

POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA



Quito renace.



Quito
Alcaldía Metropolitana

POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

ES UN PRODUCTO DE LA SECRETARÍA DE
HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Secretaría de
**Hábitat y
Ordenamiento
Territorial**



Quito
Alcaldía Metropolitana



ENTIDADES PARTICIPANTES

MUNICIPALES:

Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación
Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo (CONQUITO)
Secretaría de Inclusión Social
Unidad Patronato Municipal San José Quito
Secretaría de Movilidad
Secretaría de Salud
Secretaría de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Instituto Metropolitano de Patrimonio

Administración Zonal La Delicia
Administración Zonal Calderón
Administración Zonal Norte Eugenio Espejo
Administración Zonal Centro Manuela Sáenz
Administración Zonal Eloy Alfaro
Administración Zonal Quitumbe
Administración Zonal Tumbaco
Administración Zonal Los Chillos
Administración Zonal Chocó Andino
Administración Especial Turística La Mariscal

Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio

EXTERNAS:

Asociación Formal Revolución de Mujeres Activas Afroecuatorianas (AFORMATAE)
Asociación de servicios de construcción emprendedores del Ecuador
Colectivo de vivienda digna Quito
Red de discapacidades Quito
Asociación de personas con discapacidad (UNAMONOS)



ÍNDICE

Presentación.....	09
Introducción.....	11
CAP. 1	
DIAGNÓSTICO DEL HÁBITAT Y VIVIENDA DEL DMQ	
Caracterización del territorio.....	14
Características de la población.....	16
Infraestructura y servicios.....	18
Centralidades metropolitanas y Metro de Quito.....	22
Licenciamiento urbanístico en el área de influencia del Metro de Quito	24
Asequibilidad, economía y vivienda.....	28
Oferta y demanda de vivienda.....	34
Vivienda y bienestar.....	36
Adaptabilidad cultural.....	38
Conclusiones.....	40
CAP. 2	
POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	
Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.....	45
Visión.....	46
Población Objetivo.....	46
Objetivo General.....	46
Objetivo Específico.....	47
Articulación con la Política Pública Metropolitana de Espacio Público.....	49
CAP. 3	
ESTRATEGIAS DE LA POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	
Estrategias de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.....	53
Matriz de Estrategias de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda....	54
Estrategia 1:	
Repotenciación de zonas consolidadas y revalorización de edificaciones existentes en la meseta central del DMQ.....	58
Estrategia 2:	
Incentivar el desarrollo de vivienda, vivienda de interés social, acceso a vivienda emergente/temporal, en distintas modalidades, para diferentes segmentos.....	76
Estrategia 3:	
Puesta en valor de las edificaciones vernáculas en parroquias rurales.....	80
Abreviaturas.....	83
Bibliografía.....	85



PRESENTACIÓN

Quito: Habitamos con dignidad. Una ciudad que acoge, protege y construye futuro.

Durante las últimas décadas, el crecimiento urbano del Distrito Metropolitano de Quito ha estado marcado por una expansión desigual, discordante con la planificación urbana y altamente dependiente del mercado de suelo, lo que ha profundizado brechas territoriales y sociales. A pesar de contar con suelo urbanizable y recursos institucionales, el acceso a una vivienda digna y adecuada sigue siendo un privilegio para pocos, mientras miles de familias enfrentan condiciones de hacinamiento, informalidad, exclusión del crédito y deterioro del entorno construido.

El déficit habitacional (tanto cuantitativo como cualitativo), las dificultades de acceso a suelo bien localizado, el crecimiento de la vivienda informal, el aumento sostenido del valor del suelo urbano, la ausencia de oferta formal para familias de bajos ingresos y la desconexión entre la planificación y los sistemas de financiamiento, han configurado un escenario que amenaza la sostenibilidad y la equidad territorial.

Frente a esta realidad, y en el marco del Programa de Gobierno 2023–2027 del alcalde Pabel Muñoz, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, ha trabajado de forma coordinada con actores sociales, comunitarios, académicos, técnicos e institucionales en la formulación de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Este instrumento busca consolidar una visión integral que articule la vivienda con el acceso al suelo, los servicios básicos, el espacio público, la movilidad, sector privado y sector público, priorizando el bienestar de las personas y el fortalecimiento del tejido comunitario.

La política se concibe como una herramienta de planificación, regulación y acción que promueve un modelo de ciudad equitativa, sostenible y resiliente. Apunta a viabilizar vivienda digna en áreas consolidadas y bien servidas, fomentar la redensificación de las centralidades urbanas, repotenciación de zonas consolidadas, diversificar las modalidades de tenencia y vivienda mediante mecanismos de regulación del suelo, estímulos normativos, estrategias de alquiler social, y la creación de un sistema protección público de vivienda.

Asimismo, esta política responde a los compromisos asumidos por el país y la ciudad en el marco de la Agenda 2030 y la Nueva Agenda Urbana, proponiendo un enfoque centrado en las personas, en el que el hábitat es concebido no solo como espacio físico, sino como entorno social, cultural y ecológico.

Con esta política, apostamos a transformar Quito en una ciudad más justa, habitable y humana, en la que todas las personas, sin distinción, puedan ejercer su derecho a habitar con dignidad y a construir, desde su vivienda, una vida plena y segura.

José Morales Rodríguez
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial



INTRODUCCIÓN

La vivienda y el hábitat constituyen el núcleo del bienestar urbano y son fundamentales para garantizar el derecho a una vida digna. Asegurar el acceso a una vivienda adecuada, bien localizada y asequible es clave para avanzar hacia una ciudad más equitativa, resiliente y cohesionada. El hábitat no solo se refiere a la edificación de unidades habitacionales, sino a la integración de éstas en entornos seguros, con infraestructura básica, servicios, equipamientos y espacio público de calidad.

Esta política pública busca enfrentar los desafíos del déficit habitacional, el acceso desigual al suelo y la vivienda, el crecimiento informal, y la precariedad de las condiciones de vida, promoviendo modelos urbanos más inclusivos y sostenibles. Apostar por el hábitat y la vivienda es, en definitiva, apostar por el derecho a la ciudad. En este marco, la presente propuesta busca impulsar la generación de soluciones habitacionales adecuadas y entornos urbanos inclusivos, en respuesta a los desafíos actuales vinculados al acceso desigual, la inequidad territorial y la necesidad de actualizar la normativa local en concordancia con las nuevas disposiciones nacionales.



01 DIAGNÓSTICO

del hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito

El presente diagnóstico de hábitat y vivienda del DMQ, en su versión resumida, ha sido elaborado a partir de fuentes oficiales, referencias internacionales, bibliografía especializada tanto nacional como internacional, así como información proveniente del Censo, la ENEMDU, el MIDUVI, entre otros. Además, se ha incorporado el aporte de talleres participativos con entidades metropolitanas y empresas adscritas, el análisis de datos generados por sistemas informáticos municipales, la construcción de escenarios a partir de datos muestrales, así como contenidos provenientes de blogs especializados y estudios elaborados de forma independiente.

CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO

Clasificación del suelo

El Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) conforme el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuenta con una longitud de 30 km y 5 km de ancho, tiene una superficie total de 420.021,18 hectáreas. La zona rural tiene una superficie de 377.662,67 hectáreas, lo que equivale al 89,92% del territorio, mientras que la zona urbana abarca 42.358,51 hectáreas, representando el 10,08% del territorio.

Las Administraciones Zonales: Chocó Andino, Eloy Alfaro, Eugenio Espejo, La Delicia, Los Chillos, y Tumbaco cuentan con más del 70% de su territorio clasificado como suelo rural.



Sector La Alameda. Fuente: SHOT, 2025

Conurbaciones

El crecimiento urbano se dirige hacia zonas rurales, especialmente en parroquias como Puembo, Pifo, Yaruquí, Checa y El Quinche, lo que ha impulsado procesos de urbanización y suburbanización. Esta dinámica ha provocado la expansión de la frontera agrícola y la ocupación de ecosistemas frágiles, como páramos y humedales.

Gestión del riesgo y vulnerabilidad

El Plan Metropolitano de Gestión Integral del Riesgo de Desastres identifica 67 áreas prioritarias donde confluyen:

- Amenazas naturales: movimientos en masa, inundaciones, erosión.
- Alta exposición en asentamientos (formales e informales), infraestructura precaria, autoconstrucción.
- Prácticas de riesgo: desbanques, vertido de aguas negras y relleno de quebradas.

Estas condiciones aumentan la vulnerabilidad ambiental y social del DMQ.

El enfoque territorial, obtenido desde el presente diagnóstico sirve como línea base para la formulación de una propuesta de política para el DMQ que enfrenta una fuerte presión de expansión urbana sobre su vasto territorio rural, lo que plantea retos ambientales, de gestión del suelo y de riesgo.

La creciente urbanización de parroquias rurales amenaza ecosistemas estratégicos, mientras que la presencia de asentamientos precarios en zonas de alto riesgo agrava la vulnerabilidad del territorio.

Por ello, es imprescindible que la política incorpore un enfoque territorial diferenciado, que regule el uso del suelo, fomente estrategias integrales para proteger el patrimonio natural, mejorar las condiciones de vida y reducir el riesgo. Este enfoque debe articular la planificación urbana, la gestión ambiental y la inversión social, especialmente en sectores en donde se prevé estimular el crecimiento demográfico más no un crecimiento expansivo.



AHHyC AZ Quitumbe. Fuente: SHOT, 2025



AHHyC AZ Quitumbe. Fuente: SHOT, 2025

CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

Características generales (2010-2022)

Según el Censo 2022, el DMQ cuenta con 2.679.722 habitantes, de los cuales el 66,19% reside en zonas urbanas y el 33,81% en zonas rurales. El crecimiento poblacional más acelerado se registra en parroquias del sector oriental, como Calderón, Tumbaco y Conocoto.

Cambios demográficos (2010-2022)

La tasa de crecimiento poblacional disminuyó del 4,1 % al 1,6 %, la edad promedio pasó de 29,5 a 34 años, evidenciando un proceso de envejecimiento poblacional. Respecto a la pirámide poblacional, predomina la población en edad productiva, con un progresivo envejecimiento. El 40,18 % de los habitantes tiene entre 20 y 40 años, lo que incrementa la demanda de vivienda. Las zonas de Chocó Andino, Tumbaco, Manuela Sáenz y Quitumbe concentran un mayor porcentaje de personas jóvenes (0 a 19 años).

Zonas centrales como Manuela Sáenz y Eloy Alfaro continúan perdiendo habitantes, mientras que las periferias, especialmente Calderón y Quitumbe, han experimentado un notable crecimiento.

En cuanto a la distribución territorial, las zonas más pobladas son Quitumbe (16,64 %), Eloy Alfaro (15,36 %), La Delicia (15,16 %), Eugenio Espejo (14,86 %) y Calderón (9,87 %), esta última con un marcado auge demográfico en los últimos ocho años.

Las zonas con menor población son La Mariscal (2,51 %), Chocó Andino (0,71 %) y el Centro Histórico de Quito.

Estado conyugal y estructura de hogares

El 42,34 % de la población del DMQ se identifica como soltera, mientras que el 34,32 % está casada y el 11,89 % vive en unión libre.

Las zonas con mayor proporción de personas solteras son La Mariscal y Quitumbe, en contraste con Los Chillos y Tumbaco, donde predomina la población casada.



Ceremonia del Inti Raymi. Fuente: Municipio DMQ, 2025

Asentamientos humanos de hecho y consolidado (AHHyC)



Entrega de títulos de propiedad. Fuente: SHOT, 2025

En 2010 se identificaron aproximadamente 2.153 AHHyC en zonas urbanas, rurales y áreas protegidas, distribuidos en una superficie cercana a las 2.569 hectáreas. Entre 2024 y 2025, la Alcaldía Metropolitana del DMQ ejecutó un proceso de titularización mediante la entrega de escrituras individuales correspondientes a cerca de 5.800 lotes adjudicados. Para 2025, se estima que el 40% de los asentamientos de hecho consolidados que se encuentran en proceso de regularización se ubican en suelo rural de expansión urbana y en suelo urbano no consolidado, con una alta concentración en las zonas de Calderón, Tumbaco y Quitumbe.

A pesar de los avances en formalización, más del 80% de estos asentamientos presenta una cobertura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) inferior al 40%. Incluso aquellos que han accedido a procesos de regularización desde hace varios años siguen enfrentando graves deficiencias en la dotación de infraestructura pública. En este contexto, la regularización no debe entenderse únicamente como

la entrega de escrituras o el reconocimiento legal de la propiedad, sino como una política integral orientada a la mejora efectiva del hábitat, que contemple mecanismos de seguimiento institucional y acciones concretas para garantizar condiciones de vida dignas en el menor tiempo posible.

La experiencia acumulada evidencia que los procesos de regularización son herramientas fundamentales para integrar a las familias a la vida urbana formal, siendo un paso inicial hacia el ejercicio pleno del derecho a la ciudad y la mejora de su calidad de vida. Sin embargo, la persistencia de altos niveles de precariedad en la provisión de servicios básicos demuestra que la titularización por sí sola no resuelve los problemas estructurales de estos territorios.

Paralelamente, el DMQ atraviesa una transición demográfica caracterizada por la disminución de la tasa de crecimiento poblacional, el envejecimiento progresivo y una creciente concentración en las zonas periféricas, especialmente en Calderón y Quitumbe. Estas dinámicas reflejan una fuerte demanda habitacional, principalmente impulsada por la población joven y la formación de nuevos hogares. A su vez, las diferencias territoriales en el estado conyugal y la estructura familiar revelan una gran diversidad social y cultural, factores que deben considerarse prioritarios en la planificación urbana y en la adecuada provisión de servicios públicos.

En este escenario, la regularización de asentamientos debe asumirse como una estrategia multisectorial que articule la planificación del territorio, la inversión en infraestructura, la participación ciudadana y el seguimiento técnico-institucional, orientada a transformar de manera sostenible el hábitat y promover la inclusión socio espacial.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Dotación de servicios

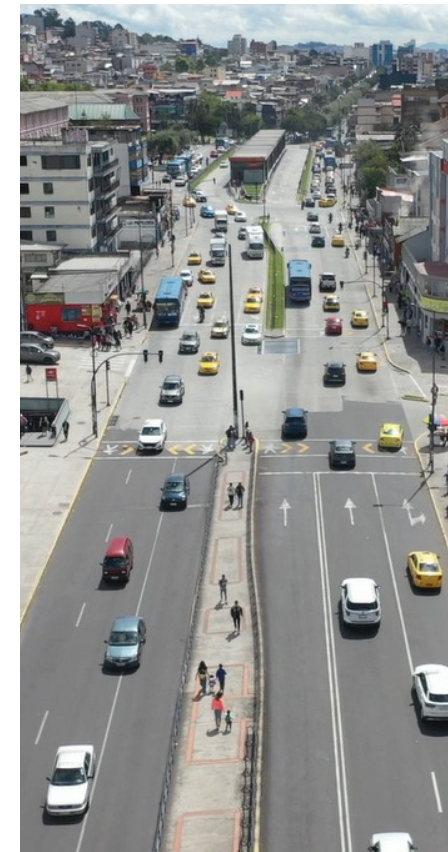
A pesar que el promedio de viviendas con acceso a alcantarillado en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) es alto, existen zonas con coberturas menores, como Los Chillos (87%) y Tumbaco (86,1%).

Por otra parte, durante los talleres realizados con las Administraciones Zonales los días 28, 29 y 30 de agosto de 2024, se recogieron diversas percepciones sobre las problemáticas territoriales y urbanas, las cuales se detallan a continuación:

- **Administración Zonal Eugenio Espejo (28/08/2024):** Reporta vacíos urbanos (lugares en estado de abandono como quebradas) y una creciente densificación del suelo en torno al parque La Carolina, lo que ejerce una fuerte presión sobre los sistemas públicos de soporte.
- **Administración Zonal La Mariscal y Manuela Sáenz (28/08/2024):** Destaca la escasez de áreas verdes, la contaminación de quebradas en las faldas del Pichincha, aglomeración de comercio informal y una alta cantidad de inmuebles que presentan deterioro en los que se incluyen bienes patrimoniales.
- **Administraciones Zonales de Calderón, Los Chillos, Tumbaco (30/08/2024), Eloy Alfaro y Quitumbe (29/08/2024):** Enfrentan procesos de expansión urbana por AHHyC que generan demanda de redes de servicios básicos. Además, contaminación de quebradas con basura y escombros en ciertos sectores. Las soluciones habitacionales ofrecidas por el DMQ son percibidas como poco atractivas debido a su lejanía respecto al entorno cotidiano de la población.
- **Administración Zonal La Delicia (29/08/2024):** Presenta un porcentaje importante de nuevos AHHyC y una población significativa en situación de movilidad



AHHyC AZ Quitumbe. Fuente: SHOT, 2025



Av. América. Fuente: SHOT, 2025

humana. El abastecimiento de agua potable es requerido, actualmente existe una dependencia de agua de tanqueros en zonas altas, como Camino Real.

- **Administración Zonal Chocó Andino (30/08/2024):** Compuesta mayoritariamente por suelo de clasificación rural, esta administración enfrenta limitaciones para ejecutar intervenciones directas en esa clase de suelo. Las acciones posibles se restringen a su cabecera urbana, donde sí se cuenta con atribuciones para la planificación e inversión.

Vivienda metropolitana (IMP - EPMHV)

El IMP y la EPMHV son entes ejecutores de la política de hábitat y vivienda liderada por la SHOT en el DMQ. Ambas entidades desarrollan proyectos habitacionales y, desde sus respectivos ámbitos de acción, han contribuido de manera significativa a la implementación de iniciativas en el Centro Histórico, áreas patrimoniales y otros sectores de la ciudad.

Actualmente, la EPMHV oferta 1.104 unidades de vivienda en proyectos de relocalización ubicados en La Mena, Bellavista de Carretas, Ciudad Bicentenario, Victoria del Sur y Pueblo Blanco. Asimismo, se prevé la construcción de 363 unidades adicionales en edificaciones o zonas estratégicas como La Mariscal, el Bulevar 24 de Mayo, el Hotel Colonial, la antigua estación de La Y del Trolebús y la calle Tufiño.

No obstante, los proyectos de compra venta de VIS enfrentan grandes desafíos debido al alto costo de las unidades y a la reducción en la capacidad financiera de las familias destinatarias. Por ello, es fundamental que el municipio explore nuevas modalidades de acceso, más allá del modelo tradicional de propiedad. En este sentido, el alquiler social se presenta como una alternativa viable, aunque con retos estructurales importantes, tanto normativos como de gestión.

Entre los principales desafíos identificados se destacan:

- La puesta en valor de edificaciones patrimoniales de propiedad municipal.
- La gestión eficiente de la vivienda social.
- La incorporación del sector privado como agente inversor.
- El diseño de nuevos modelos de vivienda adaptativa, especialmente dirigidos a población joven.

**1.104 UNIDADES
DE VIVIENDA
OFERTADOS
POR LA EPMHV**

El aprovechamiento de las estructuras urbanas existentes, incluyendo suelo disponible y redes de soporte público. La activación de estructuras urbanas privadas mediante incentivos normativos que fomenten su uso adecuado.

En relación con el proceso actual de relocalización, se reconoce la necesidad de actualizarlo, considerando tanto los recientes cambios normativos a nivel local y nacional como las nuevas condiciones del territorio.

Pese a la entrega de bonos de vivienda, muchas familias beneficiarias no logran cumplir con los requisitos formales y económicos establecidos por el sistema financiero, lo que limita su acceso efectivo a una vivienda digna. Esta barrera se intensifica en contextos de alta vulnerabilidad, donde incluso el ahorro mínimo o el acceso al crédito resulta inviable. Una alternativa progresiva consiste en vincular el bono habitacional a esquemas de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra a bajo costo, permitiendo el acceso inmediato a soluciones habitacionales, mientras las familias fortalecen su capacidad de pago y consolidan su patrimonio. Este enfoque debería enmarcarse en un sistema de obligaciones mutuas que garantice sostenibilidad y corresponsabilidad.

Los programas de vivienda impulsados por organizaciones internacionales han evidenciado la relevancia del arrendamiento como forma de acceso, representando aproximadamente el 33% del total en el DMQ. Estas organizaciones han desarrollado modelos innovadores de alquiler social con impactos positivos en la estabilización habitacional de poblaciones vulnerables, como en el caso de casas renteras para adultos mayores, gestionadas con incentivos municipales que aseguran su mantenimiento y funcionalidad. Sus programas también han contribuido al acceso a vivienda digna, a la legalización de propiedades y al fortalecimiento de medios de vida, especialmente para personas en situación de movilidad humana y comunidades de acogida.

Sin embargo, persisten desafíos estructurales como la falta de vivienda asequible, la discriminación en el acceso, y la sostenibilidad financiera de los programas. A esto se suma el alto costo de rehabilitación de viviendas, particularmente en



Sector Plaza de Toros. Fuente: SHOT, 2014

casos donde se requiere intervenir cubiertas o estructuras deterioradas. En estas circunstancias, muchas familias no cuentan con los recursos necesarios, o bien los propietarios no pueden cubrir los montos exigidos para acceder a programas de incentivos municipales, como los gestionados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, lo que mantiene esta problemática como un obstáculo persistente.

Planes de Inclusión Social

Cotocollao (16,2%), Iñaquito (15,8%) y Kennedy (12,5%) son las zonas con mayor concentración de personas migrantes, posiblemente debido a la oferta de comercio y oportunidades laborales en los sectores de La Delicia y Eugenio Espejo. Del total de personas en condiciones de movilidad humana, el 42,9% trabaja en el espacio público, especialmente en la calle.

En cuanto a los ingresos, el 62,1% percibe entre 150 y 380 USD mensuales; el 19,3%, entre 381 y 500 USD; y un 10 % menos de 100 USD.

Respecto al tipo de vivienda, el 40,48% reside en departamentos arrendados; otro 40,48% alquila una habitación dentro de una vivienda; y el 17,9% habita en casas o villas completas.

En términos de inserción laboral, el 47% de la población migrante trabaja en el sector informal, mayoritariamente en locales comerciales formales o directamente en la vía pública. En el Centro Histórico, se ha identificado que las personas que ejercen el trabajo sexual perciben ingresos promedio de aproximadamente 600 USD mensuales; la mayoría son madres solteras con entre tres y cuatro hijos.

Por su parte, los servicios sociales de vivienda temporal y emergente gestionados por la SIS y el PMSJ han atendido gratuitamente a más de 29.000 personas. Esta experiencia representa una base sólida para consolidar un sistema continuo de acceso a vivienda, que podría estructurarse en dos fases: una inicial, a cargo del PMSJ y la SIS (como ocurre actualmente), y una segunda fase en la que se integren los futuros beneficiarios de vivienda pública municipal, dentro de un sistema integral de protección social en materia habitacional.

CENTRALIDADES METROPOLITANAS Y METRO DE QUITO

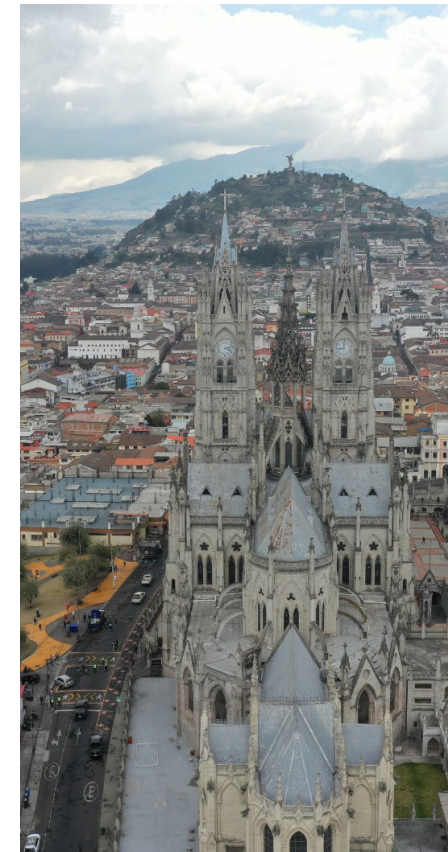
La densidad poblacional en las centralidades metropolitanas y zonales del DMQ se mantiene por debajo de su capacidad, con un promedio de 130 habitantes por hectárea. En este contexto, el Metro de Quito representa una oportunidad estratégica para promover procesos de densificación urbana sostenida. Sin embargo, actualmente su infraestructura no está siendo aprovechada en todo su potencial urbanístico. En un radio de 10 minutos a pie desde las estaciones, existen sectores y edificaciones en deterioro o desuso, lo cual responde a múltiples factores: escasa inversión en espacio público, cambios generacionales en la propiedad de los inmuebles, modificaciones en los usos del suelo, transformaciones en los patrones de habitar y percepciones de inseguridad.

Durante el período 2019–2022, en el área de influencia del Metro se otorgaron 190 licencias metropolitanas urbanísticas tipo LMU20 para vivienda, de las cuales 128 correspondieron a proyectos nuevos y 35 a proyectos modificatorios o ampliatorios. En ese mismo período, se concretaron 1.993 unidades habitacionales, de las cuales 1.015 tienen superficies entre 65 y 120 m², y 546 corresponden a viviendas nuevas con áreas menores a 65 m², especialmente en Belisario Quevedo e Iñaquito. Las zonas con mayor recepción de vivienda fueron Eugenio Espejo (77%) y Eloy Alfaro (18%), mientras que Manuela Sáenz y Quitumbe registraron menos del 3%.

Entre 2023 y 2025 se otorgaron 731 licencias para proyectos de vivienda en la misma área de influencia, de las cuales 350 fueron para desarrollos nuevos. Se observa una tendencia al crecimiento de unidades habitacionales con superficies entre 40 y 65 m².



Sector Bicentenario. Fuente: SHOT, 2025



Basilica del Voto Nacional. Fuente: SHOT, 2025

Adicionalmente, esta zona concentra un número significativo de edificaciones en altura con más de 40 años de antigüedad, lo que la convierte en un territorio con alto potencial. Sin embargo, se evidencian procesos de deterioro en el eje norte-sur, se destacan:

- Cabecera sur del Parque Bicentenario (eje Av. 10 de Agosto y cruce con Av. El Inca).
- Jipijapa (calles interiores y entorno de Quitopía la “Y”).
- Av. 10 de Agosto y paso a desnivel con la Av. Eloy Alfaro.
- La Mariscal y puente del Guambra.
- Av. Larrea y sector Santa Prisca.
- Centro Histórico de Quito.
- Av. 5 de Junio, calles Necochea, Villafuerte, Magdalena y Rodrigo de Chávez.
- Estadio del Aucas, Av. Morán Valverde y Av. Antonio José de Sucre.

Estas zonas representan espacios críticos donde es necesario implementar intervenciones integrales de regeneración urbana para evitar el deterioro progresivo y fomentar procesos de revitalización.



El Ejido. Fuente: SHOT, 2025

LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL METRO DE QUITO

LMU 10 (2014-2023)

Entre 2014-2023 se emitieron 1.430 licencias correspondientes a subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones. La mayor concentración de estos trámites se registró en las administraciones zonales de Tumbaco (534 licencias), Los Chillos (340) y Calderón (212), las cuales representan aproximadamente el 75,94 % del total, lo que evidencia una significativa subdivisión del suelo en estas zonas.

Las parroquias de Tumbaco, Conocoto y Puembo agrupan la mayoría de las licencias otorgadas. Del total, el 94,5 % se emitió en parroquias rurales, mientras que solo el 5,5 % corresponde a parroquias urbanas.

LMU 20 (2019-2023) y (2023-2025)

Entre el **período 2019-2022** se registraron un total de 4.473 licencias metropolitanas urbanísticas. Del total, el 79,32% correspondió a proyectos nuevos, mientras que el 21% fue para proyectos ampliatorios o modificatorios. Este porcentaje sugiere una dinámica limitada de renovación de edificaciones existentes en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), aunque no se dispone de información precisa sobre la superficie afectada por estas intervenciones.

Además, se evidenció una oferta destacada de 12.343 viviendas con superficies entre 65 y 120 m², que constituyen el mayor porcentaje de unidades registradas. Las zonas que concentran más del 10% de esta oferta son Eugenio Espejo, Los Chillos, Tumbaco y Quitumbe. Tumbaco presenta un predominio de viviendas con superficies mayores a 120 m², mientras que en Quitumbe se registra una mayor proporción de viviendas con



AHHyC AZ Quitumbe. Fuente: SHOT, 2025

UN TOTAL DE
7.339 UNIDADES
DE VIVIENDA
FUERON
DECLARADAS
COMO VIS

áreas menores a 65 m². Eugenio Espejo, en cambio, concentra mayoritariamente vivienda en el rango medio de superficie entre 65 a 120 m².

A nivel parroquial, Conocoto, Calderón e Iñaquito concentran el mayor número de unidades habitacionales licenciadas bajo LMU-20, con un total de 9.072 viviendas, predominando también las de superficie media.

En el **período 2023-2025** se han registrado 615 licencias, de las cuales el 49% corresponde a proyectos nuevos y el 51% a ampliaciones o modificaciones, lo que representa una tendencia emergente hacia procesos de renovación urbana que merecen ser considerados en la planificación.

Zonas como Calderón y Quitumbe muestran simultáneamente la obtención de licencias para vivienda formal y un crecimiento sostenido de vivienda informal a través de asentamientos humanos de hecho. Esta dualidad puede explicarse por diversos factores estructurales del sistema urbano, como la localización estratégica, el valor del suelo, la proximidad a servicios, empleo e infraestructura, tanto para desarrolladores formales como para ocupaciones informales.

La oferta de vivienda gestionada por los sectores público y privado mediante licencias LMU-20 en el DMQ, se resume en la siguiente tabla:

Tabla 1. Tipos de proyectos con LMU-20

AÑOS	TIPO DE PROYECTO	TOTAL	%	ZONAS
2019 a 2022	Nuevo	21.433	73%	Tumbaco, Los Chillos, Eugenio Espejo y Quitumbe.
	Modificatorio y Ampliatorio, Ampliatorias, Modificatorios	7.840	27%	
2023 a 2025	Nuevo	2.772	49%	Tumbaco, Los Chillos y Eugenio Espejo.
	Modificatorio y Ampliatorio, Ampliatorias, Modificatorios	2.840	51%	
TOTAL		34.885		

Fuente: SLUM 2025. Elaborado por: SHOT, 2025

LMU-20 alrededor del Metro de Quito

Período 2019–2022

- Las licencias para vivienda representaron el 4,25 % del total emitido en el DMQ.
- El 67,37% correspondió a proyectos nuevos, mientras que el 32,63% se destinó a ampliaciones o modificaciones.
- Se generaron 1.127 viviendas nuevas y 866 modificadas o ampliadas.
- Predominaron las viviendas con superficies entre 65 y 120 m² (1.015 unidades), seguidas por aquellas con menos de 65 m² (847 unidades).
- Las zonas con mayor actividad fueron Eugenio Espejo (77,42%) y Eloy Alfaro (18,56%).
- A nivel parroquial, destacaron Iñaquito, Belisario Quevedo y La Magdalena, evidenciando una tendencia hacia viviendas de menor tamaño, especialmente en las dos primeras.



Proyecto VIP, AZ La Delicia. Fuente: SHOT, 2025

Período 2023–2025

- Las licencias para vivienda representaron el 6% del total emitido en el DMQ, todavía una proporción baja.
- Solo el 45% correspondió a nuevos proyectos, ubicados principalmente en Quitumbe, sur del Panecillo, El Dorado y La Pradera.
- Las licencias para ampliaciones o modificaciones se



Lotización, AZ La Delicia. Fuente: SHOT, 2025

concentraron en sectores como El Inca, Bicentenario, Las Casas Bajo, Batán Bajo, La Magdalena, Unión y Justicia, y La Villaflora.

- El principal uso de los proyectos fue habitacional, mientras que apenas el 4% se destinó a actividades de servicios o comercio.
- Se registraron 350 viviendas nuevas (estimadas para 1.120 personas) y 381 modificadas o ampliadas (estimadas para 1.219 personas).
- Predominaron las viviendas con superficies entre 40 y 65 m².

La readecuación de estructuras existentes superó a la nueva oferta, consolidándose como una estrategia relevante para la política habitacional del DMQ.

Actualmente, ninguna de las categorías vigentes de licenciamiento contempla expresamente el reciclaje arquitectónico (entendido como la adaptación de edificaciones existentes de gran escala a nuevos usos, sin requerir demolición total ni reconstrucción bajo las mismas condiciones originales). Esta ausencia normativa limita la viabilidad de proyectos de reutilización de estructuras y ha llevado al uso forzado de licencias modificatorias o ampliatorias para este tipo de intervenciones, lo que evidencia la necesidad de establecer una categoría específica dentro del régimen de licencias.

Por otra parte, se identifican dinámicas entre la oferta formal e informal de suelo urbanizable en distintos sectores de la ciudad. La informalidad, al no asumir los costos normativos ni los procedimientos legales establecidos, ofrece precios más accesibles, lo que la hace atractiva para sectores de menores ingresos, aunque sin garantías ni seguridad jurídica. Esta situación debilita la capacidad de competencia del mercado formal, que enfrenta altos costos operativos y regulatorios.

La informalidad actúa como un mercado paralelo que puede inducir al engaño, especialmente en población vulnerable. Por ello, desde la política, se plantea abordar la vivienda social bajo un marco de incentivos normativos y mecanismos que promuevan su implementación efectiva, buscando equilibrar el acceso justo y seguro a una vivienda adecuada.

ASEQUIBILIDAD, ECONOMÍA Y VIVIENDA

Tenencia de Vivienda en el DMQ

En el DMQ, el 38,23% de las viviendas están completamente pagadas, mientras que el 33,53% se encuentra en situación de arrendamiento o bajo la modalidad de anticresis.

Las zonas con mayor proporción de viviendas arrendadas o en anticresis son La Mariscal (41,3%), Manuela Sáenz (40,4%) y Quitumbe (35,5%), lo que evidencia una alta demanda habitacional sin acceso inmediato a la propiedad.

En contraste, las zonas con mayores porcentajes de viviendas completamente pagadas son Chocó Andino (46,1%) y Eugenio Espejo (42,0 %), mientras que Quitumbe (35,4 %) y Eloy Alfaro (34,4%) presentan los valores más bajos, reflejando desigualdades en el acceso al crédito y la capacidad de financiamiento.

A nivel territorial, el arriendo predomina en la meseta central y sur del DMQ, mientras que en el norte y los valles se observa un mayor predominio de la propiedad, lo cual refleja distintos niveles de consolidación urbana y dinámicas de mercado.

La propiedad horizontal es más común en el centro-norte y los valles, asociada a proyectos multifamiliares, mientras que en el sur predomina la unipropiedad, con viviendas individuales, lo que evidencia diferencias significativas en los patrones de urbanización y el comportamiento del mercado inmobiliario.



Plan Especial Quitumbe, AZ Quitumbe. Fuente: SHOT, 2025

Ingresos Promedio de la población

Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el ingreso salarial promedio en Ecuador durante 2024 osciló entre 700 y 800 USD mensuales. Por su parte, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) señala que, en la región, entre el 25% y el 30% del ingreso mensual familiar se destina al gasto en vivienda.

Desde la perspectiva del modelo financiero nacional y considerando la realidad de las familias que perciben el Salario Básico Unificado (470 USD mensuales en 2024), se evidencia la ausencia de un sistema de incentivos eficaz que facilite el acceso a una vivienda adecuada para estos hogares. Esta carencia limita significativamente sus posibilidades de

inclusión en el mercado formal de vivienda.

Según la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), para diciembre de 2024 en el DMQ, una persona era considerada pobre por ingresos per cápita si percibía menos de 91,43 USD mensuales, y en situación de pobreza extrema si el ingreso era inferior a 51,53 USD mensuales.

De un total de 915.492 hogares en el DMQ, el 12,09% se encuentra en situación de pobreza y el 1,68 % en pobreza extrema, según el criterio de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI). Las parroquias con mayores índices de pobreza por NBI son Chocó Andino (47,45%), seguida de Tumbaco (17,67%), Los Chillos (15,65%) y Quitumbe (11,53%).

En contraste, las zonas de La Mariscal, Eugenio Espejo y Eloy Alfaro presentan menos del 10% de hogares en situación de pobreza por NBI. Estas zonas también cuentan con un porcentaje de población ocupada superior al 60%, lo que representa una oportunidad estratégica para la implementación de proyectos de vivienda en sitio. Su mayor proporción de población económicamente activa sugiere una capacidad de pago potencialmente más sólida, que, acompañada de estímulos adecuados, podría impulsar procesos de redensificación urbana mediante modalidades como el alquiler o la compra de vivienda.

Valor del suelo (AIVA) en el DMQ

Entre 2013-2024, el AIVA en el DMQ ha registrado un crecimiento sostenido, con un incremento particularmente significativo en 2016.

En la zona de la Av. República del Salvador, el valor pasó de 715 USD/m² a un rango de entre 1.200 y 2.200 USD/m². En el sur de la ciudad, sectores como Fundeporte y Turubamba evidenciaron un aumento de 90 USD/m² a hasta 350 USD/m². En Calderón, el suelo alcanza hasta 50 USD/m², con excepciones cercanas a la Panamericana Norte donde puede llegar a 120 USD/m². Por su parte, en Conocoto, el valor oscilaba entre 40 y 65 USD/m² en 2013, mientras que actualmente alcanza hasta 150 USD/m².

Actualmente, el 63 % de los polígonos del AIVA en el DMQ se sitúan en un rango de entre 1 y 199 USD/m², lo que representa una oportunidad estratégica para impulsar políticas de desarrollo urbano orientadas a la implementación de vivienda de interés social (VIS) a precios asequibles. Esta condición sugiere un escenario favorable para conformar un banco de suelo público enfocado en soluciones habitacionales.

Adicionalmente, considerando un ingreso mensual promedio de 800 USD por hogar y tomando como referencia que entre el 25% y 30% del ingreso se destina al gasto en vivienda, se estima que un canon de arrendamiento social adecuado debería ubicarse alrededor de los 150 USD mensuales por familia. Este valor puede constituirse en referencia clave para la formulación de programas de alquiler social, priorizando su implementación en suelo municipal dotado de servicios básicos.



Plan Especial Quitumbe, AZ Quitumbe, Fuente: SHOT, 2025

Mercado de vivienda en el DMQ

En el DMQ, el 33,53% de las viviendas se encuentran en condición de arrendamiento o anticresis. Las zonas con mayor proporción de este tipo de tenencia son La Mariscal (41,30%), Manuela Sáenz (40,40%) y Quitumbe (35,50%), lo que refleja la existencia de un mercado activo de renta en estos sectores. Parroquias como Conocoto e Iñaquito se perfilan como las más atractivas para inversores, debido a su potencial de rentabilidad.

El ingreso mínimo requerido por el sector formal para acceder a una vivienda en régimen de compra-venta es de al menos 900 USD mensuales. Sin embargo, el ingreso promedio en el DMQ, según el INEC, es de aproximadamente 800 USD. Esto evidencia una brecha estructural significativa. Si una familia destinara el 30% de su ingreso mensual (240 USD) para cubrir una cuota hipotecaria, este valor apenas alcanzaría una fracción del monto requerido por los esquemas tradicionales de financiamiento.

El acceso al crédito hipotecario se ve aún más restringido por las condiciones exigidas por las entidades financieras. Los trabajadores independientes enfrentan mayores obstáculos para cumplir con los requisitos formales, mientras que quienes perciben el salario básico o menos quedan prácticamente



Plan Especial Quitumbe, AZ Quitumbe, Fuente: SHOT, 2025

excluidos del sistema, sin alternativas viables para acceder a una vivienda adecuada y bien localizada.

Entre las principales barreras del sistema de crédito habitacional se identifican:

- La desconexión entre las regulaciones vigentes y la realidad socioeconómica de las familias.
- Los elevados porcentajes exigidos como entrada para la adquisición de vivienda, desalineados con la capacidad de ahorro de los hogares.
- Las altas tasas de interés, que en muchos casos pueden duplicar o incluso superar el 100 % del valor original del préstamo a largo plazo.

Este panorama exige el replanteamiento del modelo de acceso a la vivienda, considerando esquemas financieros más inclusivos y alternativas habitacionales como el arrendamiento social o la renta con opción a compra.

Proyectos VIS y VIP en el DMQ

Características generales de la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Público (VIP) en el DMQ:

- En el DMQ se han implementado más de 17.000 unidades de VIS y VIP, de las cuales más del 40 % corresponden a VIS.
- El área mínima promedio de estas viviendas es de 70 m², con un precio de venta aproximado de 60.000 USD.
- El área máxima promedio alcanza los 120 m², con un precio cercano a los 72.000 USD.
- Las parroquias con mayor implementación de VIS son: Turubamba (1.264 unidades), Calderón (1.211 unidades), Conocoto (994 unidades), San Bartolo (865 unidades) y San Antonio (657 unidades).
- Parroquias sin implementación de proyectos VIS ni VIP: Atahualpa, Chavezpamba, Checa, Chilibulo, Chimbacalle, Gualea, Guangopolo, Guayllabamba, La Libertad, La Mena, Lloa, La Merced, Perucho, Pintag, Puéllaro, San José de Minas, Solanda.
- Parroquias sin implementación de proyectos VIS: A las mencionadas anteriormente se suman La Argelia, Mariscal Sucre, Nayón, Pifo, Puembo, Zámiza.
- Parroquias sin implementación de proyectos VIP: Se suman a las anteriores: San Bartolo, Tababela, Yaruquí.

Vivienda de Interés Social (VIS)

- Se han implentado un total de 7.339 unidades (aproximadamente para 23.485 personas, considerando un promedio de 3,2 personas por hogar).
- El área oscila entre 50 y 90 m².
- El precio promedio por metro cuadrado es de 630 USD.
- El precio promedio de venta es de 48.500 USD.
- Entre 2019 y 2025 no se registran VIS en las parroquias de Zámbez, Puembo, Nayón, Pifo, La Argelia, Cotocollao, Cumbayá y Chimbacalle.
- Las parroquias con mayor presencia de VIS son: Belisario Quevedo, Calderón, Cochapamba, Conocoto, Guamaní, Kennedy, La Ferroviaria, Llano Chico, San Antonio, Santa Prisca, Tumbaco y Turubamba.
- En Conocoto, el área de la VIS es superior al promedio.
- En Quitumbe, la VIS representa cerca del 50% de la oferta total frente a la VIP.
- En Tumbaco, la VIS registra la mayor área promedio de construcción, con un precio de 1.223 USD/m² y un valor total por unidad de aproximadamente 49.340 USD.
- En Iñaquito, se registra la VIS con menor área (25 m²) y mayor precio por metro cuadrado (2.845 USD/m²), con un precio total de 71.700 USD. Estas unidades (20 en total), aunque calificadas como de “Interés Social”, no están siendo comercializadas a la población objetivo.



Proyecto de vivienda, AZ Q uitumbe. Fuente: SHOT, 2025

Vivienda de Interés Público (VIP)

- Se han implentado un total de 9.788 unidades (aproximadamente para 31.322 personas).
- El área oscila entre 90 y 150 m².



AVSI, vivienda CHQ. Fuente: SHOT, 2025

- El precio promedio de venta es de 82.000 USD.
- El precio promedio por metro cuadrado es de 700 USD.

Asequibilidad y subsidio de vivienda (nacional y local)

El análisis sobre el acceso a la vivienda revela que la mayoría de las familias se ubican en los primeros dos segmentos de ingreso, es decir, aquellas cuyos ingresos totales no superan los 3,5 SBU. Este grupo corresponde a hogares de ingresos bajos o moderadamente bajos.

Dentro de este segmento, solo el 38% podría destinar menos del 30% de sus ingresos al pago de una cuota hipotecaria sin apoyo estatal o municipal. No obstante, al incorporar los subsidios municipales y estatales en sus montos máximos, este porcentaje aumenta significativamente, llegando al 56,82%. Estos resultados evidencian la importancia de los incentivos públicos para cerrar la brecha entre la capacidad real de pago de las familias y el costo de acceso a una vivienda adecuada. Los subsidios, se consolidan como una herramienta clave para mejorar la asequibilidad habitacional en el DMQ.



Plan Especial Quitumbe, AZ Quitumbe. Fuente: SHOT, 2025

OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA

Número de hogares y hacinamiento

En el DMQ, 30.553 hogares se encuentran en condición de hacinamiento, lo que representa aproximadamente 98.000 personas que requieren acceso a una vivienda adecuada y digna.

Las zonas con mayores niveles de hacinamiento son Quitumbe, con 5.799 hogares afectados; Eloy Alfaro, con 4.614 hogares; y La Delicia, con 4.241 hogares. Estas cifras reflejan una necesidad urgente de intervención en políticas de vivienda que prioricen la desconcentración y la mejora de condiciones habitacionales.



Taller de construcción PMHV. Fuente: SHOT, 2024

Déficit cualitativo y cuantitativo

El déficit cualitativo de vivienda en el DMQ ha mostrado un incremento sostenido, pasando del 11,67% en 2019 al 14,08% en 2023. De manera paralela, el porcentaje de viviendas en buen estado ha registrado una disminución progresiva, al pasar de 85,58% en 2019 a 82,50% en 2023.

En cuanto al déficit habitacional cuantitativo, presentó una tendencia variable entre 2019 y 2023, alcanzando su pico en 2021 con un 4,01%, y reduciéndose ligeramente en los años posteriores, hasta situarse en 3,42% en 2023, lo que representa aproximadamente 29.807 viviendas.

Proyección de la demanda habitacional y necesidades de infraestructura en el DMQ

De acuerdo con el escenario proyectado por el INEC (Censo 2022), al año 2035 el Distrito Metropolitano de Quito deberá atender a 335.775 personas adicionales. En este contexto, se



Vivienda, AZ Los Chillos. Fuente: SHOT, 2024

estima una demanda acumulada de 104.930 unidades de vivienda, lo que equivale a un promedio de 10.493 viviendas nuevas por año.

En contraste, la oferta de vivienda en los últimos cinco años en el DMQ alcanzó las 34.885 unidades, provenientes tanto del sector público como del privado. Esto representa una producción aproximada de 600 unidades mensuales en el mercado formal. Bajo estas condiciones, y en un escenario proyectado sin cambios estructurales, el DMQ enfrentaría un déficit habitacional acumulado que podría superar entre 1.000 y 1.500 unidades por año hasta 2035.

Este cálculo no contempla factores adicionales como las condiciones macroeconómicas, ni los efectos de la migración interna o internacional, que podrían incrementar aún más la demanda y complejizar la respuesta institucional.

Respecto a la expansión urbana formal sobre suelo de reserva, se estima que, de las 15.000 hectáreas proyectadas para urbanización en un plazo de diez años (según el PUGS y los PUOS históricos), únicamente podrían habilitarse alrededor de 2.000 hectáreas, capaces de albergar a las 335.775 personas proyectadas, bajo una densidad considerada “ideal” de 150 a 170 habitantes por hectárea.

En cuanto a la dotación de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica aérea), el costo estimado de inversión para cubrir esta expansión asciende a aproximadamente 140,8 millones de dólares. Sin embargo, conforme a la normativa metropolitana vigente, toda nueva habilitación de suelo debe contar con infraestructura de redes soterradas, lo que incrementa significativamente el costo total estimado a 309,9 millones de dólares.

VIVIENDA Y BIENESTAR

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), los hogares en el DMQ están compuestos, en promedio, por entre 2 y 4 personas, con una mediana de 4 miembros por hogar. Bajo este escenario, se ha estimado que la superficie adecuada por integrante debe ser de 35 m², lo que permite calcular el Índice de Habitabilidad (IH) como una referencia para definir áreas mínimas de vivienda.

Actualmente, la normativa establece un IH de 27,5 m² por persona (viviendas tipo estudio), lo cual es inferior al promedio ideal analizado. Una reducción adicional en este estándar podría afectar negativamente el bienestar físico y mental de las personas, además de que una menor superficie no garantiza necesariamente un menor costo de construcción o adquisición.

Las viviendas con espacios reducidos resultan inadecuadas para el desarrollo de la vida diaria, y pueden fomentar procesos de gentrificación, alejándose de los principios de una ciudad densa, accesible y equitativa. En este sentido, la experiencia vivida durante la pandemia de COVID-19 fue reveladora: muchas viviendas evidenciaron deficiencias críticas en ventilación, iluminación natural y calidad de habitabilidad.

El confinamiento prolongado obligó a redefinir el hogar como un espacio multifuncional, que debía adaptarse simultáneamente a actividades de trabajo, estudio, descanso y cuidado. En numerosos casos, la superficie disponible resultó insuficiente para garantizar el bienestar físico y psicológico de sus ocupantes.

Por todo lo anterior, es indispensable que el diseño y regulación de la vivienda (entendida como un espacio habitable integral y no solo como área de descanso) incorpore criterios de confort psicosocial, garantizando estándares mínimos adecuados de superficie y calidad de vida.

**LA SUPERFICIE
RECOMENDADA
POR
INTEGRANTE ES
DE 35 m²**



Evento de entrega de títulos de propiedad. Fuente: SHOT, 2024

ADAPTABILIDAD CULTURAL

Vivienda Rural

El Chocó Andino constituye una administración zonal predominantemente rural dentro del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Esta zona representa una oportunidad estratégica para visibilizar y fortalecer la identidad de las parroquias rurales más alejadas de las centralidades urbanas, promoviendo un modelo de desarrollo rural sostenible, basado en la conservación ambiental, el impulso a la productividad local y el rescate de la identidad cultural de las comunidades del noroccidente de la ciudad.

La zona está conformada por seis parroquias rurales: Nono, Calacalí, Nanegal, Nanegalito, Gualea y Pacto, que integran la Mancomunidad del Chocó Andino y mantienen entre sí un fuerte tejido social y comunitario.

En este contexto, la política de hábitat y vivienda reconoce las características propias del territorio rural, estableciendo estrategias que contribuyan a la revalorización cultural de las parroquias rurales del DMQ a partir de los siguientes ejes:

- Conservación y gestión ambiental: dada la alta biodiversidad del territorio y su importancia ecológica a nivel local y global.
- Desarrollo productivo sostenible: fomentando la producción de café, cacao y otros cultivos agrícolas, el fortalecimiento de emprendimientos rurales y la mejora de infraestructura para la producción.
- Turismo ecológico y cultural: promoviendo actividades que visibilicen la biodiversidad, las tradiciones y la gastronomía local.
- Identidad cultural: mediante eventos como el Festival del Chocó Andino, que celebra y difunde la cultura local, así como la tipología de vivienda vernácula.



Vivienda AZ Chocó Andino. Fuente: SHOT, 2024



Vivienda Gualea, AZ Chocó Andino. Fuente: SHOT, 2024

Arquitectura vernácula y cambio climático

La arquitectura vernácula del Chocó Andino representa una alternativa valiosa en el contexto actual de cambio climático. Su eficiencia ecológica, adaptabilidad al entorno y bajo impacto ambiental la convierten en un modelo de construcción sostenible. Basada en materiales locales como madera, caña y otros recursos naturales, esta arquitectura responde de manera óptima a las condiciones climáticas y geográficas del territorio, al mismo tiempo que conserva técnicas ancestrales transmitidas generacionalmente.

En este marco, se propone la implementación de una iniciativa de puesta en valor de edificaciones vernáculas en parroquias rurales, con el fin de preservar, mantener y promover viviendas tradicionales que reflejan la historia, cultura y saberes constructivos locales. Esta acción será clave para fortalecer la identidad territorial y promover un hábitat rural digno, resiliente y ambientalmente responsable.



Ceremonia del Inti Raymi. Fuente: Municipio DMQ, 2025

CONCLUSIONES

El diagnóstico del DMQ revela profundas transformaciones territoriales, demográficas y habitacionales que configuran un escenario complejo para el desarrollo de políticas de hábitat y vivienda.

La dinámica poblacional muestra un proceso de envejecimiento, una tasa de crecimiento decreciente y una creciente concentración en áreas periféricas, lo que redefine la demanda habitacional. Si bien la regularización de asentamientos ha promovido cierta inclusión social, persisten brechas significativas en el acceso a servicios básicos y condiciones de habitabilidad digna. Esto demanda políticas integrales que trasciendan la simple titularización, incorporando inversión en infraestructura y mecanismos de seguimiento institucional.

El crecimiento urbano ejerce presión sobre zonas rurales, especialmente en parroquias como Calderón, Cumbayá, Tumbaco, Quitumbe y Los Chillos, generando tensiones entre conservación ambiental, expansión desordenada y gestión del riesgo. Esta expansión avanza sobre ecosistemas frágiles y áreas vulnerables a amenazas naturales, lo que incrementa la exposición al riesgo y agrava la precariedad habitacional.

El déficit de vivienda se ha agudizado, evidenciado en construcciones inadecuadas, hacinamiento, autoconstrucción en zonas de riesgo y deterioro del parque habitacional. Esta situación se intensifica por la brecha entre la oferta formal y la capacidad de pago, sobre todo en los deciles más bajos, lo que perpetúa la informalidad y la exclusión socioespacial.

A ello se suma la desigual distribución de servicios, el deterioro de zonas patrimoniales, vacíos urbanos en centralidades y el subaprovechamiento del potencial urbanístico del Metro de Quito. Todo ello exige replantear el modelo de ocupación del suelo, promoviendo la regeneración urbana y una densificación planificada.

En este contexto, la vivienda de interés social enfrenta barreras estructurales que requieren soluciones innovadoras, como esquemas de arrendamiento social con opción a compra, respaldados por un sistema de protección social robusto.

Si bien las herramientas regulatorias como las licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 10 y 20) han buscado ordenar el crecimiento y fomentar desarrollos de mayor densidad y uso mixto en áreas de influencia del Metro, su efecto ha sido limitado por el alto costo del suelo, la falta de incentivos locales para la VIS y una débil articulación entre la planificación urbana y la política habitacional. El mercado de suelo está profundamente segmentado: mientras los desarrollos formales se concentran en sectores consolidados del norte y centro-norte, los hogares de menores ingresos son desplazados hacia periferias con escasa provisión de servicios y transporte, profundizando la fragmentación territorial y vulnerando el derecho a la ciudad.

La integración entre hábitat, espacio público, movilidad y servicios sociales debe fortalecer un modelo de ciudad compacta, inclusiva y resiliente, que priorice la equidad territorial, el aprovechamiento de las infraestructuras existentes y la sostenibilidad ambiental. Esta visión debe orientar la política de hábitat y vivienda del DMQ, con un enfoque de largo plazo centrado en la dignidad, seguridad y acceso equitativo a la ciudad para todas las personas.

Frente a estos desafíos, el DMQ requiere:

- Un enfoque integral, intersectorial y territorial en la formulación de política, que incluya la protección de vivienda de bajo costo, creación de incentivos normativos y fiscales, y estrategias de gestión ambiental, de riesgo y de ordenamiento urbano.
- Mecanismos innovadores de acceso a vivienda, incluyendo un sistema de protección social habitacional fortalecido, con modalidades como el arrendamiento social con opción a compra, especialmente para grupos en situación de vulnerabilidad.
- Revisión y adecuación de los instrumentos de regulación urbana para facilitar la producción de VIS y la densificación planificada, aprovechando la infraestructura existente, como el Metro de Quito.
- Impulso decidido hacia un modelo urbano compacto, equitativo y sostenible, que garantice acceso justo a servicios, vivienda adecuada y espacio público.

El diagnóstico señala que avanzar hacia un DMQ más equitativo y sostenible requiere una articulación coherente entre hábitat, movilidad, espacio público y servicios sociales, con una visión de largo plazo que garantice los derechos reconocidos en la legislación nacional sobre vivienda social, como la seguridad jurídica, el acceso a servicios, condiciones adecuadas de habitabilidad, ubicación pertinente, integración socioeconómica y acceso a espacios verdes.

En este contexto, el DMQ impulsa el presente proyecto para fomentar la producción social de hábitat y vivienda. A partir de los hallazgos del diagnóstico, la normativa vigente y las limitaciones de un marco legal local desactualizado, se ha formulado una política que busca superar vacíos estructurales y operativos, en línea con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con una proyección a diez años.

Esta política plantea estrategias que permitirán establecer un marco normativo actualizado, enfocado en promover la producción de hábitat y vivienda en zonas consolidadas del DMQ —en especial en la meseta central de Quito—, donde existen procesos de transformación urbana, deterioro y buena disponibilidad de sistemas públicos de soporte. Con ello se busca también incentivar la vivienda de interés social en el centro de la ciudad y contener la expansión urbana desordenada.



02

POLÍTICA

Metropolitana de Hábitat y Vivienda

POLÍTICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

El Distrito Metropolitano de Quito enfrenta retos derivados del crecimiento poblacional, la expansión urbana desordenada y las desigualdades socio espaciales. La búsqueda de un hábitat adecuado y vivienda asequible ha desplazado la demanda hacia zonas periféricas, zonas menos costosas, generando mayores desplazamientos diarios, presión sobre la movilidad y ocupación de suelo rural y ambientalmente frágil.

Aunque se ha avanzado en infraestructura de transporte, como el Metro de Quito, corredores de circulación no motorizada, este esfuerzo necesita ser complementado con políticas integrales de hábitat y regeneración urbana. Sectores como La Mariscal, 10 de Agosto, Centro Histórico de Quito, muestran deterioro urbano, mientras que otros, como La Villaflora o Belisario Quevedo, Jipijapa, Pradera, presentan procesos de transformación que requieren más que una norma de aprovechamiento urbanístico, una gestión urbana actualizada.

Simultáneamente, el encarecimiento del suelo y la oferta de viviendas de dimensiones reducidas orientadas al mercado de alto poder adquisitivo han provocado exclusión urbana y un modelo habitacional poco equitativo que se localiza en el hipercentro del Distrito Metropolitano de Quito. A esto se suma el auge del alquiler temporal turístico, que disminuye la disponibilidad de vivienda permanente para familias, en zonas estratégicas.

Ante este escenario, se vuelve urgente formular una política de hábitat y vivienda que promueva el acceso equitativo a vivienda adecuada, la regeneración urbana y la contención de la expansión. Esta política debe consolidar un modelo de ciudad inclusivo, sostenible y equilibrado, articulando esfuerzos entre los diversos actores del territorio bajo una visión común de desarrollo urbano a largo plazo, lo que significa cambios significativos en la normativa vigente.

VISIÓN

Un Quito inclusivo, compacto y resiliente, donde todas las personas accedan a una vivienda adecuada en entornos urbanos integrados, seguros y sostenibles, que reconozcan la diversidad territorial, fortalezcan el tejido social y promuevan un desarrollo equilibrado, justo y ambientalmente responsable.

POBLACIÓN OBJETIVO

Incorpora diversos enfoques y se orienta a:

- Hogares de ingresos bajos y medios con dificultades de acceso a vivienda adecuada; personas de la economía popular y solidaria o del comercio informal.
- Comunidades rurales del DMQ vinculadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio vernáculo.
- Propietarios de edificaciones con potencial de reciclaje urbano; edificaciones en zonas de centralidad o cercanas a sistemas de transporte masivo.
- Actores del sector inmobiliario enfocados en desarrollos sociales y sostenibles; y núcleos familiares en procesos de relocalización por riesgo natural.

OBJETIVO GENERAL

Promover y generar el acceso equitativo a un hábitat y vivienda de calidad, adecuado, seguro, sostenible y asequible para todos los habitantes del DMQ, mediante la planificación integral del territorio, la regeneración urbana, el fortalecimiento de la gestión del suelo, la provisión eficiente de infraestructura básica, el aprovechamiento del sistema estructural de transporte y la promoción de modalidades habitacionales diversificadas y culturalmente pertinentes, con especial atención a los sectores vulnerables y zonas en proceso de deterioro en áreas consolidadas de la meseta central del DMQ

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Establecer mecanismos de estímulo para la generación de vivienda, tanto pública como privada en todo el DMQ.

Reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo de vivienda, a través del fomento de la construcción, mejora, mantenimiento y acceso a soluciones habitacionales dignas, seguras, y adaptadas a las necesidades culturales y socioeconómicas de la población.

Impulsar procesos de regeneración urbana y densificación planificada, priorizando la reutilización de edificaciones existentes, el reciclaje de edificaciones y la revitalización de zonas consolidadas con baja densidad y deterioro urbano, especialmente en las áreas de influencia del Metro de Quito.

Fomentar el acceso a la vivienda mediante el estímulo, regulación y reconocimiento de diversas formas de acceso habitacional; el impulso de acuerdos público-privados; la creación de incentivos para promover el arriendo a precios accesibles; y, la mejora de los procesos administrativos relacionados con el manejo de bienes municipales.

Desarrollar mecanismos de estímulos diferenciados, que faciliten el acceso a la vivienda a los hogares con ingresos bajos y medios, considerando criterios de asequibilidad, grupos de atención prioritaria, movilidad humana y condiciones laborales diversas.

Impulsar la gestión integral y sostenible del suelo urbano y rural en el DMQ, promoviendo el acceso equitativo mediante instrumentos eficaces de planificación, control y regulación, e incorporando transversalmente la gestión de riesgos a través de estrategias articuladas de prevención, mitigación y relocalización planificada.

Reconocer e integrar la identidad cultural y la arquitectura vernácula en las soluciones habitacionales rurales, mediante estrategias que promuevan la conservación del patrimonio, el turismo comunitario y el desarrollo productivo local.

Fomentar la corresponsabilidad institucional y la articulación intersectorial, mediante la coordinación entre entidades públicas, privadas, comunitarias y académicas para implementar acciones efectivas, participativas y territorialmente contextualizadas en materia de hábitat y vivienda.

Fortalecer la gestión del suelo como herramienta para reducir la especulación inmobiliaria, regular el crecimiento urbano y fomentar la equidad territorial.

ARTICULACIÓN CON LA POLÍTICA METROPOLITANA DE ESPACIO PÚBLICO

La Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) se articula estratégicamente con la Política Pública Metropolitana de Espacio Público (PPMEP), a partir de dos ejes fundamentales: la seguridad y el ordenamiento del entorno urbano. Tiene como objetivo mejorar la calidad de vida, fomentar la inclusión social y promover la sostenibilidad ambiental, mediante intervenciones que integran el desarrollo habitacional con la revitalización y apropiación del espacio público.

La implementación conjunta de estas políticas se concreta a través de programas orientados a fortalecer la conectividad, incrementar la seguridad y regenerar el entorno urbano, generando espacios más habitables, inclusivos y accesibles. Estas acciones no solo transforman el espacio público, sino que también refuerzan las líneas estratégicas de la PMHV.

Se plantea así un enfoque integral en el que la vivienda y el espacio público se complementan, impulsando la construcción de un Quito más justo y equitativo.

En el marco de cada eje del PPMEP, se han identificado subprogramas que se alinean con la PMHV, contribuyendo al cumplimiento de sus estrategias clave, tales como:

- **Generación de suelo metropolitano asequible**, que facilita el acceso a terrenos bien ubicados para el desarrollo habitacional.
- **Diversificación de modalidades de acceso a la vivienda**, promoviendo opciones inclusivas y sostenibles para distintos grupos de la población.
- **Vivienda como sistema de protección social**, garantizando que su acceso contribuya a reducir la vulnerabilidad y mejorar las condiciones de vida.
- **Integración territorial y fortalecimiento cultural**, articulando la vivienda con el tejido urbano y promoviendo la identidad y cohesión social a través del espacio público.

Además, con el propósito de recuperar sectores urbanos y bienes inmuebles en deterioro, los programas del PPMEP se integrarán en estrategias que vinculan la vivienda con el espacio público. Esta línea de acción se consolidará como una política focalizada en zonas que requieren intervención para activar procesos de revitalización urbana, más allá de aquellas áreas que ya experimentan dinámicas de transformación por sus propias condiciones.



03

ESTRATEGIAS

de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ESTRATEGIAS DE LA POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Las estrategias de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) articulan un conjunto de estrategias, programas y proyectos orientados a implementar la visión de hábitat en el DMQ, con un enfoque territorial, inclusivo y sostenible.

Las propuestas responden a los principales desafíos identificados en el diagnóstico técnico, como la necesidad de revitalizar zonas consolidadas, diversificar la oferta habitacional según distintos perfiles poblacionales, proteger el patrimonio construido en parroquias rurales y generar incentivos para el desarrollo habitacional (incluida la VIS) desde una perspectiva de oferta pública y privada.

En este marco, se plantean tres estrategias fundamentales:

Estrategia 1: Impulsa la revitalización de zonas consolidadas y la revalorización de edificaciones existentes en la meseta central del DMQ, mediante proyectos de reciclaje urbano, arrendamiento metropolitano e instrumentos de gestión del suelo.

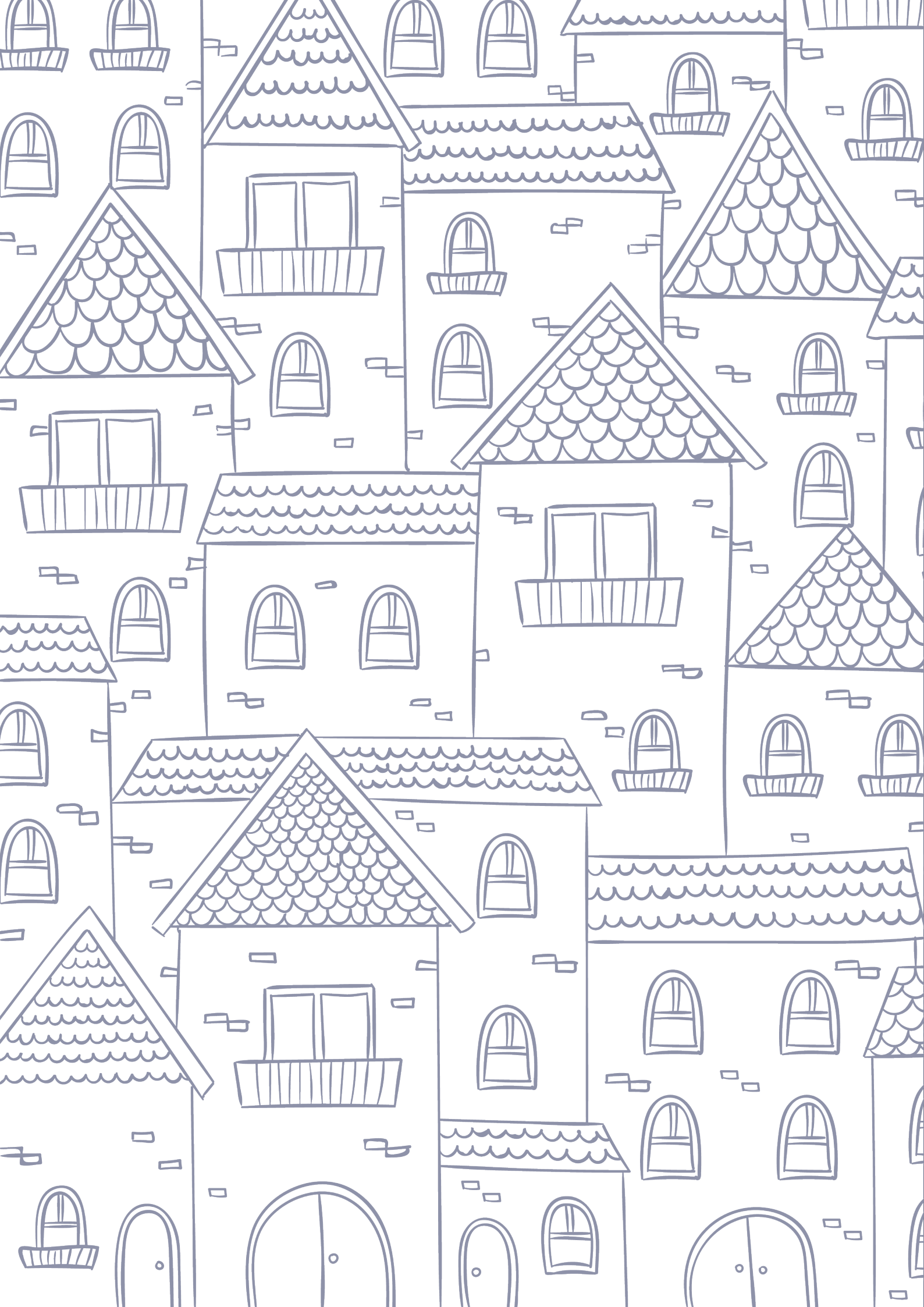
Estrategia 2: Fomenta el desarrollo habitacional (incluyendo la VIS y soluciones emergentes o temporales) en diversas modalidades, a través de un Sistema de Protección Social de Vivienda que responda a las necesidades de distintos segmentos de la población.

Estrategia 3: Promueve la puesta en valor de edificaciones vernáculas en parroquias rurales mediante la elaboración de manuales de tipologías de vivienda y estrategias de preservación de materiales y técnicas constructivas tradicionales.

Estas estrategias se traducen en programas y proyectos territorializados que conforman una hoja de ruta para la acción pública metropolitana y se resumen en la siguiente matriz.

MATRIZ DE ESTRATEGIAS DE LA POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

PROBLEMÁTICA	POTENCIALIDAD TERRITORIAL	ESTRATEGIAS	POBLACIÓN OBJETIVO	PROGRAMA	PROYECTO		PRODUCTO	RESPONSABLE	PRIOR.	PLAZO
					NORMATIVO	NO NORMATIVO				
Inexistencia de una política nacional y local integrada que coordine acciones entre distintos niveles de gobierno. Alto costo del suelo en zonas consolidadas, que excluye a poblaciones vulnerables. Crecimiento urbano no planificado, con proliferación de asentamientos irregulares que compiten con la producción formal de vivienda. Alta demanda de sistemas públicos de soporte en áreas centrales, superando la capacidad existente. Dotación insuficiente de servicios básicos en áreas de expansión urbana, aumentando la vulnerabilidad social. Ausencia de mecanismos efectivos para garantizar la provisión de servicios públicos AHHC. Normativas inadecuadas para la rehabilitación de edificaciones antiguas (+50 años), enfocadas solo en construcciones nuevas. Limitaciones en zonas de centralidad con estructuras envejecidas, sin incentivos para su renovación. Políticas de vivienda municipales centradas en compra-venta, sin promover alternativas de acceso (alquiler, cooperativas, autoconstrucción asistida). Falta de instrumentos de gestión del suelo para vivienda social y usos mixtos. Intervenciones aisladas, sin integración con el parque inmobiliario municipal o la garantía del derecho a la ciudad. No se consideran las tipologías y prácticas culturales de vivienda en sectores rurales del DMQ. Construcción y expansión urbana sin criterios de adaptación física frente a riesgos naturales. Dificultades administrativas por la clasificación de suelo como rural.	-Infraestructura del Metro de Quito, como catalizador de oportunidades; -Las AZ de Eugenio Espejo, Eloy Alfaro y La Mariscal son zonas con acceso a servicios públicos de soporte, lo que las convierte en candidatas ideales para el desarrollo habitacional; -El incremento del valor del suelo y el déficit habitacional en el DMQ evidencian una crisis de asequibilidad a la vivienda, encontrándose una oportunidad para implementar una estrategia que incentive y genere proyectos de vivienda y vivienda de interés social; -Disponibilidad de suelo municipal en zonas de influencia del Metro de Quito, a 10 minutos a pie; -Transformaciones urbanas en los sectores: Quitumbe, Jipijapa, La Villaflora, Rodrigo de Chávez; - Zonas o sectores en procesos de deterioro: Av. 10 de Agosto, La Y, Mariscal, Eloy Alfaro; - Base normativa existente.	Repotenciación de zonas consolidadas y revalorización de edificaciones existentes en la meseta central del DMQ	Propietarios de edificaciones con potencial de reciclaje urbano en zonas consolidadas; Habitantes y propietarios de zonas inmediatas a infraestructuras públicas (Metro de Quito, Parque Bicentenario, La Alameda, El Ejido); Población con ingresos medios y bajos con dificultad de acceso a vivienda.	RECICLAJE DE EDIFICACIONES EXISTENTES	Reforma al CMDMQ	N/A	Norma de licenciamiento para reciclaje de edificaciones existentes	SHOT (DMDU/DMGT/DMC)	1	CORTO
					Reforma de las RTAU	N/A	RTAU para reciclaje de edificaciones existentes	SHOT (DMDU/DMGT/DMC)	1	CORTO
				ARRENDAMIENTO METROPOLITANO	Emisión de normativa de arrendamiento metropolitano de vivienda	N/A	Resolución de Norma de arrendamiento metropolitano	SHOT (DMDU)	1	CORTO
					N/A	N/A	Plataforma tecnológica (arrendadores y arrendatarios)	SHOT - EPMHV - SGSCGR	2	MEDIO
				IMPLEMENTACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO	Reforma al CMDMQ	N/A	Identificación de zonas emisoras y receptoras para la implementación de transferencia de Derecho de Construcción	SHOT (DMDU/DMOT)	3	LARGO
					Reforma al CMDMQ	N/A	Emisión del Banco de Suelo (registro y estado de bienes inmuebles)	SHOT (DMDU)	2	MEDIO
		Incentivar el desarrollo de vivienda de interés social, acceso a vivienda emergente-temporal, en distintas modalidades, para diferentes segmentos	Población con dificultades de acceso a vivienda; Sectores de ingresos bajos y medios; Población de la economía popular y solidaria, comercio informal; Sector inmobiliario, cooperación para el desarrollo de vivienda.	SISTEMA DE PROTECCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA	N/A	Plan de ahorro para vivienda, modalidad de arrendamiento con opción a compra (sector municipal)	Convenio de Alianza Estratégica (CONQUITO)	SHOT - CONQUITO	2	MEDIO
					Reforma al CMDMQ	N/A	Implementación de estímulos tributarios temporales del impuesto predial para VIP	SHOT-DMT-DMF	2	MEDIO
					Reforma al CMDMQ	N/A	Norma de vivienda temporal, relocalización y vivienda emergente en modalidad de arrendamiento	SHOT-SGSCGR	3	LARGO
					Reforma al CMDMQ	N/A	Instrumentos de calificación y priorización de la población beneficiaria	SHOT-PMSJ-CONQUITO-EPMHV	2	MEDIO
							Instrumentos de acompañamiento social	SHOT-EPMHV	2	MEDIO
							RTAU para VIS (nueva)	SHOT (DMDU/DMGT)	1	CORTO
			Puesta en valor de las edificaciones vernáculas en parroquias rurales	INTEGRACIÓN TERRITORIAL Y FORTALECIMIENTO CULTURAL	Manuales de tipologías de vivienda para zonas rurales y preservación de materiales vernáculos	N/A	Manual técnico para mantenimiento preventivo de edificaciones	SHOT-UCE	2	MEDIO
							Socialización del Manual en territorio	SHOT-UCE-SGCTPC	2	MEDIO



Estrategia 1

Repotenciación de zonas consolidadas y revalorización de edificaciones existentes en la meseta central del DMQ.



PROGRAMA

Prioridad: 1
Corto

Tiempo de ejecución
1 - 12 meses

Norma de Reciclaje de edificaciones
existentes

En el contexto de las crecientes demandas por un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo, asequible y resiliente para el DMQ, resulta imprescindible repensar las dinámicas de ocupación y transformación del tejido construido existente. La creciente obsolescencia de edificaciones en desuso, sumada a las presiones sobre el suelo urbano, la normativa creada para procesos tradicionales y el deterioro de ciertos sectores consolidados sumados a la inseguridad, plantea la necesidad de establecer mecanismos normativos que impulsen la regeneración de las ciudades desde una perspectiva ambiental, social, económica y estimulante para anclar procesos de renovación.

NORMA DE LICENCIAMIENTO PARA RECICLAJE DE EDIFICACIONES EXISTENTES

01.

Objetivo

Generar normativa urbanística actualizada y adaptadas a las necesidades de reciclaje arquitectónico y revitalización de zonas consolidadas del DMQ, especialmente en las áreas de la meseta central y radio de influencia del Metro de Quito (a 10 minutos a pie).

02.

Alcance

Establecer el marco normativo para regular, promover y viabilizar el reciclaje arquitectónico y funcional de edificaciones existentes, con el objetivo de fomentar la reutilización sostenible del parque construido, optimizar el uso del suelo urbano y contribuir a la reducción del déficit habitacional, en concordancia con los principios de desarrollo urbano sostenible, conservación patrimonial y resiliencia territorial.

03.

Desafíos de implementación

Al proponerse como norma nueva, esta presenta desafíos legales, técnicos, sociales y administrativos, así mismo no existe una definición normativa, por lo que se debe considerar que esta propuesta no contenga contradicciones con regulaciones urbanísticas vigentes. A nivel técnico, muchas edificaciones carecen de condiciones estructurales y documentales adecuadas, lo que dificulta su rehabilitación bajo criterios actuales. Superar estos retos requiere un marco normativo integral, ágil y con enfoque inclusivo y sostenible.

04.

Criterios generales de intervención

Criterios legales

- Introducción de norma nueva en el código municipal y formulación de reglas técnicas de arquitectura y urbanismo adaptadas al reciclaje de edificaciones.
- Definición técnica y jurídica del término, así como procedimientos claros para su aplicación.

04.

Establecer criterios de intervención respetando los derechos de propiedad y los principios de seguridad jurídica.

Criterios urbanísticos y territoriales

Delimitación de áreas y criterios generales de aplicación, localizadas en la meseta central del DMQ (volumen en m2, superficie de lote, antigüedad).

- Cumplimiento de lineamientos específicos del PUGS.
- Articulación con la norma de conservación patrimonial, que involucra edificaciones con valor histórico, arquitectónico o cultural o bienes inmuebles determinados en procesos específicos como arquitectura moderna.
- Valorar no sólo la dimensión física del inmueble, sino también su carga simbólica y significado para la comunidad (memoria barrial, identidad colectiva).
- Proceso declarativo de “área regularizada”.

Criterios sociales y de uso

- Fomentar el reciclaje de edificaciones como estrategia para reducir el déficit habitacional en zonas consolidadas.
- Promueve la regularización y fomenta el reconocimiento de modificaciones o alteraciones a espacios internos adaptados a nuevas formas de habitar o cambios en la estructura familiar.
- Establece mecanismos de protección a residentes actuales frente al riesgo de desalojo o aumento desproporcionado o prácticas especulativas del valor del suelo.
- Recupera y fortalece el tejido social para edificaciones de vivienda y usos mixtos.
- Evita intervenciones que desplacen o desdibujen los valores culturales y sociales del lugar, gentrificación.

Criterios económicos y sustentables

- Generar procedimientos simplificados incentivando su desarrollo.
- Generar beneficios tributarios que fomenten su aplicación para VIS y VIP.
- Generar un sentido de reutilización de materiales en la construcción, como medio eficaz al cambio climático.

Criterios de control y seguimiento

- Diagnóstico estructural: Todo edificio debe someterse a una evaluación técnica estructural para determinar su viabilidad de reciclaje.
- Mantenimiento del valor patrimonial: Si la edificación tiene valor histórico, se deben conservar elementos arquitectónicos relevantes.
- Adaptabilidad: Se permitirá el cambio de uso si la infraestructura lo permite (por ejemplo, de vivienda a oficinas, o de industria a comercio).
- Eficiencia energética: Incorporación de estrategias medioambientales como: aislamiento térmico, iluminación natural y energías renovables.
- Accesibilidad universal: Adecuación de espacios para garantizar accesibilidad a personas con discapacidad.

05.

Proceso de aplicación de la herramienta (lo que falta para implementar)

a. Base jurídica técnica

Construcción de instrumento de aplicación específico en el cual se establezcan procesos técnicos, administrativos, procesos jurídicos, la temporalidad, y los responsables.

b. Definición de potenciales predios / lotes (ámbito de aplicación)

Con el fin de determinar el área de aplicación, se ha realizado un análisis preliminar de predios/ lotes, a partir de los siguientes criterios:

- Localización de lotes/ predios en meseta central del DMQ (10 minutos de caminabilidad de paradas y estaciones Metro).
- Relación con otros Instrumentos de planeamiento y gestión de suelo urbano (tratamientos urbanísticos, UAU, planes urbanísticos, COD).
- Catalogación de bienes inmuebles construidos e identificados como patrimoniales y en áreas históricas (que no formarán parte de este estímulo).
- Edificaciones (período de implementación, “arquitectura moderna”), edad de construcción, superficie construida y área de lote.
- Estructura edificada (volumen edificado, a partir de 300 m2 de área bruta).

c. Localización de lotes en meseta central del DMQ (10 minutos de caminabilidad de paradas y estaciones Metro).

Se establece una superficie total de análisis en área de influencia del Metro de 1.978 hectáreas aproximadamente con un total de 27.052 lotes y de 144. 466 predios.

Conforme el marco conceptual establecido en el PUGS, es deseable una implementación de estímulos normativos para el presente “reciclaje” en tratamientos urbanísticos de potenciación, protección urbanística y renovación. Además, se eliminan áreas de subsidencia, conforme el PUGS.

Se descartan predios / lotes que se hallan en el área del Centro Histórico del DMQ por su connotación patrimonial, estos se regirán a otras estrategias y normativas de política de hábitat y vivienda para el efecto.

Del catastro municipal, se eliminaron predios con destino económico de “espacio público, preservación histórico cultural, protección ecológica, recreación y deporte, recursos naturales”.

d. Desarrollo y responsabilidad del proyecto

Supervisión técnica y social por a través de licenciamiento, liderado por la SHOT.

06.

Pasos inmediatos y mediatos a seguir

1. Propuesta de actualización del Código Municipal.
2. Propuesta de Modificación a reglas técnicas de arquitectura y urbanístico (LMU 20)
3. A partir del análisis preliminar definir el universo de predios/ lotes aptos para el reciclaje de edificios.
4. Aprobación del instrumento normativo.

07.

Ámbito de aplicación.

Plano preliminar en el DMQ:

<https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/mapviewer/index.html?webmap=f347b46cf1014687a63d67fa819a4d94>

PROGRAMA		
Prioridad: 1 Corto	Tiempo de ejecución 1 - 12 meses	Arrendamiento Metropolitano
El arrendamiento metropolitano para vivienda es una modalidad de alquiler gestionada por la entidad pública metropolitana, mediante la cual se ponen a disposición bienes inmuebles de propiedad municipal bajo condiciones reguladas. Esta modalidad responde a objetivos de carácter social y urbano, y se orienta a la atención de población perteneciente a grupos de atención prioritaria, en situación de vulnerabilidad o en situación de riesgo, que presentan limitaciones en el acceso a soluciones habitacionales adecuadas. El arrendamiento, constituye un instrumento operativo de las políticas públicas de hábitat, vivienda y sostenibilidad urbana a escala distrital.		
NORMA DE ARRENDAMIENTO METROPOLITANO PARA VIVIENDA Y USOS MIXTOS, EN EDIFICACIONES MUNICIPALES		
01.	Objetivo Desarrollar y gestionar soluciones habitacionales mediante un régimen de tenencia no propietaria, promovido y regulado por el Municipio del DMQ. Poner al servicio social de vivienda a bienes inmuebles municipales de dominio privado con fines habitacionales en el DMQ.	
02.	Alcance Establecer el marco jurídico para regular el uso, gestión, administración de arrendamiento en bienes inmuebles municipales destinados a vivienda.	
03.	Desafíos de implementación Existen desafíos legales, técnicos, sociales y administrativos, la definición normativa de arriendo existe, sin embargo, precisa una definición específica para el arriendo de vivienda y VIS, por lo que la presente propuesta deberá considerar regulaciones urbanísticas, sociales y técnicas. Por otra parte, el Municipio de Quito, cuenta con bienes inmuebles municipales (en su mayoría en áreas patrimoniales) que han sido recuperados/rehabilitados para vivienda, sin embargo, varios de ellos están siendo utilizados para otros fines, o simplemente no están siendo utilizados, por lo que se requiere de una gestión integral con el fin de prevenir los efectos negativos del desgaste y las inclemencias del tiempo.	
04.	Criterios generales de intervención Criterios legales Definir competencias y atribuciones institucionales de las entidades metropolitanas (como secretarías, empresas públicas o unidades técnicas especializadas), para administrar, operar, fiscalizar y evaluar el sistema de	

04.	arrendamiento metropolitano, así como los procedimientos para la asignación, seguimiento y recuperación de los inmuebles. - Los inmuebles deberán cumplir con la normativa nacional y metropolitana vigente, y su gestión deberá ser sostenible desde el punto de vista económico y administrativo. Criterios urbanísticos y territoriales - Se priorizará la intervención de bienes inmuebles municipales de dominio privado que se localizan en zonas urbanas consolidadas con infraestructura, servicios y equipamientos existentes, pero que presenten procesos de subutilización, despoblamiento, degradación o vacancia. En este caso, una de estas zonas prioritarias será el Centro Histórico. - Generar un registro actualizado de bienes inmuebles públicos que cumplan con los criterios generales para uso habitacional. - Alineación con instrumentos de planificación vigentes (PMDOT, PUGS, planes urbanísticos complementarios, centralidades, planes especiales, Unidades de Actuación Urbanística, etc.). Criterios sociales y de uso - Otorgamiento prioritario del arriendo a la población perteneciente a personas en situación de vulnerabilidad, como adultos mayores, personas con discapacidad, en movilidad humana, madres solteras, mujeres en situación de violencia, en situación de pobreza. Asimismo, se priorizará a personas en situación de riesgo que han perdido su vivienda como consecuencia de desastres naturales identificados por el ente competente. - Promoción del sentido de pertenencia y el cuidado compartido del patrimonio público. - Instrumentalizar procedimientos claros, participativos y transparentes para la asignación de viviendas en arriendo, mecanismos accesibles de postulación, firma de contratos, definición de derechos y obligaciones de los usuarios, y canales efectivos de control y fiscalización ciudadana que fortalezcan la confianza pública y la legitimidad del programa. Criterios económicos y sustentables - Promover distintas formas de financiamiento, según el perfil del usuario; - Diseñar e implementar un modelo de gestión operativa, técnica y administrativa sostenible, que permita coordinar de manera eficiente a las entidades públicas responsables, optimizar recursos, garantizar el mantenimiento de los inmuebles y asegurar la continuidad del sistema a largo plazo, incluyendo estrategias de monitoreo, evaluación e innovación normativa.
05.	Proceso de aplicación de la herramienta (lo que falta para implementar) a. Base jurídica técnica Implementación un apartado en el Código Municipal para viabilizar el arrendamiento con fines de vivienda. Construcción de instrumento de aplicación específico en el cual se establezcan

05.	procesos técnicos, administrativos, procesos jurídicos, la temporalidad, y los responsables. b. Definición de potenciales predios / lotes (ámbito de aplicación) Se ha realizado un análisis preliminar de predios/ lotes, recuperados para plan piloto. Análisis preliminar de costo de suelo, y alivio financiero a partir de una revalorización o ajuste al valor del suelo con fines de VIS. c. Desarrollo y responsabilidad del proyecto Supervisión técnica y social liderado por la SHOT (Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, para la construcción normativa; Instituto Metropolitano de Patrimonio, para la definición de inmuebles al servicio social de vivienda en el ámbito patrimonial; Empresa Pública Metropolitana para la definición de inmuebles al servicio social de vivienda en general en el DMQ; Dirección Metropolitana de Catastro y Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles para la valoración correspondiente.
06.	Pasos inmediatos y mediatos a seguir 1. Propuesta de actualización del Código Municipal. 2. A partir del análisis preliminar definir el universo de predios/ lotes aptos para el arrendamiento metropolitano. 3. Aprobación del instrumento normativo.
07.	Ámbito de aplicación. Se aplicará a los bienes inmuebles municipales del DMQ, y en inmuebles custodiados por las diferentes dependencias municipales. Plano preliminar en el DMQ: https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/mapviewer/index.html?webmap=8187f7ddf3cf49429088e481d67e652a

PROGRAMA		
Prioridad: 3 Largo	Tiempo de ejecución 18 meses a más	Transferencia de Derechos de Construcción
La declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978 ha representado, una serie de retos permanentes en torno a la conservación del Centro Histórico, particularmente en lo que respecta al mantenimiento de su estructura edificada en condiciones adecuadas. A lo largo de estos 47 años de declaratoria, se han implementado medidas para atender esta responsabilidad, entre ellas: mantenimiento de proyectos de vivienda financiados con fondos internacionales, la creación de una entidad gestora del patrimonio, y el establecimiento de incentivos económicos dirigidos a los propietarios de bienes patrimoniales. Sin embargo, las acciones impulsadas hasta la fecha, si bien significativas, requieren ser fortalecidas mediante mecanismos más efectivos y articulados, que respondan tanto a las transformaciones del entorno urbano como al marco legal vigente a nivel nacional y local. En este sentido, se plantea la implementación del instrumento de gestión del suelo denominado Transferencia de Derechos de Construcción (TDC), como una alternativa dinámica y sostenible que permita incentivar la conservación del patrimonio edificado, en base a una compensación del potencial constructivo no aprovechado y su transferencia hacia áreas de la ciudad aptas para el desarrollo urbano, como compensación de las restricciones que presenta la edificabilidad en el área patrimonial basado en un principio clave: el derecho de edificar puede ser separado del suelo y puede ser transferible. Esto permite que un propietario cuyo predio no puede ser desarrollado a su máximo potencial, principalmente por ser un bien patrimonial, pueda vender ese potencial de construcción no utilizado a otro desarrollador. El desarrollador que adquiere los derechos potenciales de un bien patrimonial, podrá utilizarlos para incrementar la edificabilidad de sus proyectos en las áreas que la administración municipal requiere repotenciar. De esta manera la venta del potencial urbanístico en zonas estratégicas determinadas por el MDMQ financiará directamente la conservación y revalorización del patrimonio edificado.		

PROPUESTA NORMATIVA PARA LA INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

01.	Objetivo Establecer un marco normativo que regule la aplicación de la TDC como instrumento de gestión del suelo, con el fin de generar una fuente de financiamiento para la conservación, rehabilitación y mantenimiento del patrimonio edificado. Esto se logra compensando económicamente las restricciones de aprovechamiento constructivo en bienes inmuebles patrimoniales con énfasis en el Centro Histórico de Quito. Adicionalmente, se busca promover el aprovechamiento óptimo del suelo urbano, permitiendo que los predios receptores incrementen su aprovechamiento constructivo, viabilizando proyectos que contribuyan a la consolidación de la ciudad. Redistribuir equitativamente los beneficios del desarrollo urbano, proteger áreas patrimoniales y promover una ciudad compacta.
-----	---

02.

Alcance

Establecer el marco legal, técnico e institucional para regular la TDC como instrumento de gestión del suelo.

Establecer criterios mínimos para la definición de las zonas receptoras, así como los requisitos mínimos, procedimientos y las condiciones técnicas aplicables a los predios emisores y receptores, en concordancia con la normativa municipal y nacional vigente.

03.

Desafíos de implementación

- En función de lo dispuesto en el artículo 72 de la LOOTUGS, se propone una futura reforma al PUGS para incluir la figura de la TDC, delimitando tanto las zonas emisoras y receptoras, los requisitos técnicos, definición de limitantes y los mecanismos de valoración, dentro del marco normativo nacional vigente.
- Diseñar y aplicar un método técnico-administrativo que permita, para cada predio patrimonial (emisor), calcular su área útil edificable efectiva en función de su área construida o área bruta.
- Establecer un mecanismo técnico y normativo para la determinación del costo de transacción por concepto de TDC. Este cálculo deberá considerar la equivalencia entre el valor del suelo en la zona emisora y la zona receptora, reconociendo que pueden existir diferencias significativas entre ambas.
- En un análisis preliminar realizado para la zona del Centro Histórico de Quito, los datos arrojan que el potencial transferible identificado equivale a aproximadamente 270 000 m2 de área vendible, lo que representa un estimado de 3.757 viviendas de 70 m2 cada una. Este valor refleja la magnitud del aprovechamiento constructivo que podría movilizarse mediante el instrumento de TDC, y permite dimensionar su impacto potencial en términos de desarrollo urbano y generación de recursos para la conservación patrimonial.

04.

Criterios generales de intervención

La aplicación del instrumento de Compraventa de Derechos de Construcción se rige por los siguientes criterios generales, que garantizarán transparencia, legalidad y correcta ejecución del proceso:

Criterios para zonas y predios generadores:

- Acreditación de Propiedad y Condición: El propietario deberá demostrar la titularidad del inmueble y su condición de generador, ya sea mediante el certificado de inventario patrimonial del IMP o el IRM actualizado que confirme el uso principal del bien inmueble.
- Compromiso de Conservación: La venta de derechos está condicionada a la

04.

presentación y aprobación de un proyecto de intervención para la conservación, rehabilitación o mantenimiento del inmueble patrimonial. Los fondos obtenidos de la venta deben destinarse prioritariamente a la ejecución de dicho proyecto.

- Inscripción de la Restricción Definitiva: Como consecuencia de la venta de la transferencia de derechos de construcción, el propietario se compromete a inscribir en el Registro de la Propiedad, la prohibición perpetua de ampliación del área útil.

Criterios para el Predio Receptor:

- Cumplimiento de la Zonificación: El proyecto debe estar obligatoriamente localizado en una de las Zonas Receptoras definidas en el PUGS.
- Cálculo según Normativa: La cantidad de derechos adicionales que se pueden adquirir y aplicar será calculada en función del COS Total y el área útil resultante para la zona específica del proyecto. No se podrá exceder la edificabilidad máxima total permitida.
- Integración al Proyecto Arquitectónico: Los derechos de construcción adicionales deben ser incorporados en el proyecto arquitectónico y de ingeniería que se presente para la obtención de la licencia metropolitana urbanística (LMU).

Criterios Transversales:

- Formalización y Registro Público: Toda operación de compraventa de derechos de construcción deberá ser formalizada mediante un acto o contrato notariado e inscrita en el Registro de la Propiedad en los folios de matrícula tanto del predio generador como del predio receptor. Esto garantiza la seguridad jurídica y la trazabilidad de la operación.
- Transparencia Financiera: El valor de los derechos de construcción se establecerá con base en una metodología de valoración técnica definida por la administración municipal, que considerará los avalúos catastrales y los valores de mercado del suelo en las zonas generadoras y receptoras.

Predios Generadores

Inmuebles de Valor Patrimonial:

Son elegibles para generar y vender derechos de construcción los propietarios de inmuebles que forman parte del inventario patrimonial del Distrito Metropolitano de Quito y cuya normativa específica limita su potencial de edificación. Quedan excluidos de este mecanismo los inmuebles catalogados con protección negativa, ya que su condición no implica una restricción a la conservación que deba ser compensada mediante este instrumento.

Predios Receptores

Son elegibles para transferencia de derechos de construcción los predios/ lotes que, por su localización estratégica y su rol en el modelo de ciudad, están destinados a la consolidación y densificación. Estos predios deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Predios en Centralidades Metropolitanas: Predios localizados dentro de las Centralidades Metropolitanas definidas en el PUGS.
- Predios con Asignación de Edificabilidad Máxima: Predios con Edificabilidad Máxima asignado en el PUGS. Esto significa que son áreas que ya cuentan con

04.

la capacidad en infraestructura, servicios y transporte público para soportar una mayor densidad poblacional y constructiva.

- Predios con Uso de suelo de tipo industrial: Son recurrentes en la SHOT solicitudes de cambio de aprovechamiento urbanístico, sobre incremento de edificabilidad, predios/ lotes con uso de suelo de tipo industrial, por lo que de manera preliminar se prevé una transferencia del potencial urbanístico a esos usos de suelo.

05.

Proceso de aplicación de la herramienta (lo que falta para implementar)

a. Base jurídica técnica

Construcción de instrumento de aplicación específico en el cual se establezcan procesos técnicos, administrativos, procesos jurídicos, la temporalidad, y los responsables.

b. Definición de zonas emisora y receptora definitiva

Se ha realizado un análisis preliminar de **área emisora**, a partir del área con tratamiento urbanístico de conservación del Centro histórico más el uso de suelo principal tanto de protección urbanística patrimonial y equipamiento de predios públicos y privados.

Por otro lado, el **área receptora** ha sido pensada en atención a solicitudes recurrentes en la SHOT sobre incremento de edificabilidad, y que están ligadas a suelo de tipo industrial en el DMQ, por lo que de manera preliminar se prevé una transferencia del potencial urbanístico a esos usos de suelo y posiblemente zonas de edificabilidad máxima en concordancia con determinaciones de COD.

06.

Pasos inmediatos y mediatos a seguir

1. Propuesta de actualización del Código Municipal- PUGS.
2. Definición del instrumento, a nivel operativo y su relación con la ordenanza metropolitana de concesión onerosa de derechos- COD.
3. A partir del análisis preliminar definir el universo de predios/ lotes y zonas emisoras y receptoras de transferencia de derechos de edificabilidad.
4. d. Aprobación del instrumento normativo.

07.

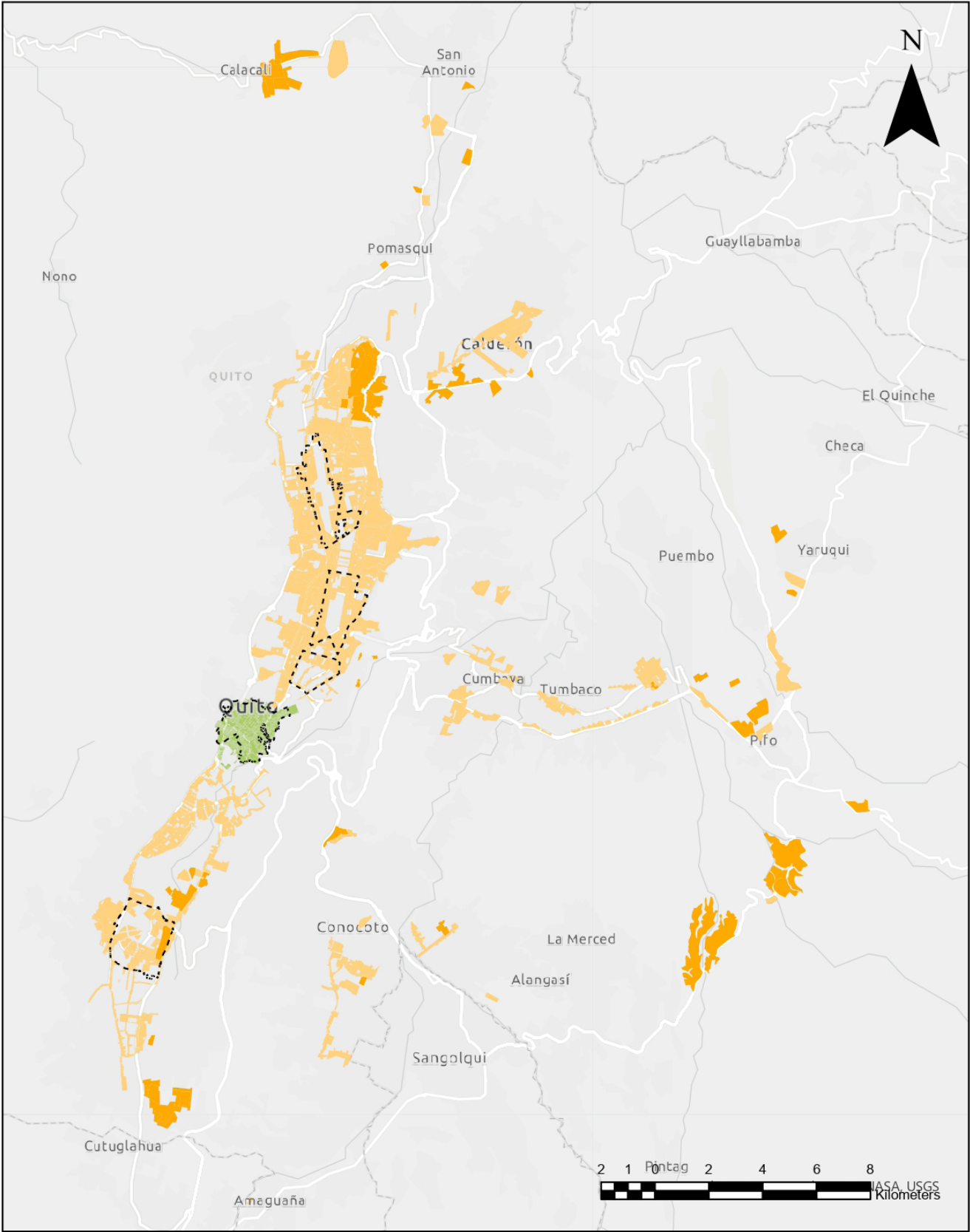
Ámbito de aplicación.

Zona Emisora preliminar:

Se aplicará a los inmuebles de dominio público o privado ubicados en el Centro Histórico de Quito.

Zonas receptoras preliminares:

- Predios en Centralidades Metropolitanas.
- Predios con Asignación de Edificabilidad Máxima.
- Predios con uso de suelo de tipo industrial.



- Simbología**
- Zonas receptoras (Industrial de Alto impacto, de Mediano Impacto e Industrial de Alto Riesgo)
 - Zonas receptoras (Asignación de Edificabilidad Máxima)
 - Zonas receptoras (Centralidades Metropolitanas)
 - Zonas emisoras

PROGRAMA

Prioridad: 2
Medio

Tiempo de ejecución
6 a 18 meses

Banco de Suelo del Distrito
Metropolitano de Quito

El Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito es un instrumento de gestión, compuesto de bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el MDMQ y serán destinados para fines de utilidad pública. Serán identificados, calificados y administrados con base en criterios técnicos, legales y de planificación urbana en concordancia con los planes de uso y gestión del suelo, y en cumplimiento de la normativa nacional vigente.

IMPLEMENTACIÓN DE NORMA DEL BANCO DE SUELO

01.

Objetivo

Implementar y reformar a nivel local, la normativa nacional que establece el proceso de identificación de predios o lotes que integrarán el banco de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, con el objetivo de gestionarlos para destinarlos a proyectos de interés público, especialmente VIS, equipamientos y servicios.

02.

Alcance

Establecer el marco jurídico, técnico y administrativo para la creación, organización, funcionamiento y gestión del Banco de Suelo del DMQ, con el objetivo de garantizar la adquisición, reserva, administración y disposición estratégica del suelo urbano y urbanizable, a fin de facilitar el desarrollo sostenible, la provisión de VIS, la implementación de equipamientos y la ejecución de proyectos de interés público, tanto en predios municipales, predios privados, así como a aquellos en proceso de adquisición o regularización a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del DMQ en estricta concordancia con la normativa nacional y municipal vigente.

03.

Desafíos de implementación

- Reformar el Código Municipal para incorporar normas específicas que regulen su estructura, competencias, procedimientos y articulación con otros instrumentos de planificación urbana y de vivienda.
- Definir y conformar el Comité Metropolitano de Calificación de Predios/ lotes que integrarán el Banco de suelo como instancia técnica y normativa encargada de verificar el cumplimiento de los requisitos para la incorporación de predios al Banco de Suelo, conforme a la normativa nacional vigente.
- Definir predios que cumplan con los criterios mínimos establecidos por el ente rector nacional de hábitat y vivienda, tales como: clasificación y subclasificación del suelo, uso del suelo compatible con el PUGS, disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, ausencia de impedimentos legales, condiciones ambientales adecuadas, y documentación habilitante completa.

03.

- Establecer un mecanismo institucional para el reporte semestral obligatorio al ente rector nacional de hábitat y vivienda sobre el estado de los predios registrados en el Banco de Suelo del DMQ, en cumplimiento de la Disposición General Segunda de la normativa nacional vigente. Este sistema deberá consolidar información técnica, jurídica y de gestión de los predios, garantizando actualización constante.

04.

Criterios generales de intervención

Criterios legales

- Articular políticas nacionales y locales de hábitat y vivienda, asegurando su contribución al cumplimiento del derecho a la ciudad y a una vivienda digna.
- Instituir el Comité Metropolitano de Banco de suelo, y asignar competencias conforme la ley nacional.
- Reformar el Código Municipal.
- Administrar el banco de suelo eficiente y transparente, garantizando el cumplimiento de la normativa nacional vigente.

Criterios urbanísticos y territoriales

- Priorizar la intervención en aquellos predios que cuenten con accesibilidad vial, cercanía a equipamientos públicos y conexión con redes de transporte y servicios urbanos existentes.
- Fomentar intervenciones que respeten el entorno natural, reduzcan la huella ecológica, impulsen la densificación adecuada y contribuyan a un desarrollo urbano resiliente y sostenible.

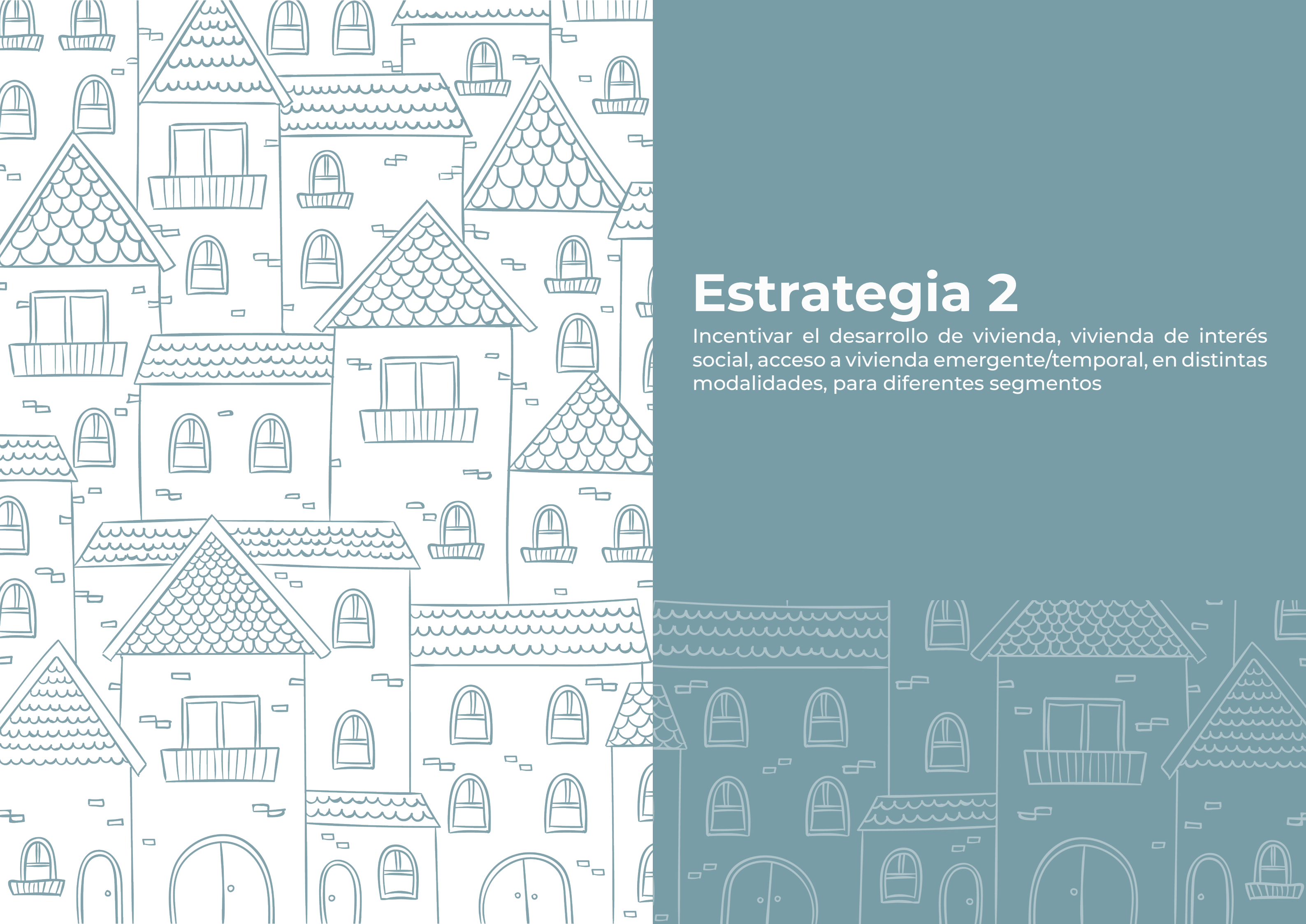
Criterios sociales y de uso

- Priorizar el desarrollo de proyectos de VIS, garantizando el acceso equitativo al suelo urbano y a una vivienda adecuada para la población de grupos vulnerables y de atención prioritaria.
- Garantizar procesos institucionales claros, verificables y con rendición de cuentas en la selección, calificación y uso del banco de suelo, promoviendo la participación ciudadana y la coordinación interinstitucional.

Criterios económicos y sustentables

- Estimular el desarrollo de la producción social de hábitat y vivienda a través del cumplimiento de garantías que determina la ley nacional referida a la VIS, que son seguridad jurídica, factibilidad de servicios, condiciones de habitabilidad, ubicación, adecuación cultural, vivienda durable y progresiva, integración socioeconómica, accesibilidad, áreas verdes y zonas de esparcimiento
- Evaluar la factibilidad técnica, normativa y financiera para desarrollar proyectos de interés público, considerando criterios de eficiencia en el uso del suelo.

05.	Proceso de aplicación de la herramienta (lo que falta para implementar) a. Base jurídica técnica Establecer el marco jurídico, técnico y administrativo, que se acople desde lo local a lo nacional. b. Definición de potenciales predios / lotes (ámbito de aplicación) Actualizar predios/ lotes que fueron ya definidos de manera preliminar en el Código Municipal - PUGS para la conformación del Banco de suelo (previo a las definiciones de la ley nacional). c. Desarrollo y responsabilidad del proyecto Conformar el Comité Metropolitano de Banco de Suelo y definir las designaciones correspondientes; así mismo establecer una mesa técnica para la consolidación de predios y lotes y sus respectivos expedientes normativos.
06.	Pasos inmediatos y mediatos a seguir 1. Propuesta de actualización del Código Municipal. 2. Aprobación del instrumento normativo a nivel local.
07.	Ámbito de aplicación. Se aplica de manera general en todo el DMQ.



Estrategia 2

Incentivar el desarrollo de vivienda, vivienda de interés social, acceso a vivienda emergente/temporal, en distintas modalidades, para diferentes segmentos

PROGRAMA		
Prioridad: 2 Medio	Tiempo de ejecución 6 a 18 meses	Sistema de Protección Social de Vivienda de Interés Social
Tiene por objeto regular la planificación, gestión, producción y acceso a la vivienda de interés social, a través de sus distintas modalidades mediante la actualización del marco legal y el desarrollo de instrumentos de aplicación concretos, Reformatoria del libro IV.5 “DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT” DEL LIBRO IV “DEL EJE TERRITORIAL”		
01.	Objetivo Regular la planificación, gestión, producción y acceso a la VIS, a través de sus distintas modalidades.	
02.	Alcance Generar normas, programas y proyectos VIS.	
03.	Desafíos de implementación • Aunque existe marco legal, su aplicación es nula por falta de instrumentalización, proceso y responsabilidad a las diferentes instituciones.	
04.	Hitos de la ordenanza VIS • Producción de VIS. • Modalidades de acceso. • Acompañamiento social. • Educación financiera. • Valorización de suelo.	
05.	Pasos inmediatos y mediatos a seguir 1. Proceso legislativo de la propuesta de Ordenanza VIS. 2. Desarrollo de los instrumentos de aplicación. 3. Gestión y desarrollo de las transitorias propuestas en el proyecto de ordenanza.	
06.	Ámbito de aplicación. Se aplica de manera general en todo el DMQ.	



Estrategia 3

Puesta en valor de las edificaciones vernáculas en parroquias rurales



PROGRAMA

Prioridad: 2
Medio

Tiempo de ejecución
6 a 18 meses

Integración Territorial y
Fortalecimiento Cultural

La arquitectura vernácula en las parroquias rurales del DMQ, constituye una expresión viva de la cultura local, donde la auto construcción con materiales y técnicas tradicionales, han definido un hábitat sostenible y adaptado al territorio.

Estas edificaciones no sólo reflejan técnicas constructivas locales, sino también modos de vida profundamente arraigados al territorio. Actualmente, estas formas de construir enfrentan un progresivo deterioro debido a la falta de mantenimiento y la migración hacia materiales y sistemas constructivos industrializados, producto de patrones culturales impuestos y políticas que ignoran que mantener estas viviendas es preservar la cultura.

Este cambio no solo implica la pérdida de edificaciones, sino también de saberes, prácticas y los vínculos comunitarios que estas viviendas representan.

01.

Objetivo

Fomentar la continuidad y preservación de las formas tradicionales de habitar en las parroquias rurales del DMQ, mediante el reconocimiento del valor cultural y arquitectónico de las edificaciones construidas con técnicas y materiales locales.

Se busca incentivar el uso y mantenimiento de estas construcciones, no solo como una acción de resguardo físico, sino como una estrategia para preservar y revitalizar los saberes constructivos locales, fortalecer la identidad comunitaria y promover un hábitat rural sostenible y coherente con el entorno, a fin de llegar al mayor número posible de edificaciones vernáculas, priorizando aquellas en deterioro.

02.

Alcance

Establecer el marco jurídico, técnico y administrativo para la conservación, restauración, protección y puesta en valor de las edificaciones vernáculas ubicadas en las parroquias rurales del DMQ, con el objetivo de preservar el patrimonio arquitectónico cultural, fortalecer la identidad local y promover el desarrollo sostenible de las comunidades rurales. Se enfoca en:

- Materiales locales:** Uso predominante de tierra, madera, caña guadua, piedra o fibras naturales.
- Técnicas constructivas tradicionales:** Sistemas como bareque, entramados de madera o caña y mampostería de materiales naturales.
- Vinculación con el paisaje:** Materiales, formas y técnicas constructivas propias del lugar, que guardan estrecha relación con el entorno.

03.

Desafíos de implementación

- Generar un instrumento normativo que permita estimular y promover las preferencias por materiales locales y fomentar saberes tradicionales en nuevas generaciones, lo que dificulta la réplica de técnicas.

04.

Criterios generales de intervención (Adaptados de la Carta del Patrimonio Vernáculo, 1999)

Los criterios propuestos se fundamentan en un enfoque práctico, participativo y de bajo impacto, articulados de la siguiente manera:

- Conservación integral: Preservación de los materiales originales, técnicas constructivas y contexto paisajístico.
- Participación comunitaria: Procesos de toma de decisiones mediante consenso con los habitantes locales, garantizando la apropiación cultural del patrimonio
- Sostenibilidad: Uso exclusivo de recursos locales y bajo impacto ambiental, reforzando la autosuficiencia del territorio.

05.

Proceso de aplicación (lo que falta para implementar)

a. Revisión Técnica de Manuales Existentes

A modo de diagnóstico rápido; analizar manuales elaborados por la academia sobre tipologías de vivienda vernácula y preservación, para identificar los daños más frecuentes y mantenimientos propuestos y generar un manual compilado práctico de mantenimiento.

b. Socialización

De manera óptima a toda la población, a quienes se entrenará en cómo usar el manual y a elaborar un diagnóstico básico de daños.

c. Monitoreo auto gestionado

- Bitácora comunitaria: registro fotográfico simple (antes/después) llevado a cabo por los líderes de cada parroquia
- Reunión de saberes: reunión trimestral con la Administración Zonal, donde las comunidades muestran sus reparaciones y comparten técnicas empleadas.

06.

Pasos inmediatos y mediatos a seguir

- Formalizar un acuerdo de cooperación con la academia, para uso de manuales elaborados desde la academia, como insumo base del manual de mantenimiento de arquitectura vernácula en las parroquias rurales del DMQ.
- Elaboración del manual compilado de mantenimiento de arquitectura vernácula en las parroquias rurales del DMQ.
- Elaboración de fichas de diagnóstico básico para identificación de daños en edificaciones vernáculas, documento complemento del manual.

07.

Ámbito de aplicación.

Se aplica a las parroquias rurales del DMQ.



ABREVIATURAS

Objetivos de Desarrollo Sostenible	ODS
Constitución de la República del Ecuador	CRE
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización	COOTAD
Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo	LOTUGS
Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social	LOVIS
Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito	CMDMQ
Plan de Gobierno de Alcaldía Metropolitana del Distrtio Metropolitano de Quito	PGA
Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial	PMDOT
Plan de Uso y Gestión de Suelo	PUGS
Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo	RTAU
Nueva Agenda Urbana	NAU
Plan Maestro de Movilidad Sostenible	PMMS
Política Pública Metropolitana de Espacio Público	PPMEP
Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda	PMHV
Secretaría De Hábitat y Ordenamiento Territorial	SHOT
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda	EPMHV
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas	EPMMOP
Instituto Nacional de Estadística y Censos	INEC
Instituto Metropolitano de Patrimonio	IMP
Patronato Municipal San José	PMSJ
Distrito Metropolitano de Quito	DMQ
Centro Histórico de Quito	CHQ
Grupos de Atención Prioritaria	SHOT
Vivienda de interés social	VIS
Vivienda de interés público	VIP
Asentamientos humanos de Hecho y Consolidados	AHHyC
Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo	ENEMDU
Área de Intervención Valorativa	AIVA
Salario Básico Unificado	SBU
Banco Interamericano de Desarrollo	BID



BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Nacional. (2008). Constitución de la República del Ecuador.
- Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (2022). República del Ecuador.
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Quito, Ecuador (2016).
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD. Quito, Ecuador. (2019).
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP).
- Código Orgánico del Ambiente.
- Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres.
- Guía Nacional para la Formulación de la Política Pública 2025.
- Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A del 28 de febrero de 2025.
- Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2024-0018-A del 07 de octubre de 2024.
- Codificación de Resoluciones de la Junta de Política Monetaria, Libro I, Tomo VI, Cap. XI.
- Código Municipal del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.
- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).
- Resolución ADMQ 007-2024, del 5 de febrero de 2024.
- Resolución ADMQ 004-2025, del 14 de marzo de 2025.
- Resolución No. CDMQ-022-2025 (Plan de Gestión de Riesgo 2025–2033).
- Plan de respuesta “Responde Quito”, Resolución No. C010-2023.
- Secretaría de Inclusión Social. (2024). Plan de atención integral para las personas que ejercen el trabajo sexual en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Secretaría de Inclusión Social. (2022). Plan de protección y atención a personas en movilidad humana del Distrito Metropolitano de Quito (2022–2026).
- Rodríguez, M. A. L., & Sierra, H. D. E. (2019). Evaluación integral de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá, 2008-2016. Gestión y Análisis de políticas públicas, (21), 125–149.

