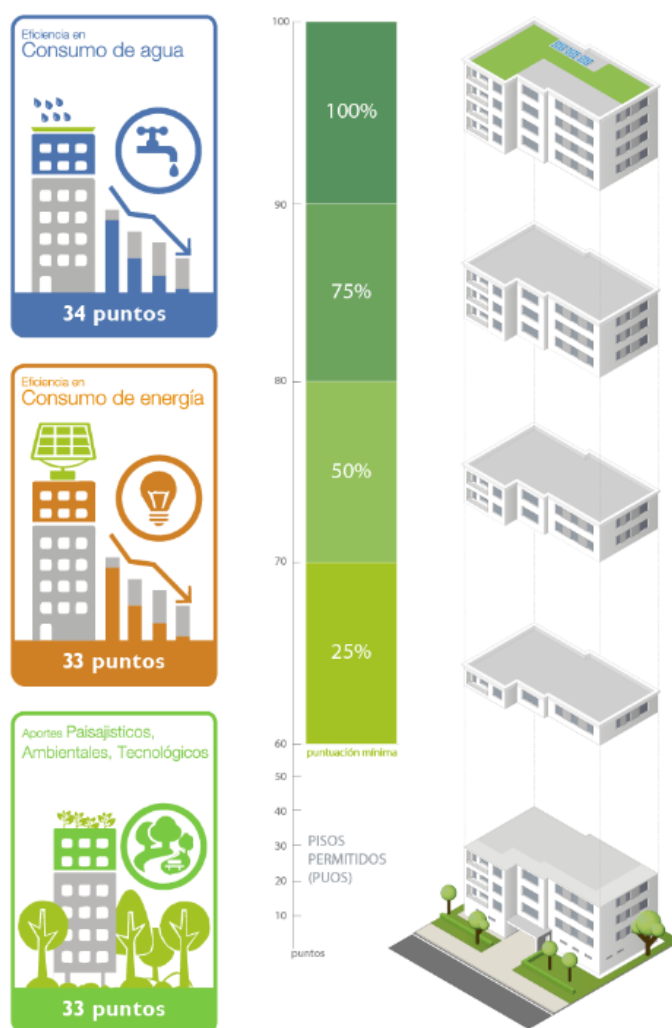
Según la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (2018), esta herramienta:

“Permite el aumento de edificabilidad por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en un 50 % si el lote está una zona de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, conocido como “Bus Rapid Transit” (BRT), y hasta un 100% si el lote está en una zona de influencia de las estaciones del Metro) a proyectos inmobiliarios que incorporen estrategias relacionadas al consumo eficiente de agua y energía, y así como aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos colaborando con la protección del medio

ambiente y la construcción de Resiliencia Urbana en la ciudad de Quito”. (Sin página).

Las estrategias para la implementación de la herramienta son a través de un sistema de puntos mediante el cual se evalúan los proyectos. Este sistema de puntuación se ha organizado de la siguiente manera. (STHV, 2018).

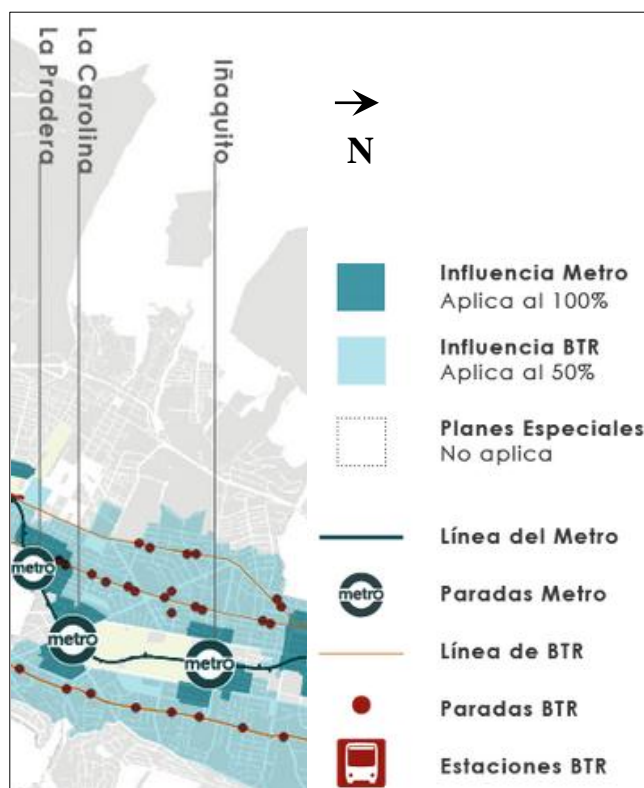
**Gráfico No. 32 Parámetros de la matriz de eco-eficiencia**



Fuente: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV, 2018).  
Elaboración y procesamiento: el autor

La aplicación de la herramienta busca una mayor edificabilidad en zonas donde existe gran influencia de transporte masivo, así pretende promover una ciudad compacta en base al concepto de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) (STHV, 2018). Esta herramienta se puede aplicar a la zona de estudio ya que tiene ejes importantes de transporte público (Buses de Tránsito Rápido (BTR), líneas de buses convencionales y del Metro de Quito) y requiere una propuesta de densificación.

Gráfico No. 33 Influencia de BRT y Metro en la zona de estudio



Fuente: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV, 2018).  
Elaboración y procesamiento: el autor

## 6.5. Gestión del suelo

La gestión del suelo en la propuesta de densificación se basa en establecer un proceso de adquisición del suelo donde se realizará la intervención dependiendo del dominio público o privado que este tenga. Debe ir enfocada en crear un sistema de compensación del área cedida para la implementación de los bloques de vivienda. Por otro lado los lotes que son subutilizados y son de dominio público deben ser gestionados directamente con la entidad correspondiente.

**Gráfico No. 34 Lotes vacantes propiedad pública y privada**



***Lote en venta propiedad de la EPMAPS***

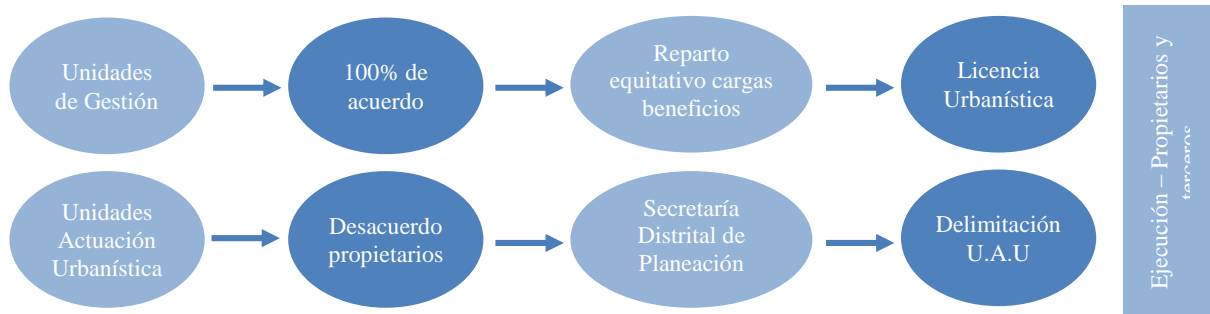


***Lote vacante propiedad privada***

Fuente: Registro fotográfico (2018)  
Elaboración y procesamiento: el autor

Como referente se menciona la gestión del suelo que se utiliza en el planteamiento del caso colombiano Triángulo de Fenicia basado en la creación de Unidades de Actuación referidas al espacio de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, delimitados en las normas su Plan Parcial. Secretaría Distrital de Planeación (2013).

**Figura 72 Proceso de Gestión**



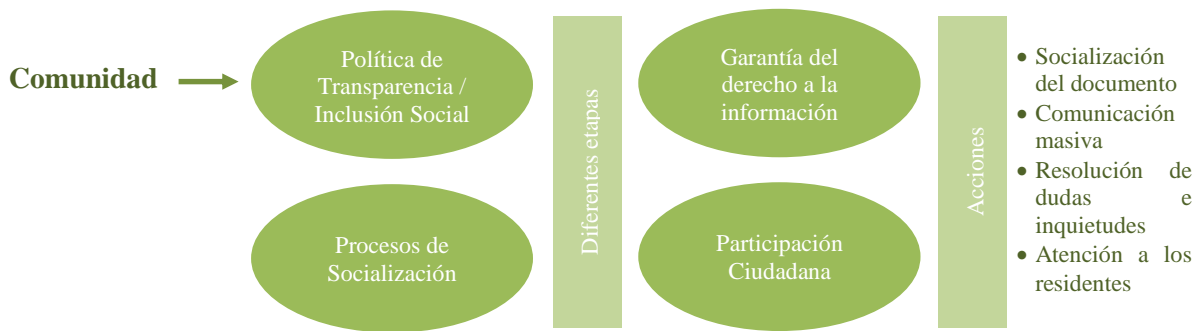
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana. PPRU Triángulo de Fenicia. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2.  
Elaboración y procesamiento: autor

Así, se pueden definir las reglas de juego entre propietarios. Se inicia la ejecución de las unidades con el 51% del área comprometida, después se constituye la Entidad Gestora (sociedad o fiducia) entre los propietarios (dueños del suelo) y terceros interesados en la ejecución. a través de la integración inmobiliaria se ejecutan los proyectos, se realiza la escritura pública y gestionan las respectivas licencias. Es importante indicar que se procede a la expropiación de los bienes solo como última opción cumpliendo las condiciones establecidas por la ley. Secretaría Distrital de Planeación (2013).

## 6.6. Participación ciudadana

Respecto a la participación ciudadana es primordial que las propuestas planteadas sean inclusivas. El apoyo y aprobación de la población son necesarios para asegurar el éxito de los proyectos. Así, se deben crear programas de participación antes, durante y después de la implementación de proyectos y más aún de GPU o proyectos de desarrollo a gran escala donde interactúen autoridades y residentes.

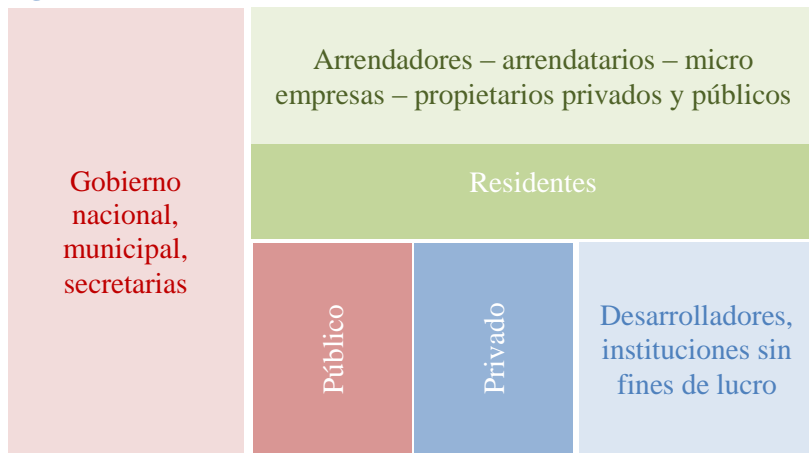
Figura 73 Proceso de Participación Ciudadana



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana. PPRU Triángulo de Fenicia. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2.  
Elaboración y procesamiento: autor

Paralelo a la construcción de las viviendas, se deben generar programas de capacitación y gestión social. La flexibilidad en los proyectos y su adaptabilidad ante las necesidades de la gente es fundamental, así la alineación de intereses (beneficiarios, promotores, gestores) y la promoción de alianzas logran que la densificación consiga el impacto positivo social, económico y urbano esperado.

**Figura 74 Actores involucrados**



Fuente y elaboración: autor

## Conclusiones

La Plataforma Gubernamental Financiera, por su magnitud y características que superan a los de los demás proyectos del área y resultan no comunes al entorno en el que se desarrolla; como su elevado costo, su simbolismo institucional, su carácter y gran escala, su impacto y capacidad de mover las plusvalías de la zona; debe ser considerada un GPU. Como tal, produce transformaciones importantes en la fisonomía y comportamiento del sector y la ciudad. Por un lado, atrae nuevos y mayores flujos de usuarios de los servicios de la Plataforma, además de trabajadores. Mientras que por otro, en cuanto al mercado de vivienda, tiene la capacidad de movilizar plusvalías y generar especulación, así como promover nuevas dinámicas como el aumento de establecimientos comerciales que presionan la oferta de vivienda.

Los cambios e impactos establecidos por los GPU en las ciudades, se evidencian después de años de su implantación. Tomando en cuenta que la Plataforma Gubernamental Financiera está en funcionamiento por menos de un año, es muy temprano establecer y medir los impactos que esta causa o causaría. Sin embargo, se evidencia ciertas tendencias respecto al mercado de vivienda para el cual los costos de la oferta nueva en el sector aumentaron siguiendo el nivel histórico ya que se registra un incremento del precio del m<sup>2</sup> para el año 2014 de \$1726 con incremento del 14%, para el 2015 de \$1830 con un incremento del 6% y para el año 2016 de \$1838 con un incremento del 1% en arriendos y de xxx% en venta. La oferta de vivienda en Quito se concentra en un 40% en áreas cercanas a la zona de estudio ya que acoge el mayor número en relación a las otras zonas de Quito con 127 obras realizadas en el año 2015 y 141 para el año 2016 con un incremento del 10%. Sin embargo, puntualmente en las manzanas analizadas la oferta es relativamente poca a pesar de contar con facilidades de cercanía a centros

comerciales, parques, transporte y centros de trabajo. De hecho, en la micro zona 4 existen 12 proyectos inmobiliarios nuevos para el año 2016, mientras que en las demás oscilan entre 1 y 3. El tipo de desarrollo inmobiliario en la zona es de tipo segregativo y de alto costo, con valores por m<sup>2</sup> que oscilan entre \$1650 - \$2484 y sigue la misma línea ya establecida en zonas aledañas (Sector La Carolina, Av. República del Salvador) con vivienda en altura de tipo departamental y exclusivas. Por otro lado, en cuanto a la oferta de vivienda usada, al aplicar las encuestas a los residentes se evidenció que a pesar de que los datos no revelan un elevado aumento de los precios en el mercado con la Plataforma Financiera, la gente tiene en su imaginario la idea de que un proyecto de tales características genera que los costos de su vivienda aumenten en un futuro.

La densidad urbana de Ñaquito y el tamaño de población es muy baja (54.45 hab/ha), tomando en cuenta que esta es una zona dotada de todos los servicios y equipamientos que pueden ser aprovechados para el desarrollo sostenible de vivienda. Los rangos óptimos para una densidad poblacional que promueva el desarrollo urbano sostenible van desde los 120 hab/ha a los 300 hab/ha según algunos autores. Es así que en este sector la tendencia va enfocada a crear una ciudad para el trabajo, donde se presenta una gran afluencia de gente en las mañanas y tardes en horarios de oficina pero que por las noches se encuentra deshabitada.

El predominio de usos de suelo en la zona nos muestra que el 11% del área (87663,96m<sup>2</sup>) esta subutilizada con mecánicas, talleres, parqueaderos, vivienda precaria, lotes vacantes y abandonados, concesionarios y lavadoras de vehículos, venta de repuestos, galpones. Estos vacíos urbanos vuelven insostenible a la zona y demuestran los intereses de los propietarios de

tener “lotes de engorde” para ganar mayor valor con la especulación del suelo. Con la Plataforma se evidencia que los usos de suelo están enfocados en crear nuevos espacios con usos que otorguen rentabilidad y negocios afines a las actividades que genera la Plataforma como restaurantes, parqueaderos, comercio informal, centros de copiado y tramitación de documentos, entre otros.

El proyecto fue concebido de manera aislada sin contemplar una propuesta urbana que permita posicionar la zona y aprovechar sus ventajas e ubicación, accesibilidad y presencia de servicios para promover la vivienda. De hecho, es considerada una zona atractiva para vivir, tal como se evidenció con los resultados de la encuesta. Si bien existen la norma de Ecoeficiencia (orientada a aumentar la edificabilidad de las nuevas construcciones) que incluye a este sector por su cercanía con la parada del Metro y los sistemas de transporte público de tipo Bus Rapid Transit, es necesario plantear políticas y planes específicos para potenciar la zona, y generar incentivos adicionales para la vivienda accesible.

## **Recomendaciones**

Las recomendaciones están enfocadas en establecer los lineamientos básicos respecto al funcionamiento correcto de los Grandes Proyectos Urbanos en la ciudad. La dirección se encamina en trazar unas reglas generales para dinamizar y revitalizar sectores donde se priorizan ciertos usos por encima y la exclusión de otros. El establecimiento de un Gran Proyecto Urbano en la ciudad requiere del acompañamiento de un proyecto de renovación urbana en la zona a implantar. Este proyecto debe integrar los usos necesarios para dotar a las zonas de una mixtura de usos dentro de la trama urbana. Por ello, no se pueden plantear GPU entendiéndolos solamente como edificaciones aisladas, sino que se requieren políticas, planes e instrumentos específicos para la zona donde se van a implantar.

Es evidente que el proyecto Plataforma Gubernamental Financiera no manejó un planteamiento que considere todos los usos de la zona y funcione de manera integrada con la ciudad. Ñaquito es una zona donde debe potencializar los espacios residenciales ya que cuenta con todos los servicios para ofrecer condiciones de vida de calidad, y fomentar la sostenibilidad urbana reduciendo la tendencia expansiva de la ciudad. En lugar de proyectarse como se lo está haciendo actualmente con el reemplazo de la vivienda por oficinas, parqueaderos, negocios y comercio, se requiere generar propuestas de vivienda accesible a un segmento más amplio de la población y no solo para la clase alta. Es importante tomar en cuenta los puntos de tensión: el parque La Carolina, Mercado de Ñaquito, boulevard de la Naciones Unidas, las próximas estaciones del Metro de Quito, los Centros Comerciales (Quicentro, CCI, CCNU, El Caracol) como puntos atractivos, estratégicos y de desarrollo en

la zona. Por ello la necesidad de plantear una propuesta concreta para la zona de estudio, que permita pasar del discurso de la densificación y sostenibilidad urbana, a los hechos.

El desarrollo sostenible de Iñaquito necesariamente debe considerar la densificación de la zona, con una tipología de vivienda y unas reglas enfocadas hacia la accesibilidad, integración, renovación urbana y el aprovechamiento máximo de las condiciones y beneficios del sector. Por otro lado, la mixtura de usos con una adecuada y equilibrada ocupación de los vacíos urbanos es fundamental para el ordenamiento del suelo.

La consideración de instrumentos de gestión y planeación apropiados constituye el éxito o fracaso de la puesta en marcha de los proyectos de desarrollo urbano sostenible. De igual manera, la participación ciudadana y la inclusión de los diferentes actores es primordial para conseguir los objetivos planteados.

La concepción de los GPU debe considerar una planificación urbana que parta de un plan especial integral, que considere el dominio del suelo y la captación de plusvalías generadas; el rol de la institucionalidad pública y del sector privado; la participación ciudadana en estos proyectos; la conformación del equipo gestor; la utilización del marco normativo urbanístico general o la adopción de marcos específicos; etc. En síntesis, debe ser un programa motor, una palanca para el desarrollo de la ciudad.

## Referencias

- Abril, V. H. (2008). Técnicas e Instrumentos de la Investigación. Recuperado de [http://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/41375407/Tecnicas\\_e\\_Instrumentos\\_Material\\_de\\_clases\\_1.pdf](http://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/41375407/Tecnicas_e_Instrumentos_Material_de_clases_1.pdf).
- Agencia Metropolitana de Tránsito. BiciQuito, Bicicleta Pública (2016). En: <http://www.biciquito.gob.ec/index.php/que-es-biciq.html>
- Agencia Pública de Noticias de Quito. (2016, 04 de Marzo). La Carolina fue el primer sitio de recreación del norte de Quito. Prensa Quito. Recuperado de [http://www.noticiasquito.gob.ec/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=18007&umt=La%20Carolina%20fue%20el%20primer%20sitio%20de%20recreaci%20del%20norte%20de%20Quito](http://www.noticiasquito.gob.ec/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=18007&umt=La%20Carolina%20fue%20el%20primer%20sitio%20de%20recreaci%20del%20norte%20de%20Quito)
- Alija, J., Brenlla, M. y Silgo, J. Manual Práctico de Investigación de Mercados. (Sin fecha).
- Borja, J., & Castells, M. (1997). Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información, Madrid, Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH).
- CAE (2017): Colegio de Arquitectos del Ecuador. En: <http://www.cae.org.ec/>
- Cuenya, B. (2004). Grandes proyectos y teorías sobre la nueva política urbana en la era de la globalización. Reflexiones a partir de la experiencia de la ciudad de Buenos Aires. Fragmentos sociales. Problemas urbanos de la Argentina.
- Cuenya, B. (2009). Grandes proyectos urbanos latinoamericanos: aportes para su conceptualización y gestión desde la perspectiva del gobierno local. Cuaderno urbano, 8(8), 229-252.

- Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos metrópole*, 13(25).
- Cruz Contreras, E. (2017). Impacto de megaproyectos comerciales en zonas urbanas.
- Chang, G. (2017) Tendencia del Mercado de la construcción en Quito – Ecuador. Proyecto de fin de master. Universidad Politecnica de Cataluña.
- Díaz-Bravo, L., Torruco-García, U., Martínez-Hernández, M., & Varela-Ruiz, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. *Investigación en educación médica*, 2(7), 162-167.
- Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – SUIM: Mapas de la parroquia de Quito (2009). Recuperado de <http://www.gifex.com/fullsize-en/2011-10-25-14669/Parishes-of-Quito-2001.html>
- Recomendados, T. (1987). PUCE-DGA, “Las disertaciones en la PUCE”–Guía e instructivo, documento poligrafiado, PUCE, Quito, julio 2007 Eco Umberto, Cómo se hace una tesis, ed. Gedisa, 4a. Reimpresión, México.
- Duran, J. (sin fecha). Análisis de la vivienda en Quito. Recuperado de [http://www.academia.edu/8974901/An%C3%A1lisis\\_de\\_la\\_vivienda\\_en\\_Quito](http://www.academia.edu/8974901/An%C3%A1lisis_de_la_vivienda_en_Quito)
- EKOS NEGOCIOS (2017). Desarrollo de Vivienda: alternativa social y económicamente necesaria. Recuperado de <http://www.ekosnegocios.com/negocios/verArticuloContenido.aspx?idArt=9687>
- Elizalde, J. (2016): Plan de negocios del Proyecto Corporativo Stratta. Trabajo de titulación de posgrado. Colegio de Posgrados. Universidad San Francisco De Quito Usfq. Quito.

- ENEMDU (2017): Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo. INEC. En:  
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/enemdu-2017/>
- Erazo, J. (2015): Actualización del Estudio de Tráfico y Propuesta de Mitigación. Plataforma Gubernamental Centro Norte Iñaquito. Recuperado de  
<http://www.inmobiliar.gob.ec/estudio-de-movilidad-aprobado-por-el-municipio/>
- Erba, D. (2013). Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica. Vol. 01. LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.
- Esacademic (2010 – 2017). Academic. Iñaquito. Parroquia. Recuperado de  
<http://www.esacademic.com/dic.nsf/eswiki/164090>
- Flick, U. (2007). Introducción a la investigación cualitativa, Madrid, España: Ediciones Morata Paideia
- Gamboa, E. (2017). Ernesto Gamboa, Radiografía del sector inmobiliario. Bienes Raíces Clave. Recuperado de <https://www.clave.com.ec/2016/10/11/ernesto-gamboa-radiografia-del-sector-inmobiliario/>
- Gamboa, E. (sin fecha). Futuro y Perspectivas. Nuevas oportunidades para el desarrollo. EKOS NEGOCIOS. Recuperado de  
<http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/11.pdf>
- García, S. (2013). La gestión del suelo en grandes proyectos urbanos. En Erba, D. (Ed.), Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica. Vol. 01. (pp. 273 – 281). Cambridge, MA, USA: Viçosa, MG, O editor.
- Gómez, J., Mesa, A. (2016). Determinación de densidades urbanas sostenibles en base a metodología relativa al acceso solar: caso área metropolitana de Mendoza, Argentina. Revista de Urbanismo N°36. Departamento de Urbanismo | FAU | Universidad de

Chile. Recuperado de <file:///C:/Users/USER/Downloads/44367-1-163932-5-10-20170805.pdf>

Help Inmobiliario (Herramienta Estratégica para Lanzamiento de Proyectos). Julio 2017.  
Recuperado de <http://www.ecuador.helpinmobiliario.com/>

Hurtado (2018). Densificar la ciudad ¡sí! Pero con reglas claras. Observatorio de la Producción del Territorio Ecuatoriano- OPTE (FAU-UCE).

INEC (2017): Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. En: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-de-la-construccion/>

Instituto de la Ciudad de Quito. Información Estadística. (2016). En: [http://institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=102](http://institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=102)

Jácome. E. (2017). La construcción en Quito sigue con síntomas de estancamiento. El Comercio. Recuperado de <http://www.elcomercio.com/actualidad/construccion-quito-estancamiento-inmobiliario-economia.html>.

Jurado, W. (2016): Edificio de Uso Mixto en la Carolina. Trabajo de Titulación previo a la Obtención del título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito.

Kvale, S. (2011). Las entrevistas en investigación cualitativa. Madrid, España: Ediciones Morata.

Lungo, M. (2002). Grandes Proyectos Urbanos: desafío para las ciudades latinoamericanas. Land Lines, 14(4), 1-4.

- Lungo, M. (2004). Grandes proyectos urbanos. Universidad Centroamericana José Simeón Cañas.
- Lungo, M, Smolka, M. (2005). Suelo y grandes proyectos urbanos. La experiencia latinoamericana. Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, v. 17.
- MarketWatch. Inteligencia de mercado (2017). Recuperado de <http://marketwatch.com.ec/>
- Martínez, M. (1998). La investigación cualitativa etnográfica en educación. Bogotá, Colombia: círculo de lectura alternativa.
- Martínez, S. (2016): Plan de negocios Edificio Millecento. Trabajo de titulación de posgrado. Colegio de Posgrados. Universidad San Francisco De Quito Usfq. Quito.
- Mejía, G. (2014): Plan de negocios Edificio Guell Tower. Trabajo de titulación de posgrado. Colegio de Posgrados. Universidad San Francisco De Quito Usfq. Quito.
- Melo Pérez, A. Estrategias de diseño urbano en la densificación del Barrio Cedritos (Doctoral dissertation, Universidad Nacional de Colombia-Sede Bogotá).
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Comunicamos. Noticias. Plataformas Gubernamentales transformarán la administración pública (2013). En: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/plataformas-gubernamentales-transformaran-la-administracion-publica/>
- Morales, C. (2005). Conceptos avanzados de suelo urbano. Texto preparado para el curso de Educación a Distancia sobre Planeación Urbana y Gestión del Suelo en Ciudades Mexicanas y retoma de textos preparados por el autor para los cursos sobre Mercado del Suelo Urbano en Ciudades Latinoamericanas y Financiamiento de Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano.

- Murray, S. (1998). *Silvicultura urbana y periurbana en Quito, Ecuador: estudio de caso* (No. 634.95 M984s). Roma, IT: FAO.
- NSE (2011): Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico. INEC. En: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-de-estratificacion-del-nivel-socioeconomico/>
- Ordenanza No. 0559. Quito, Concejo Metropolitano, 2014.
- Ortiz-Crespo, A., Peralta, E., & Moreira-Viteri, P. (2004). *Guía de Arquitectura de la ciudad de Quito*.
- Ortiz, V., Rodríguez, T. (2014). *Ficha Ambiental. Centros Comerciales del Ecuador C.A. – Centro Comercial Iñaquito. Quito – Pichincha*.
- Peláez, A., Rodríguez, J., Ramírez, S., Pérez, L., Vázquez, A., & González, L. (2009). *La entrevista*. Universidad autónoma de México. [En línea]. [Online]. [cited 2012 Septiembre 30]. Disponible en: [http://www.uam.es/personal\\_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso\\_10/E](http://www.uam.es/personal_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso_10/E)
- Pimienta Lastra, R. (2000). *Encuestas probabilísticas vs. No probabilísticas. Política y cultura*, (13).
- Portal de alquiler, compra y venta de propiedades en el Ecuador. (2017). Recuperado de [www.plusvalía.com](http://www.plusvalía.com)
- Presentación Plataformas. (Título de la presentación. 2012). Recuperado de [https://issuu.com/elciudadano\\_ec/docs/1.-plataformas](https://issuu.com/elciudadano_ec/docs/1.-plataformas)

Rezende, Cárdenas y Wasfi (2017). La ciudad vertical o metrópoli. Máster en Arquitectura: Crítica y Proyecto \_ UPC.

Rodríguez, D. (2016, 10 de Agosto). Climatización en edificaciones en la ciudad de Quito. ¿Por qué no es una práctica común? [Web log post]. Recuperado de <http://www.entedesign.com/climatizacion-en-quito/>

Rueda, S. (1998). Ciudades para un futuro más sostenible. La construcción de la ciudad sostenible: Fundamentos de habitabilidad y calidad de vida, Madrid, Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente. PMCID: PMC1717559.

Rueda, S. (1998). La ciudad sostenible. Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.

Rueda, S. (1998). Periurbanización y complejidad en los sistemas urbanos. A: MONCLÚS, FJ (ed.), 83-109.

Secretaría de Movilidad Quito. (2014). Informe de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuestas de Mitigación. Proyecto Plataforma Gubernamental Centro Norte Ñaquito. Recuperado de <http://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2017/05/Aprobacio%CC%81n-Estudio-de-Tra%CC%81fico.pdf>

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda – MDMQ: Estadísticas DMQ. Recuperado de [http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=28&Itemid=90](http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=28&Itemid=90)

Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana. (2014). Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2. Recuperado de <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-8>

- Serrano, D. (2018). Inmobiliarias cambian de estrategias para vender. El Comercio. Recuperado de <http://www.elcomercio.com/actualidad/inmobiliarias-estrategias-venta-ley-plusvalia.html>
- Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR. (2014). Ficha Ambiental y Plan de Manejo Ambiental. Proyecto Plataforma Gubernamental Centro – Norte Ñaquito – Financiera. Recuperado de <http://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2014/12/Ficha-Ambiental-Plataforma-Financiera.pdf>
- SIISE (2017): Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ministerio Coordinador de Desarrollo Social. En: <http://www.siise.gob.ec/siiseweb/>
- Smart Research. (2017). Estudio de Oferta de Vivienda en la Ciudad de Quito. Medición No. 24.
- Smolka, M. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina. Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano. Lincoln Institute of Land Policy.
- Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa.
- Vallejo, C. (2014): Espacios públicos y culturales en el vacío urbano de un entorno consolidado. Trabajo de Titulación previo a la Obtención del título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito.
- Valles, M. S. (2002). Entrevistas cualitativas (Vol. 32). Madrid, España: Centro de Investigaciones Sociológicas CIS.

Vargas-Jiménez, I. (2012). La entrevista en la investigación cualitativa: nuevas tendencias y retos. The interview in the qualitative research: Trends and challengers. Revista Electrónica Calidad en la Educación Superior, 3(1), 119-139

## Anexos

### Anexo No. 1 Guía de Entrevista No. 1

<b>GUÍA DE ENTREVISTA - DISEÑO DEL CUESTIONARIO</b>			
<b>ENTREVISTA - CONSTRUCTOR - CHINA CAMC ENGINEERING CO.,LTD.</b>			
Pontificia Universidad Católica del Ecuador Impactos en el mercado de vivienda a partir de la creación de la Plataforma de Gestión Financiera Trabajo de Investigación / Sector Iñaquito			
Entrevistador /a :	Arq. Gabriela Palacios	No. de Entrevista:	01
Lugar de la entrevista :		Fecha:	_/_/_
Entrevistado:	Ing. Jorge Luis Palacios		
Buenos días/ tardes soy Gabriela Palacios estudiante de maestría de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. A través de la siguiente serie de preguntas quiero conocer su punto de vista sobre los impactos que genera la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de vivienda en Iñaquito. Sus respuestas no serán utilizadas para otro propósito distinto a esta investigación de tipo académica.			

### PREGUNTAS

1. ¿Se cumplieron los objetivos del Proyecto en cuanto al plazo de ejecución? Para cuánto tiempo estaba previsto y en cuánto tiempo realmente se ejecutó la Plataforma.
2. ¿Cuál cree usted que fue la causa por la cual se cumplió en ese plazo? ¿Por qué se amplió?
3. ¿Los objetivos en cuanto al producto, es decir el alcance, todo lo que se debía hacer en el barrio, las obras etc. fueron cumplidas?
4. ¿Se cumplieron los objetivos del Proyecto en cuanto la sostenibilidad y medio ambiente?
5. ¿Se cumplieron los objetivos en cuanto al presupuesto que estaba previsto para el proyecto? Si aumentó o disminuyó. ¿Cuáles fueron los motivos?
6. ¿Cuáles fueron los principales aspectos positivos y las ventajas de la ejecución del proyecto relacionadas con los barrios aledaños y al entorno urbano?
7. ¿Cuáles fueron los aspectos negativos y las desventajas de la ejecución del proyecto relacionadas con los barrios aledaños y al entorno urbano?
8. ¿Recuerda usted algún aspecto que haya generado algún inconveniente o algún problema que tuvo que ser salvado durante la ejecución del proyecto?
9. La escala y magnitud de la Plataforma la tipifica como un megaproyecto ya se destaca de otros en el contexto urbano de la zona ¿Cree usted que este tipo de proyecto genera impactos en la zona y qué tipo de impactos generaría?

Anexo No. 2 Guía de Entrevista No. 2

<b>GUÍA DE ENTREVISTA - DISEÑO DEL CUESTIONARIO</b>			
<b>ENTREVISTA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.</b>			
Pontificia Universidad Católica del Ecuador Impactos en el mercado de vivienda a partir de la creación de la Plataforma de Gestión Financiera Trabajo de Investigación / Sector Iñaquito			
Entrevistador /a :	Arq. Gabriela Palacios	No. de Entrevista:	02
Lugar de la entrevista :		Fecha:	_/_/_
Entrevistado:	Arq. Jacobo Herdoiza		
Buenos días/ tardes soy Gabriela Palacios estudiante de maestría de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. A través de la siguiente serie de preguntas quiero conocer su punto de vista sobre los impactos que genera la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de vivienda en Iñaquito. Sus respuestas no serán utilizadas para otro propósito distinto a esta investigación de tipo académica.			

**PREGUNTAS**

1. ¿Cuál es su percepción respecto al mercado de vivienda en Iñaquito? ¿Cómo funciona? ¿Cuáles son sus dinámicas?
2. ¿Cómo ha evolucionado la vivienda en el sector de Iñaquito a través de los años?
3. ¿Se han aplicado políticas públicas en este sector para promover la vivienda?
4. ¿Cuál es su opinión respecto a la implementación de la Plataforma Financiera en el sector?
5. ¿Cree usted que los objetivos del proyecto fueron cumplidos y que estos benefician a los residentes del sector? ¿De qué manera?
6. La escala y magnitud de la Plataforma la tipifica como un megaproyecto ya se destaca de otros en el contexto urbano de la zona ¿Cree usted que este tipo de proyecto genera impactos en la zona y qué tipo de impactos generaría en el entorno urbano?
7. ¿Cuáles cree usted que son las ventajas y desventajas de la implementación de este tipo de proyecto en el entorno urbano?
8. Respecto al mercado de vivienda ¿Qué tipo de impactos cree usted que generaría la Plataforma Financiera?
9. Si existen impactos que afectan de alguna manera a la población ¿Cómo se podría minimizar y contrarrestar estos impactos?
10. ¿Cree que existe algún cambio significativo después de la implementación del proyecto en el sector?
11. ¿Cree usted que el mercado de vivienda actual en Iñaquito da oportunidades de acceso hacia el sector para la población en general?
12. ¿De qué manera las autoridades conciben estos Grandes Proyectos Urbanos en Quito? ¿Existe un modelo de gestión para su implementación dentro de la ciudad?
13. ¿De qué manera las autoridades regulan los impactos que causan estos Grandes Proyectos en la ciudad en general y en el mercado de vivienda?

Anexo No. 3 Guía de Entrevista No. 3

<b>GUÍA DE ENTREVISTA - DISEÑO DEL CUESTIONARIO</b>			
<b>ENTREVISTA - DIRIGENTE BARRIAL DE IÑAQUITO.</b>			
Pontificia Universidad Católica del Ecuador Impactos en el mercado de vivienda a partir de la creación de la Plataforma de Gestión Financiera Trabajo de Investigación / Sector Iñaquito			
Entrevistador /a :	Arq. Gabriela Palacios	No. de Entrevista:	03
Lugar de la entrevista :		Fecha:	_/_/_
Entrevistado:	Sra. Fanny García		
Buenos días/ tardes soy Gabriela Palacios estudiante de maestría de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. A través de la siguiente serie de preguntas quiero conocer su punto de vista sobre los impactos que genera la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de vivienda en Iñaquito. Sus respuestas no serán utilizadas para otro propósito distinto a esta investigación de tipo académica.			

**PREGUNTAS**

1. ¿Cuáles son las necesidades de vivienda que presenta la población de Iñaquito?
2. ¿Cuál es su opinión respecto a la implementación de la Plataforma Financiera en el sector?
3. ¿Cómo era esa zona antes de la construcción de la Plataforma y cómo es ahora?
4. ¿Cuál es su percepción del barrio con la implementación de la Plataforma Financiera?
5. ¿Cree usted que se cumplieron los objetivos del proyecto?
6. ¿Existió la adecuada participación de ustedes en el proyecto? ¿El proyecto fue debidamente socializado a los residentes antes y durante su ejecución?
7. ¿Existió la consulta por parte de las autoridades y ejecutores del proyecto acerca de cuáles eran sus necesidades, inquietudes y opiniones respecto a la implementación del proyecto como residentes del sector?
8. ¿Qué piensan los residentes del barrio respecto a la implementación de la Plataforma en el sector? ¿Son usuarios frecuentes de la Plataforma? ¿Les gusta vivir en el sector con la Plataforma Financiera?
9. ¿Cree usted que la construcción de la Plataforma Financiera beneficia a los residentes del sector? ¿Cuáles han sido los beneficios?
10. ¿Cuáles cree usted que son las ventajas y desventajas de la implementación de este tipo de proyecto en el entorno urbano?
11. ¿Cree que existe algún cambio significativo después de la implementación del proyecto en el sector?
12. Respecto al mercado de vivienda ¿Qué tipo de impactos cree usted que generaría la Plataforma Financiera?
13. ¿Existe algún programa que impulse el municipio en su barrio respecto a la vivienda?
14. ¿Cuáles serían sus recomendaciones para integrar la Plataforma y las necesidades de los residentes del sector?

Anexo No. 4 Guía de Entrevista No. 4

<b>GUÍA DE ENTREVISTA - DISEÑO DEL CUESTIONARIO</b>			
ENTREVISTA – CONSULTOR DEL PROYECTO PGF.			
Pontificia Universidad Católica del Ecuador Impactos en el mercado de vivienda a partir de la creación de la Plataforma de Gestión Financiera Trabajo de Investigación / Sector Iñaquito			
Entrevistador /a :	Arq. Gabriela Palacios	No. de Entrevista:	04
Lugar de la entrevista :		Fecha:	_/_/_
Entrevistado:	Arq. Francisco Naranjo		
Buenos días/ tardes soy Gabriela Palacios estudiante de maestría de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. A través de la siguiente serie de preguntas quiero conocer su punto de vista sobre los impactos que genera la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de vivienda en Iñaquito. Sus respuestas no serán utilizadas para otro propósito distinto a esta investigación de tipo académica.			

1. ¿Cuáles fueron los objetivos del proyecto?
2. ¿Cree usted que los objetivos del proyecto fueron cumplidos y que estos benefician a los residentes del sector? ¿De qué manera?
3. ¿Qué estudios se contemplaron para el diseño de la Plataforma Gubernamental Financiera?
4. ¿Existió un Plan de Desarrollo Urbano integral que anteceda a la implementación de la Plataforma en Iñaquito?
5. ¿Cree usted que la Plataforma fue concebida como un proyecto aislado o como un elemento estructurador en Iñaquito?
6. La escala y magnitud de la Plataforma la tipifica como un megaproyecto ya se destaca de otros en el contexto urbano de la zona ¿Cree usted que este tipo de proyecto genera impactos en la zona y qué tipo de impactos generaría en el entorno urbano?
7. ¿Conoce si existió un estudio de los impactos que que la Plataforma generaría en Iñaquito?
8. ¿Cuál es su percepción respecto al mercado de vivienda en Iñaquito? ¿Cómo funciona? ¿Cuáles son sus dinámicas?
9. Respecto al mercado de vivienda ¿Qué tipo de impactos cree usted que ha generado la Plataforma Financiera?
10. Si existen impactos que afecten de alguna manera a la población ¿Cómo se podría minimizar y contrarrestar estos impactos?
11. ¿Cree usted que el mercado de vivienda en Iñaquito da oportunidades de acceso hacia el sector para la población en general?
12. ¿Cree que en esta zona se podría potenciar el mercado de vivienda? ¿Cómo?
13. ¿Cómo cree usted que las autoridades regulan los impactos que causan estos Grandes Proyectos Urbanos en la ciudad en general y en el mercado de vivienda?

Anexo No. 5 Guía de Entrevista No. 5

<b>GUÍA DE ENTREVISTA - DISEÑO DEL CUESTIONARIO</b>			
<b>ENTREVISTA – RESIDENTES DEL SECTOR</b>			
Pontificia Universidad Católica del Ecuador Impactos en el mercado de vivienda a partir de la creación de la Plataforma de Gestión Financiera Trabajo de Investigación / Sector Iñaquito			
Entrevistador /a :	Arq. Gabriela Palacios	No. de Entrevista:	05
Lugar de la entrevista :		Fecha:	_/_/_
Entrevistado:	Residentes		
Buenos días/ tardes soy Gabriela Palacios estudiante de maestría de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. A través de la siguiente serie de preguntas quiero conocer su punto de vista sobre los impactos que genera la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de vivienda en Iñaquito. Sus respuestas no serán utilizadas para otro propósito distinto a esta investigación de tipo académica.			

**PREGUNTAS**

15. ¿Cuáles son las necesidades de vivienda que presenta la población de Iñaquito?
16. ¿Cuál es su opinión respecto a la implementación de la Plataforma Financiera en el sector?
17. ¿Cómo era esa zona antes de la construcción de la Plataforma y cómo es ahora?
18. ¿Cuál es su percepción del barrio con la implementación de la Plataforma Financiera?
19. ¿Existió la adecuada participación de ustedes en el proyecto? ¿El proyecto fue debidamente socializado a los residentes antes y durante su ejecución?
20. ¿Existió la consulta por parte de las autoridades y ejecutores del proyecto acerca de cuáles eran sus necesidades, inquietudes y opiniones respecto a la implementación del proyecto como residentes del sector?
21. ¿Usted es usuario frecuente de la Plataforma? ¿Le gusta vivir en el sector con la Plataforma Financiera?
22. ¿Cree usted que la construcción de la Plataforma Financiera beneficia a los residentes del sector? ¿Cuáles han sido los beneficios?
23. ¿Cuáles cree usted que son las ventajas y desventajas de la implementación de este tipo de proyecto en el barrio?
24. ¿Cree que existe algún cambio significativo después de la implementación del proyecto en el sector?
25. Respecto al mercado de vivienda ¿Qué tipo de impactos cree usted que generaría la Plataforma Financiera?
26. ¿Existe algún programa que impulse el municipio en su barrio respecto a la vivienda?
27. ¿Cuáles serían sus recomendaciones para integrar la Plataforma y las necesidades de los residentes del sector?

## Anexo No. 6 Guía del cuestionario para aplicación de encuestas

### FORMATO DE ENCUESTA - DISEÑO DEL CUESTIONARIO

ENCUESTA PARA RESIDENTES		
<b>Pontificia Universidad Católica del Ecuador</b> <b>Impactos en el mercado de vivienda a partir de la creación de la Plataforma de Gestión Financiera</b> <b>Trabajo de Investigación / Sector Iñaquito</b>		
Encuestador / a :		No. de Encuesta:
Zona de estudio:		Fecha: ___/___/___
Buenos días/ tardes soy Gabriela Palacios estudiante de maestría de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. A través de la siguiente serie de preguntas quiero conocer su opinión sobre los impactos que genera la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera en el sector de vivienda. Sus respuestas son confidenciales y anónimas, y no serán utilizadas para otro propósito distinto a esta investigación. ¿Podría concederme 10 minutos para llenar la siguiente encuesta?		
<b>Instrucciones:</b> Marque con una X su respuesta en el casillero correspondiente o llene la información solicitada en cada preguntas que se formulan a continuación.		

#### PREGUNTAS GENERALES

1. ¿Cuánto tiempo vive en el barrio?

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| a) menos de 1 año | <input type="checkbox"/> |
| b) 1 a 5 años     | <input type="checkbox"/> |
| c) 6 a 10 años    | <input type="checkbox"/> |
| d) 11 a 15 años   | <input type="checkbox"/> |
| e) 16 a 20 años   | <input type="checkbox"/> |
| f) más de 20 años | <input type="checkbox"/> |

2. ¿Cuántos integrantes conforman su hogar incluyéndose usted? \_\_\_\_\_ Total

- |                          |   |  |                          |
|--------------------------|---|--|--------------------------|
| * Desglose el número de: | a) niños (0 a 12años)                   |  | <input type="checkbox"/> |
|                          | b) adolescentes (13 a 17años)           |  | <input type="checkbox"/> |
|                          | c) adultos (18 años cumplidos a 65años) |  | <input type="checkbox"/> |
|                          | d) adultos mayores (> a 65años)         |  | <input type="checkbox"/> |

3. ¿Cuáles cree usted que son las ventajas de este sector?

\* Elegir hasta 3 opciones

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) Existencia de transporte público                  | <input type="checkbox"/> |
| b) Cercanía a lugares comerciales                    | <input type="checkbox"/> |
| c) Seguridad   | <input type="checkbox"/> |
| d) Cercanía a áreas verdes                           | <input type="checkbox"/> |
| e) Cercanía al trabajo, lugares de estudio, trámites | <input type="checkbox"/> |
| f) Otro (especifique)                                | <input type="checkbox"/> |

4. Del 1 al 10 (siendo 10 lo máximo) ¿Cómo calificaría la calidad de vida como residente del sector?

\_\_\_\_\_ ptos.

#### PREGUNTAS OBJETIVO

5. ¿En qué tipo de vivienda reside?

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| a) Unifamiliar           | <input type="checkbox"/> |
| b) Departamentos         | <input type="checkbox"/> |
| c) Conjunto habitacional | <input type="checkbox"/> |

6. El lugar donde usted reside es usado como:

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| a) Solo vivienda       | <input type="checkbox"/> |
| b) Vivienda y comercio | <input type="checkbox"/> |
| c) Vivienda y oficinas | <input type="checkbox"/> |
| d) Otro (especifique)  | <input type="checkbox"/> |

7. ¿Cuál es el número de ambientes que tiene su vivienda?

- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| a) Número de Dormitorios      | <input type="checkbox"/> |
| b) Número de Baños completos  | <input type="checkbox"/> |
| c) Número de Estacionamientos | <input type="checkbox"/> |

8. Su vivienda es:

- |                       |                          |                       |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| a) Propia             | <input type="checkbox"/> | Ir a pregunta 10      |
| b) Arrendada          | <input type="checkbox"/> | Ir a la sig. pregunta |
| c) Otro (especifique) | <input type="checkbox"/> | Ir a pregunta 10      |

9. Ubique en el siguiente rango el valor de arriendo mensual de su vivienda

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| a) Menos de \$300      | <input type="checkbox"/> |
| b) Entre \$300 a \$500 | <input type="checkbox"/> |
| c) Entre \$500 a \$700 | <input type="checkbox"/> |

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| d) Entre \$700 a \$900   | <input type="checkbox"/> |
| e) Más de \$900          | <input type="checkbox"/> |
| f) No sabe / no contesta | <input type="checkbox"/> |

10. Me podría decir un área aproximada de su vivienda?

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) Menos de 100m <sup>2</sup>                  | <input type="checkbox"/> |
| b) Entre 100m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> |
| c) Entre 150m <sup>2</sup> - 200m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> |
| d) Más de 200m <sup>2</sup>                    | <input type="checkbox"/> |
| e) No sabe / no contesta                       | <input type="checkbox"/> |

11. ¿Por qué eligió vivir en este sector?

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| a) Por el precio        | <input type="checkbox"/> |
| b) Por la ubicación     | <input type="checkbox"/> |
| c) Es vivienda heredada | <input type="checkbox"/> |
| d) Otro (especifique)   | <input type="checkbox"/> |

#### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DEL PROYECTO

12. Con la implementación de la Plataforma Financiera en el sector usted cree que: \* Marcar con una X

	a) Aumentó	b) Aumentará	c) Se reducirá	d) Se mantendrá	e) No sabe/no contesta
1. El costo de arriendos de vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. El precio de venta de la vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Precio de venta de terrenos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Valor del impuesto predial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Si marcó (aumentó o aumentará) ¿En cuánto aumentó o en cuánto cree que aumentará? Ejemplo: 10%, 30% más

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. El costo de arriendos de vivienda |  |
| 2. El precio de venta de la vivienda |  |
| 3. Precio de venta de terrenos       |  |
| 4. Valor del impuesto predial        |  |

14. ¿Su hogar tiene vehículo propio?

- a) Si   
 b) No

15. ¿Está de acuerdo con la creación de la Plataforma Gubernamental Financiera?

- a) Si   
 b) No   
 c) Indiferente   
 d) No conoce/ no opina

¿Por qué? \_\_\_\_\_

16. Cree usted que el proyecto es beneficioso para:

\*Elegir una respuesta para cada literal

- |                                     | si                       | no                       |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) Los residentes del sector        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b) Los comerciantes                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c) Los servidores públicos          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) Los agentes inmobiliarios        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e) Los ciudadanos en general        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f) Otro (especifique)               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g) No conoce/ no opina del proyecto | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

17. Después de la construcción de la Plataforma ¿Le gusta vivir en el sector?

- a) Si   
 b) No   
 c) Indiferente (le da lo mismo)   
 c) No opina

¿Por qué? \_\_\_\_\_

18. ¿Cuáles cree usted que son los impactos positivos que la Plataforma ha generado en el sector? Marque con una X los impactos que considera positivos

- a) Mejora en la seguridad   
 b) Mayor flujo comercial   
 c) Mejora en el espacio público   
 d) Mejora en el transporte público   
 e) Mejora en los servicios públicos - administrativos   
 f) Mejor calidad de vida en general

19. ¿Cuáles cree usted que son los impactos negativos que la Plataforma ha generado en el sector? Marque con una X los impactos que usted considera negativos

- a) Mayor inseguridad   
 b) Incremento en los costos de arriendo y venta de propiedades   
 c) Mayor demanda de espacio de parqueo   
 d) Mayor congestión vehicular   
 e) Contaminación   
 f) Cambio de usos residencial a comercial (locales, oficinas)   
 g) Más usuarios de transporte público

20. ¿Ha evidenciado algún cambio significativo a partir de la creación de la Plataforma Gubernamental Financiera en el sector?

si  no

¿Cuál cuál es el mayor cambio que ha producido la plataforma? \_\_\_\_\_

**CARACTERIZACIÓN DEL ENCUESTADO**

21. Género

- a) Masculino   
 b) Femenino

22. Edad

- a) 19 a 25 años   
 b) 26 a 35 años   
 c) 36 a 45 años   
 d) 46 a 55 años   
 e) 56 a 65 años

23. ¿Cuál es su ocupación?


- a) Trabajador/a relación de dependencia   
 b) Trabajador/a autónomo o independiente   
 c) Estudiante   
 d) Ama de casa   
 f) Pensionista o jubilado/a   
 g) Otro (especifique)

24. ¿Cuál es su nivel de instrucción?

- a) Primaria completa   
 b) Secundaria completa   
 c) Universitaria o Tecnológica completa   
 d) Postgrado (Magíster, Doctorado o equivalente) completa   
 e) No sabe / no contesta

Muchas Gracias

Anexo No. 7 Guía de observación y ficha de levantamiento de datos

FICHA DE REGISTRO Y LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN		
		CÓD. DE FICHA No.
		VERSIÓN No. 0.3
<b>1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN:</b>		<b>2. LOCALIZACIÓN</b> 
1.1. ZONA No.		
1.2. MANZANA No.		
1.3. DELIMITACIÓN	NORTE:	
	SUR:	
	ESTE:	
	OESTE:	
1.4. ELABORADO POR		
1.5. LEVANTADO POR		
<b>3. LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN:</b>		
<b>4. CODIFICACIÓN</b>		
<b>4.1. USO DE SUELO</b>		
4.1.1. RESIDENCIAL	4.1.5. PARQUEADEROS	4.1.9. RELIGIOSO
4.1.2. RESIDENCIAL + COMERCIAL	4.1.6. ADMINISTRATIVO	4.1.10. FINANCIERO
4.1.3. RESIDENCIAL + COMERCIAL + OFICINAS	4.1.7. ADMINISTRATIVO + COMERCIO	4.1.11. COMERCIO
4.1.4. EDUCACIÓN	4.1.8. EQUIPAMIENTOS	4.1.12. SALUD
<b>4.2. OCUPACIÓN</b>		<b>4.3. No. DE PISOS</b>
4.2.1. LOTE VACANTE (V)		4.3.1. DE 1 A 3
4.2.2. EDIFICIO CONST. (CON)		4.3.2. DE 4 A 6
4.2.3. EN CONST. (EN CON)		4.3.3. DE 7 A 10
4.2.4. EDIFICACIÓN VACIA (EN VENTA/ARRIENDO, ABANDONADA)		4.4.3. DE 11 A 15
4.2.5. SUBUTILIZACIÓN (PARQUEADEROS, MECÁNICAS, LOTES PÚBLICOS)		
PREDIO #1		
PREDIO #2		
PREDIO #3		

#### Anexo No. 8 Población administración zonal Eugenio Espejo

Parroquias	Población		
	Hombre	Mujer	Total
Belisario Quevedo	22.612	25.140	47.752
Mariscal Sucre	6.056	6.920	12.976
Iñaquito	19.522	22.875	42.397
Rumipamba	13.412	15.506	28.918
Jipijapa	16.484	18.991	35.475
Cochapamba	28.375	29.535	57.910
Concepción	15.022	17.247	32.269
Kennedy	32.915	36.569	69.484
San Isidro del Inca	20.472	21.403	41.875
Nayón *	7.628	8.007	15.635
Zámbiza *	1.969	2.048	4017
Total	184.467	204.241	388.708

\* Parroquias Rurales

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### Anexo No. 9 Población en la Parroquia Iñaquito

Parroquias (Barrios y Sectores)	Población		
	Hombre	Mujer	Total
Ana Luisa	737	908	1645
Batán Alto	794	774	1568
Batán Bajo	1089	1367	2456
Batán Bajo	1017	1205	2222
Bellavista	1515	1618	3133
Bellavista Alto	1498	1627	3125
Benalcázar CD	2125	2292	4417
El Batán	1872	2254	4126
Estadio Atahualpa	919	1321	1998
González Suárez	1641	1399	3541
Iñaquito	805	1022	1827
Jardines del Batán	657	741	1398
La Carolina	910	1047	1957
La Paz	1420	1645	3065
La Pradera	580	677	1257
La República	1585	1941	3526
P. La Carolina	76	60	136
Protec. Bellavista	524	476	1000
Total	19522	22875	42397

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### Anexo No. 10 Población en la Parroquia Rumipamba

Parroquias (Barrios y Sectores)	Población		
	Hombre	Mujer	Total
Chaupicruz	572	733	<b>1305</b>
Colina Pichincha	204	231	<b>435</b>
Granda Centeno	1877	2087	<b>3964</b>
Iñaquito Alto	316	336	<b>652</b>
Life	435	534	<b>969</b>
Ninguilla	112	112	<b>224</b>
Prof. Municipales	617	716	<b>1333</b>
Quito Tennis G.C	1041	1174	<b>2215</b>
Rumipamba	1338	1591	<b>2929</b>
San Gabriel	1661	1925	<b>3586</b>
Tennis Club	2295	2696	<b>4991</b>
Unión Nacional	1532	1734	<b>3266</b>
Voz de los Andes	1137	1340	<b>2477</b>
Protec. Rumipamba	275	297	<b>572</b>
<b>Total</b>	<b>13412</b>	<b>15506</b>	<b>28918</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
Elaboración y procesamiento: el autor

#### Anexo No. 11 Población en zonas de estudio

Zona	Parroquia (Barrio - Sector)	Población				Total
		Hombres hab.	Hombres %	Mujeres hab.	Mujeres %	
<b>Rumipamba</b>						
1	Voz de los Andes	1137	46	1340	54	<b>2477</b>
<b>Iñaquito</b>						
2	Iñaquito	805	44	1022	56	<b>1827</b>
3	Batan bajo	1089	44	1367	56	<b>2456</b>
4	La carolina	910	46	1047	54	<b>1957</b>
<b>Total</b>		<b>3941</b>	<b>45</b>	<b>4776</b>	<b>55</b>	<b>8717</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
Elaboración y procesamiento: el autor

**Anexo No. 12 Población por rango de edad en las zonas de estudio**

Zona	(Barrio - Sector)	Población (hab)	Grupos de Edad					
			Menor de 5 años	Niños (5-11años)	Adolescentes (12-18años)	Jóvenes (19-35años)	Adultos (36-64años)	Tercera Edad (65años y más)
1	Voz de los Andes	2.477	141	186	238	773	844	295
2	Iñaquito	1.827	93	138	139	597	685	175
3	Batán Bajo	2.456	114	139	163	762	893	385
4	La Carolina	1.957	122	128	163	638	666	240
<b>Total</b>		<b>8.717</b>	<b>470</b>	<b>591</b>	<b>703</b>	<b>2.770</b>	<b>3.088</b>	<b>1.095</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - MDMQ  
 Elaboración y procesamiento: el autor

La población que se tomará en cuenta para la investigación será aquella ubicada dentro del rango de edad entre 19 y 64 años (5.858 habitantes) ya que se la considera económicamente activa.