

ARTICULACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN QUITO: EL CASO DEL  
CONCURSO DEL CORREDOR METROPOLITANO DE QUITO.

GRACE ESTHER GARÓFALO GARÓFALO.  
TRABAJO FINAL DE MÁSTER PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE  
MAGÍSTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y GESTIÓN AMBIENTAL

TUTOR: DR. LLUIS FRAGO CLOLS

CENTRO UNIVERSITARIO INTERNACIONAL DE BARCELONA  
UNIVERSIDAD DE BARCELONA

Marzo 2021

## **Agradecimientos**

A Dios el autor de todo

A mis padres por ser mis compañeros en este tiempo; a mi familia por su constante motivación; a Jhonatan mi novio por su amor, apoyo y paciencia; a Gaby y Shaya amigas de la vida profesional por sus ánimos y consejos; a mis amigos y amigas que siempre han estado presentes; al equipo 25 Corredor Metropolitano de Quito.

Al Dr. Frago por su guía y todo el conocimiento brindado en este trayecto.

A UNIBA y su planta docente por su gestión y calidad en la enseñanza.

Todos a quienes me han acompañado en este proceso.

## Resumen

En la ciudad de Quito, a partir de la iniciativa de la administración pública de lanzar un concurso para pensar la ciudad del futuro, a través de la conformación del Plan Especial de Intervención para el Corredor Metropolitano de Quito, se abre la puerta a la participación de equipos interdisciplinarios que trabajan en propuestas en materia de movilidad, sostenibilidad, espacio público, normativa y sobre todo vivienda.

A la luz de este acontecimiento y de sus implicaciones en cuanto al impacto que podría tener en la planificación de la ciudad, de aprobarse su consecución; se decide hacer para efectos de este trabajo, un acercamiento a las políticas y lineamientos en materia de vivienda planteados por el equipo ganador, con el objetivo de saber que podría aplicarse o no de estos planteamientos, y que podría cambiar el rumbo del crecimiento de la ciudad. Este trabajo hace énfasis en los conceptos que rodean tácitamente al proceso del concurso del corredor, la gobernanza, los agentes urbanos que intervienen, los distintos tipos de asociaciones que se dan entre estos, y la problemática de la vivienda como punto clave de anclaje al objeto de estudio, para luego descender a un recorrido desde las diferentes escalas en las que se inserta la ciudad de Quito, haciendo una reflexión breve de su papel en la región y a nivel nacional, y así llegar a la descripción y reflexiones sobre el concurso, sus bases y el contenido medular de la propuesta.

Finalmente nos insertamos en un análisis contemporáneo de las políticas de vivienda que rigen en el Distrito Metropolitano de Quito, y nos concentramos en la discusión de las propuestas actuales versus lo que plantea el concurso. Este proceso nos ha permitido encontrar similitudes, diferencias, pero sobre todo claves que permitan entender la articulación de las políticas de vivienda y como pueden ser mejoradas para lograr satisfacer la demanda de vivienda.

**Palabras clave:** políticas de vivienda, gobernanza, alianzas público privadas, partenariado, agentes urbanos.

## Índice

Acrónimos .....	iv
Lista de figuras .....	v
Lista de tablas .....	vii
Lista de Gráficos .....	viii
Introducción.....	1
CAPÍTULO 1 .....	3
1.1 Justificación: ¿Por qué es interesante el Concurso del Corredor Metropolitano de Quito? .....	3
1.2 Objetivos: La viabilidad del Corredor en distintas dimensiones escalares.....	3
1.2.1 General. ....	3
1.2.2 Específicos.....	4
1.3 Hipótesis:.....	4
1.4 Preguntas de investigación .....	4
CAPÍTULO 2. Marco teórico y conceptual.....	5
2.1 Gobernanza .....	5
2.1.1 Las diversas aproximaciones al concepto de gobernanza .....	5
2.1.2 La gobernanza en relación a las escalas .....	6
2.2 Partenariado público - privado .....	7
2.2.1 Que es el partenariado público-privado: algunas definiciones .....	7
2.2.2 Diversos tipos de asociaciones.....	9
2.2.3 El partenariado público privado en el contexto nacional .....	11
2.3 Agentes/ actores urbanos .....	13
2.3.1 ¿Quiénes son los agentes urbanos y cuáles son sus intereses? .....	13
2.4 La problemática de la vivienda y las políticas asociadas a la cuestión.....	15
2.4.1 La problemática de la vivienda: su origen y evolución. ....	15

2.4.2 Las políticas de vivienda : ¿quién tiene la responsabilidad?.....	17
2.4.3 ¿Cómo se deberían abordar la problemática de la vivienda? .....	18
2.4.4 Políticas de vivienda en el contexto nacional ecuatoriano .....	19
2.5 Metodología .....	21
CAPÍTULO 3. Contextualización de Quito desde una perspectiva multiescalar .....	25
3.1 La ciudad de Quito, localización y características generales.....	25
3.2 Análisis escalar : Quito en un contexto nacional, regional y global.....	27
3.3. Crecimiento / Desarrollo y morfología urbana de Quito .....	28
3.4 Situación económica, productiva del Distrito Metropolitano de Quito .....	32
3.5 Aspectos culturales del Distrito Metropolitano de Quito.....	33
CAPÍTULO 4. El concurso público de ideas para el Corredor Metropolitano de Quito .....	34
4.1 Resumen de las bases del concurso y algunos puntos importantes. ....	34
4.2 La propuesta ganadora: principios, estrategias y modelos.....	38
4.2.1 Metas .....	39
4.2.2 Acciones de transformación .....	40
4.2.3 Estrategias de transición .....	41
4.2.4 Centralidades estructurantes .....	41
4.2.5 Herramientas de implementación:.....	42
4.2.6 La propuesta en cifras:.....	42
4.2.7 El concurso como propuesta de gobernanza .....	45
4.2.8 El corredor de acuerdo a la visión internacional.....	46
4.3 Recapitulación de los aspectos más importantes sobre gobernanza y agentes implicados, dentro del concurso. ....	47
CAPÍTULO 5. Las políticas de vivienda en Quito; un análisis contemporáneo. ....	48
5.1 Situación actual de la vivienda en Quito.....	48
5.2 Las políticas de vivienda en el contexto del Distrito Metropolitano de Quito....	53

5.2.1 Propuesta de Política metropolitana de Hábitat y Vivienda (no aprobada)	53
5.2.2 Política de vivienda en vigencia desde el año 2008	55
5.2.3 Entidades responsables de planificar, promover y ejecutar vivienda	57
5.3 Las políticas de vivienda planteadas por la propuesta del Concurso del plan especial del Corredor Metropolitano de Quito	59
5.4 La propuesta 2.0 de Política de vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito	68
5.4.1 Antecedentes y política planteada	68
5.5 Discusión de las propuestas	73
CAPÍTULO 6. Conclusiones	76
6.1 Conclusiones respecto a la gobernanza	76
6.2: Conclusiones respecto a los agentes implicados	78
6.3 Conclusiones respecto al partenariado público – privado	79
6.4 Conclusiones con respecto a las políticas de vivienda	80
6.5 Futuras líneas de investigación	81
Bibliografía	82
Anexos	89
Anexo 1: Lista de participantes del equipo 25; ganador del Concurso Del plan especial de intervención para el Corredor Metropolitano de Quito	89
Anexo 2 : Lámina CMQ sobre economía y vivienda - Fase 1	1
Anexo 3: Láminas del concurso del Corredor Metropolitano de Quito- Fase 2	2
Anexo 4 .Transcripción de entrevistas a profesionales expertos en política de vivienda	33

## **Acrónimos**

- CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe
- TFM: Trabajo de fin de Máster
- CMQ: Corredor Metropolitano de Quito
- CHQ: Centro Histórico de Quito
- DMQ: Distrito Metropolitano de Quito
- MDMQ: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
- STHV : Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda
- MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
- PMOT: Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial
- ONG: Organización No Gubernamental
- VIS: Vivienda de Interés social
- LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
- COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y  
Descentralización
- APP: Alianzas Público Privadas
- APPD: Alianzas Público- Privadas para el desarrollo
- PPP: Partenariado Público Privado
- EPMHV: Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- IMPU : Instituto Metropolitano de Planificación Urbana
- PUOS : Plan de Uso y Ocupación del Suelo
- PEA: Población económicamente activa
- EPS: Economía popular y solidaria.
- PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo
- ODS: Objetivos de desarrollo sostenible
- EPS: Economía popular y solidaria
- ICV: Índice de Calidad de Vida

## Lista de figuras

Figura 1: Cuatro dimensiones de la gobernanza.....	6
Figura 2: Intersección entre los tres sectores.....	9
Figura 3: Estructuras informales vs estructuras formales de PPPD .....	10
Figura 4: El continuo de la colaboración público privada .....	11
Figura 5: Resumen del proceso metodológico por etapas y herramientas utilizadas	22
Figura 6: Aproximación escalar al DMQ.....	25
Figura 7: el DMQ en la provincia de Pichincha.....	26
Figura 8: Administraciones Zonales del DMQ .....	26
Figura 9: Dinámicas económicas a nivel nacional.....	28
Figura 10: Esquema de la organización territorial radial concéntrica (1748-1904)....	29
Figura 11: Forma de organización territorial longitudinal (1904-1960) .....	29
Figura 12: Forma de organización territorial longitudinal polinuclear (1960-1970)....	30
Figura 13: Forma de organización territorial de área metropolitana .....	31
Figura 14: Panorámica desde un edificio ubicado en la zona del hipercentro “La Carolina” .....	32
Figura 15: Collage de imágenes de Quito .....	33
Figura 16: Ubicación de los diez polígonos de centralidad en el DMQ .....	38
Figura 17: Propuesta de recuperación del espacio público en el Centro Histórico, antes y después.....	39
Figura 18: Tratamientos urbanísticos .....	40
Figura 19: Modelo de desarrollo detrítico y bio motor .....	41
Figura 20: Ubicación de centralidades a lo largo del CMQ .....	42
Figura 21: Collage de las diversas socializaciones de la propuesta.....	45
Figura 22: Índice de Calidad de vida con respecto al suelo y vivienda – por parroquias .....	52
Figura 23: Síntesis de entidades y competencias respecto a la vivienda.....	57
Figura 24: Proyecto Ciudad Bicentenario .....	58
Figura 25: Proyecto Victoria del Sur.....	59
Figura 26: Modelo A- Caso de estudio La Y; Modelo B – Caso de estudio El Recreo .....	63

Figura 27: Modelo C- Caso de estudio Lotes en Quitumbe; Modelo D – Caso de estudio Lote Casabaca.....	64
Figura 28: Modelo E- Caso de estudio Sur del Bicentenario ; Modelo F – Caso de estudio 10 de agosto .....	65
Figura 29: Modelo G- Caso de estudio Alameda; Modelo H1 – Caso de estudio Lotes en la Y - en la 10 de agosto.....	66
Figura 30: Modelo H2 Lotes en la Y - en la 10 de agosto .....	67
Figura 31: Ejes transversales de intervención.....	69
Figura 32: Acompañamiento social .....	70
Figura 33: Mecanismos de acceso a la vivienda y mejoramiento.....	71

## **Lista de tablas**

Tabla 1: Cambio de intereses de lo público a lo propio de acuerdo a la situación escalar.....	14
Tabla 2: Resumen de las políticas de vivienda en Ecuador .....	19
Tabla 3: Actores entrevistados .....	24
Tabla 4: Elementos principales del Corredor.....	36
Tabla 5: Resumen de la propuesta del concurso del CMQ .....	43
Tabla 6: Déficit cualitativo .....	50
Tabla 7: ICV por parroquias dentro de las Administraciones zonales .....	53
Tabla 8: Lineamientos de la PMHV 2010 .....	54
Tabla 9: Planes de vivienda en el DMQ ofertados por la EPMHV.....	58
Tabla 10: Lineamientos de la política del CMQ .....	60
Tabla 11: Propuesta de ordenanza vs. Actual ordenanza en el Código Municipal....	72
Tabla 12: Proyecto de ordenanza vs CCMQ .....	73

## **Lista de Gráficos**

Gráfico 1: Comparativo déficit cualitativo en el DMQ .....	50
Gráfico 2: Comparativo déficit cualitativo en Quito urbano.....	50
Gráfico 3: Comparativo déficit cualitativo en Quito rural.....	51

## **Introducción.**

Ecuador, al ser catalogado como un país en vías de desarrollo, presenta carencias significativas con respecto al tema de la vivienda, y de todas formas no es algo extraño ya que, la problemática de la vivienda se extiende por todo el continente y se extrapola a la escala mundial. Hablar de vivienda y de sus problemas es algo que trasciende la escala local y repercute en todas las escalas de gobernanza. Sin embargo, para esta investigación queremos centrar el análisis en el caso particular de la ciudad de Quito, asociado a una propuesta que se dio en el año 2019. Una iniciativa por parte del Municipio de Quito en la que se convocó a la participación de varios equipos multidisciplinarios y de distintos ámbitos, a hacer propuestas en beneficio de la ciudad.

Quito es una ciudad de casi dos millones de habitantes (INEC , 2010) que, como otras ciudades latinoamericanas, ha crecido de una manera desordenada, del centro hacia las periferias siguiendo un patrón de urbanización que es expansivo y centrífugo (Carrión & Erazo, 2012, pág. 521) lo que ha provocado los procesos conocidos de asentamientos de autoconstrucciones en las periferias, cuestión que no soluciona de ninguna manera el problema de la vivienda. Según cifras de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, el Distrito Metropolitano de Quito registra un déficit de 153.140 viviendas en su totalidad, parte urbana y parte suburbana. (MDMQ, 2010)

Estos déficits se han debido a que el tratamiento de la política de vivienda se ha realizado en forma desarticulada con las políticas de desarrollo territorial y los intentos se han visto desfavorecidos por la periodicidad de los gobiernos que caducan cada cuatro años, a pesar de estar mencionado en la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 375 (2008) que el Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y la vivienda digna, a través de desarrollar planes y programas de financiamiento, elaboración e implementación de políticas y planes de hábitat que garanticen el acceso universal a la vivienda, entre otras cuestiones. Sin embargo, la realidad es que los promotores, como los mayores ofertantes de vivienda han acaparado el mercado inmobiliario de la ciudad y los proyectos que promocionan no son asequibles a la familia promedio en búsqueda de una vivienda.

Es por estos motivos que surge el interés de ahondar en el tema de las políticas de vivienda que son planteadas por el Municipio y los modelos de gestión y lineamientos que propone el concurso, y poder analizar si estas políticas en conjunto (sus similitudes y diferencias) con estos modelos pueden aportar a mejorar la situación de la vivienda en la ciudad de Quito.

## **CAPÍTULO 1**

### **1.1 Justificación: ¿Por qué es interesante el Concurso del Corredor Metropolitano de Quito?**

No existen muchos antecedentes en cuanto a administraciones públicas de cualquier escala, que promuevan iniciativas concursables, abiertas a la población, para que conformen equipos multidisciplinarios de profesionales, académicos, investigadores de distintas ramas, empresas privadas y colectivos sociales, que propongan proyectos de escala urbana y metropolitana en la que se planteen planes, políticas y modelos de gestión en distintos ámbitos, como la movilidad, espacio público, gestión del suelo, recursos naturales, paisaje etc., y sobre todo en políticas de vivienda.

Es por eso que es interesante analizar esta propuesta en la ciudad de Quito- Ecuador y en particular desde varios aspectos que serán tratados dentro del marco teórico, sobre todo en el tema de la gobernanza, nuevas propuestas de articulación de políticas, y partenariado público – privado, porque podrían prosperar al punto de provocar cambios e influir en la planificación urbana o de lo contrario también correrían el riesgo de diluirse al tratar de asentarse en el territorio. Para esto es importante identificar tanto a nivel teórico como en la práctica del caso, quienes son los agentes urbanos y cuál es su papel a la hora de intervenir en las políticas urbanas.

Este estudio además pretende ahondar en el tema específico de cómo se concibieron las políticas de vivienda dentro del marco de este concurso, cuáles son sus propuestas y poder contrastar con el marco de la política de vivienda actual que rige en la ciudad de Quito desde el año 2008 que consta en el Código Municipal , y la nueva política que entrará en vigencia. Y posterior a esto poder hacer una valoración de ambas partes y observar en que se pueden complementar, que puede reestructurarse y que de lo que se dio en el concurso puede ser aplicable a nivel de políticas actuales de vivienda.

### **1.2 Objetivos: La viabilidad del Corredor en distintas dimensiones escalares.**

#### **1.2.1 General.**

Analizar dentro del marco teórico, si lo que plantea el Concurso del Corredor Metropolitano de Quito como forma de gobernanza a escala local, agentes/actores públicos y privados, partenariados, es una alternativa aplicable para cambiar el rumbo de las políticas públicas de vivienda a escala metropolitana.

### **1.2.2 Específicos.**

- Investigar y analizar temas de gobernanza en la escala metropolitana, y cuáles son las formas de articular políticas urbanas a ese nivel.
- Investigar sobre la teoría y modelos de gestión relacionados al partenariado público privado al momento de ejecutar proyectos de vivienda.
- Analizar e identificar los agentes urbanos asociados al proceso de elaboración de políticas urbanas, de vivienda.
- Analizar los temas principales inmersos en esta investigación en cuanto a: gobernanza, políticas urbanas, partenariado publico privado, y contrastarlos con la propuesta del concurso del Corredor Metropolitano.

### **1.3 Hipótesis:**

- Los lineamientos en políticas de vivienda que propone el concurso del Corredor Metropolitano son una alternativa viable para solucionar la problemática de déficit y acceso a la vivienda urbana en la ciudad de Quito.

### **1.4 Preguntas de investigación**

- ¿Cuál es el problema de la vivienda en Quito?
- ¿Podrían, los concursos de convocatoria pública (como el caso del Corredor Metropolitano) interpretarse como nuevos modelos de gobernanza y participación ciudadana?
- ¿Existe un modelo de gestión que sea efectivo y por ende pueda resolver el problema de la vivienda a escala metropolitana?
- Las políticas y modelos de gestión de la vivienda que plantea el concurso, ¿son realmente ejecutables?

## **CAPÍTULO 2. Marco teórico y conceptual**

En este apartado se pretende analizar las distintas teorías sobre los temas principales que intervienen en el planteamiento de este TFM. Es un diálogo entre distintos autores que permitirá ampliar la comprensión de los temas inmersos en las cuestiones referentes al objeto de estudio, las políticas de vivienda y su articulación, y el ámbito de estudio, la ciudad de Quito y el concurso del Corredor Metropolitano.

### **2.1 Gobernanza**

De acuerdo a varias fuentes seleccionadas para tratar esta temática, la gobernanza es un concepto que abarca muchas definiciones, lo que hace imposible encasillarla en una sola, pero se tratará de recoger las ideas más interesantes e importantes sobre este tema y plantear al final unas preguntas y reflexiones de cómo encaja este concepto con lo que se planteó en el CMQ.

#### **2.1.1 Las diversas aproximaciones al concepto de gobernanza**

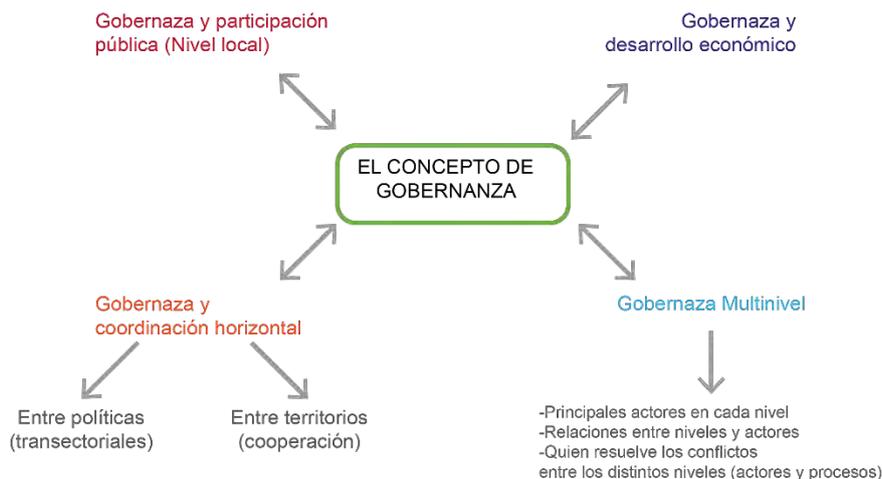
Al hablar de gobernanza, existen varias aproximaciones que vienen de distintos contextos, sobre todo en la economía y ciencias políticas, que buscan explicar esta “nueva manera” de gobernar, “una forma más actual de elaborar las políticas públicas” (Blanco, 2009) esta visión compartida y que está basada en la interacción de actores diversos, tanto del sector público como privado, a distintas escalas y relaciones de poder como lo explica Sánchez, (2008), además de que puede darse en respuesta a las carencias y limitaciones de la acción política institucional frente a los problemas de la sociedad. Por otra parte Joaquín Farinós, añade que la gobernanza se refiere a “la emergencia de un nuevo sistema de política...representa por lo tanto un modelo alternativo de gestionar los asuntos públicos”, pero al mismo tiempo “requiere que estos procesos se basen en la flexibilidad, el partenariado y la participación voluntaria de los diversos representantes de los intereses sociales existentes” (Farinós, 2008)

Vemos también, aunado a estas definiciones, que aparecen conceptos asociados como la democracia representativa y la participación ciudadana (cooperación multinivel, consejos, mesas de trabajo, foros ciudadanos etc., como menciona Blanco 2009 ) en la que no siempre, estas formas de intervención representarán la opinión total de la población, porque aparecen figuras como los “colectivos sociales” que son sociedad, pero no simbolizan los intereses totales de ésta (Sánchez, 2008). Contribuyendo a esta visión sobre la exclusividad de la participación en ciertos casos Canto Chac (2008) presenta una

cita de Adam Prezerworski que establece: “El ejercicio de la ciudadanía sólo está al alcance de aquellas personas que disfrutan un mínimo de seguridad material, educación y acceso a la información”, o en este caso de las personas con cierto “capital social” para poder formular una opinión respecto a un tema y que tengan el acceso y las condiciones y herramientas para poder comunicarla.

Lo cierto es que cada vez más las sociedades reclaman este derecho a la participación en la toma de decisiones políticas más allá de la democracia formal de unas elecciones en periodos limitados. La figura 1 muestra las cuatro dimensiones de gobernanza descritas por Farinós (2005), en las que se destaca un nuevo modelo operativo que implica la acción de varios actores involucrados en la toma de decisiones y en los procesos a la hora de definir políticas.

Figura 1: Cuatro dimensiones de la gobernanza



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Farinós (2005)

### 2.1.2 La gobernanza en relación a las escalas

Estos procesos de construcción de las políticas “desde abajo hacia arriba” son aplicables en la medida en que la escala administrativa o funcional en la que estén participando se los permita, como menciona Sánchez, (2008), “las escalas representan unidades territoriales de realización o de intervención, pudiendo distinguirse las escalas administrativas de las funcionales”. Y esto plantea una serie de retos, sobre todo cuando las escalas administrativas ( delimitadas claramente en el territorio) no están acorde a las escalas funcionales , y las problemáticas (desempleo o la vivienda etc.) de las escalas administrativas como la escala metropolitana, exceden su posibilidad de influencia e

intervención directa en su área jurisdiccional, lo que también nos deja con la cuestión siguiente: ¿Cuál es la escala idónea para plantear la gobernanza? Y surgen preguntas paralelas como: ¿cuáles son las escalas de los problemas que buscamos resolver? ¿cuál es la escala de la pobreza?, ¿del déficit de vivienda? ¿de la desigualdad de oportunidades? ¿De la escasez de recursos? Y un sinnúmero de cuestiones. No siempre la escala de uno de estos problemas, será la misma escala a la que debería plantearse la solución.

Sánchez (2008) en este sentido expone que uno de los problemas que plantea la gobernanza es la dificultad de resolver estos problemas en una escala formalizada como la estatal, provincial, municipal, etc., porque los problemas han evolucionado a nuevas escalas que deben encontrar su solución en una superior por ejemplo en organizaciones como el Mercosur o la Unión Europea u otros distintos procesos de regionalización que forman redes, multiescalar y sistemas promovidos por los avances en la interconexión, la intercomunicación y la movilidad entre los territorios.

Últimamente, respecto al tema se ha hablado de los gobiernos metropolitanos; Neil Brenner, menciona que estos gobiernos logran establecer conexiones con otros para potenciar relaciones comerciales, establecer redes de cooperación, y sobre todo de emprendimiento que logren atraer los flujos de inversiones, con sus propias reglas y sus propios agentes. Estas relaciones se configuran en “sentido horizontal” con otras regiones, pero se consideran igual de importantes o a veces mucho más que las relaciones de manera vertical que superan la escala estatal, y coincide con Sánchez en que la escala administrativa municipal como tal, se diluye frente a la escala funcional de un proceso de metropolización que se aventura a interactuar con otros similares, “El municipio es cada vez menos autosuficiente y mucho más dependiente de las actuaciones que se producen fuera de él” (Sánchez, 2008, pág. 14).

## **2.2 Partenariado público - privado**

### **2.2.1 Que es el partenariado público-privado: algunas definiciones**

Según Burgués & González (2019), no hay una definición aceptada y que sea compartida por la academia en su totalidad, y tampoco en las instituciones públicas sobre cómo se debe describir el concepto de colaboración público-privada o partenariado (del inglés *partnership*). La Comisión Europea (2004) señala que:

“La expresión «colaboración público-privada» carece de definición en el ámbito comunitario. En general, se refiere a las diferentes formas de cooperación entre las autoridades públicas y el mundo empresarial, cuyo objetivo es garantizar la financiación, construcción, renovación, gestión o el mantenimiento de una infraestructura o la prestación de un servicio.” (p.3)

Dentro del marco de las Naciones Unidas y su comisión “*The public private partnership Alliance of the United Nations, Economic Commission for Europe*” (2009) define a la colaboración público privada como:

“métodos innovadores utilizados por el sector público para contratar con el sector privado, que aporta su capital para ejecutar proyectos...mientras el sector público conserva la responsabilidad de prestar estos servicios a la ciudadanía de una manera que beneficie al interés general y propicie el desarrollo económico y una mejora en la calidad de vida.”

Por otra parte, el Banco Mundial define la colaboración público privada como “cualquier acuerdo contractual entre una entidad pública y una privada para la prestación de un bien o un servicio público.”

Según Oleas et al (2017) menciona que:

“son colaboraciones voluntarias que se construyen a través de las respectivas fortalezas y competencias de cada aliado, optimizando la asignación de recursos y consiguiendo resultados mutuamente beneficiosos de manera sostenible. Implican interacciones que aumentan los recursos la escala y el impacto.” (p.88)

Según todas estas definiciones es evidente que los partenariados entre actores de diversa naturaleza pueden darse en distintas escalas y de diferentes formas de establecer estas colaboraciones, sea a través del establecimiento de nuevas organizaciones, convenios o entidades; o que a su vez la relación se establezca de manera contractual con funciones, riesgos y beneficios bien delimitados. Hay todavía cierta amplitud en cuanto a su definición e interpretación. Lo cierto es que el principio de asociarse para cumplir una meta común y la consecución de un proyecto es una condición para que estas alianzas sean efectivas. Como menciona Oleas et al (2017) que dentro de este fenómeno del partenariado se pueden incluir alianzas de distintas escalas; grandes alianzas globales entre muchas instituciones que busquen hacerle frente a un reto de la humanidad (como el Pacto

Mundial de Naciones Unidas) o pueden descender a una escala local, muy concreta y focalizada que busque la resolución de un conflicto en un territorio claramente delimitado.

### 2.2.2 Diversos tipos de asociaciones.

Existen diversos tipos de asociaciones entre actores; Vernis (2005) describe que las organizaciones se clasifican básicamente en tres sectores: empresas privadas, administraciones públicas y organizaciones no lucrativas, y que las fronteras entre estos muestran intersecciones porque cada vez es más complicado establecer límites entre lo público y lo privado, entre las organizaciones lucrativas y no lucrativas.

Cada vez existen más colaboraciones que se pueden dar en las siguientes combinaciones (Figura 2):

- Entre organizaciones sin ánimo de lucro y administraciones públicas
- Entre administraciones públicas y empresas privadas
- Entre administraciones públicas

Figura 2: Intersección entre los tres sectores

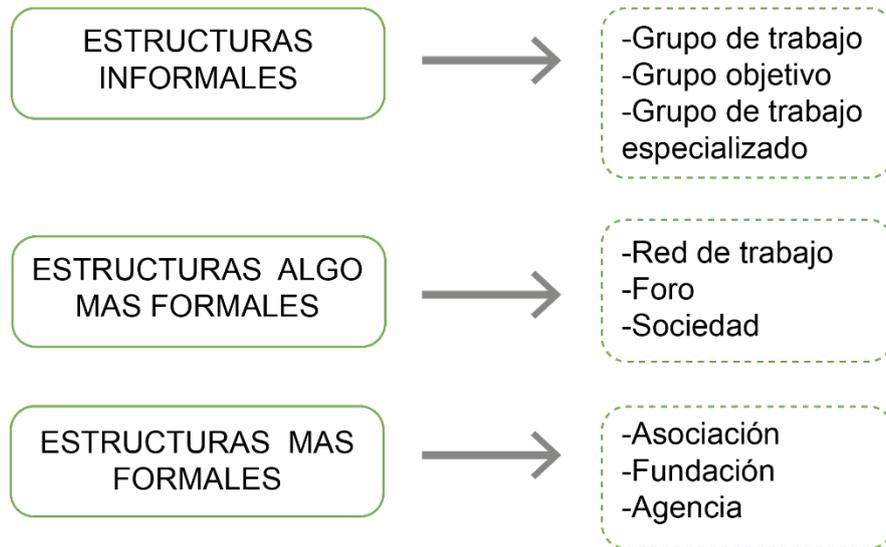


Modificado por Garófalo (2021) a partir de Vernis (2005)

Aparte de esta clasificación anterior Oleas et al (2017) menciona que existe un abanico de posibilidades de acuerdo al nivel de implicación de estos actores dentro de lo que se conoce como – PPPD - Partenariados Público Privados para el Desarrollo, que clasifican sus modelos en distintos tipos de estructuras de acuerdo al nivel de formalidad en el que deciden verse inmersos, teniendo en cada uno de estos niveles ventajas y desventajas, por ejemplo en el caso del Grupo Especializado de Trabajo: que es un grupo comisionado por un ente mayor para completar una labor específica, entra en la categoría de estructura informal, la ventaja sería que no es burocrático (relacionado de alguna manera a la

institución gubernamental) y la desventaja sería que no está lo suficientemente estructurado para coordinar y administrar los recursos. Así una clasificación de estas estructuras se evidencia de la siguiente manera (Figura 3):

Figura 3: Estructuras informales vs estructuras formales de PPPD



Modificado por: Garófalo 2021 a partir de Oleas y otros (2017)

Vernis (2005) explica que hoy en día la existencia de retos sociales a solucionar se está traduciendo en la “proliferación de asociaciones entre el sector público y el sector privado en todos los niveles”.

Además, hace énfasis en que la clásica dicotomía de lo público- privado es algo que nos ha llevado a asociar siempre a lo público con el Estado y lo privado con la sociedad civil, y que es importante no asumir que un Estado fuerte supone una sociedad civil débil o viceversa, una sociedad civil fuerte es señal de un Estado débil.

Conjuntamente, propone que la idea de las colaboraciones entre las administraciones públicas y lo privado no siempre llevarán a la *privatización del Estado* y que estas relaciones no son estáticas, que pueden adoptar ciertas características dependiendo de la política económica que sea dominante en determinado período de tiempo, pasando de un extremo de total control por organizaciones privadas, hasta otro extremo en el que el Estado lo domina todo (nacionalización) como se observa en la Figura 4.

Figura 4: El continuo de la colaboración público privada

Reprivatización	Fortalecimiento de la sociedad civil	Colaboración complementaria	Subordinación al Estado	Nacionalización
La empresa privada ocupa cada vez más espacios "públicos". Mercado empresarial	Las organizaciones de la sociedad civil ocupan cada vez más espacios "públicos". Pluralismo de mercado	Las organizaciones del sector social colaboran con las agencias públicas y se complementan. Pluralismo de bienestar	Las organizaciones de la sociedad civil y las empresas se subordinan al Estado. Estado del bienestar	El Estado ocupa cada vez más espacios de la sociedad civil. Mercado público



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Vernis (2005)

### 2.2.3 El partenariado público privado en el contexto nacional

Martinez (2015) quien pone en un contexto local al tema con su artículo “El partenariado público privado como alternativa al modelo de gestión de bienes y servicios públicos en el Ecuador ¿Una modernización del estado 2.0?” explica que en el caso ecuatoriano, ha pasado por un intento de modernización en dos momentos históricos importantes, el denominado neoliberalismo y en el “correísmo”<sup>1</sup>, sufriendo este segundo momento un cambio a raíz de una crisis económica a causa de la caída del precio del barril de petróleo en el año 2015. Esto provoca que se considere este tipo de alianza , con el objetivo de contar con recursos para el financiamiento de obras públicas, cuando previamente se tenía a un sector privado totalmente desplazado de la participación.

Este proceso de apertura a la participación del sector privado se da gracias a la promulgación de la “*Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera*” El Capítulo I de esta norma, en su artículo segundo, determina unas reglas generales para la aplicación de los incentivos, definiendo que son las APP y también al gestor o público y privado. Así también se enumeran que tipos de proyectos públicos pueden ser gestionados a través de estas APP

<sup>1</sup> Periodo de mandato del ex presidente Rafael Correa Delgado, que se dio entre 15 de enero de 2007 – 24 de mayo de 2017

- Construcción de una obra pública
- Rehabilitación o mejora
- Equipamiento
- Operación y mantenimiento
- Construcción de vivienda (interés social)
- Actividades de investigación y desarrollo

Además, el Estado se asegura con esta ley de colocar lineamientos y parámetros para la evaluación estructuración y ejecución de los proyectos dentro del margen de las APP

- Sostenibilidad fiscal
- Distribución de riesgos
- Valor por dinero
- Respeto a los intereses y derechos de los usuarios
- Derechos de propiedad
- Cobertura e inclusión social.

Martínez finalmente presenta unas reflexiones importantes en cuanto a que: las APP, esta nueva figura, ha surgido más por una necesidad de apoyo al Estado en la construcción y manejo de infraestructuras que no podría haber sido asumida de manera directa por el Estado debido a su alto costo. (Martínez, 2015)

Las APP no se dan en ese caso por un cambio de ideología o apego a los principios neoliberales, como se temía, de que estas constituyan modelos privatizadores; y ha sido más bien una estrategia pragmática del gobierno de ese entonces para la materialización de los proyectos. Se ha dejado de lado la estigmatización y exclusión del sector privado, permitiéndole operar y participar en proyectos puntuales en el margen y amparo de esta nueva Ley que sigue vigente hoy.

Oleas et al. (2017) explica que el partenariado, no es un tema nuevo, y que sin duda estará vigente en los próximos años ya que estas alianzas son fundamentales para el alcance y realización de proyectos tanto a escala regional o local. Para el caso de Quito, esto es sin duda una posibilidad ya que está catalogado como un **Gobierno de régimen especial**, y, al ser un distrito metropolitano autónomo, tiene las competencias necesarias para establecer alianzas de este tipo con el sector privado para la constitución de proyectos que se enmarquen en la Ley.

Por otra parte, Jeannette Sánchez, otra de las autoras, expone que las APP constituyen un instrumento importante para movilizar recursos y crear nueva inversión, y presenta a la *Economía popular y solidaria como una opción de alianza público privada* (Oleas et al, 2017), es decir, las cooperativas de ahorro y crédito, cooperativas productivas, de vivienda, de servicios, juntas de riego y asociaciones de consumidores y productores. – EPS- este enfoque es interesante ya que estas EPS al ser numerosas representan una parte importante de la población económicamente activa del país -PEA- y que a través de la construcción de redes entre los diferentes actores pueden representar una alianza fuerte, con un potencial y presencia diferente en el territorio, que aporten una nueva forma de pensar las políticas públicas y de resolución de los problemas. Además, señala que una relación cercana a la academia debe ser indispensable para que se genere un respaldo y conocimiento científico para mejorar los procesos locales de desarrollo. (Oleas et al, 2017)

### **2.3 Agentes/ actores urbanos**

En el caso de los agentes/ actores urbanos, estos tienen una estrecha vinculación con todos los temas anteriores, porque son quienes están inmersos en los procesos de gobernanza y además están incluidos en alguna de las categorías mencionadas respecto al partenariado público privado. Los siguientes autores, Horacio Capel, y Joan Eugeni Sánchez (en una parte específica de su artículo) hacen referencia a estos participantes en la articulación de políticas públicas.

#### **2.3.1 ¿Quiénes son los agentes urbanos y cuáles son sus intereses?**

De acuerdo a lo observado anteriormente a cerca de los distintos tipos de asociaciones público- privadas, existen agentes que interactúan en estos procesos y que se comprometen con una agenda en común y la realización de proyectos. Sánchez (2008) presenta que los agentes son “aquellas personas físicas o jurídicas con voluntad de intervención social y consecuentemente territorial” (p.8) que pueden ejercer esta voluntad como individuos, como instituciones formales o no formales. Estos agentes además se diferencian según el grado de organización y de estructuración formal o informal. Un ejemplo de esto son los agentes públicos, empresas o sindicatos, que claramente actúan bajo una estructura de organización formal, mientras que los movimientos sociales temporales, manifestaciones, etc. constituyen un tipo de organización informal; además estos agentes, independientemente de su modo de organizarse, responden a unos intereses que por lo general pueden ser de tipo económico, con o sin ánimo de lucro, y

social propio o colectivo, coincidiendo con el criterio de clasificación presentada por Vernis (2005) en el apartado anterior.

Refiriéndose a la naturaleza de los intereses, un factor que puede presentarse es que, los objetivos de dichos agentes con respecto a la escala a la que pertenece varían, esto quiere decir que dependiendo a la escala en la que se relacionen, defenderán intereses propios o públicos. Por ejemplo, en el caso de un municipio, cuando se trate de asuntos internos, este gobierno defiende los intereses como públicos, pero cuando se enfrente a la escala de la región o el estado, este defenderá sus intereses públicos como propios, como se observa en la Tabla 1.

**Tabla 1: Cambio de intereses de lo público a lo propio de acuerdo a la situación escalar.**

	Municipio	Región	Estado	Región mundo	Organismo internacional	Globalización
Municipio	<b>Público</b>	Propio	Propio	Propio	Propio	Propio
Región	Ordenación	<b>Público</b>	Propio	Propio	Propio	Propio
Estado	Ordenación	Ordenación	<b>Público</b>	Propio	Propio	Propio
Región mundo	Ordenación	Ordenación	Ordenación	<b>Público</b>	Propio	Propio
Organismo internacional	Ordenación	Ordenación	Ordenación	Ordenación	<b>Público</b>	

Modificado por Garófalo (2021) a partir de Sánchez (2008)

De acuerdo a lo que menciona Horacio Capel en relación a los intereses es que los agentes públicos siempre estarán asociados a la búsqueda de mejorar la calidad de vida, el bienestar social y la preservación de los valores ambientales de la ciudad, en tanto actúen en la escala de su jurisdicción como mencionaba Sánchez. Mientras que los agentes privados estarán orientados a un interés económico y lucrativo de por medio, refiriéndose al sector empresarial. Aparte de esta clara dicotomía marcada Capel (2013) también establece que los ciudadanos son “simplemente actores que se mueven en la ciudad, aunque a veces pueden influir en el modelado de la misma” hasta que alcanzan un nivel más formal de organización, mientras que los que realmente construyen las ciudades y determinan su morfología son los denominados agentes privados que el autor los enumera así:

- Propietarios del suelo
- Propietarios del medio de producción
- Promotores inmobiliarios
- Empresas constructoras

En realidad, el autor considera que todo el conjunto de agentes que contribuyen a la conversión del espacio rural en espacio urbano, puede ser considerados como agentes urbanizadores, y las características de estos es que están facultados con cierto poder que les permite tomar iniciativas y tener la capacidad de decisión (Capel, 2013)

Menciona además que también individuales, como técnicos de las ramas de arquitectura, ingeniería, planificación, etc. pueden actuar por su cuenta o corporativamente y constituirse como agentes por determinado periodo de tiempo o hasta alcanzar un objetivo determinado. Nuevas perspectivas a cerca del estudio de los actores y agentes en la escena urbana señalan que: “ En el mundo actual no solo los agentes urbanos son más diversos que en el pasado, sino que también lo son los actores presentes en la escena urbana” (Capel, 2013, pág. 29) . Todos podemos ser actores, pero claramente unos pueden actuar más que otros y poseer un grado mayor de visibilidad que está relacionado con la posición en la estructura social.

Recapitulando, los agentes pueden ser variados dependiendo de su origen , forma de organización e intereses, pueden constituirse temporalmente, como el caso de las organizaciones de la sociedad civil hasta concretar un objetivo común , y luego disolverse; pueden pertenecer a lo público directamente vinculado a las funciones administrativas y gubernamentales o pueden perecer al sector privado empresarial con intereses concretos lucrativos, y también pueden tener intereses propios pero no lucrativos como las ONG; todos estos interactuando en distintas combinaciones y alianzas para la ejecución de proyectos de distinta índole.

## **2.4 La problemática de la vivienda y las políticas asociadas a la cuestión**

A diferencia de los apartados anteriores para abordar la cuestión de las políticas de vivienda es necesario primero establecer en un contexto general la problemática de la vivienda desde la teoría tanto a escala global como local y luego descender hacia las políticas de vivienda dentro del contexto de estudio.

### **2.4.1 La problemática de la vivienda: su origen y evolución.**

“El instinto primordial de todo ser viviente es asegurarse un albergue. Las diversas clases activas de la sociedad no tienen ya un albergue adecuado: ni el obrero , ni el intelectual. La clave del equilibrio actualmente roto, está en el problema de la vivienda: Arquitectura o revolución.” (LeCorbusier, 1998, pág. 15)

Como expresa esta cita de Le Corbusier, la vivienda es una necesidad básica del ser humano, es un albergue, un sitio de intimidad, de confort, de refugio, ese lugar donde construye su identidad y donde se desarrolla un sentido de pertenencia. Cortés (1995) vincula el acceso a la vivienda como un mecanismo esencial para la preservación de las funciones familiares a lo largo del tiempo; afirma que “la vivienda en nuestra sociedad es el espacio de la familia que permite iniciar el proceso de formación de un hogar”, es el lugar que acoge al ser humano desde sus primeros años de vida hasta su etapa de independización económica y residencial, para pasar a repetir este ciclo de formación de una familia. En el aspecto del valor cultural que adquiere la vivienda Rybczynski (1989) explica parte del proceso evolutivo de la misma, que pasa de ser un espacio donde se desarrollan con precariedad funciones básicas como comer, dormir o trabajar, todo en el mismo espacio unifuncional, hasta que conforme va pasando el tiempo aparece el concepto de privacidad y de delimitación de ciertas áreas que deben considerarse de uso íntimo.

Pero más allá de entender que la vivienda incluye todos estos aspectos sociales y culturales, debemos tomar en cuenta que el problema del acceso a ella se hace más evidente, a partir del acelerado desarrollo urbano producto de la industrialización, que genera este éxodo de personas del campo hacia las grandes ciudades. Este problema de incremento en la demanda de viviendas es descrito por Engels (1980) en su escrito acerca del problema de la vivienda, en el que desarrolla la idea de que el obrero asalariado, sometido a un sistema de explotación capitalista, se ve en la situación de pagar alquileres cada vez más altos, y esto le lleva a buscar opciones más convenientes a riesgo de disminuir la calidad del inmueble elegido para habitar, y adicional a esto como producto del crecimiento de la ciudad, los obreros van siendo desplazados a las periferias y forzados por la situación a vivir en condiciones precarias, insalubres y de hacinamiento. Esta situación hace eco de lo descrito por Davis (2008) en el que hoy, la población marginal, en situaciones de extrema pobreza, ocupa las áreas urbanas hiperdegradadas, los llamados “*slums*” que podría ser definido según el texto como “una amalgama de vivienda ruinoso, hacinamiento, enfermedad, pobreza y vicio”. Algo importante que menciona este texto es que, variables como la localización cercana a un trabajo, a un centro de producción o a una estación de transporte son mucho más importantes que la calidad del refugio; el acceder a los mercados de trabajo es una cuestión fundamental que se prioriza frente a otros aspectos.

Maldonado (1995) expone que la necesidad de vivienda se manifiesta como carencia (manifestado en lo expuesto antes) o a su vez como una aspiración del ser humano de mejorar sus condiciones de vida y asegurar dignidad y estabilidad. Estas necesidades sociales son relativas y cambiantes y el Estado juega un papel importante en la definición de las mismas. En principio la demanda es de carácter económico, no toda demanda que es manifestada necesariamente implica una demanda necesitada. Este desequilibrio permanente entre oferta y demanda de la vivienda es el que permite el funcionamiento del sistema de producción de viviendas que “exige actuar ante la escasez”. En viviendas de bajo costo el desequilibrio está presente por tres factores principales que son: el elevado precio del suelo, la baja tecnificación en la construcción y los altos costes de financiación.

Por otra parte, la oferta de viviendas se expresa como la producción de estas que sale al mercado para ser adquirida por los demandantes; la escasez del suelo apto para la construcción a su vez provoca una escasez en la construcción de vivienda y esto deriva en una elevación de precios. En la cuestión del suelo lo que sucede muchas veces es que la retención del mismo por parte de los dueños especuladores (para que suba de precio con el tiempo) supone un gran problema para la administración pública que busca ejecutar vivienda sobre todo de interés social.

#### **2.4.2 Las políticas de vivienda : ¿quién tiene la responsabilidad?**

En el caso de las políticas de vivienda, primero es necesario definir que implica una política. Según la investigación que realiza Acosta (2009), recoge varias definiciones que muestran lo más importante a cerca de los procesos que conllevan la elaboración de políticas públicas. Una política pública puede ser considerada como “el resultado de intercambios o negociaciones complejas entre actores políticos a través del tiempo” (Stein 2006 citado en Acosta, 2009). El BID plantea que “Las políticas son respuestas contingentes al estado de situación de un país. Lo que puede funcionar en algún momento de la historia en un determinado país puede no hacerlo en otro lugar en el mismo lugar o en otro momento”. Otra de las definiciones y quizás la más acertada sostiene que son: “el conjunto de actividades de las instituciones de gobierno, actuando directamente a través de agentes, y que van dirigidas a tener una influencia determinada sobre la vida de los ciudadanos”. (Peters 1982 citado en Acosta, 2009)

De la problemática expuesta en el apartado anterior, y a la luz de estas definiciones podemos decir que las políticas de vivienda estarán ligadas obligatoriamente al papel de

la administración pública en cualquiera de sus escalas, o sobre los organismos en los que recaigan las competencias de la planificación de la ciudad. Cada Estado según sus instrumentos legales y de planificación (política del suelo) atribuye diferentes funciones a estos organismos; según Maldonado (1995) la intervención del Estado está orientada, o debería estarlo, a garantizar el acceso a este bien necesario, “dando lugar a una serie de medidas que intervenció que constituyen la Política de vivienda” (p.28) Además, es necesario mencionar el criterio de Roca (2010) que estipula que las políticas que regulan en suelo y ejecutan la planificación urbanística, deben convivir con las políticas de vivienda.

Por otra parte, esta intervención pública en su mayoría está focalizada en beneficiar a los grupos sociales de bajos ingresos o en situaciones de vulnerabilidad, la llamada vivienda social entendida como una condición de esta vivienda direccionada a estos grupos, sin embargo, como menciona Josep Roca “La vivienda no se limita a los muros que la circunscriben, ... sino al entorno inmediato que es el barrio, la calle, los jardines, espacios públicos”. (Roca, 2010, pág. 195) Es decir que las políticas de vivienda incluyen en componente social, de planificación urbanística, regulación del suelo, y también el de ayudas económicas.

### **2.4.3 ¿Cómo se deberían abordar la problemática de la vivienda?**

La problemática vivienda como hemos visto en los apartados anteriores, no solo es una cuestión de cifras, sino que debe abordarse desde un enfoque holístico, y principalmente debe abordarse en conjunto con la participación de los sectores público y privado además del involucramiento de la comunidad, como menciona Alguacil (1995) lo social o la sociedad es una cualidad más que una condición, sino que alberga a los habitantes, la cultura, el entorno, el ambiente; “la vivienda es el soporte de una cultura y unas formas de vida que en definitiva conforman unidades ciudadanas” (p. 70) además la vivienda, desde este enfoque, de abajo hacia arriba, es una intervención para generar sociabilidad, reinventar y recuperar la ciudad.

Según el documento de ONU-HABITAT (2020) que coincide en gran manera con los criterios de Alguacil, los gobiernos se han concentrado en paliar los déficits numéricos de la vivienda, sin tomar en cuenta cómo estos proyectos podrían encajar en el tejido ambiental, social, económico y cultural en el que se están emplazando, dado que son factores inherentes a la calidad de vida y la construcción de la ciudad. Por lo tanto, la problemática de la vivienda y las políticas que deberán ser establecidas para abordarla, deben apuntar a la integralidad y sostenibilidad de los nuevos asentamientos; se requiere

de “una fuerte voluntad política, lineamientos sólidos y reglamentaciones apropiadas; solo así los países y sus ciudades podrán proporcionar una vivienda apropiada para todos”. Para este momento la vivienda debería entenderse como un vector de integración de otros sistemas como el comercio, el trabajo, la educación , la movilidad, etc., y esto solo puede ser posible si se tiene en cuenta las consideraciones de planificación urbana promoviendo el uso urbano mixto, densidad de población media alta, y garantía de huellas urbanas reducidas, además de patrones de movilidad racionales.

#### **2.4.4 Políticas de vivienda en el contexto nacional ecuatoriano**

A escala nacional, Carrión (1996) menciona en su texto “La Penuria de la vivienda en el Ecuador”, que este fenómeno está relacionado con por lo menos cuatro dimensiones:

a) la acelerada urbanización experimentada desde la segunda mitad del siglo XX a causa del comportamiento demográfico de la población , b) una estructura social caracterizada por marcadas inequidades socio-económicas a causa de la distribución inequitativa del ingreso , c) una escasa inversión social y de recursos tomando en cuenta que este tema se considera más un gasto, d) escasez del suelo producto de la definición de que es un bien escaso, no reproducible y “monopolizable” que fácilmente puede ser destinado a la especulación. Córdova (2015) menciona que pese a estos aspectos estructurales las políticas de vivienda que se han implementado en el país han surgido de una “lectura reduccionista enfocada únicamente en el déficit cuantitativo habitacional” (p.6)

Las políticas que han surgido podrían explicarse y resumirse de la siguiente manera como muestra la Tabla 2 a continuación:

**Tabla 2: Resumen de las políticas de vivienda en Ecuador**

<b>Año</b>	<b>Resumen</b>
1920	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el país. desde los años veinte ya hay, algunos atisbos de enfrentar el tema.</li> <li>• Se lo hace desde el mundo municipal o de la seguridad social y básicamente a partir del concepto de política de vivienda como si fuera los “programas o proyectos residenciales”.</li> </ul>
1960 (finales)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se empieza a configurar una política en el estricto sentido.</li> <li>• La figura del Estado asumía todas las funciones en el desarrollo de políticas sociales</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se impulsó mediante decreto un modelo de mutualismo fundamentado en el ahorro y el crédito a largo plazo como plataforma para la construcción de proyectos de vivienda.</li> <li>• La política tuvo una baja cobertura, focalizada en la clase media, sector con posibilidades de acceder a crédito, por lo que su impacto frente a las elevadas tasas de crecimiento poblacional fue residual (Acosta 2009).</li> </ul>
1980-1984	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se aplica el mismo esquema de financiación, planificación y ejecución directa del Estado</li> <li>• Se entregó vivienda a través de mutualistas, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda.</li> </ul>
1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gobierno de corte neoliberal</li> <li>• Las políticas de vivienda experimentan grandes transformaciones.</li> <li>• Desregulación del sector e incorporación de actores privados en la financiación, promoción y reconstrucción de programas habitacionales de interés social.</li> <li>• Las políticas redefinen su enfoque centrado en la oferta, hacia uno que se focaliza en la demanda</li> </ul>
1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El cambio de paradigma en la política de vivienda desemboca en la creación del MIDUVI que es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.</li> </ul>
1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumado a lo anterior, en este contexto de nueva gestión pública, con el apoyo del BID se implementa en este año el Sistema de Incentivos para la vivienda SIV, como el mecanismo principal de la política estatal de vivienda.</li> </ul>
1998 -2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los montos de inversión para el SIV varían de período a período.</li> </ul>
2013 en adelante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa emblemático – Casa para todos</li> <li>• Programa de vivienda urbana: mi primera vivienda,</li> <li>• Bono para construcción en terreno propio.</li> <li>• Mejoramiento de vivienda.</li> </ul>

Modificado por Garófalo (2021) a partir de Córdova (2015) y Acosta (2009)

A partir de este resumen podemos observar esta transición de una “economía direccionada por el estado hacia otra centrada en el mercado” el Estado ha pasado del rol de ser el constructor y prestamista, a convertirse en el ente regulador. (Córdova, 2015, pág. 134). Con respecto a las temáticas anteriores podemos decir que el Ecuador es un claro ejemplo en el que las políticas de vivienda han sido promovidas por el Estado en total control, cuyo enfoque ha sido las cifras, algo que predomina hasta el día de hoy, y que en general no ha buscado esa conciliación con la planificación urbanística y los aportes de la población, un proceso mayoritario de arriba hacia abajo.

## 2.5 Metodología

El camino por el cual transita esta investigación inició con una serie de preguntas acerca de temas posibles, que fueran familiares, y que resultaran pertinentes con todo lo aprendido en el máster. Es por eso que, como primera instancia, el tema del concurso del Plan Especial de Intervención para el Corredor Metropolitano de Quito, al ser algo cercano y personal por la participación directa en este proyecto, pareció ser lo ideal al momento de plantear la temática del estudio para el TFM.

A partir de la primera tutorización vía videoconferencia y al sostener una conversación más a fondo sobre el proyecto, y comentar sobre la experiencia de haber participado en el concurso del CMQ, se pudieron identificar y rescatar estas cuatro ideas principales que conforman el hilo conductor de esta investigación:

1) Gobernanza, 2) El partenariado público y privado 3) Los agentes/actores urbanos 4) Las políticas de vivienda.

Evidentemente el caso del concurso del Corredor Metropolitano de Quito es algo empírico y que involucra muchas más ideas de las que se exponen en este trabajo, pero debido al carácter de la investigación (cualitativa e inductiva) y el tiempo, se decidió delimitar su abordaje en esas ideas principales y sobre todo asentar lo teorizado en algo más concreto y de interés personal, que son las políticas de vivienda como objeto de estudio de este TFM.

Henriquez & Barriga (2003) mencionan en su artículo sobre la presentación del objeto de estudio, que tal vez no hay un solo camino o estrictamente un método, como conjunto de procesos a realizar para una investigación, sino que puede haber una visión más amplia y pluralista que no hace énfasis en la actividad y pasos predeterminados, sino en hacer las preguntas correctas “que la ciencia nos lleva a hacer” para enfrentarnos a la formulación de la investigación: ¿Qué sabemos?, ¿Cómo llegamos a saberlo?, ¿Cómo se explica el hallazgo? ¿Qué supuestos hay detrás de las preguntas anteriores? surgen a partir de estos cuestionamientos una serie de procesos que toman una lógica y concatenación al momento de ejecutarse y comenzar la investigación del TFM.

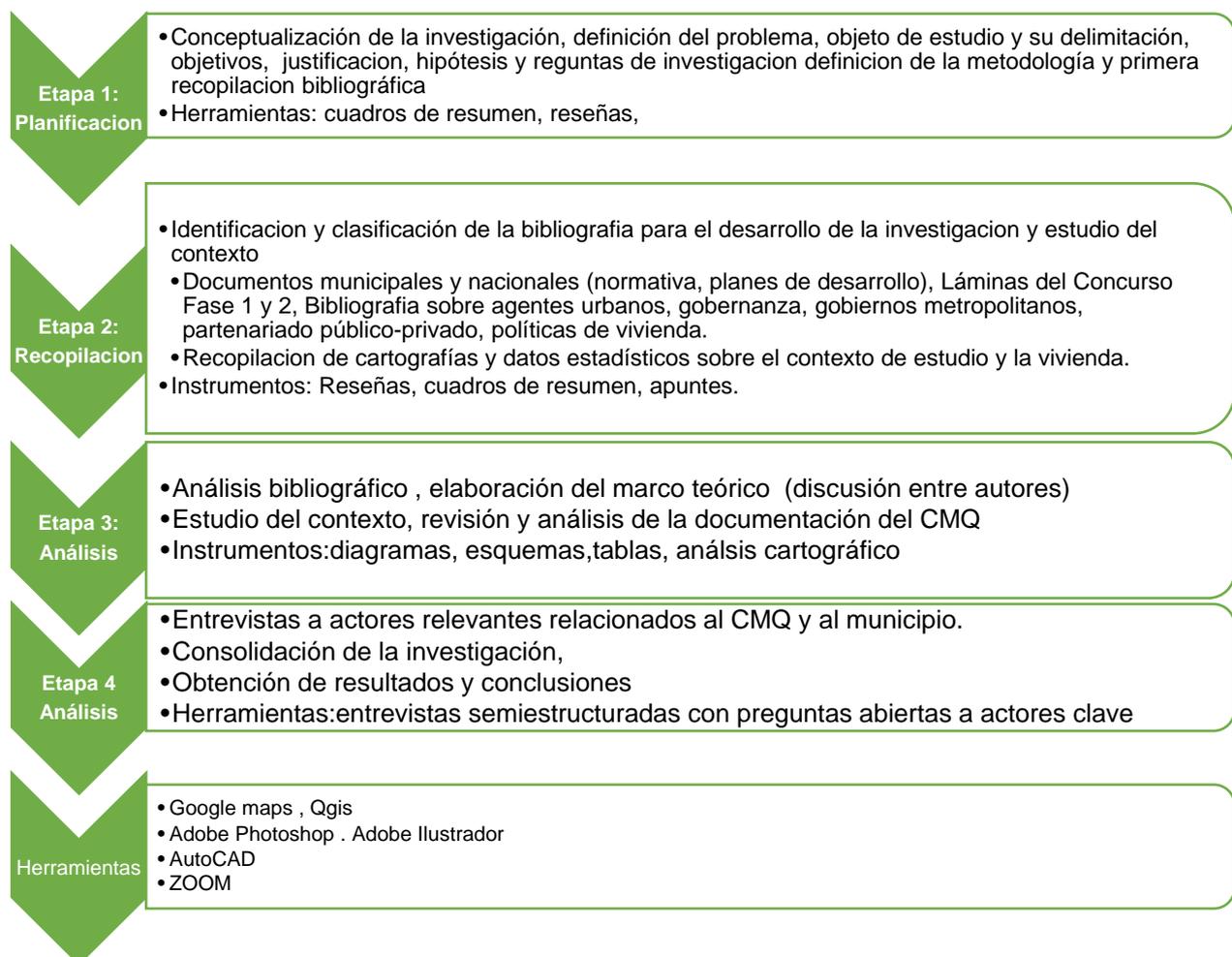
La mayoría de respuestas a estos cuestionamientos previos dieron origen a las preguntas de investigación planteadas, los objetivos y la hipótesis del primer capítulo. Por consiguiente y continuando con nuestra tarea, en el marco teórico intentaremos realizar lo siguiente: a partir de 1) *la identificación de un tema de interés* como ya se explicó se procede a 2) *revisar la bibliografía de utilidad* para desarrollar una visión de lo que se

conoce sobre el tema, como se llegó a saber, y que supuestos hay detrás de las temáticas del hilo conductor, que nos ayuden a clarificar conceptos y 3) *conformar un diálogo entre autores* que puedan contrastarse, enriquecer la investigación y ayudarnos a delimitar de una manera más precisa en que se enmarca este proceso del concurso del CMQ.

Esta revisión bibliográfica puede abarcar 4 dimensiones: lo empírico (casos de estudios similares): lo metodológico, lo teórico, lo epistemológico. 4) *Elaborar un marco referencial* que me permita aproximarme a lo que se quiere saber; y delimitar el objeto de estudio a construir. Este es el plan metodológico que nos permitirá construir el objeto de estudio y, sobre todo procesar la información hasta llegar a las conclusiones que respondan a las hipótesis, objetivos y pregunta de investigación.

Lo descrito anteriormente está inmerso en una serie de etapas que se describen la Figura 5.

**Figura 5: Resumen del proceso metodológico por etapas y herramientas utilizadas**



Fuente: Elaboración propia

En la **etapa 1**; planificación, se enfocó en la definición del tema, los objetivos, las preguntas de investigación, y encauzar el trabajo hacia la primera recopilación bibliográfica sobre las temáticas de hilo conductor establecidas después de la primera videoconferencia: gobernanza, partenariado, agentes públicos y privados, políticas de vivienda. Esta tarea de recopilación bibliográfica se realizó siguiendo criterios académicos y verificando la relevancia de las fuentes con respecto al tema y objetivos de estudio.

A partir de la **etapa 2**, se clasificaron estas fuentes primarias y secundarias en: artículos de revista, tesis, publicaciones, informes técnicos, videos, prensa, documentos oficiales de instituciones públicas, ordenanzas, normativas, datos estadísticos y cartográficos, entre otros; y se las categorizó dentro de grupos para que sea más eficiente su revisión, lectura y análisis comparativo (gobernanza y gobiernos metropolitanos, partenariado público privado, políticas de vivienda, documentos técnicos nacionales, documentos técnicos realizados por la alcaldía, documentación referente al CMQ)

En la **etapa 3**, se realiza un análisis de la bibliografía más relevante y que serviría de base para la discusión en el marco teórico (capítulo 2), y comienza la redacción del mismo. A la par se revisa la documentación correspondiente al concurso, tanto las bases, como la propuesta presentada en láminas, artículos de prensa respecto al tema, entrevistas en video a los actores. Se revisa también la documentación nacional y municipal; planes de ordenamiento, ordenanzas, publicaciones sobre temáticas específicas (economía, innovación), leyes, etc. que estuvieran relacionados con el tema del trabajo y aportasen información relevante a los objetivos de estudio. En cuanto al estudio del contexto se recolecta información tanto cualitativa como cuantitativa sobre Quito mencionadas en los documentos municipales, además de fuentes oficiales como la página del municipio donde se encuentra también cartografía de utilidad sobre todo para el análisis cualitativo con respecto a la vivienda; esta información serviría para la estructuración de los capítulos 3,4 y 5.

En una **etapa 4**, que también comprende el análisis y desarrollo, y teniendo en claro la parte teórica del trabajo y la aproximación al contexto de estudio, se determina hacer entrevistas semiestructuradas a personas relacionadas al concurso y también a la administración pública en materia de políticas de vivienda, siendo las siguientes como se muestra en la Tabla 3:

**Tabla 3: Actores entrevistados**

Persona / Función	Rol
<b>Miembro de la comisión de Hábitat y vivienda en el DMQ</b>	Especialista en Generación de normativa, estándares urbanísticos y políticas de vivienda social
<b>Arquitecta del sector académico/ privado</b>	Responsable de la elaboración de la propuesta de política de vivienda y modelos de negocio y gestión de proyectos dentro del concurso. Líder del sub equipo de la Centralidad El Ejido- La Mariscal. Experta en vivienda y revalorización del suelo.
<b>Arquitecto del sector académico.</b>	Responsable de la elaboración de la propuesta de política de vivienda dentro del concurso. Experto en gestión del suelo urbano y estrategias de planificación

Fuente: Elaboración propia

Se seleccionó a estas tres personas por dos razones principales, la primera es por su interés y experticia en el tema de elaboración de políticas de vivienda y la segunda por su disponibilidad y predisposición a colaborar en esta investigación, ya que algunas de las personas que se contemplaron para este fin (sobre todo del sector público), no accedieron por diversas razones o fue muy complicado contactarse. De todas formas, estas personas accedieron a realizar las entrevistas vía online , lo cual, debido a las circunstancias, fue lo más pertinente. Sus aportes en cuanto a la temática de políticas de vivienda enriquecen el capítulo 5 en el que se trata esto en específico.

Posterior a esta tarea y como finalización de la etapa 4 de desarrollo del trabajo se discuten los resultados y elaboran las conclusiones que cierran el círculo de la investigación.

### CAPÍTULO 3. Contextualización de Quito desde una perspectiva multiescalar

Este capítulo pretende explicar el contexto de estudio desde una aproximación escalar, para poder entender el papel que tiene esta ciudad, Quito, a nivel continental, nacional, regional, y local. Es importante hacer esta aproximación ya que tiene una implicación directa en la propuesta planteada para el Concurso del Corredor Metropolitano de Quito, del cual se tratará más adelante.

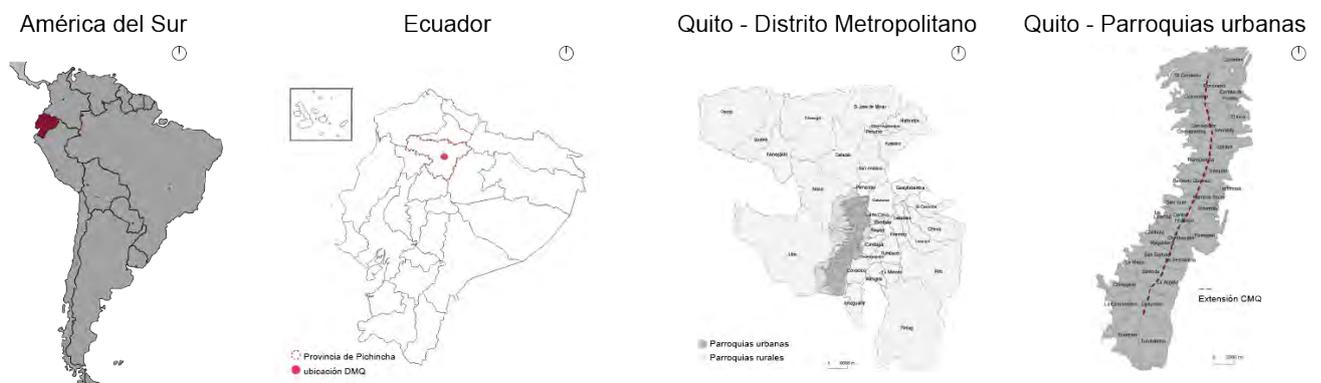
#### 3.1 La ciudad de Quito, localización y características generales

El contexto en el cual se llevó a cabo esta investigación es la ciudad de Quito en Ecuador. La capital es una metrópolis con 2.239.191 millones de habitantes (INEC , 2010) siendo el 72% correspondiente a la población urbana; la proyección para el 2020 según el censo realizado en 2010 fue de 2.781.641 de habitantes.

Está situada en un contexto geográfico irregular, y heterogéneo compuesto por zonas montañosas y valles, que conforman distintos pisos climáticos que varían desde los -4°C hasta los 22°C, y su temperatura promedio es los 27°C (DMQ, 2012). Su forma alargada se debe al emplazamiento en medio de la Cordillera de los Andes a 2850 m de altura sobre el nivel del mar. Además, en su territorio se encuentran tres áreas protegidas que son: la Reserva Geobotánica del Pululahua, la reserva Ecológica Cayambe Coca y las microcuencas de los ríos Mashpi, Guaycuyacu y Sahuangal. (DMQ, 2012)

El DMQ se compone de un total de 55 parroquias, de estas 32 son urbanas y 23 son rurales y ocupa el 44.6% de la provincia de Pichincha. La Figura 6 muestra la localización del DMQ en el contexto continental y del país.

Figura 6: Aproximación escalar al DMQ



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Wikimedia Commons (s.f)

En el contexto de la provincia de Pichincha el Distrito Metropolitano de Quito , limita al norte con la provincia de Imbabura, al sur con el cantón Mejía y con el cantón Rumiñahui, al este con los cantones Pedro Moncayo y Cayambe y la provincia del Napo; y al oeste con los cantones de San Miguel de los Bancos y Pedro Vicente Maldonado, la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas. (Figura 7)

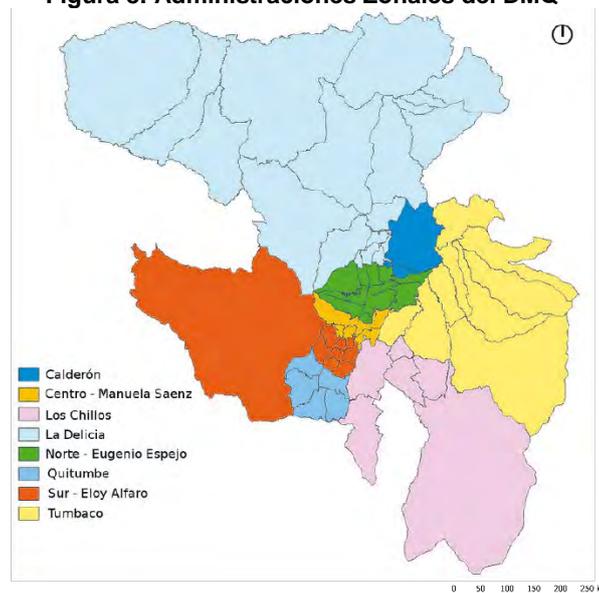
Figura 7: el DMQ en la provincia de Pichincha



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Ecuador Noticias (s.f)

En el contexto político administrativo, Quito está dividido en 9 administraciones zonales con el propósito de descentralizar los organismos institucionales y mejorar la prestación de servicios a los ciudadanos y la gestión participativa. En la Figura 8 podemos observar esta división administrativa.

Figura 8: Administraciones Zonales del DMQ



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Wikimedia Commons (s.f)

### **3.2 Análisis escalar : Quito en un contexto nacional, regional y global.**

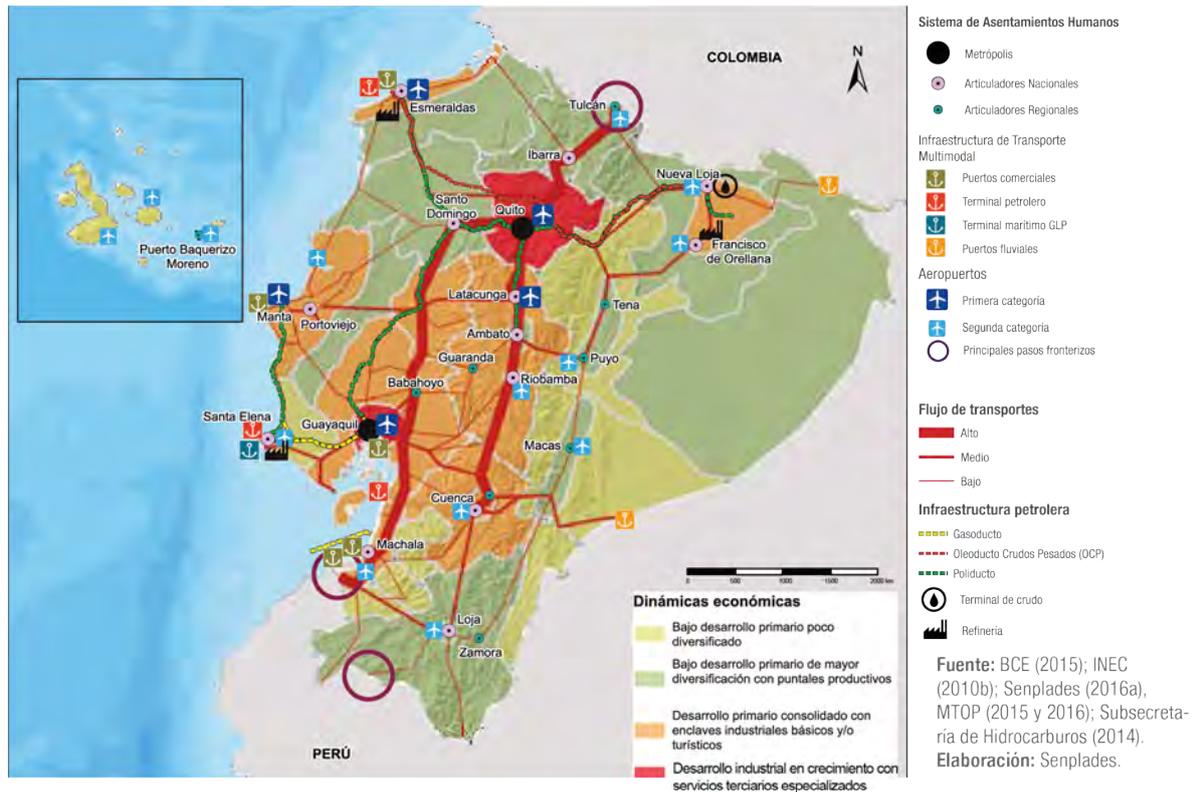
Quito tiene un papel protagónico en escala nacional, es uno de los nodos que determinan la bicefalia actual del sistema de centralidades en el país dominada por Quito en la región Sierra y Guayaquil en la región Costa; estas dos ciudades concentran el 32% de la población del Ecuador , el 35% de las empresas, el 57% del empleo, el 70% de las ventas y el 76% de la inversión en investigación y desarrollo (Instituto de la Ciudad , 2015).

Su condición de capital política administrativa, de centro de la economía y conectividad denotan un desarrollo único en la región, caracterizado por las diversas dinámicas y flujos de bienes y servicios relacionados con las actividades laborales, de abastecimiento, movilidad, sobre todo de las relaciones con los cantones limítrofes, que abastecen alimentariamente al DMQ y además sostienen vínculos sociales, culturales y económicos de otras índoles; estas relaciones juegan un papel importante en la estructura regional del centro norte del país, e incluso en el ámbito físico se desarrollan conurbaciones que producen un impacto “más allá de sus límites físicos y administrativos”. (DMQ, 2012, pág. 14)

Según la publicación que realizó el Instituto de la Ciudad (2015) Quito es un nodo logístico dentro del sistema de ciudades, lo que implica que no solo es un centro de producción y consumo de gran importancia para el país sino que es un punto central en la cadena de distribución de productos en el territorio, y esto se debe a la presencia de la infraestructura aeroportuaria de la ciudad (El Aeropuerto Internacional de Quito ubicado en Tababela es considerado como el puerto seco más grande Latinoamérica), el cual contribuye a la consolidación de Quito como nodo logístico de las exportaciones de la Sierra Centro. “En un contexto de economía globalizada, el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito se convierte en el nodo articulador de los 3 niveles de gobernanza: local, nacional y global” (Instituto de la Ciudad , 2015, pág. 20) ya que concentra flujos de bienes de procedencia local-nacional y regional para conectarlos con el nivel global a través de las exportaciones y viceversa a nivel de importaciones. Como se puede observar en la Figura 9, Quito a nivel nacional es considerada una Metrópolis cuyas dinámicas económicas encajan en la categoría de “Desarrollo industrial en crecimiento con servicios terciarios especializados” lo que va de la mano con el planteamiento que Quito a más de esto, puede llegar a ser una “ciudad del conocimiento” , en la que una visión sistémica del desarrollo permita mejorar la competitividad económica, el bienestar de la población, la sostenibilidad ambiental y la participación ciudadana, la eficacia de la gobernanza en el territorio, una

metrópolis especializada en actividades intensas de conocimiento y generadoras de un elevado valor agregado que permitan crear nuevos flujos y redes con otras ciudades nodo-articuladoras y motores de la economía supra local, regional, nacional y mundial.

Figura 9: Dinámicas económicas a nivel nacional

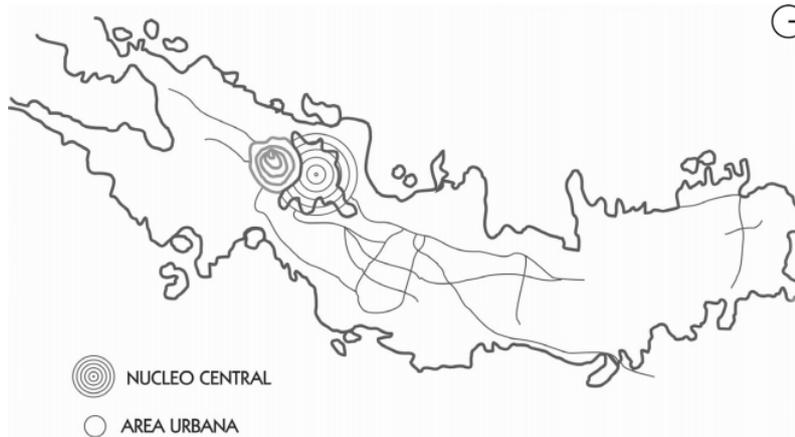


Modificado por Garófalo (2021) a partir de SENPLADES (2017)

### 3.3. Crecimiento / Desarrollo y morfología urbana de Quito

Quito es una ciudad latinoamericana que surgió de un proceso de conquista y posterior independización. El proceso urbano en el último siglo tuvo dos momentos importantes: el primero definido por la supremacía de las relaciones capitalistas de producción y el apareamiento del Estado Nacional que corresponden al periodo de la revolución Liberal entre 1895 a 1910. El segundo momento se caracteriza por varias transformaciones sobre todo en el ámbito político, además del proceso de modernización capitalista que atraviesa el estado y la sociedad civil (1960-1980). Su patrón de urbanización se ha caracterizado por ser expansivo y centrífugo (Carrión & Erazo, 2012) y fue causado por la presencia de los asentamientos informales y la dispersión de la población hacia las periferias (ver Figura 10).

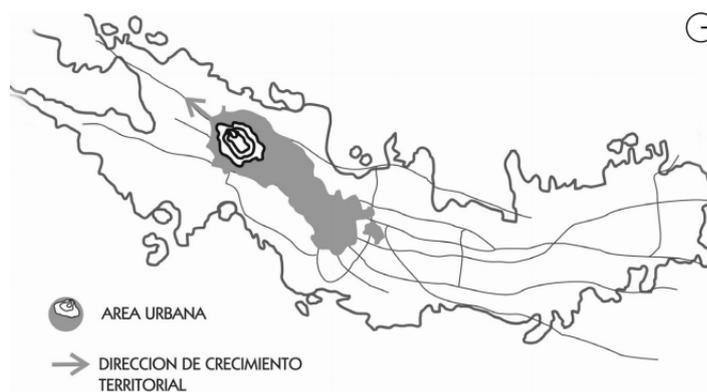
**Figura 10: Esquema de la organización territorial radial concéntrica (1748-1904)**



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Carrión & Erazo (2012)

Estas irregularidades, el llamado apareamiento de la ciudad no planificada, no despierta tampoco el interés de la inversión del Estado, lo que desemboca en el punto de partida para la estigmatización de las “barriadas populares” (Carrión & Erazo, 2012, pág. 18). Mientras tanto en el centro de la urbe la inversión y el crecimiento capitalista se fortalecía. La llegada del ferrocarril, y la incorporación de servicios básicos, junto con el desarrollo de equipamientos le otorgan un carácter nuevo a la ciudad a la par que surgen nuevos barrios (ver Figura 11).

**Figura 11: Forma de organización territorial longitudinal (1904-1960)**

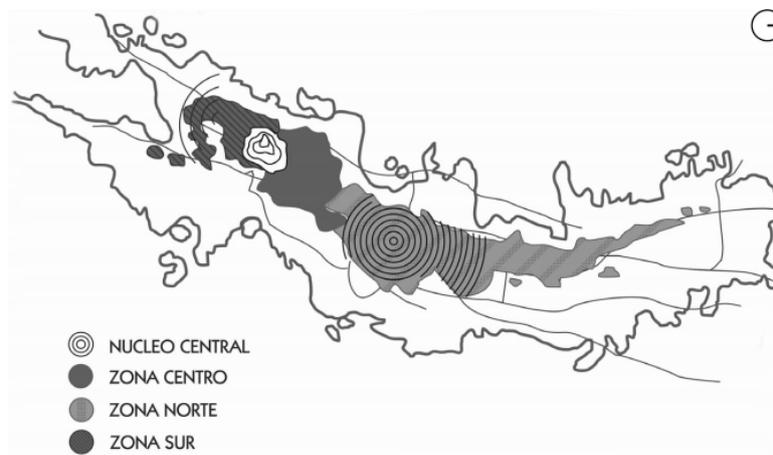


Modificado por Garófalo (2021) a partir de Carrión & Erazo (2012)

Entre 1910 y 1950 se da un período de gran fortalecimiento económico; especialmente en los 50 se da un proceso de valoración capitalista del suelo urbano y a la par la consolidación del Estado Nacional y la constitución de Quito como capital de la República.

Se desarrollan condiciones propicias para el desarrollo inmobiliario, aunque la demanda venga de un estrato determinado de la población. Unos años antes, en 1942 se diseña un Plan regulador de Quito a cargo del arquitecto uruguayo Jones Odriozola, con este plan “se intentó crear una organización controlada que dirigiera el fraccionamiento y urbanización, y que disminuyera la especulación indiscriminada de la tierra” (Carrión & Erazo, 2012, pág. 10)

Figura 12: Forma de organización territorial longitudinal polinuclear (1960-1970)

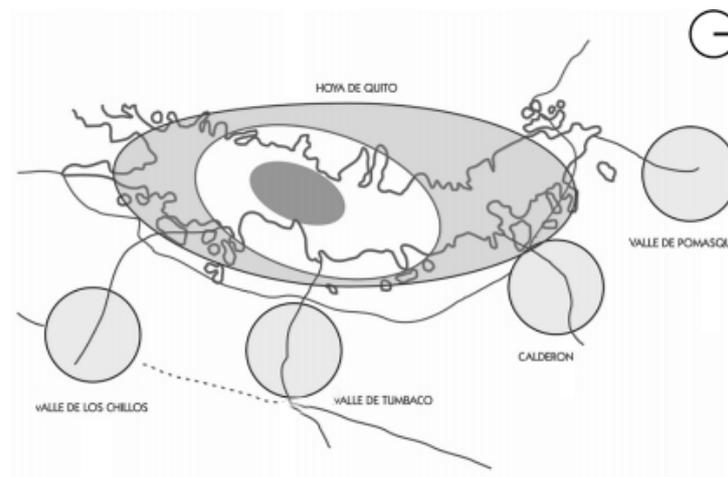


Modificado por Garófalo (2021) a partir de Carrión & Erazo (2012)

A partir de los años 60 la ciudad sigue creciendo inevitablemente en extensión y población, producto del dinamismo económico que experimenta a causa del boom petrolero, los patrones de organización se dan de manera longitudinal y polinuclear (Figura 12).

A causa de esta organización también se suceden patrones de segregación sobre todo en el norte y sur; al norte se le etiqueta como el sector de altos ingresos, al centro los tugurizados (debido a la migración hacia las periferias por parte de la población que habitaba el Centro Histórico) y al sur el sector de bajos ingresos. Un fenómeno para entrar en la década de los 80 es que la densidad poblacional disminuye de 213 hab/ha a 68 hab/ha, y el área urbana tuvo un crecimiento cercano al 500% sin considerar las áreas conurbanas ni el crecimiento en altura. La población sigue moviéndose hacia las periferias y a los valles circundantes al aparecer nuevas alternativas residenciales para los sectores de bajos ingresos conocidos como los “barrios periféricos” (ver Figura 13). Se da también la relocalización de las actividades industriales, comerciales y administrativas, crece el parque automotor y se modifica el uso del suelo.

Figura 13: Forma de organización territorial de área metropolitana



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Carrión & Erazo (2012)

En años posteriores, producto de la salida del capital y de una crisis urbana inminente se desarrolla una nueva organización urbano-territorial; al eliminarse las restricciones que imponía la propiedad del suelo a la industria de la construcción, y al consolidarse este sector junto con la promoción y ser alentados por políticas que favorecían este comportamiento, la ciudad no solo continúa creciendo longitudinalmente sino que se expande a los valles, la segregación ahora en lugar de ser típicamente longitudinal entre norte, centro y sur se vuelve segregativa del núcleo a las periferias. Este último factor alentado por la movilización de las zonas industriales y la producción de autopistas y carreteras.

Hoy en día Quito es parte de una larga lista de ciudades latinoamericanas que ha vivido los mismos procesos de crecimiento y expansión, en la que existe un centro consolidado y dominante, así como las barriadas populares; que presenta los mismos problemas en cuanto a cobertura de servicios básicos, una movilidad dificultosa, escasez de suelo, entre otros problemas, pero sobre todo el de la vivienda.

Según el PMOT 2012-2022, que realizó un diagnóstico territorial general de la ciudad, detectó varias ineficiencias funcionales y ambientales que pueden resumirse en los siguientes apartados:

- Existe un desequilibrio y asimetría en el desarrollo regional a causa de las interdependencias funcionales y dependencia energética, alimentaria y productiva de territorios aledaños.

- Hay una sobresaturación de equipamientos y servicios en el área central de la ciudad (ver Figura 14).
- Accesibilidad y conectividad reducidas y limitadas por la geografía y la falta de conexión entre el norte y el sur de la ciudad y a su vez con los valles circundantes.
- Limitada estructuración jerárquica y poco desarrollo de los centros poblados rurales
- Alto riesgo y vulnerabilidad de las edificaciones expuestas a amenazas naturales (deslizamientos, construcciones en borde de quebradas)
- Patrones urbanísticos perjudiciales como las urbanizaciones cerradas que generan la fragmentación del territorio.
- Existencia de una amplia reserva de suelo urbano sin construcción, ocupación informal y espontánea del suelo y vivienda, baja densidad de algunos sectores en el DMQ, ampliación de la frontera urbana. Esto evidencia la persistencia de una forma de crecimiento urbano expansiva, discontinua e inequitativa.
  - Al interior de las áreas definidas como urbanas hay 86.448 predios sin construcción , que corresponden a 7.934 ha y al 21% del área urbana
  - 48% de este total de áreas vacantes corresponden a la zona central de la ciudad y el 52% pertenecen a las parroquias rurales.
- Según el PUOS el 79% del suelo está destinado a vivienda, 6% a uso múltiple, 3% a industria, 2% a áreas de promoción, 11% a suelo agrícola y residencial.

**Figura 14: Panorámica desde un edificio ubicado en la zona del hipercentro “La Carolina”**



Fuente: Garófalo (2019)

### **3.4 Situación económica, productiva del Distrito Metropolitano de Quito**

Según una publicación realizada por el Instituto de la ciudad, Quito es una de las dos ciudades en el Ecuador que concentran el 32% de la población nacional (junto con Guayaquil) sino también el 35% de las empresas y el 57% del empleo, el 70% de las ventas y el 76% de la inversión en investigación y desarrollo. (Instituto de la Ciudad , 2015)

Por otra parte, la principal fuente económica es el comercio al por mayor y menor, la industria manufacturera, la construcción, el transporte y la prestación de servicios. (Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, 2009). La mayor parte de la actividad económica de Quito está concentrada en 3 de 9 administraciones zonales: Eugenio Espejo, Eloy Alfaro y Centro; estas administraciones zonales concentran el 77% de los establecimientos productivos.

### 3.5 Aspectos culturales del Distrito Metropolitano de Quito

Quito es una ciudad que fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad el 8 de septiembre de 1978, principalmente porque su Centro Histórico es el mejor conservado y más extenso de América. Cuenta con 40 iglesias, 16 conventos y monasterios y alrededor de 5000 inmuebles patrimoniales (UDLA, 2016) que se mantienen en su mayoría intactos o han pasado por procesos de reconstrucción y preservación muy rigurosos; tomando en cuenta que su año de fundación data del siglo XVI como se muestra en la Figura 15.

Figura 15: Collage de imágenes de Quito



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Gobierno Abierto de Quito (2020) & UDLA (2016)

## **CAPÍTULO 4. El concurso público de ideas para el Corredor Metropolitano de Quito**

El concurso público de ideas y anteproyectos para el Corredor Metropolitano de Quito, convocado por el Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad en el 2019 , invitó a profesionales a presentar sus propuestas urbanas para la reconfiguración de un eje de 55 kilómetros de extensión que involucraba las siguientes vías: Panamericana Sur, Pedro Vicente Maldonado, Guayaquil, 10 de Agosto, Galo Plaza Lasso y la Panamericana Norte, con la intención de que este sea un conector y articulador de la ciudad en sentido longitudinal sobre todo (norte-sur). (Maiztegui, 2020)

En una entrevista para Diario El Comercio (2019) el asesor del alcalde Jorge Yunda, Fernando Carrión explicó en que consiste el corredor metropolitano.

“ Tiene cuatro objetivos, 1) tratar de organizar toda la estructura territorial del DMQ, ya que desde 1980 se modificó sustancialmente. 2) el espacio público pueda ser el elemento que organice la ciudad porque hasta ahora ha sido lo contrario. 3) que aparezca una nueva centralidad urbana sobre la base de este corredor, que logre la integración del norte con el sur, pero también de las Américas, es por esto que este proyecto empieza en la panamericana norte y sur. 4) que este proyecto sea un gran pretexto para que Quito se piense a sí mismo y discuta cuales son las salidas más importantes para la organización de la ciudad.”

### **4.1 Resumen de las bases del concurso y algunos puntos importantes.**

El documento que presenta las bases del concurso es muy extenso, pero en este apartado podemos resumir algunos de los requerimientos, objetivos y puntos importantes que los organizadores solicitaban a los equipos participantes, esto con el fin de tener una referencia para el lector sobre que se estaba pidiendo a los equipos para la participación en este concurso de ideas.

Como objetivo general se plateaba el “revertir la crisis multidimensional de organización territorial que vive la ciudad a través de una intervención en su espacio público que sea fuerte, visible y estructuradora del DMQ” (DMQ, 2019, pág. 4)

Entre los objetivos específicos se mencionaba que, en esta propuesta de carácter urbano debería estar vinculada la ciudadanía, que tenga oportunidad de participar y de expresar sus demandas las cuales serían canalizadas técnicamente a través de los equipos.

Además, las propuestas debían incluir un proceso participativo con la presencia de personas e instituciones representativas del DMQ, además de ser socializadas a la población, con promociones abiertas para que la ciudadanía pueda debatirlas en medios virtuales, seminarios abiertos, etc.

Otro de los objetivos era impulsar una *propuesta integral de política urbana* con lineamientos claros y específicos, que incluya una visión comprensiva y holística de la problemática, que se visibilice a través de los siguientes instrumentos ordenadores:

- Plan Especial de Intervención para el Corredor Metropolitano de Quito: tiene la condición de ser un proyecto piloto que pueda ser replicado en otros espacios; que su aplicación sea generalizada en el DMQ, como parte fundamental y clave del PUOS y el PMDOT.
- Diseño urbano que se enfoque principalmente en el espacio público con el propósito de convertir al CMQ en el eje de integración urbano regional, social y de infraestructuras, así como en un referente de nuevas pautas de convivencia, identidad, calidad de vida y desarrollo social.

Entre muchos más objetivos vale la pena mencionar también: la recuperación de la habitabilidad en el centro, la reducción de la presión demográfica en las periferias, articulación de las funciones urbanas (comercio, habitacional, administración, servicios. Educación, salud, áreas verdes, plazas, parques) con el sistema del Metro de Quito.

Dentro del marco legal se estipula también lo siguiente:

- Constituir el CMQ mediante la formulación de un Plan especial de intervención, que este enmarcado en los contenidos del PUOS, PMDOT y la LOOTUGS, dentro de los cuales constan los procedimientos para la formulación de Planes especiales, Planes parciales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos (PUAE)
- Se determina que además el plan especial de intervención del CMQ deberá imponer una normativa que redefina la reglamentación actual que tiene el municipio en los lugares donde interviene y se asienta el corredor.

Se presenta además una definición del corredor como una franja que concentra y distribuye infraestructuras y servicios para la producción, circulación y consumo de vivienda, salud, educación, comercio, movilidad, energía, agua entre otros.

Está compuesto por tres elementos principales: estructura vial central, polígonos de centralidad y polifuncionalidad. A continuación, se presenta en la Tabla 4 un resumen de los elementos principales.

**Tabla 4: Elementos principales del Corredor**

<i><b>Estructura vial central</b></i>	<i><b>Polígonos de centralidad</b></i>	<i><b>Polifuncionalidad.</b></i>
Panamericana sur.	<i>Polígono 1.</i> La 'Y' hasta el parque Bicentenario, Plaza de Toros y estación norte del Trole bus; también, queda abierta la posibilidad de incorporar áreas verdes pequeñas del sector de la Jipijapa (parques de bolsillo).	- <i>Corredor vial</i> , que distribuirá la población, los bienes y los servicios, a través del transporte público y la movilidad sustentable; y mediante la infraestructura de calles, avenidas, bulevares, paseos, andenes con múltiples usos. Será el elemento de accesibilidad y distribución fundamental de la ciudad.
Avenida Pedro Vicente Maldonado: 15,4 km desde Guamaní hasta la Plaza de Santo Domingo.	<i>Polígono 2.</i> La Carolina, parque Mariana de Jesús y Plaza Argentina	<i>Corredor comercial y administrativo</i> , que concentrará actividades económicas de punta vinculados al sector terciario: comercio, finanzas, servicios, administración y, sobre todo, del denominado terciario superior que encierra a la economía digital. Acumulará las funciones urbanas centrales, para contribuir a la conformación de esta <i>centralidad longitudinal</i> .
	<i>Polígono 3.</i> Parques El Ejido y Julio Andrade, jardines del Palacio de Najas y del ex Ministerio de Economía, y parque Santa Clara.	
Calle Guayaquil: 2,0 km desde la Plaza de Santo Domingo hasta parque El Ejido	<i>Polígono 4.</i> La Alameda, Plaza de La República, San Blas y parque de La Basílica.	<i>Corredor residencial</i> , a lo largo de éste se incorporará la función habitacional bajo los criterios de uso mixto de suelo y de distintos tipos de oferta de vivienda. Se buscará subir el índice de habitabilidad a lo largo del conjunto de la ciudad construida y principalmente del hipercentro.
Avenida 10 de agosto: 5,8 km desde el parque El Ejido hasta El Labrador.	<i>Polígono 5.</i> Plazas del Centro Histórico: La Independencia, San Francisco y Santo Domingo; además, se incluyen las plazas de La Merced, La Marín, San Marcos y Santa Clara.	<i>Corredor verde</i> , que reunirá un importante porcentaje de vegetación nativa y tecnología amigable con el medio ambiente, de tal manera de aumentar la biodiversidad, mitigar el cambio climático y disminuir

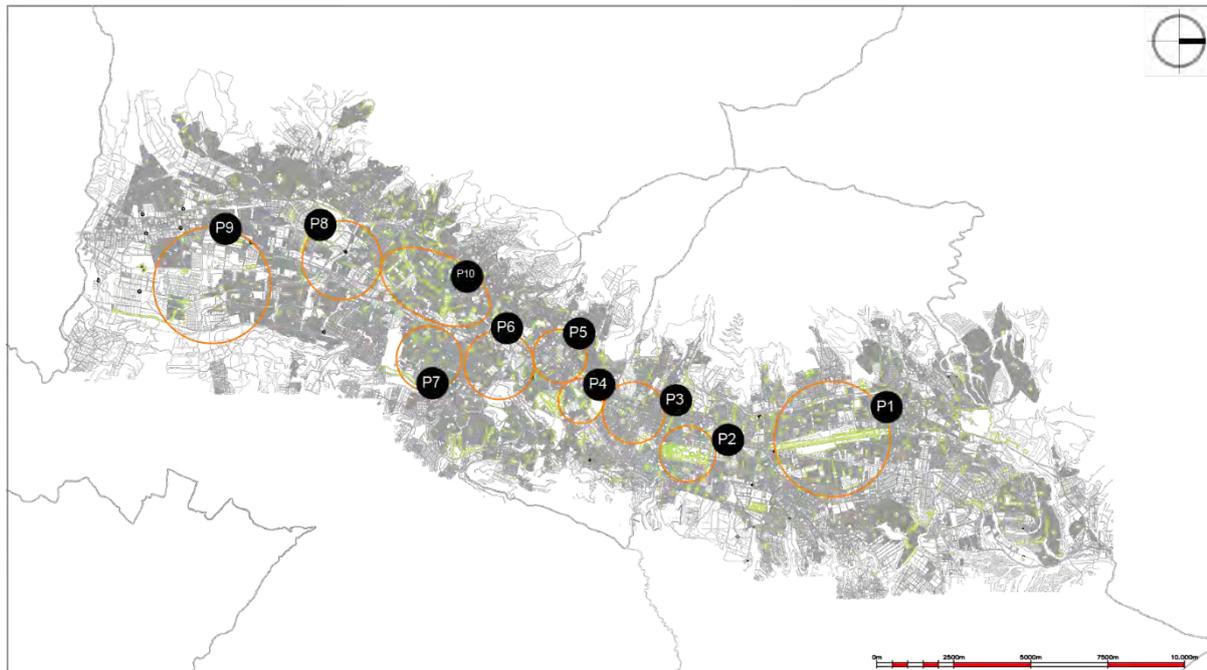
		la contaminación. El CMQ fortalecerá el sistema de parques y jardines de la ciudad.
Avenida Galo Plaza: 13,8 km desde El Labrador hasta el final de la recta de Calderón.	<i>Polígono 6.</i> Palacio de Defensa, El Sena, El Censo (molino patrimonial), El Trébol, parque lineal Machángara y El Panecillo.	<i>Corredor seguro</i> , que operará bajo la noción de la ‘prevención situacional’ orientada a disminuir la oportunidad del delito y a reducir la percepción de la inseguridad, modificando los factores de riesgo mediante políticas de convivencia y diseño urbano con espacios públicos de calidad e integradores.
	<i>Polígono 7.</i> Cuartel Epiclachima, La Sofía y franja de colindancia de la avenida Simón Bolívar.	
Panamericana norte.	<i>Polígono 8.</i> Quitumbe y parque Las Cuadras.	<i>Corredor inclusivo</i> , que buscará la eliminación de las barreras para las personas con capacidades especiales y adicionalmente logrará la integración social y territorial en todas sus dimensiones: género, etnias, grupos etarios, migrantes, colectivos GLBTIQ+, nacionalidades, entre otras.
Se incluye el trazado de la ruta del Metro de Quito: 22 kilómetros y 15 paradas.	<i>Polígono 9.</i> Parque lineal sobre línea férrea.	<i>Corredor lúdico, cultural y deportivo</i> , que permitirá el despliegue de actividades económicas en cafeterías, cines, galerías, centros culturales y educativos; además, impulsará actividades deportivas y juegos tradicionales.
	<i>Polígono 10.</i> Trazado de la ruta del Metro de Quito.	

Modificado por Garófalo (2021) a partir de DMQ (2019)

Lo que se explicó anteriormente es lo más relevante en cuanto a las bases del concurso. Existen otros componentes en relación al **Plan Especial del Intervención del Corredor Metropolitano de Quito** que se considera pertinente tratarlos en este documento cuando amerite su discusión, ya que están relacionados con las políticas de vivienda, el financiamiento de los proyectos, entre otros.

A continuación, se muestra la Figura 16 donde se ubican los 10 polígonos de actuación mencionados en la Tabla 4

Figura 16: Ubicación de los diez polígonos de centralidad en el DMQ



Modificado por Garófalo (2021) a partir de DMQ (2019)

#### 4.2 La propuesta ganadora: principios, estrategias y modelos.

La propuesta ganadora, después de dos fases, la primera de concurso de ideas ( en la que se presentó un conjunto de 29 láminas) y la segunda de anteproyectos, fue la del equipo #25 liderado por la Arq. Grace Yépez, que contó con un equipo de colaboradores, asesores interdisciplinarios, y colectivos independientes que se enlistan a continuación: YES Innovación, Rama Estudio, Raíz Estudio, GMG diseño y construcción, Gabriela Naranjo, Universidad Central del Ecuador, Ziette Diseño y Urbana Data y otros profesionales independientes (Ver Anexos la lista completa de participantes).

El veredicto de la primera fase se dio en el mes de noviembre de 2019, en el que el equipo #25 pasó a la ronda final junto con otros dos equipos.

La segunda fase, que fue la que definió la victoria para este equipo en enero del 2020; contó con un conjunto de 31 láminas en las que se explicaba la propuesta desde varios ejes y temáticas.

El tema central de la propuesta fue “Re inspirar Quito”, una idea que nace de la observación y análisis de otros ejemplos alentadores de ciudades en el mundo, cuyas

complejidades han sido abordadas con soluciones creativas que apuntan hacia la sostenibilidad y las exigencias de la agenda mundial y los ODS. (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

Como **estrategia general** se plantea lo siguiente:

#### 4.2.1 Metas

- Recuperación del espacio público: Dentro de las metas se plantea la recuperación del espacio público en vista de la supremacía actual del automóvil, para darle la prioridad al peatón. Este espacio público está caracterizado por ser integrador de cultura, de arte, y parte de la nueva forma de calidad de la vida quiteña. (Figura 17)
- El corredor como idea de integración: Se plantea al corredor como una infraestructura articuladora del siglo XXI, pensada en el futuro de la centralidad longitudinal de Quito que permite un crecimiento dendrítico hacia centros urbanos activos (YES Innovation, Equipo 25, 2020)
- Repoblamiento de la zona central de Quito: la densidad habitacional en las centralidades de Centro Histórico, Alameda y Ejido es baja; hasta el año 2010 173hab/ha; edificaciones patrimoniales en desuso o deterioro, edificios en abandono. Para reactivar estas zonas se requiere la proliferación de vivienda y servicios que la complementen, que permitan un retorno del interés por habitar en el centro. (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

Figura 17: Propuesta de recuperación del espacio público en el Centro Histórico, antes y después.

ANTES



DESPUÉS



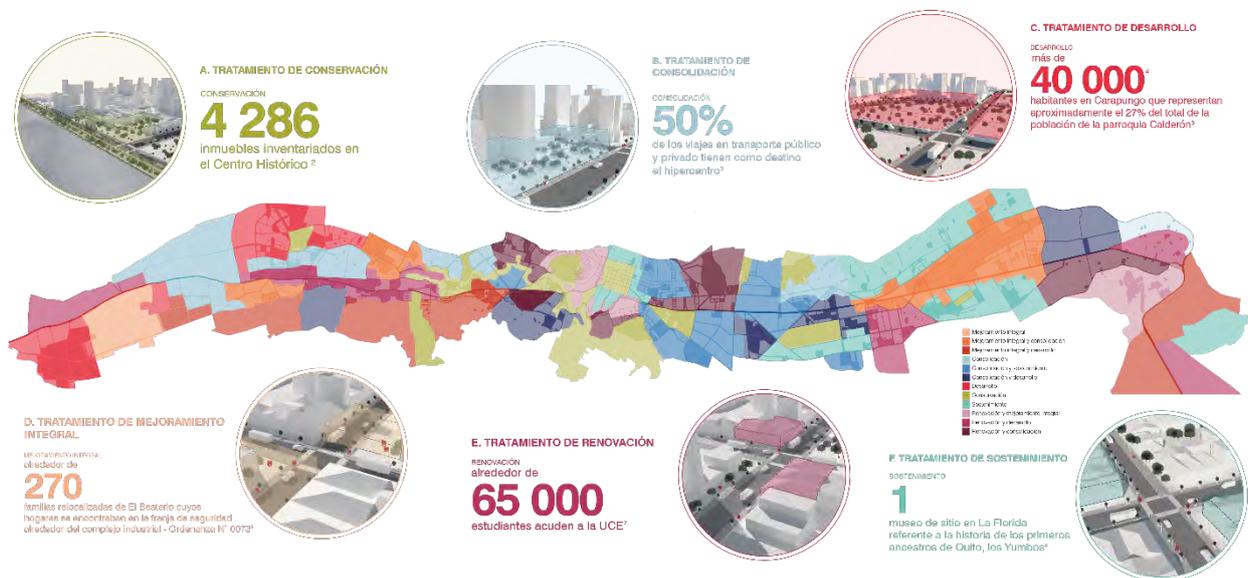
Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

#### 4.2.2 Acciones de transformación

Como acciones de transformación se plantean: la naturaleza integrada a la trama urbana para mejorar la calidad de vida de la ciudad; un crecimiento poblacional re equilibrado y multicéntrico; inclusión social multi-escala y multipropósito; el desarrollo económico híbrido y multi-actores; corredor integrador Quito Centro de las Américas; espacio público ordenador y viviente; política de vivienda como vector de re integración; ordenanza adaptada al territorio que incentiva el desarrollo sostenible de la ciudad; proceso participativo co-diseño basado en la inteligencia colectiva de los actores de la ciudad; implementación adaptada a las prioridades de cambio. (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

En la Figura 18 se puede observar la propuesta de polígonos de tratamientos urbanísticos, que “responden a características específicas del territorio y a la orientación de la política pública, guiando el desarrollo urbano del área definida con un Plan parcial del CMQ, estos polígonos se definen considerando características morfológicas, sociales, económicas del territorio” (Yes Innovation, Equipo 25, 2021, pág. 18)

Figura 18: Tratamientos urbanísticos

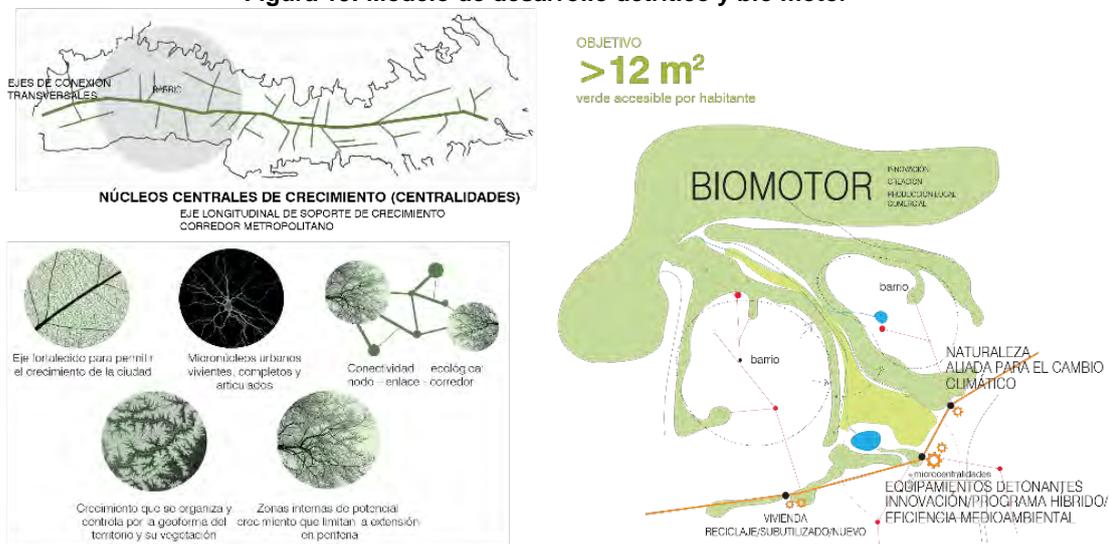


Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

### 4.2.3 Estrategias de transición

- Crecimiento: La Ciudad detrítica establece un patrón de crecimiento a través de una estructura central fortalecida en el corredor, que considera a su contexto natural como aliado. (Figura 19)
- Para el desarrollo sostenible: Biomotor como un sistema integrador de lo rural y lo urbano, la naturaleza y proyectos detonantes que promuevan la economía circular, la innovación, que minimicen el impacto. Pueden complementar a las herramientas de ecoeficiencia que ya existen en el DMQ (YES Innovation, Equipo 25, 2020)
- Para la infraestructura: el corredor se convierte en la columna vertebral y articulador de movilidad activa, priorizando al peatón y disminuyendo la presencia del automóvil en un 80%. Los sistemas de transporte público actuales se articulan y se refuerzan entre sí, especialmente alrededor de la línea del Metro de Quito.
- Densificación: centralidad con barrios ecológicos, solidarios, inclusivos y resilientes, que recuperen la infraestructura subutilizada o abandonada para recuperar la densidad habitacional. (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

Figura 19: Modelo de desarrollo detrítico y bio motor



Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

### 4.2.4 Centralidades estructurantes

Se determinan 7 centralidades urbanas sostenibles y 3 centralidades conectoras (ver Figura 20) que son áreas de influencia de 1 km a la redonda ubicadas a lo largo del

corredor, que se articulan de 4 componentes potencializadores de una vida dinámica: 1. Corredores de movilidad peatonal, 2. Equipamiento flexible o híbrido, 3. Espacio público seguro e inclusivo y 4. Vivienda accesible con vocación densificadora en edificios de uso mixto. (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

Figura 20: Ubicación de centralidades a lo largo del CMQ



Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

#### 4.2.5 Herramientas de implementación:

Se contempla la Política de vivienda accesible para todos (descrita en el capítulo 5) y la Ordenanza inclusiva y aplicable a varias escalas considerando las características geográficas y urbanas de la ciudad. La ordenanza es el mecanismo jurídico que le “da la vida al plan” y establece condiciones, regula y norma las acciones a ser tomadas en consideración para alcanzar los objetivos de planificación planteados. (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

#### 4.2.6 La propuesta en cifras:

- 10 centralidades propuestas
- 44 km diseñados para el peatón
- 94 proyectos de intervención
- 1 geoparque urbano para revitalizar la naturaleza
- 25 hitos culturales en el corredor

- 55 herramientas y tecnologías a implementar
- 15 tipologías de mobiliario urbano propuestos para
- los espacios públicos integradores
- 7617 hectáreas espacios urbanos de oportunidad identificados para repensar la ciudad
- 1 normativa aterrizada a las particularidades del territorio
- 19 quebradas rehabilitadas y activadas
- 27 equipamientos detonantes

Después de este breve punteo, a continuación, se presenta un resumen de los principios, estrategias y modelos que estructuraron esta propuesta, en la Tabla 5.

**Tabla 5: Resumen de la propuesta del concurso del CMQ**

<b>Principios</b>	<b>Estrategias</b>	<b>Modelos</b>
Nuevo modelo de movilidad que configure un corredor eficiente, activo y articulador	<b>Ciudad detrítica:</b> quiere decir que se establece un crecimiento a partir de una estructura central que se ancla en el corredor y considera al contexto natural como un aliado	<b>Modelos de gestión:</b> Se plantean mecanismos de gestión y aplicación dentro del área de influencia del Plan parcial CMQ, que permitan el financiamiento total o parcial de las obras para concretar el potencial del corredor como estructurador de la ciudad.
Conformar centralidades a escala urbana: se desarrollan siete centralidades y tres conectores urbanos que estructuran la meseta del CMQ.	<b>Densificación, inclusión y resiliencia:</b> generar áreas nuevas de interés en el corredor y sus zonas de influencia	
Apoyo en infraestructura existente que se pueda transformar y complementar	<b>Desarrollo sostenible; bimotor:</b> Integra lo natural y lo urbano para conformar un metabolismo optimizado con una estructura verde que proporciona autosuficiencia.	<b>Modelos de gestión aplicada:</b> conectar espacios públicos regenerados con vivienda en áreas consolidadas para reactivar las zonas. Impulsar estos proyectos detonantes, gestionables y sostenibles que generen el deseo de rehabilitar el CMQ.
Creación de vivienda accesible	<b>Infraestructura:</b> el corredor como articulador de movilidad activa. El corredor se transforma en la columna vertebral de movilidad activa que prioriza al peatón y disminuye la presencia de autos particulares en un 80%, optimizando al transporte metropolitano	

<p>Implementación de espacios habitables urbanos</p>	<p><b>Tratamientos urbanísticos:</b> se proponen polígonos de tratamientos urbanísticos específicos que responden a características homogéneas del territorio considerando características morfológicas, físicos ambientales socioeconómicas del territorio. “Se establecen las potencialidades, vocaciones y disponibilidad de suelo para el desarrollo, siempre respetando las disposiciones existentes en la LOOTUGS y la normativa vigente.” (Maiztegui, 2020)</p>	<p><b>Modelos de política de vivienda.</b> La política de vivienda del CMQ contemplará las necesidades de la ciudad para la provisión de vivienda asequible mediante el aprovechamiento del suelo público. Se establecen diez lineamientos que permiten que este plan de vivienda sea sostenible en el tiempo ( se detallará este particular en el apartado de políticas de vivienda)</p>
<p>Activación de zonas abandonadas y deterioradas</p>	<p><b>Planes parciales:</b> Son instrumentos de planeamiento del suelo que, además de zonificación y ocupación del suelo proponen un proyecto de ciudad a partir de la definición de polígonos de tratamiento urbanísticos. Se establecen 8 planes parciales “que permitirán especificar una normativa urbanística para alcanzar espacios urbanos sostenibles considerando sus condiciones urbanas” (Maiztegui, 2020)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Decisión Política Administrativa</li> <li>2. Diálogo Basado en Interés Público</li> <li>3. Pioneros en Alternativas</li> <li>4. Pioneros en Legislación Local del Suelo</li> <li>5. Instituciones Municipales Integradas y con Nuevas Capacidades</li> <li>6. Reglas Claras para los Actores del Suelo</li> <li>7. Pioneros en la Concepción de la Residencia</li> </ol>
<p>Mejorar los espacios y servicios con la gestión de forma sostenible de los recursos naturales de la ciudad</p>	<p><b>Espacio público:</b> generar un espacio central, longitudinal, con vegetación que propicie el encuentro y la apropiación de los habitantes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Agenda Política Basada en el Residente</li> <li>9. Inteligencia Catastral</li> <li>10. Decisiones Basadas en Investigación</li> </ol>
	<p><b>Movilidad:</b> se plantea la “evaporación” del vehículo privado en toda la meseta de influencia del corredor, transformando este eje central en un articulador de movilidad activa. El metro de Quito y el corredor están integrados para cambiar el patrón de movilidad de la ciudad.</p>	

Modificado por Garófalo (2021) a partir de Maiztegui (2020)

#### 4.2.7 El concurso como propuesta de gobernanza

Dentro de las bases y de las condiciones estipuladas para este concurso se estableció como uno de los objetivos particulares el “generar una propuesta de desarrollo urbano, dentro de la cual esté integrada la ciudadanía, para que piense la ciudad y para que exprese sus demandas, las cuales serán canalizadas técnicamente” (DMQ, 2019, pág. 4). Además, se condiciona que la propuesta, o todo su proceso de concepción sea:

- “Participativo, con la presencia de personas e instituciones representativas del Distrito Metropolitano de Quito, así como con la expresión y recomendación ciudadana.
- Transparente, con la discusión abierta de estas bases y con la selección de las mejores propuestas nacidas de un concurso compuesto por tres momentos: de ideas, de anteproyectos y del proyecto definitivo.
- Socializado, con la promoción abierta para que la ciudad debata la ciudad. Se utilizarán medios virtuales y formales de difusión, así como seminarios de discusión y reflexión.” (p.4)

Si bien se llegaron a realizar exposiciones de las láminas en espacios públicos (ver Figura 21) , entrevistas en medios de comunicación radiales y prensa, y conversatorios en universidades sobre el CMQ con el lema “Quito piensa Quito” (Quito informa , 2020), sobre todo después de la primera fase del concurso y al finalizar la segunda etapa, no se puede medir en concreto el nivel de participación de la ciudadanía a nivel de aporte en las propuestas, mucho más allá de los colectivos que participaron en el proceso con cada equipo proponente.

Figura 21: Collage de las diversas socializaciones de la propuesta



Lo que se puede saber del concurso y de la opinión pública está plasmado en algunos medios de comunicación, de los cuales podemos recopilar una serie de comentarios que de alguna manera expresan el entendimiento que se tiene sobre esta propuesta.

Por ejemplo, el Diario La Hora menciona (2020) que:

“El Corredor Metropolitano es una intervención de 55km que vinculara al sur, centro y norte de la ciudad...que busca recuperar el espacio público y repoblar el hipercentro, una zona donde se han identificado edificios vacíos deteriorados. La iniciativa supone la construcción de veredas inclusivas, fomento de medios de transporte alternativos y sustentables, nuevos espacios verdes, aumentar la oferta de vivienda y otros servicios en torno a las 15 paradas del Metro.”

En este mismo medio Fernando Carrión, ex asesor del alcalde Jorge Yunda mencionó que este proyecto debía financiarse con la cooperación de una serie de actores y recursos que provengan del Municipio, del gobierno, de la empresa privada y de la cooperación internacional. Además, como se establecía en las bases, debía crearse una “ordenanza general de urbanismo” que permita la ejecución del Corredor Metropolitano en el largo plazo, y antes de esto debe ser aprobado por la Comisión de Uso de Suelo, particular del que no se tiene conocimiento aún. Jorge Yunda en sus declaraciones a Diario El Telégrafo mencionó su compromiso de colaboración con todos los agentes mencionados anteriormente y que “durante su administración podrán ser testigos de los primeros trabajos” (El Telegrafo, 2019)

Por otra parte, otros medios de comunicación como diario El Universo, a más de lo ya conocido a cerca de la propuesta, menciona que en el pasado marzo de 2020 estaría definido el proyecto del Corredor Metropolitano de Quito y empezaría su construcción, pero como es de conocimiento general, por la situación mundial, el cabildo enfocó todos sus esfuerzos a partir del mes de marzo en paliar la situación de salud y sanitaria de la ciudad. (El Universo, 2019)

#### **4.2.8 El corredor de acuerdo a la visión internacional**

En el panorama internacional se menciona que la Asociación Americana de Planificación (APA) seleccionó entre los ganadores de los *International Planning Excellence Awards 2020* al “Proyecto del Plan Especial de Intervención para el Corredor

Metropolitano de Quito (PEI-CMQ)” que fue postulado por la Federación Iberoamericana de urbanistas con sede en Barcelona, España. (APA, 2020)

Este “Premio Especial a la Participación Pública” es un galardón que honra el desempeño del proyecto al involucrar al sector público de la planificación, privado y la ciudadanía. (CERO LATITUD, 2020).

Previamente la iniciativa había sido acreedora a un premio, el primer lugar en el concurso *Latin America and Caribbean Cities Challenge* organizado por el Banco Interamericano de Desarrollo de entre 35 propuestas más. (BID, 2019) Este premio se otorgó mucho antes de que los equipos presentaran sus propuestas, por lo que el reconocimiento fue para la gestión que estaba realizando la alcaldía con el urbanista Fernando Carrión a la cabeza de la convocatoria los equipos multidisciplinarios y de la coordinación de la presentación de las propuestas de la primera fase de concurso de ideas.

En el contexto macro del concurso se destaca la importancia de promover estos proyectos innovadores de regeneración urbana que alienten la participación del sector privado y sean implementados a través de Agencias de Desarrollo Económico Local (ADEL) que entre otros temas abordan la creación de empleos, reducción de la pobreza, generación de emprendimientos sostenibles entre otros proyectos, que van de la mano con el cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible a nivel territorial y local. (BID, 2019)

### **4.3 Recapitulación de los aspectos más importantes sobre gobernanza y agentes implicados, dentro del concurso.**

El concurso como proceso y resultados generados, le han dado una oportunidad a quienes participaron, y que, a través de sus áreas propias de trabajo y especialización, aunaron esfuerzos a los colectivos y organizaciones que se acoplaron a esta propuesta, pudieran pensar la ciudad y darle una visión de futuro y dirección, que fuese más allá de las planeaciones cortoplacistas a las que ha venido acostumbrada la urbe.

La voluntad política y sobre todo la asesoría de personas puntuales, fue clave para que este proceso se llevara a cabo, sin embargo, por esta misma razón es que cuando dejan de estar presentes estos actores, las opiniones vuelven a diluirse y el concurso termina como una “idea genial”, como un insumo para acciones que “podrían ejecutarse” pero no se convierte en la hoja de ruta que se esperaba para la ciudad a inicios del año 2020.

## **CAPÍTULO 5. Las políticas de vivienda en Quito; un análisis contemporáneo.**

Este capítulo pretende explicar a través de lo que se ha analizado en fuentes de información primarias y documentos oficiales publicados por el Distrito Metropolitano de Quito, cual es la situación actual de la vivienda en la capital desde lo cuantitativo y cualitativo; y proseguir con la descripción de cuales han sido las políticas de vivienda que se han aplicado en los últimos años, los proyectos ejecutados, entidades responsables y finalizar con el análisis de la nueva propuesta de ordenanza que plantea el DMQ así como también la propuesta que planteó el Concurso del Corredor Metropolitano de Quito.

### **5.1 Situación actual de la vivienda en Quito.**

En un documento del año 2018, desarrollado por el Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, llamado la Visión Quito 2040, menciona a cerca de la problemática de la vivienda con corte al año 2017 y que se podría sintetizar en varios aspectos:

- a) Las políticas de desarrollo urbano y las de vivienda no han sido adecuadas ni coordinadas: en el sentido de que la vivienda ha sido considerada como un objeto que debía cumplir con ciertas normas de uso y ocupación en el suelo, y no como un factor complejo a tratar dentro de la ciudad, como un componente determinante en la estructura de la urbe y su funcionamiento. Con la falta de comprensión de este rol, el crecimiento dentro de la formalidad fue asumido por el rol empresarial inmobiliario que respondía a sus propios intereses. Es así que el crecimiento informal toma fuerza y se sitúa en zonas cada vez más alejadas, zonas de riesgo y carente de equipamientos y servicios. (DMQ, 2018)
- b) La concepción sectorial excluyente y limitada de la vivienda: el enfoque de las políticas estaba orientado a cubrir el déficit cuantitativo de unidades habitacionales. No se cuenta con una visión integral de este problema y considerar aspectos importantes ligados a la vivienda como la seguridad, tecnología, protección ambiental, espacio público, organización social entre otros que generan posibilidades para aportar al desarrollo sostenible de los proyectos. No se consideraron otras posibilidades de tenencia de la vivienda como el alquiler, o la reutilización de edificaciones en zonas de consolidación, ni tampoco se contemplaron alianzas entre los distintos niveles de gobierno o entre sectores productivos y privados que podrían enfrentar el problema con herramientas. (DMQ, 2018)
- c) La debilidad del sistema vinculado al campo de la vivienda: este factor está relacionado al talento humano encargado en las instancias públicas de dar la

solución a este problema, lamentablemente los profesionales, ingenieros o arquitectos, a cargo del tema, bajo una visión de la vivienda como objeto, estaban capacitados para concebir proyectos, objetos arquitectónicos, pero no para abordar “el marco complejo y multidisciplinar implícito” (DMQ, 2018, pág. 184)

- d) La limitada oferta de servicios y soluciones factibles para los grupos sociales menos favorecidos: la carencia en cuanto a investigación de nuevos procesos constructivos y alternativas de financiamiento agrandó la brecha entre ricos y pobres. Solo las personas con posibilidades económicas podrían acceder a la oferta inmobiliaria, (cumplen con los requisitos de la banca) a una solución habitacional digna, de lo contrario, al no poder acceder a los mecanismos formales de financiación, el problema debía ser solucionado por cuenta propia, incrementando el crecimiento informal caótico y descontrolado de la ciudad. (DMQ, 2018)
- e) La falta de equidad en el acceso al suelo y al crédito: la mayoría de la población económicamente activa no se encuentra en capacidad de acceder al suelo o a una vivienda, por todos los requisitos financieros de la banca privada para acceder a un crédito. Es obvio que las condiciones del mercado inmobiliario responden a sus propios intereses y a su seguridad financiera que a la satisfacción de la demanda. (DMQ, 2018)

Por otra parte, un aspecto aún menos tratado a cerca de la vivienda es la calidad, y se describen varias formas de abordar este tema; como la vivienda y la calidad del entorno urbano en el que se asienta, la calidad de la accesibilidad a la vivienda. En realidad, la calidad y como lo menciona la Visión Quito 2040, es una “demanda invisible”, que está relacionada con los materiales que constituyen la vivienda, el equipamiento sanitario básico y la conexión a redes de infraestructura, con la garantía de seguridad a la familia y la calidad de la habitabilidad.

Por lo pronto, el déficit cualitativo con respecto solamente a la calidad de la vivienda y sus materiales, denominada como “vivienda precaria” se determina por los parámetros del techo piso y pared de los que están constituidos, o si la vivienda posee uno dos o tres de los parámetros se determina de la siguiente manera, y como se observa en la Tabla 6:

- Bajo: en esta clasificación se encuentran las viviendas que cumplen con uno de estas tres variables.
- Medio: las viviendas que poseen dos de las tres variables

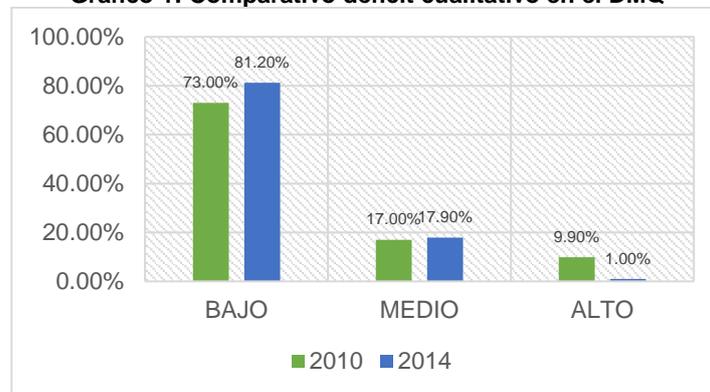
- Alto: se encuentran las viviendas que cumplen con las tres variables

Tabla 6: Déficit cualitativo

DÉFICIT	AÑO	DMQ	QUITO URBANO	RURAL
Bajo	2014	81.2%	81.4%	80.6%
	2010	73.0%	76.4%	66.5%
Medio	2014	17.9%	18.0%	17.4%
	2010	17.0%	16.7%	17.7%
Alta	2014	1.0%	0.6%	2.0%
	2010	9.9%	6.9%	15.8%
Total, de viviendas con déficit cualitativo	2014	84.774	60.748	24.026
	2010	87.924	57.772	30.152

Modificado por Garófalo (2021) a partir de Estevez & Vaca (2017)

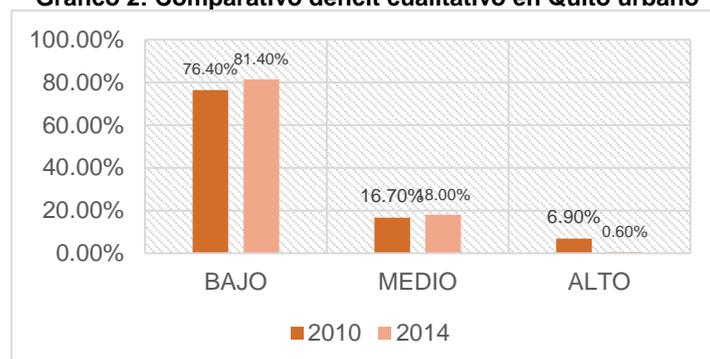
Gráfico 1: Comparativo déficit cualitativo en el DMQ



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Estevez & Vaca (2017); INEC (2010)

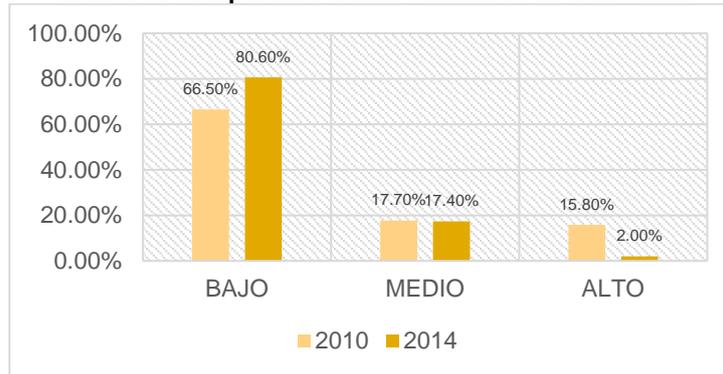
En este caso (Gráfico 1) existe una tendencia a bajar con respecto al déficit cualitativo en el DMQ en general, ya que por ejemplo para el año 2014 vemos que existe el 1% de viviendas en alta precariedad, cuando en el año 2010 existían 9.9% de viviendas en alta precariedad para esta categoría .

Gráfico 2: Comparativo déficit cualitativo en Quito urbano



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Estevez & Vaca (2017); INEC (2010)

**Gráfico 3: Comparativo déficit cualitativo en Quito rural**



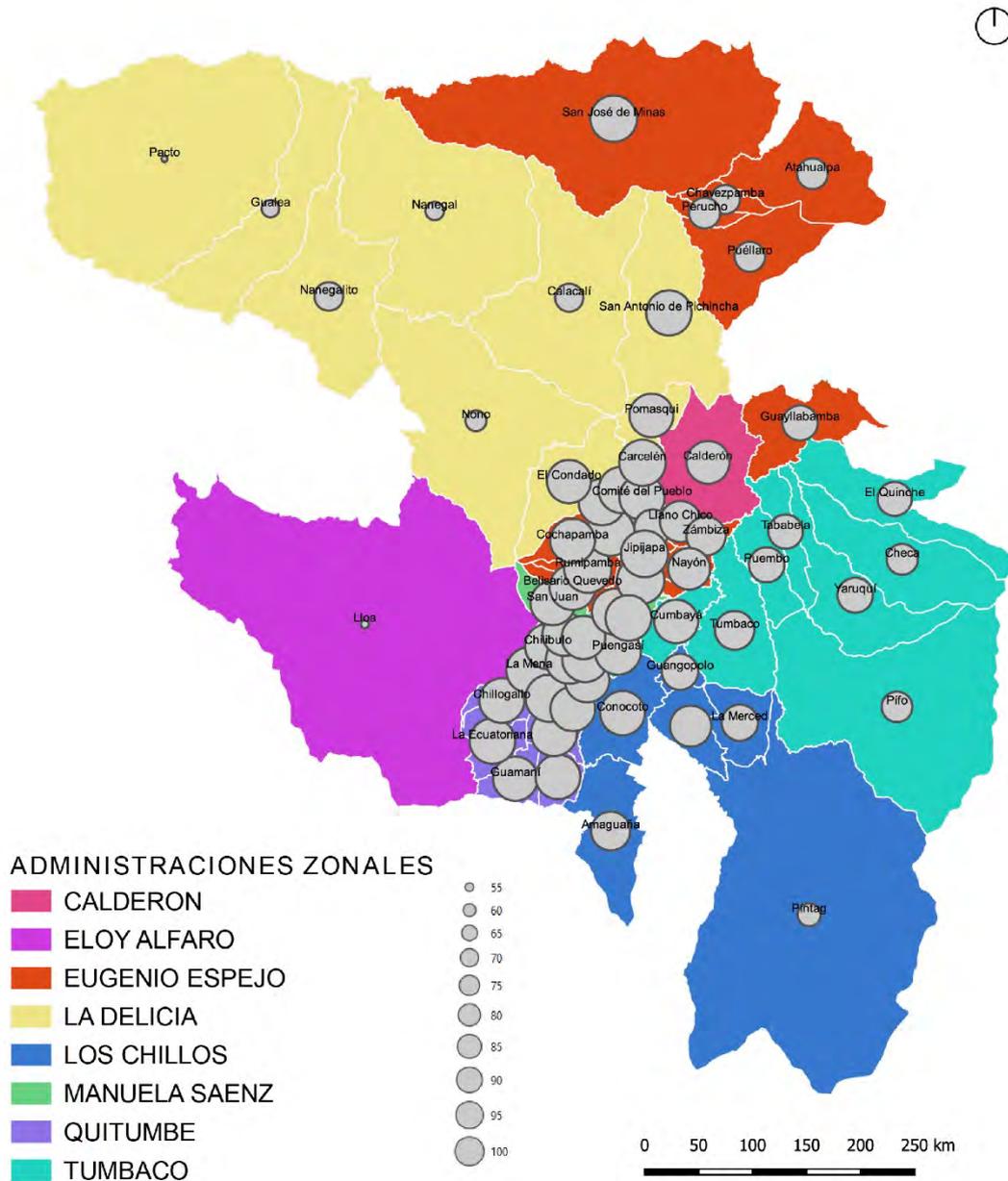
Modificado por Garófalo (2021) a partir de Estevez & Vaca (2017); INEC (2010)

En los Gráficos 2 y 3, se observa que entre los años 2010 al 2014 los datos déficit cualitativo de la vivienda tienden a bajar, pero como mencionaba el documento de la Visión 2040, involucra una serie de condicionantes que aumentan la complejidad con respecto al tema de la calidad de la vivienda, como el emplazamiento, la calidad del entorno inmediato, la planificación y calidad de la vialidad cercana (que priorice al peatón), acceso al agua, alcantarillado, electricidad, el grado de confort, etc. (DMQ, 2018)

Quizás un indicador más preciso que pueda brindar información sobre la situación de la vivienda a la fecha, son los datos de un estudio realizado por el Instituto de la Ciudad en el año 2014 en base a la encuesta sobre las condiciones de vida realizada por el INEC, en la que se estudiaron 13 variables: seguridad, servicios básicos, **suelo y vivienda**, movilidad, ambiente, áreas verdes y espacio público, seguridad económica, salud, educación, inclusión social, bienestar subjetivo, cohesión social y tiempo de ocio. Estos resultados se reflejan en porcentajes de 0 a 100, siendo 0 bienestar nulo y 100 bienestar total, para cada eje.

Estos resultados comparativos en las administraciones zonales del DMQ en cuanto al ICV- Índice de Calidad de Vida- en la temática de suelo y vivienda nos permitirá tener un panorama más amplio sobre la situación de la vivienda en el territorio.

Figura 22: Índice de Calidad de vida con respecto al suelo y vivienda – por parroquias



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Instituto de la Ciudad (2015)

El índice de calidad de vida en el indicador de suelo y vivienda (Figura 22), refleja que las parroquias de la zona urbana, de Quito presentan los mayores porcentajes en cuanto a calidad de la vivienda, mientras que las parroquias rurales presentan los índices más bajos, como en la Tabla 7 que se observa el valor más alto para el ICV en la parroquia urbana de La Concepción dentro de la Administración Zonal Eugenio Espejo, y el valor más bajo en la parroquia rural de Pacto, dentro de la Administración Zonal La Delicia (Tabla 7)

**Tabla 7: ICV por parroquias dentro de las Administraciones zonales**

CALDERON		ELOY ALFARO		EUGENIO ESPEJO		LA DELICIA	
Calderon	84.96	Chilibulo	89.04	Atahualpa	68.39	Calacali	65.33
Llano Chico	82.19	Chimbacalle	89.85	Belisario Queved	89.43	Carcelen	90.47
		La Argelia	87.77	Chavezpamba	66.68	Comite del Pueblo	88.37
		La Ferroviaria	87.53	Cochapamba	87.47	Cotocollao	91.21
		La Magdalena	91.47	Concepcion	92.63	El Condado	86.05
		La Mena	90.18	Guayllabamba	74.02	Gualea	56.25
		Lloa	52.22	Iniaquito	92.26	Nanegal	56.88
		San Bartolo	91.01	Jipijapa	91.53	Nanegalito	66.11
		Solanda	92.17	Kennedy	91.21	Nono	58.66
				Mariscal Sucre	90.41	Pacto	52.04
				Nayon	83.16	Pomasqui	86.41
				Perucho	68.72	Ponceano	91.06
				Puellaro	67.87	San Antonio	75.96
				Rumipamba	92.21		
				S. Isidro del Inc	88.70		
				S. Jose de Minas	56.39		
				Zambiza	79.22		

Modificado por Garófalo (2021) a partir de Instituto de la Ciudad (2015)

## 5.2 Las políticas de vivienda en el contexto del Distrito Metropolitano de Quito.

En el contexto del DMQ, se han realizado algunos esfuerzos por mejorar las políticas de vivienda; han existido propuestas que se detallan a continuación, pero que no se han ejecutado, una política que se ha mantenido desde el año 2008 sin modificaciones mayores y una nueva propuesta que apenas surgió en el año 2019 y que aún se encuentra en debate.

### 5.2.1 Propuesta de Política metropolitana de Hábitat y Vivienda (no aprobada)

En el caso de las políticas de vivienda de DMQ, en el año 2010 se forja una propuesta que no logra concretarse, la Política Municipal de Hábitat y Vivienda, de la cual son actores: el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Comisión de Vivienda, la entonces Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda, y actores ciudadanos entre otros<sup>2</sup>.

Este documento cuenta con antecedentes que hablan sobre el derecho a la vivienda (enmarcado en la constitución nacional), a la ciudad y el hábitat, acuerdos internacionales y una explicación sobre la problemática de ese entonces en cuanto al déficit habitacional.

<sup>2</sup> Colegio de Arquitectos, Asociación de Cooperativas Solidaridad, Contrato Social por la vivienda, Cámara de Comercio de Quito, Fundación Ciudad, Asociación de Viviendas Paseos de Pichincha, Inmocredit, APIVE (Grupo Equinoccio), EDIFIX, Ferroinmobiliaria, Funhabit, Hábitat Ecuador, Unidad Ejecutora Bicentenario MDMQ. (MDMQ, 2010)

Se menciona que: “El déficit en Ecuador es de 1.120.000 viviendas. El 71,6% de viviendas existentes, tiene mala calidad de materiales; el 40.3% no cuenta con servicios básicos y el 29,8% de familias viven hacinadas. (MDMQ, 2010).

En los principios básicos de esta política se menciona que esta, deberá estar articulada a la política estatal de vivienda con énfasis en el aprovechamiento del Sistema de Incentivos de la Vivienda SIV del MIDUVI. Además de promover el desarrollo de mecanismos ágiles y eficientes para la gestión del suelo, de programas y proyectos habitacionales. Buscar la participación de actores que aporten con recursos financieros, de gestión, técnicos y humanos, entre otros. Entre sus lineamientos principales están (Tabla 8):

**Tabla 8: Lineamientos de la PMHV 2010**

1. Definición de grupos meta	de	Se definen quienes serán los beneficiarios de los programas de vivienda, tomando parámetros como el no contar con una vivienda, escasos ingresos, viviendas en zonas de riesgo, familias vulnerables.
2. Integralidad del hábitat	del	Que los asentamientos, más que representar proyectos que mitiguen el déficit cuantitativo, supongan una relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano
3. Desarrollo comunitario Integral		Apunta a que la comunidad participe, se organice y trabaje conjuntamente con el gobierno local.
4. Equidad del hábitat		Involucra la eliminación de cualquier tipo de discriminación que impida o limite el acceso de la ciudadanía a una vivienda adecuada.
5. Sustentabilidad ambiental		Mitigar los impactos de los asentamientos humanos optimizando el diseño de redes viales, de infraestructura, de disposición de desechos sólidos y la incorporación de sistemas de energía alternativos.
6. Gestión participativa		Tomando en cuenta que la participación ciudadana es un derecho mencionando en la constitución, los proyectos de vivienda estarán sustentados en principios de transparencia y rendición de cuentas, además de promover la participación social y efectiva de sus beneficiarios. “una casa de compra, una comunidad se construye”
7. Gestión municipal del suelo		El MDMQ se encargará de la generación de suelo municipal edificable, intervendrá como mecanismo de control y regulación de los precios del suelo urbano
8. Compactación urbana		El municipio promoverá, auspiciará, o colaborará con iniciativas que promuevan la compactación, densificación y utilización del suelo vacante. Se abstendrá de ello frente a aquellas propuestas que, por el contrario, promuevan un modelo extensivo de ciudad.

9. Incentivos	El MDMQ incentivará el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social a través de varios mecanismos de promoción como la exención o rebaja de tributos municipales
10. Implementación y tramitación	Al ser competencia del MDMQ este designará a organismos específicos que se encarguen de la ejecución. El MDMQ establecerá la aprobación de planos coordinada y con corresponsabilidades entre municipio y actor particular, para vincular procesos de aprobación y construcción.

Modificado por Garófalo (2021) a partir de MDMQ (2010)

### 5.2.2 Política de vivienda en vigencia desde el año 2008

Dentro del DMQ existe en vigencia el PMODT 2012-2022, que menciona en el literal 3.3.2 de Desarrollo Urbano y Rural equilibrado sustentable y seguro la política de intervención ligada al Plan Nacional del Buen Vivir que consiste en:

“Consolidar el uso y ocupación de las reservas de suelo, compactar y densificar sectores seleccionados con capacidad de carga apropiada y bajo criterios de calidad de hábitat urbano, contener el crecimiento disperso de los bordes de la ciudad, planificación integral de la dotación con servicios básicos en función del modelo territorial PMOT” (DMQ, 2012, pág. 36)

Además, en este instrumento se menciona que se debe promover la generación de una oferta de vivienda segura y saludable para grupos poblacionales no atendidos por el mercado mediante zonas de promoción inmediata y proyectos municipales de vivienda (DMQ, 2012) y se le otorga a la PMHV la potestad de cumplir con estos objetivos en especial la generación de oferta de VIS que se desarrolle como proyectos de vivienda recuperada, o nueva en áreas de conservación patrimonial, además de que vaya de la mano el desarrollo y renovación del hábitat sobre todo en barrios en proceso de consolidación. El Municipio además establece que los proyectos de vivienda ya sean de oferta pública o privada deben obligatoriamente ofrecer calidad de vida a través de: “configuraciones urbanas que generen comunidad, garanticen la equidad y la inclusión social y el acceso a equipamiento, espacio público e impulsen la sostenibilidad ambiental” (DMQ, 2012, pág. 41)

Sin embargo, según la entrevista a María José Villalba, que integra la comisión que trata asuntos de vivienda en el cabildo actual, y es experta en generación de normativa y políticas de vivienda social, la PMHV de la que se habla en el PMDOT no se aprobó y sigue en vigencia la política que esta estipulada en *el Libro IV.5 del Código Municipal que trata sobre el tema DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT*, que no ha sido actualizado desde el año 2008 en la que se describen 18 artículos distribuidos en seis secciones:

- a) De la promoción del suelo y vivienda nueva de interés social;
- b) De los mecanismos de promoción y ejecución de incentivos locales;
- c) De las entidades responsables de planificar, promover y ejecutar planes de urbanización y vivienda de interés social;
- d) De la promoción de tierra para uso residencial y equipamiento;
- e) De la vivienda emergente y,
- f) De la creación del fondo de promoción de la vivienda de interés social. (MDMQ, 2008).

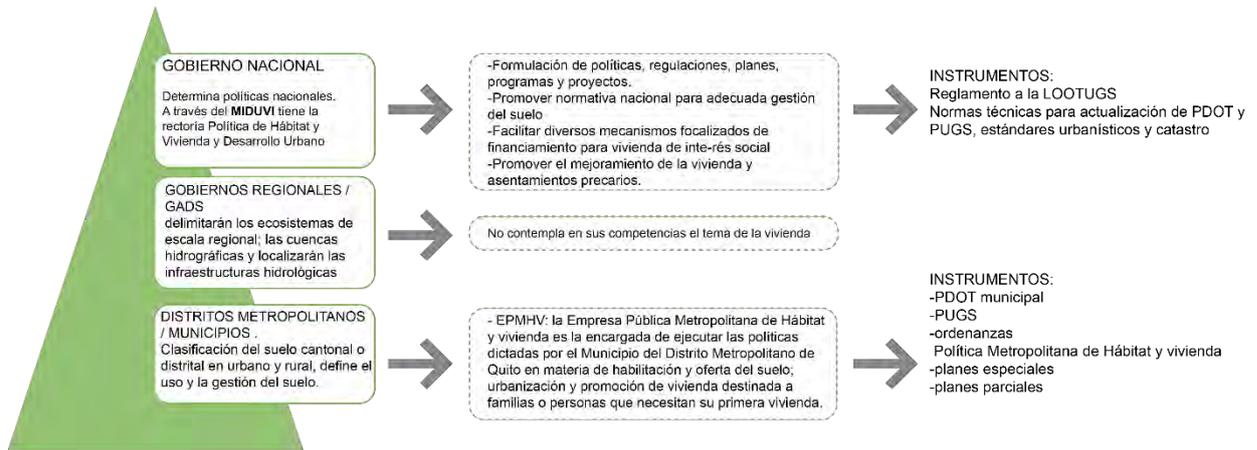
Esta política se enfoca exclusivamente en la promoción y gestión de programas de vivienda emergente y en la vivienda de interés social VIS, enfocadas a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad y riesgo. Como definición de VIS en esta política se considera la unidad habitacional destinada a las familias de estratos económicos que según los parámetros establecidos por el Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios Sociales – SELBEN- “pertenezcan a los quintiles 1,2 y 3 de pobreza”. Esta vivienda además debe disponer de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizar condiciones de salubridad, equipamiento comunitario.

Asimismo, la vivienda emergente se considera como una solución habitacional destinada para las familias que debido a desastres naturales o alguna catástrofe asociada hayan perdido su vivienda por encontrarse en zonas de riesgo o que estén en riesgo de perderla por esta ubicación, y por estas razones deban ser reubicados y trasladados de forma urgente. En cuanto a los incentivos locales estos se consideran como las exenciones y rebajas a los tributos municipales que solo se aplicaran a los planes y proyectos de interés social. (MDMQ, 2008)

### 5.2.3 Entidades responsables de planificar, promover y ejecutar vivienda

Es necesario hacer una aproximación desde la escala nacional para entender que instituciones tienen competencias respecto a la vivienda (ver figura 23) , y entender que es lo que sucede a escala metropolitana.

Figura 23: Síntesis de entidades y competencias respecto a la vivienda



Modificado por Garófalo (2021) a partir de Asamblea Nacional de la República del Ecuador (2016)

A Nivel municipal, la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda -EPMHV- creada mediante la Ordenanza 0307 el 22 de marzo del 2010 es la entidad que se encarga de :

“ejecutar las políticas dispuestas por el Municipio en materia de habitación y oferta de suelo, urbanización y promoción de vivienda, de destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda...” (MDMQ, 2008)

También entre sus propósitos está la gestión de los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social y énfasis en sectores de atención prioritaria. Gestionar las reservas de suelo y promover dicha oferta para el desarrollo de vivienda bajo los criterios de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura y equipamiento. Desarrollar vivienda nueva, mejorar vivienda construida, favorecer el desarrollo comunitario integral de los propietarios de los conjuntos habitacionales existentes, contribuir a la renovación urbana y rural, cumplir con las políticas de densificación, y cumplir con todas las disposiciones encomendadas por el Concejo Metropolitano.

Dentro de los proyectos de vivienda que se encuentran a cargo de esta empresa y que aún están en oferta de unidades de vivienda son (Tabla 9):

Tabla 9: Planes de vivienda en el DMQ ofertados por la EPMHV

Productos del programa de vivienda	Proyectos
Vivienda para relocalización	Bellavista de Carretas
	San Francisco de Huaracay
	Victoria del Sur – manzanas 11 a 15
	Ciudad Bicentenario
Vivienda comercial	Bellavista de carretas (comercial y equipamientos)
	IESS El Ejido
Vivienda de interés social	Bellavista de Carretas -manzanas 1 y 2
	Victoria del Sur
	Ciudad Bicentenario

Modificado por Garófalo (2021) a partir de EPMHV (2020)

A continuación, se muestran unas imágenes de los proyectos de ciudad Bicentenario (ver Figura 24) y Victoria del Sur (ver Figura 25), que aun poseen unidades de vivienda de venta al público. Cada uno de estos proyectos cuenta con al menos dos tipologías de vivienda, entre departamentos dúplex, casas, departamentos semi acabados y locales comerciales. Ambos proyectos cuentan con todos los servicios básicos, áreas verdes, acceso a transporte público, parqueaderos. Estas viviendas están destinadas a un sector de ingresos medios a bajos de la población

Figura 24: Proyecto Ciudad Bicentenario



Modificado por Garófalo (2021) a partir de EPMHV (2020)

Figura 25: Proyecto Victoria del Sur



Modificado por Garófalo (2021) a partir de EPMHV (2020)

### 5.3 Las políticas de vivienda planteadas por la propuesta del Concurso del plan especial del Corredor Metropolitano de Quito.

En este apartado se intentará describir cual es la política de vivienda que se planteó en el Concurso del Corredor Metropolitano a partir de los insumos generados (Láminas de la Fase 1 y Fase 2) y también de una entrevista con la Arq. Gabriela Mejía de la oficina GMG Diseño y Construcción y el Arq. Andrés Cevallos, docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central del Ecuador; ambos profesionales cuyo enfoque fue desarrollar el tema de vivienda dentro de la propuesta, del equipo #25 multidisciplinario.

Entre las acciones de transformación que propone el concurso se habla de la “Política de vivienda como vector de re integración”. Se menciona además que:

“Principio rector: La política de vivienda del corredor metropolitano se integrará a las necesidades de la ciudad para la provisión de vivienda asequible, la reducción de la producción especulativa de apartamentos, el aprovechamiento del suelo público como recurso para la reducción de la desigualdad habitacional, y la ocupación eficiente de las **centralidades que contienen suficientes servicios urbanos**” (YES Innovation, Equipo 25, 2020)

Si bien no se planteó una ordenanza como tal en materia de vivienda, porque no se consideró como requerimiento para el concurso, a más de la ordenanza del plan especial, lo que si se planteó fueron modelos de vivienda que permitan que se cumplan estas características; que sea asequible, aprovechamiento del suelo y que puedan ser

ejecutables a través de alianzas entre el sector público y privado. Para estos efectos se establecen 10 lineamientos claros mostrados en la Tabla 10:

**Tabla 10: Lineamientos de la política del CMQ**

<b>Lineamiento</b>	<b>Descripción</b>
<b>1. Decisión Político Administrativa</b>	Política activa para la regulación del mercado de vivienda del corredor como función esencial del gobierno municipal, asignando nuevos roles a la Empresa Metropolitana de Vivienda como productor-gestor de vivienda asequible.
<b>2. Diálogo Basado en Interés Público</b>	Establecer alianzas con una diversidad de actores inmobiliarios (cooperativas, corporaciones, constructores), comerciales y culturales, que muestren claro interés en el aporte a un corredor de vivienda asequible.
<b>3. Pioneros en Alternativas</b>	Desarrollar un sistema de alquiler público-privado para población flotante (estudiantes universitarios, familias jóvenes, trabajadores iniciales)
<b>4. Pioneros en Legislación Local del Suelo</b>	Utilizar inteligentemente el suelo público en función de obtener vivienda asequible VIP y VIS, equipamientos sociales y espacio público, por sobre desarrollos comerciales privados.
<b>5. Instituciones Municipales Integradas y con Nuevas Capacidades</b>	Conformar unidades gestoras multidisciplinarias con capacidad de análisis, monitoreo, negociación, gestión de cargas - beneficios para la vivienda en el corredor, y uso de los instrumentos legales para la gestión del suelo.
<b>6. Reglas Claras para los Actores del Suelo</b>	Creación de un índice de ocupación, subutilización y sobre aprovechamiento como parámetro para la calificación de lotes receptores de nueva vivienda.
<b>7. Pioneros en la Concepción de la Residencia</b>	Preferir una relación vivienda - formación – trabajo, por sobre la asignación de unidades aisladas.
<b>8. Agenda Política Basada en el Residente</b>	Incentivar las iniciativas de viviendas con alto valor de uso y presencia de futuros propietarios por sobre la producción especulativa, independientemente del perfil económico del usuario
<b>9. Inteligencia Catastral</b>	Aplicar indicadores de monitoreo basados en residentes en lugar de unidades construidas.
<b>10. Decisiones Basadas en Investigación</b>	Orientar institutos de ciudad, convenios académicos y empresa metropolitana de vivienda a la recopilación y monitoreo permanente del estado de la habitabilidad del distrito, así como la creación del catastro de residencia en propiedad y alquiler.

A parte de estos lineamientos se plantean 8 modelos de aplicación de esta política en “lotes tipo” que puedan encontrarse a lo largo del Corredor Metropolitano; cada uno de estos modelos plantea tres niveles de ejecución, desde la programación urbanística hasta la gestión de aplicabilidad del modelo. Cada uno permite identificar actores que puedan producir vivienda y que se puedan facilitar la integración de nuevos modelos de producción de vivienda social y accesible. (YES Innovation, Equipo 25, 2020),

Los modelos presentados en las figuras 26,27,28, 29 y 30 ; A - H son extraídos de casos reales y aplicables de lotes ubicados a lo largo de la franja que comprende el Corredor Metropolitano de Quito, y que se encontraban subutilizados y que poseen un potencial debido a su localización, sobre todo en la zona proyectada para repoblamiento.

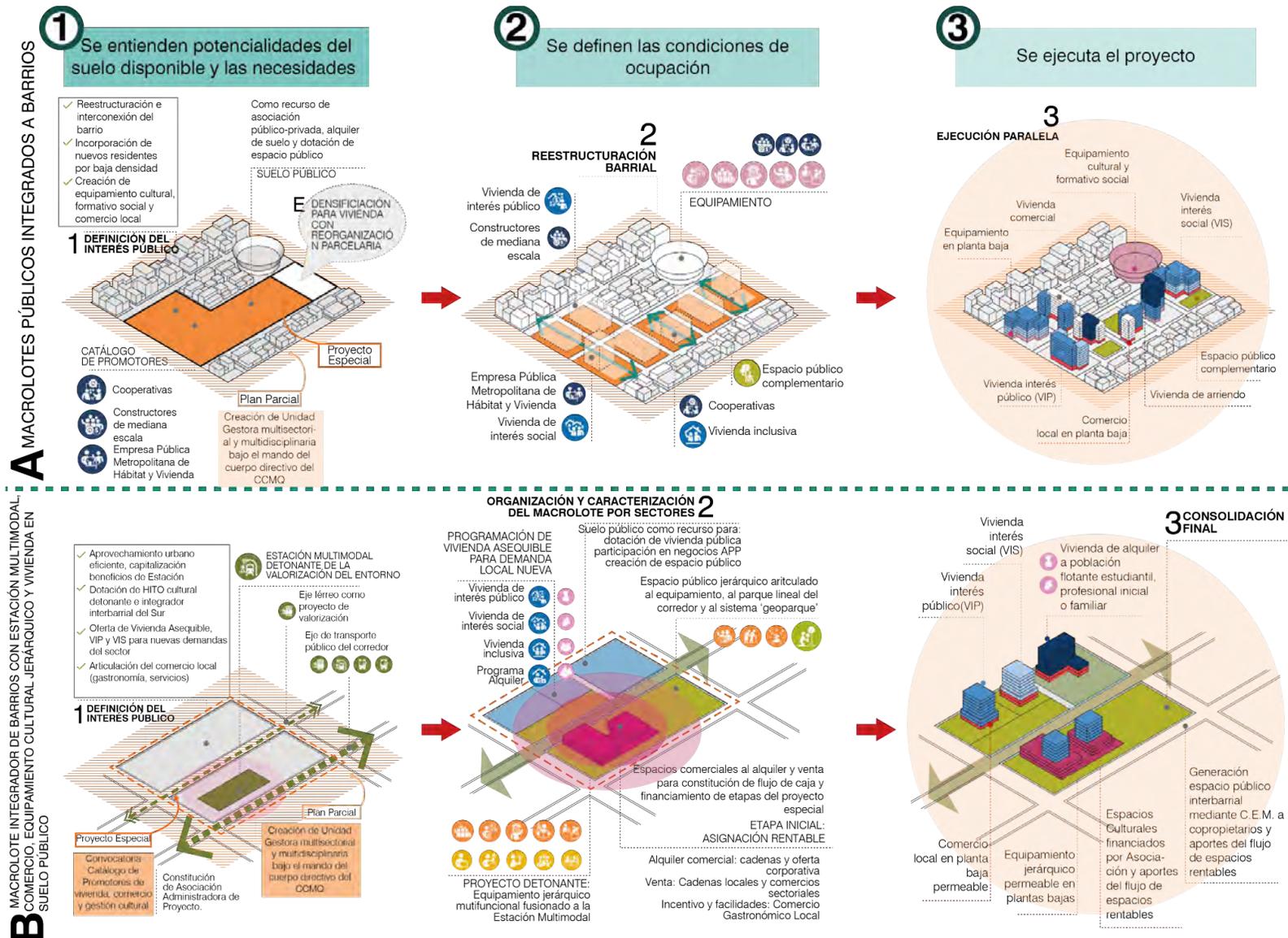
Según lo conversado con Gabriela Mejía y Andrés Cevallos, estos modelos no constituyen proyectos como tal, sino que son un conjunto de ideas y lineamientos para esos casos de localización en específico, que podrían llegar a concretarse , pero pretenden dar una orientación de lo que se podría hacer a lo largo del corredor con lotes de características similares, es decir, que, por ejemplo para el **modelo A** (figura 26), que está en la Centralidad de la Y, se observan las potencialidades del sitio, se definen las condiciones de ocupación y se plantea una visión de cómo se ejecutaría el proyecto, que actores estarían involucrados, que tipo de equipamiento debería acompañar al proyecto de vivienda, y dentro de la categoría de vivienda establecer si amerita la presencia de VIS solamente o también VIS + VIP + Vivienda comercial. Este ejemplo desarrollado permite comprender como se podría intervenir en un lote público de características similares.

Estos modelos de gestión buscan equilibrar y maximizar el beneficio social y “tienen la visión de ofrecer estrategias que se adapten, que se utilicen las ideas como se necesite en cada caso para perseguir un propósito mayor que está planteado.” (Cevallos, 2021)

El objetivo de estos modelos además no es que se conviertan en una camisa de fuerza, sino que pueda ser un instrumento para que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda pueda identificar lugares de repoblamiento, repotenciación de edificaciones en desuso y que se evite construir proyectos nuevos que propaguen la expansión de la mancha urbana. Mejía (2021) menciona al respecto que a través del concurso se entrega un catálogo de proyectos que permita pensar como intervenir en estas zonas donde se plantean proceso de re consolidación o consolidación; estos modelos pretenden ser una

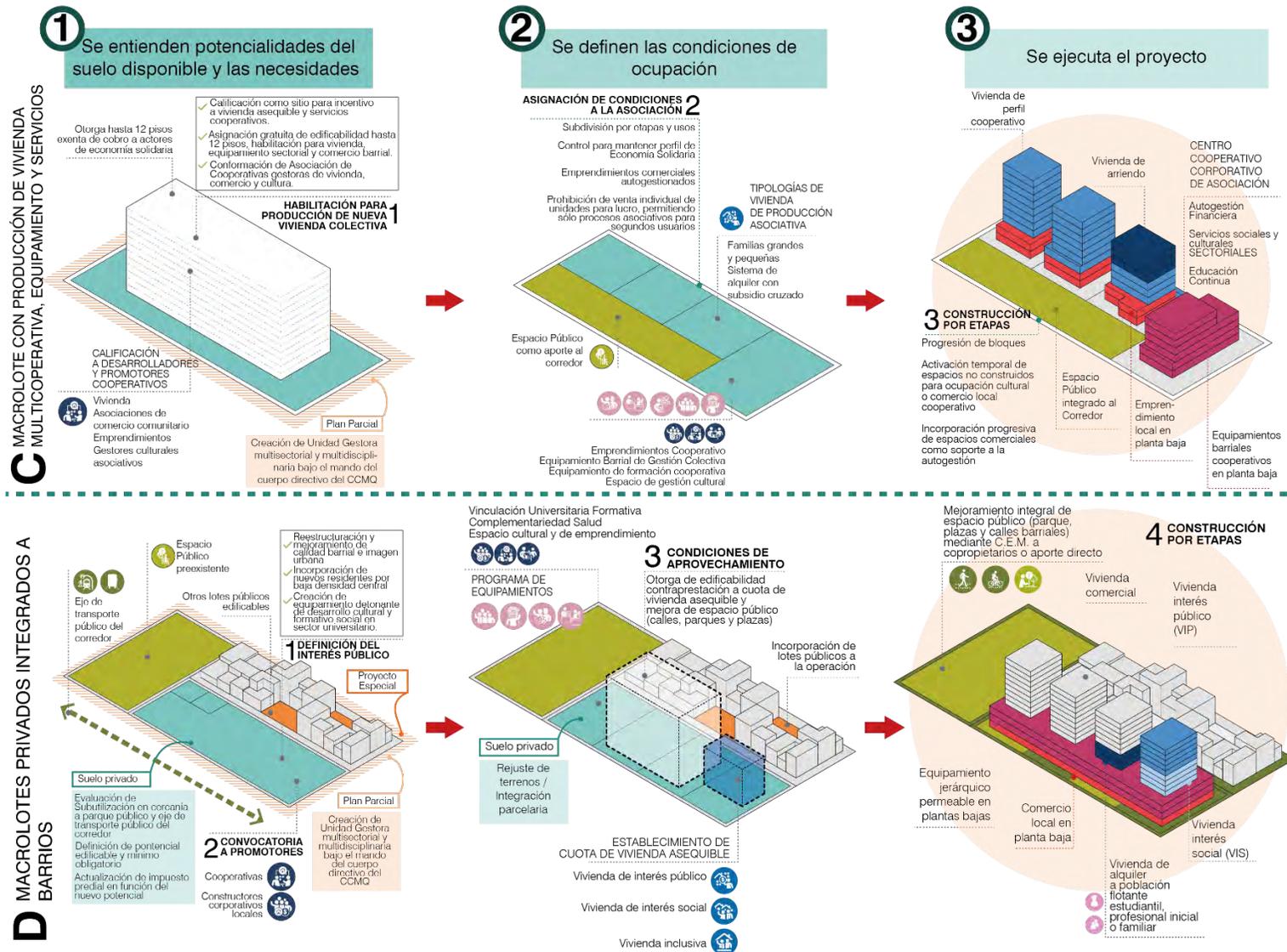
guía para encauzar un crecimiento adecuado de la ciudad, porque se habla de un crecimiento vertical, pero no se establece una manera eficiente y sostenible de crecimiento.

Figura 26: Modelo A- Caso de estudio La Y; Modelo B – Caso de estudio El Recreo



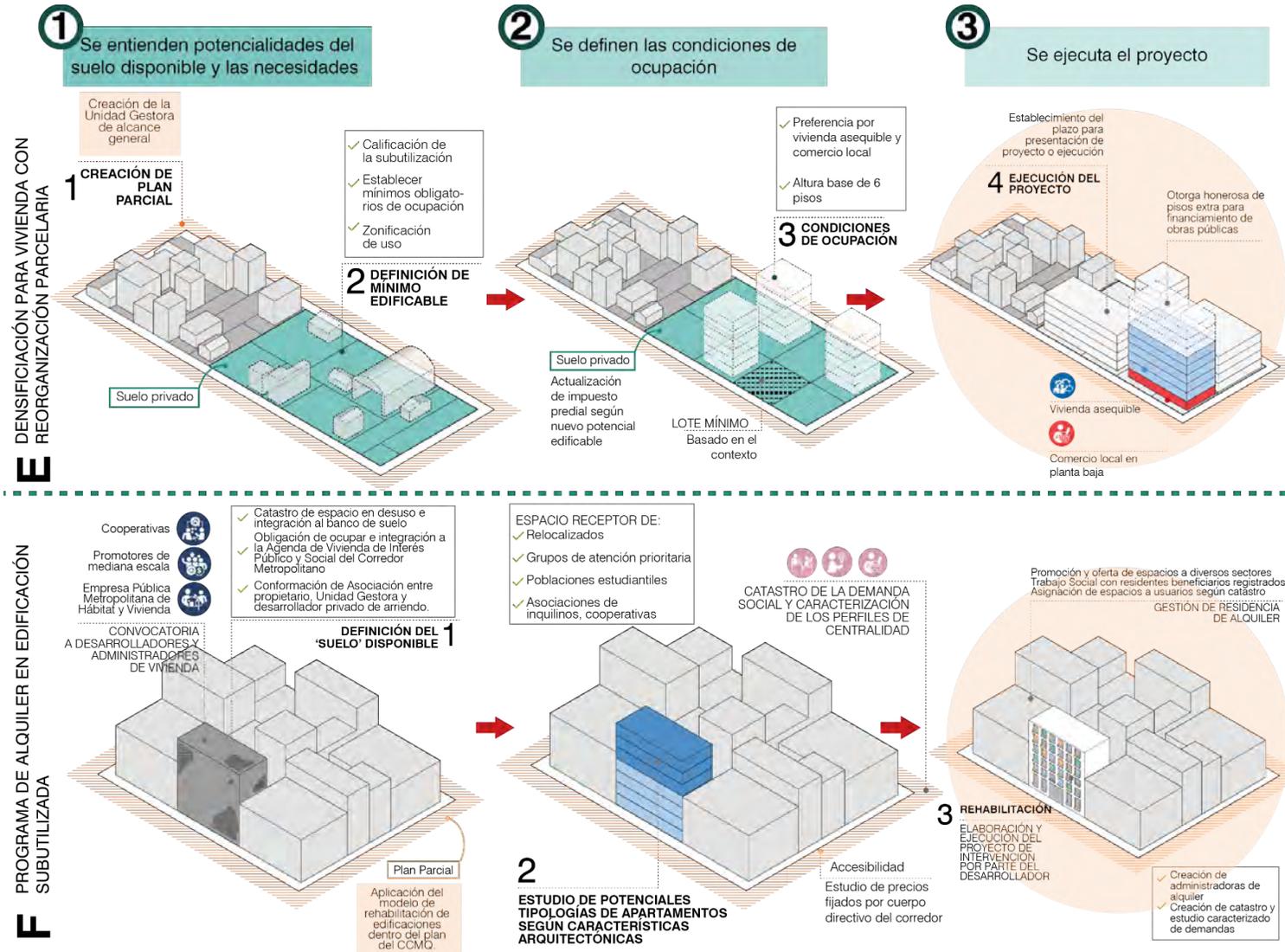
Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

Figura 27: Modelo C- Caso de estudio Lotes en Quitumbe; Modelo D – Caso de estudio Lote Casabaca



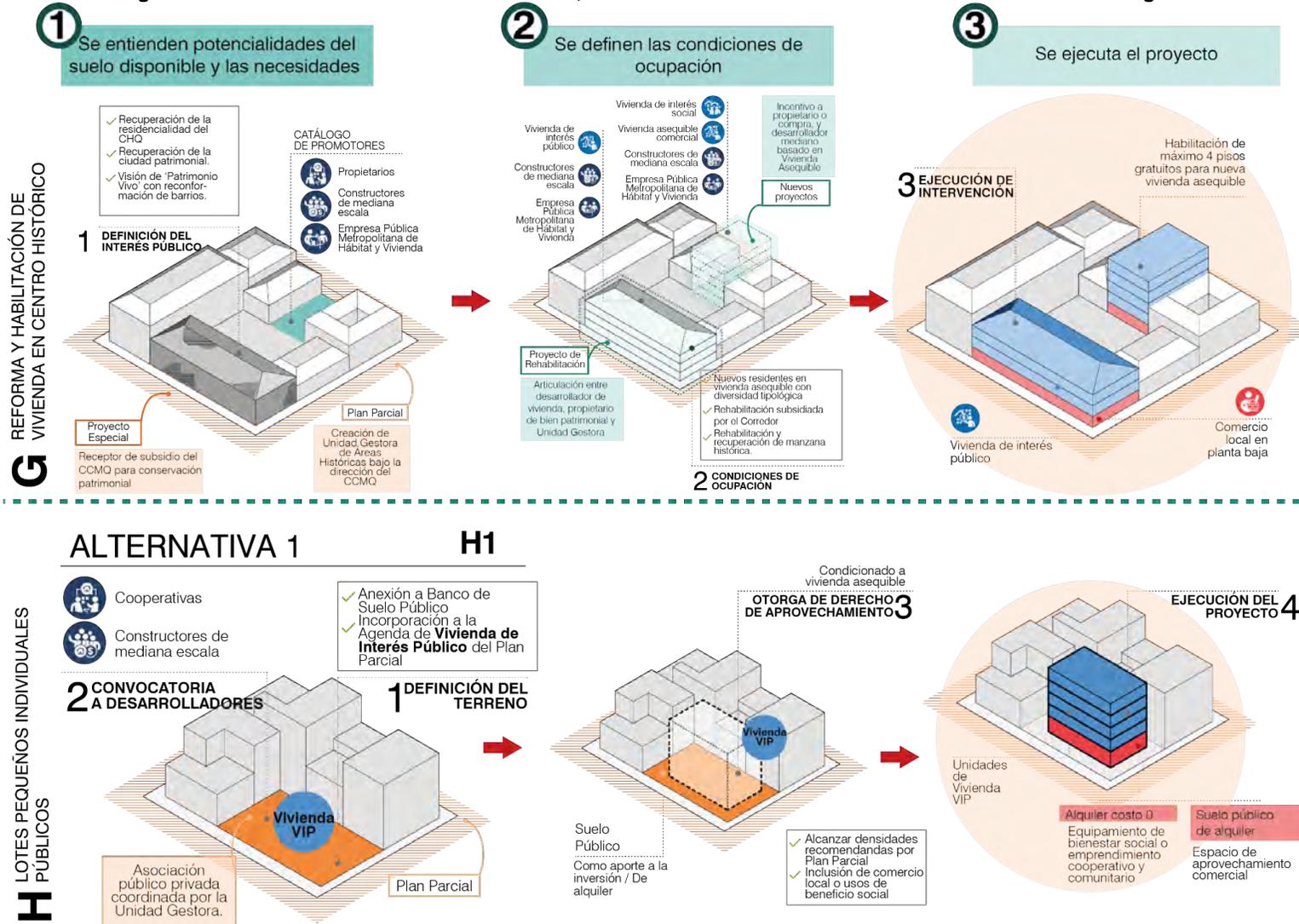
Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

Figura 28: Modelo E- Caso de estudio Sur del Bicentenario ; Modelo F – Caso de estudio 10 de agosto



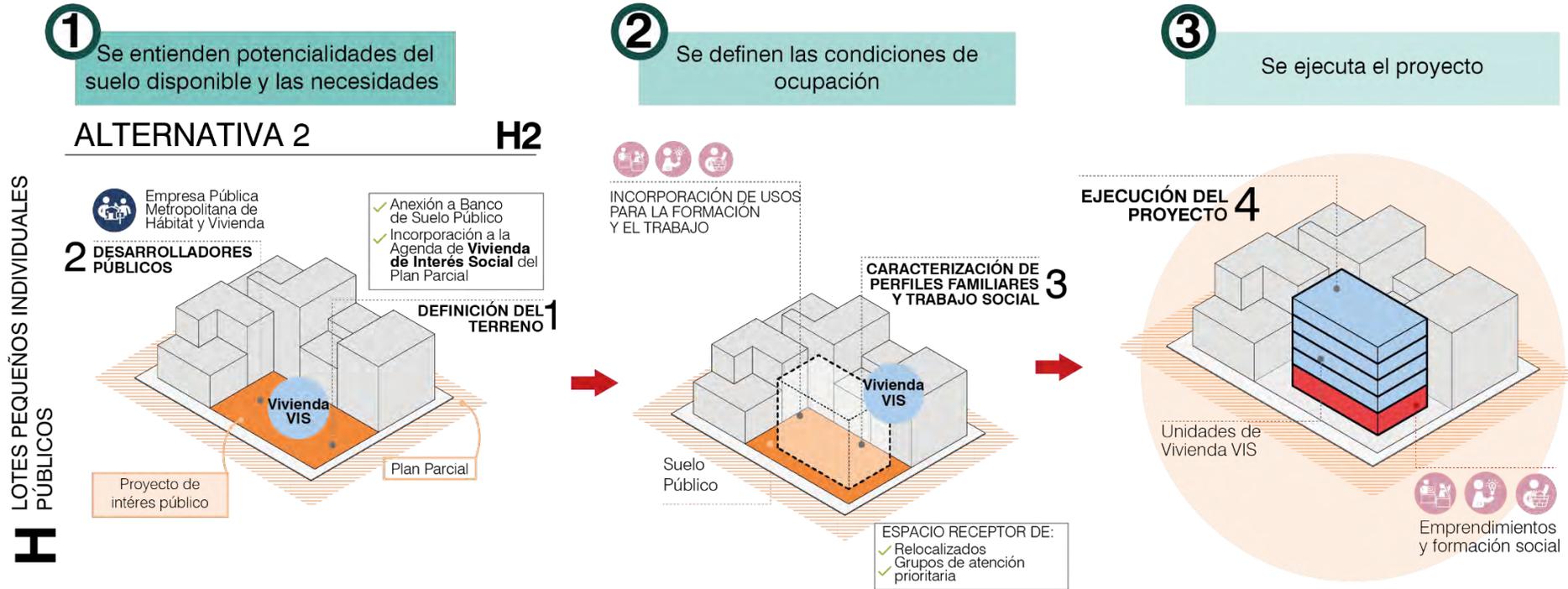
Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

Figura 29: Modelo G- Caso de estudio Alameda; Modelo H1 – Caso de estudio Lotes en la Y - en la 10 de agosto



Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

Figura 30: Modelo H2 Lotes en la Y - en la 10 de agosto



Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020)

Con respecto a la entrevista realizada a la Arq. Gabriela Mejía y el Arq. Andrés Cevallos sobre la política de vivienda en el CMQ, se presenta a continuación lo más relevante.

- Lo propuesta para el corredor en materia de vivienda si tiene relación con las políticas locales, se basan en los instrumentos legales como la LOOTUGS, pero había que plasmar esos lineamientos al contexto local de Quito.
- La idea principal es proponer un conjunto de tipologías que sirven como una especie de agenda política, así que los diez lineamientos propuestos tienen su componente político.
- En la propuesta se plantea directamente el trabajar en alianzas publico privadas y alianzas estratégicas, no necesariamente con inmobiliarios, pero si con cooperativas, grupos empresariales propietarios de suelo, pero la propuesta tampoco se cierra a que intervengan estos grupos inmobiliarios como actores estratégicos.
- Específicamente para la zona del corredor algo que se planteaba es la reestructuración de vivienda en edificios antiguos y en desuso. Esta política la manejaría la EPMHV que actualmente se encarga de las relocalizaciones; el reciclaje de edificaciones es clave, es algo que no se está haciendo.

#### **5.4 La propuesta 2.0 de Política de vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito**

Al comenzar el proceso de investigación para el TFM, se tomó en cuenta que en ese momento no existía una política de vivienda actualizada, sino la ya mencionada en apartados anteriores, del año 2008, sin embargo y posterior a conversaciones con María José Villalba, que es psicóloga social-comunitaria y que integra la Comisión de Vivienda del cabildo, se sienta el precedente de que desde los meses finales del año 2019 nace la propuesta de una nueva ordenanza de vivienda que actualmente se encuentra en debate. Puesto que la nueva ordenanza ya está completa pero aún no se ha aprobado, ni se ha publicado en el Registro Oficial, en este apartado se hará un resumen de acuerdo a lo conversado y acorde a los avances y borradores publicados en la página de del directorio de Gobierno Abierto de Quito.

##### **5.4.1 Antecedentes y política planteada**

Como antecedente, esta nueva Ordenanza viene a ser la Sustitutiva del libro IV.5 de la Vivienda y el Hábitat del Código Municipal. Se considera urgente realizar esta reforma porque la normativa actual en las condiciones en las que se ha venido desarrollando y

ofertando vivienda por parte del Municipio “ha impedido satisfacer efectivamente a las necesidades habitacionales de distintos grupos poblacionales en Quito”.

La propuesta se enmarca en un enfoque integral de atención habitacional a los residentes de la ciudad que carecen de capacidad de acceder a la oferta del mercado inmobiliario actual y no solo garantizaría el acceso a una vivienda adecuada y digna sino un entorno saludable, seguro, eficiente e integrador.

En el siguiente grafico se resume la política planteada en cada uno de sus ejes de transversales de intervención.

Figura 31: Ejes transversales de intervención



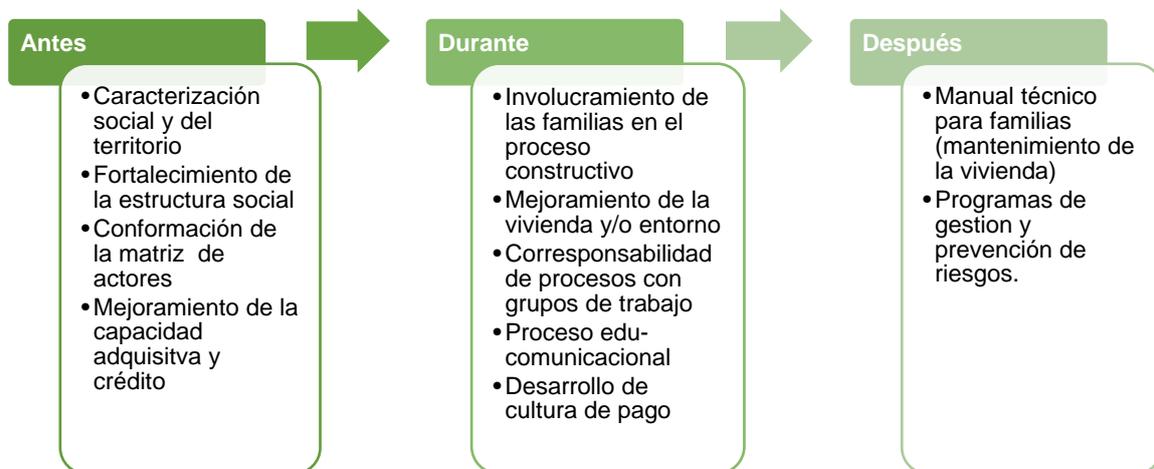
Modificado por Garófalo (2021) a partir de SHTV(2020)

**Modalidades de pago:** la capacidad de pago es uno de los mayores inconvenientes que ahora reconoce esta propuesta de ordenanza y al respecto se propone una categorización de los posibles beneficiarios en función de su capacidad económica, lo que permitirá aplicar diferentes modalidades y mecanismos de pago para cada caso específico y ya no solo limitarse al acceso de créditos. Con respecto a esto Villalva (2021) menciona: “Se ofrecen además modalidades de pago variadas, la vivienda no es completamente gratuita y a menos que un caso lo amerite este será transferido al gobierno central que si establece en sus políticas la gratuidad de la vivienda.”

**Acompañamiento social:** en este aspecto, a más de la atención que estaba estipulada a las personas en situaciones de riesgo por proximidad a zonas de desastre, se propone extender la consideración de riesgo más allá de lo físico e incluyendo riesgos de carácter social que puedan afectar la integridad de las familias. Se propone ayudas económicas, apoyo humanitario y acompañamiento a las familias en el tiempo de espera mientras se les hace la entrega de la vivienda, además de la posibilidad de poder ocupar temporalmente unidades de vivienda destinadas a este fin en los proyectos de vivienda municipales; se conformará un banco de propiedades para atención emergente.

“La ordenanza provee algo que antes no se tomaba en cuenta y es el acompañamiento social en todo momento las familias, antes , durante y después del proceso constructivo de la vivienda, que puedan aprender la importancia del ahorro, la importancia legal de tener una escritura, de estar dentro de la normativa legal.” (Villalva, 2021)

**Figura 32: Acompañamiento social**



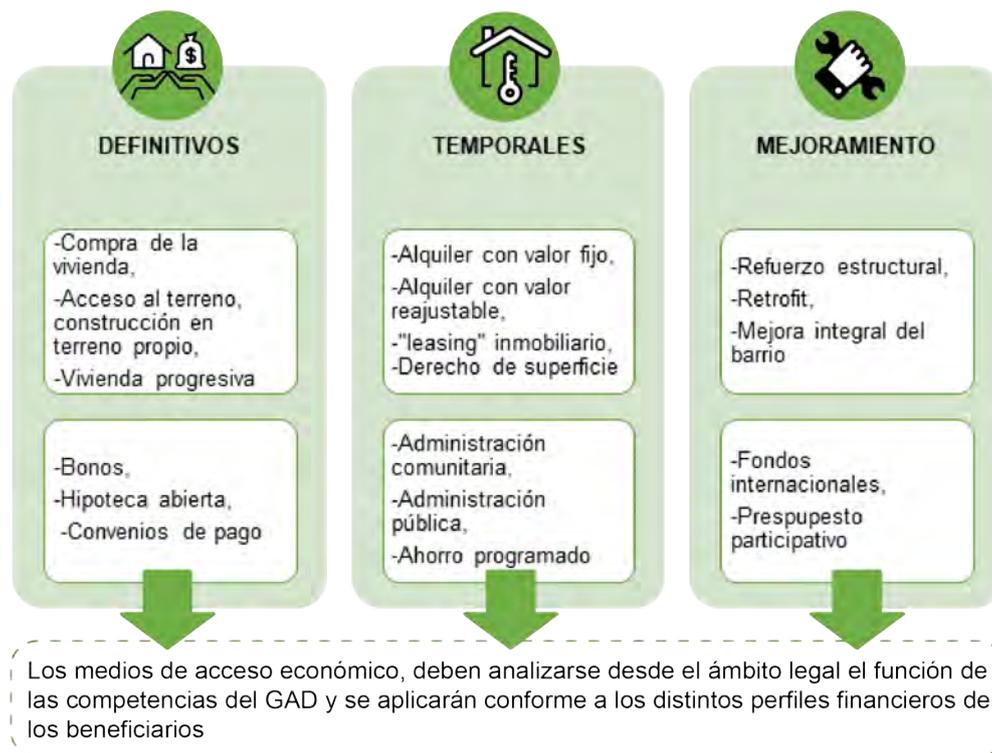
Modificado por Garófalo (2021) a partir de SHTV(2020)

**Acceso a la vivienda:** se propone ampliar las opciones de vivienda, así como los mecanismos de pago. En arrendamiento se daría bajo distintas modalidades como el arrendamiento con derecho a compra, progresivo y fijo.

En acceso a vivienda nueva o construcción de una que podrían ahora entrar dentro de las categorías VIS o VIP. Además, se incluyen mecanismos de ayuda para mejorar el refuerzo estructural de viviendas existentes y mejoramiento integral de barrios, con el propósito de mejorar las condiciones de hábitat de los ciudadanos.

“Se abre la posibilidad de ofertar VIP, vivienda de interés público para grupos poblacionales con otra capacidad de pago y de arrendamiento. Se plantea la vivienda progresiva como una alternativa de crecimiento, una vivienda puede comenzar con 32m<sup>2</sup> de construcción y con el tiempo los beneficiarios pueden llegar a construir hasta 70m<sup>2</sup> – 90m<sup>2</sup>. Asimismo, se podrá construir una vivienda progresiva de un piso con proyección a 3 pisos” (Villalva, 2021)

Figura 33: Mecanismos de acceso a la vivienda y mejoramiento



Modificado por Garófalo (2021) a partir de SHTV(2020)

**Base legal:** Toda gestión respecto a la vivienda está apoyada en instrumentos de gestión determinados por la LOOTUGS, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo como los siguientes: banco de suelos, derecho de superficie, derecho de adquisición preferente, derecho de expropiación entre otros. Se plantea además los incentivos que fomenten y permita la participación del sector privado en el desarrollo de esta vivienda.

“Esta ordenanza está basada en la LOOTUGS que establece estándares urbanísticos y además establece como instrumentos de gestión de suelo los PUGS que entrarán en vigencia en este año para trabajar en conjunto con esta nueva política.

Se establece el derecho de superficie, la concesión onerosa de derechos y beneficios a los constructores , como por ejemplo si un proyecto de vivienda se construye y tiene más del 50% destinado para VIS o VIP tendrá un descuento y exoneración de impuestos lo que evitaría pagar la concesión onerosa de derechos.” (Villalva, 2021)

Sin duda esta propuesta de ordenanza plantea una revisión completa de los contenidos de la ley vigente, mantener algunas temáticas, ampliar otras e incorporar nuevas. Con respecto a estos cambios se puede recoger en una tabla de resumen los siguientes:

**Tabla 11: Propuesta de ordenanza vs. Actual ordenanza en el Código Municipal.**

Propuesta de ordenanza	Actual ordenanza (código municipal)
<b>Consideraciones generales</b>	<b>Principios y definiciones generales</b>
Acceso a la vivienda de interés municipal <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Definición de la población beneficiaria de proyectos VIS y mejoramiento del hábitat</i></li> <li>• <i>Modalidades de acceso a la VIS municipal</i></li> <li>• <i>Tipos de mejoramiento habitacional y entorno</i></li> <li>• <i>Mecanismos de pago</i></li> <li>• Beneficios económicos adicionales</li> <li>• Exenciones y descuentos tributarios</li> <li>• <i>Adjudicación y entrega de VIS municipal</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capítulo II que trata de la vivienda social para familias integradas por personas con discapacidad en el DMQ</li> <li>• Capítulo I sección II: Mecanismos de promoción y elección de incentivos locales.</li> </ul>
Atención habitacional emergente <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atención habitacional emergente por riesgos naturales</li> <li>• <i>Atención emergente al hábitat por riesgos sociales</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capítulo I Sección V que trata de la vivienda emergente</li> </ul>
Acompañamiento social y desarrollo comunitario integral	*No se plantea este tema de acompañamiento social en la actual ordenanza
Fomento de VIS municipal y gestión institucional <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión del suelo para promoción de vivienda de interés social</li> <li>• <i>Desarrollo de proyectos municipales de VIS</i></li> <li>• Financiamiento y cooperación</li> <li>• <i>Registro de proyectos</i></li> <li>• Entidades responsables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capítulo I sección V que trata de la promoción de la tierra para uso residencial y equipamiento.</li> <li>• Capítulo I sección VI que trata de la creación del fondo de promoción de VIS</li> <li>• Capítulo I sección III que trata de las entidades responsables de planificar, promover y ejecutar planes de urbanización y VIS</li> </ul>

Fomento de VIS no municipal <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Medios de cooperación y apoyo a iniciativas no municipales</i></li> <li>• <i>Incentivos tributarios</i></li> </ul>	*No se plantea este tema de acompañamiento social en la actual ordenanza <sup>3</sup>
--	---

Modificado por Garófalo (2021) a partir de SHTV(2020)

## 5.5 Discusión de las propuestas.

En este apartado se realizará una discusión de ambas propuestas con respecto a distintos aspectos como el financiamiento para los proyectos de vivienda, componente social, gestión del suelo, actores que intervienen, etc., para de esta manera lograr interpretar de qué manera la propuesta del CCMQ podría complementar, y ser una alternativa viable para la ejecución de proyectos de vivienda en el DMQ y una solución a largo plazo para el déficit y acceso a la vivienda.

**Tabla 12: Proyecto de ordenanza vs CCMQ**

Criterio	Lo que planea la propuesta de ordenanza	Lo que plantea el CCMQ
<b>Acceso a la vivienda / tipo de oferta</b>	Plantea 11 alternativas que están distribuidas en mecanismos de acceso definitivos, temporales y de mejoramiento de la vivienda. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compra de vivienda</li> <li>• Acceso a terreno</li> <li>• Construcción en terreno propio</li> <li>• Vivienda pública de arrendamiento</li> <li>• Arrendamiento de costo progresivo</li> <li>• Arrendamiento con derecho a compra</li> <li>• Donación de vivienda</li> </ul>	Plantea 8 modelos tipo de ejecución de vivienda a lo largo del CMQ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda inclusiva</li> <li>• Vivienda social relocalizada</li> <li>• Vivienda social</li> <li>• Programa de arriendos controlados</li> <li>• Vivienda asequible</li> <li>• Vivienda estudiantil</li> <li>• Vivienda comercial</li> </ul>
<b>Componente Social / de participación</b>	Prevé un programa de acompañamiento técnico- social antes durante y después de la construcción de la vivienda. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. etapa preliminar: planificación del proyecto/diagnóstico de familias;</li> </ol>	No hay un planteamiento con respecto al ámbito social específicamente para la vivienda. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se plantea de manera general la participación colectiva en la construcción de la agenda para la oferta y dotación de vivienda entre</li> </ul>

<sup>3</sup> Tabla 11: lo que se encuentra en cursivas en la columna de la propuesta de ordenanza son todos los temas nuevos y ampliados que esta contempla.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. etapa media: durante el proceso constructivo del proyecto.</li> <li>3. etapa posterior: momento en el que las familias se encuentran viviendo en el proyecto, ( intervención mínima de seis meses del trabajo social con las familias)</li> </ol>	<p>actores inmobiliarios, cooperativas, organizaciones sociales pro vivienda; esto como una de las funciones que debería desarrollar la EPMHV</p>
<p><b>Gestión del suelo</b></p>	<p>Los GADS metropolitanos están amparados por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del suelo (LOOTUGS) para conformar instrumentos como Planes de Uso y gestión del Suelo llamados - PUGS -y a su vez Planes Parciales que permitan declarar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas especiales de interés social</li> <li>• Que el suelo o los terrenos destinados a VIS deben estar integrados a zonas urbanas o de expansión urbana</li> </ul> <p>- Creación del Banco de suelo municipal supeditado al Banco de suelo del GAD del DMQ y actualización del mismo conforme adquiera bienes inmuebles. -Reserva de suelo para vivienda VIS (Cuando se encuentren sub utilizados) -Reserva de inmuebles edificados para VIS: bienes inmuebles con estructuras sin uso o subutilizadas que sean de propiedad municipal. - Fijación de precios para suelo destinado a VIS</p>	<p>En cuanto a la gestión del suelo el CCMQ propone la creación de herramientas de escala intermedia; instrumentos de planeamiento de suelo en tres dimensiones.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polígonos de tratamientos urbanísticos que abarcan zonas que comparten ciertas condiciones de homogeneidad y determinan 6 tipos y sus combinaciones ( conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento)</li> <li>• 8 planes parciales que especifiquen normativa urbanística especial.</li> <li>• Dentro de cada plan parcial se proponer que exista un mecanismo de regulación del mercado de suelo, observando primordialmente la función social y medioambiental del suelo.</li> </ul>
<p><b>Actores / promotores</b></p>	<p>Se menciona de manera general que la EPMHV es el actor principal de aplicar y ejecutar las políticas de vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el apartado de medios de cooperación y apoyo a iniciativas no municipales que el GAD municipal puede colaborar en proyectos cargo del gobierno central siempre y cuando se establezca el alcance de su intervención</li> <li>• APPs con el sector privado para desarrollar proyectos</li> </ul>	<p>Se considera un grupo prioritario en la Agenda al que está conformado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructores pequeños,</li> <li>• constructores de mediana escala y</li> <li>• cooperativas, especialmente en desarrollo de proyectos de escala media equipamientos sociales y espacio público.</li> <li>• La EPMHV</li> <li>• APPs enfocadas en desarrollo y dotación de</li> </ul>

	<p>VIS y de mejoramiento del hábitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se contempla que la EPMHV promueva alianzas, convenios o concursos para fomentar la participación del sector privado y la academia en el proceso de diseño de los proyectos.</li> </ul>	<p>vivienda asequible sobre el banco municipal de suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residentes, comerciantes y propietarios.</li> </ul>
<b>Financiamiento Fuentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asignación presupuestaria por parte del GAD del Distrito Metropolitano de Quito</li> <li>• Fuentes de financiamiento internacional a través de la aplicación a programas y fondos provistos por organismos multilaterales y ONGs</li> <li>• Cooperación interinstitucional con instituciones del Estado, entidades nacionales e internacionales</li> <li>• Prioridad en la relación con instituciones de finanzas populares y modelos de gestión que fomenten la participación ciudadana</li> </ul>	<p>Se menciona en la lámina 16 de propuesta para la Fase 2 que se plantea la creación de uno o varios fideicomisos del “Corredor Metropolitano” los cuales tendrán como objetivo la gestión de los recursos generados dentro del área de la intervención del Plan Especial, y a través de un ente técnico estos fondos se canalicen exclusivamente para el mejoramiento del espacio público, mejora en infraestructuras y vivienda asequible con prioridad en VIS y VIP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El fideicomiso recibirá los recursos producto de las alianzas APPs, no recibirá recursos tributarios.</li> </ul>

Modificado por Garófalo (2021) a partir de YES Innovation & Equipo 25 (2020) ; Comisión de Vivienda y Hábitat del Concejo Metropolitano de Quito (2020)

Después de esta valoración de cada una de las propuestas es pertinente mencionar algunas cuestiones. Existen similitudes y diferencias en cada uno de los planteamientos, pero en general la propuesta del CMQ no difiere en gran medida de los propósitos que busca alcanzar la nueva política de vivienda del DMQ, por lo tanto, la propuesta del concurso, especialmente los 8 modelos de ejecución de vivienda y modelos de gestión pueden constituir una herramienta importante que complemente la ordenanza, que le otorgue una visión pragmática de como ejecutar los proyectos y determinar un patrón de crecimiento sostenible de la ciudad.

## **CAPÍTULO 6. Conclusiones**

### **6.1 Conclusiones respecto a la gobernanza**

- No es sorpresa que los gobiernos metropolitanos hoy en día, de urbes de gran y mediana escalas, que concentran a la mayor cantidad de población, hayan adquirido una relevancia importante a escala mundial y sobre todo alcanzado terreno respecto al desarrollo económico y se estén insertando cada vez más en los esquemas de competitividad de los mercados regionales y globales; esto por efecto de la globalización y de la conformación de redes como la Red de ciudades BID por ejemplo, que fomentan estos procesos de articulación e integración a través de promover plataformas para compartir el conocimiento relacionado a las soluciones a nivel municipal y buenas prácticas para “hacer ciudad” a nivel social, económico y sostenibilidad ambiental. Lo anterior ha implicado a nivel de gobernanza, que estas ciudades – región, poco a poco y de acuerdo a sus capacidades, vayan alcanzado la categoría de ciudades globales y es por esto que, a nivel de políticas públicas, haya un giro hacia este cambio de escala. Los procesos de planificación estratégica ahora se ven determinados a cumplir con la agenda global y sin duda con una prospección a largo plazo que antes no se había tomado en cuenta.
- En el caso de Quito, relacionado a lo anterior, y acorde al análisis escalar presentado en el capítulo 3 , puede evolucionar de una ciudad-región a una ciudad-global a mediano plazo, dependiendo de las voluntades políticas de turno, sin embargo ya se han avizorado intenciones y productos de que pueda dar este salto escalar, la Visión 2040 provee un hoja de ruta que lleva a la ciudad hacia ese proceso y meta de transformación en una ciudad del futuro, una ciudad del conocimiento y tecnología que compita por ese espacio en el mercado global. Aunado a la Visión 2040, el Concurso del Corredor Metropolitano de Quito surge como este producto híbrido entre la creación de nuevas políticas de ordenamiento de la ciudad en este tramo de 55km, y la ejemplificación y determinación de cómo podrían ser estos planes y proyectos que pueden llevar a la ciudad hacia el futuro en los ámbitos económico, social, ambiental, e incluso cultural. Esto ha sido posible porque ha existido una reciente apertura a un nuevo tipo de participación abierta donde los centros académicos, universidades, colegios de profesionales, colectivos sociales, grupos sectoriales entre otros tengan la oportunidad de

construir la agenda pública, tengan voz en la elaboración de las políticas, como es el caso de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva de la Vivienda y Hábitat.

- Si el Distrito Metropolitano de Quito se mantiene en esta línea de fortalecer su institucionalidad, será capaz de dar ese salto a la categoría de ciudad global, a través de la implementación de políticas (no solo en materia de vivienda) que atraigan tanto el capital internacional de gran escala y el capital local de pequeña y mediana escala – a nivel privado- y a su vez movilicen los recursos públicos producto de su propia gestión, para dotar de infraestructura a la ciudad; esto podría generar una independización económica del Estado, a pesar de todavía formar estar supeditada a un nivel “inferior” de descentralización.
- El CMQ puede interpretarse como un nuevo modelo de gobernanza y participación ciudadana, en la medida de la apertura que hubo por parte administración pública y sus gestores a que se realizara esta convocatoria para pensar la ciudad (que es la excepción y no la regla) . Si bien los actores fueron una selección de profesionales especializados en las ramas de la planificación, sostenibilidad, movilidades y otros campos afines, al ser parte de esta urbe como ciudadanos les puede otorgar una visión amplia de su funcionamiento, pero esto no quiere decir que se deba dejar de lado la participación ciudadana en ciertos momentos , y es por esto que se preveía después de cada etapa el tiempo previsto para conversatorios y socialización de la propuesta. Y en este sentido concuerdo con el criterio de uno de los entrevistados, el arquitecto Andrés Cevallos, que mencionaba que el trabajo de la gente no es planificar, pero si participar políticamente (por ello se organizan en colectivos y otras diversas formas) pero existió en el caso del CMQ, un equipo que recoge esas participaciones y lo convierte en una visión inteligente y multidisciplinaria de ciudad.
- El concurso del corredor metropolitano de Quito puede considerarse como un ejercicio de gobernanza nuevo en el contexto de estudio que, si bien es impulsado por iniciativa pública, permite las alianzas, tanto de la academia como ente líder del proyecto y mediador entre otros actores involucrados en el proceso. Aunque está enmarcado dentro de una temporalidad exclusiva, que implicó las dos etapas de participación del concurso y el futuro de la ejecución es hoy incierto, es importante resaltar que queda como un precedente de las dinámicas de participación que pueden generarse en la ciudad.

- El Corredor Metropolitano de Quito, como proyecto, es un potencial de conexión en los 3 niveles de gobernanza, local, nacional y global al ser un generador de dinámicas comerciales en estos ámbitos. Es un factor estratégico de intercambio de bienes y servicios además de poder convertirse en un clúster de innovación a escala nacional y sobre todo un atractor de capital internacional para el financiamiento de los proyectos planteados en este, no solo a nivel inmobiliario sino a nivel tecnológico y de infraestructura.
- Con respecto al debate de las escalas en las que se inserta el CMQ, su concepción desde las bases del concurso como “ plan especial de intervención” le otorgan cierta cualidad autonómica y acotada en el espacio de 55km, pero eso no implica que en la realidad, los procesos y dinámicas generadas por este proyecto se concentren en este tramo, sino que hacen eco e impacten a los sectores aledaños a la escala cantonal y provincial; la intervención del Corredor sobrepasaría los límites del DMQ y eso es algo que en la propuesta no se ha consolidado a nivel práctico, sin embargo después de las entrevistas, se pudo constatar que hubo intenciones de dejar planteamientos de como deberían ser las relaciones con la ruralidad sobre todo porque Quito depende estos aledaños en relación a los recursos que necesita, en materia de seguridad alimentaria, provisión de agua entre otros.

## **6.2: Conclusiones respecto a los agentes implicados**

- Con respecto a los agentes/ actores urbanos implicados en los procesos de transformación de la ciudad, como se presentó en la investigación, pueden ser distintos dependiendo de su forma de organizarse, de sus intereses, pertenecer al ámbito público o privado y pueden adquirir posiciones relativas de poder dependiendo de la escala a la que estén actuando, en este sentido, a una escala metropolitana de una ciudad en desarrollo como Quito, puede haber una definición clara de los agentes están interviniendo en este momento; a nivel público el Municipio y su aparataje institucional van cobrando fuerza a medida que puedan implementar políticas que le otorguen más control sobre el suelo, esto a través de los instrumentos nuevos que la LOOTUGS demanda que deben ser desarrollados, es así que la implementación del PUGS le dará mayores posibilidades al DMQ a través de la EPMHV de habilitar suelo para la construcción de vivienda VIP y VIS,

y los agentes, sobre todo inmobiliarios y dueños de terrenos deberán jugar bajo las reglas de esta nueva ordenanza.

- Dentro del marco del concurso también podemos hablar de agentes implicados, tomando así la academia junto al sector privado (el caso específico del equipo #25) un rol importante dentro de la planificación de la ciudad y de visión a futuro de la misma. Esta alianza poco común en el ámbito municipal ha abierto las puertas quizás a procesos similares en Quito y posiblemente en otras ciudades del país. Si bien la academia no debería adoptar un rol político como tal, está posibilitada, como se dio en el proceso del CMQ, de escuchar y asociarse con actores de la sociedad civil que se organizan para participar activa y políticamente en la ciudad, que tienen diversas opiniones sobre cómo mejorar su entorno desde la escala en las que se insertan, desde la barrial, parroquial, zonal, etc.

### **6.3 Conclusiones respecto al partenariado público – privado**

- Hemos visto que hoy en día los partenariados, las APPs y distintos tipos de asociaciones entre agentes son una herramienta fundamental para llevar a cabo proyectos que beneficien a la sociedad, aunque esto no excluya los intereses de cada una de las partes involucradas, en ese sentido el Estado y de acuerdo a lo expuesto por uno de los autores, debe mantener su papel de ente regulador en un estado de bienestar o colaborar con las organizaciones y diversos agentes apuntando a un pluralismo de bienestar, sin caer en uno de los dos extremos que sería la total privatización de los servicios o la nacionalización de los mismos.
- Estas alianzas son fundamentales al momento de aspirar al cumplimiento de una agenda global que plantea retos y objetivos enfocados al desarrollo sostenible de las ciudades, ya que, en los distintos tipos de asociaciones se pueden encontrar causas en común que promuevan el cumplimiento de uno o varios ODS en específico.
- Con respecto al ámbito nacional, hemos visto que este tipo de asociaciones son muy recientes dentro del marco legal del Estado ecuatoriano, sin embargo, son una posibilidad que le permite a los diversos actores aliarse por objetivos comunes, y llevar a cabo obras que son importantes para el desarrollo del país sobre todo en el aspecto de vivienda y otras infraestructuras necesarias. Son una alternativa para descargar el “engorde” y responsabilidad absoluta del estado en este aspecto, pero, de cambiar el marco legal y proveer más libertades a los agentes, podrían llegar a

erosionar el estado, por lo tanto, es necesario que sigan manteniéndose vigentes mecanismos de control que impidan la mercantilización.

- En el ámbito del CMQ, estas APPDs son fundamentales a la hora de ejecutar los proyectos propuestos, especialmente los de vivienda asequible VIP y VIS, que requieren de una inversión significativa, y el CMQ apuesta por actores y promotores de mediana y pequeña escala como las cooperativas, con la intención de dinamizar la economía local, aunado al papel importante que juega la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda como ente gestor en la consecución de estos proyectos.

#### **6.4 Conclusiones con respecto a las políticas de vivienda**

- En el apartado sobre la problemática de vivienda se realizaron dos preguntas importantes. ¿Cómo se deberían abordar la problemática de la vivienda? y ¿quién tiene la responsabilidad? Dentro de esta investigación se ha tratado de responder a ambas; el cómo hace referencia a las estrategias y en este caso, las políticas que deberían determinar las reglas del juego a todos aquellos interesados en proveer de vivienda a la población, y el quién apunta a los agentes implicados en la ejecución de esas políticas. Desde una perspectiva de la gobernanza como participación, la problemática de la vivienda debe abordarse tomando en cuenta no solo a la unidad habitacional sino a la construcción del hábitat integral que implica, y a todas las dinámicas que se genera alrededor de esta; la vivienda es un vector de integración de los sistemas que componen la ciudad. Es por esto que la planificación de la vivienda debería realizarse comenzando por las escalas de organización territorial básicas como la manzana, el barrio, la parroquia, para que los ciudadanos a través de herramientas como el urbanismo colaborativo junto con el apoyo de la academia puedan decidir cómo quieren vivir, este sería el verdadero ejercicio de una política ejecutada desde abajo hacia arriba; el hábitat debe construirse desde la escala del ciudadano. Por otra parte, dentro de las responsabilidades, el Estado tradicionalmente se ha llevado la mayor carga; hoy el Municipio, producto del proceso de descentralización, es quien tiene las facultades para determinar sus propias reglas en su territorio, lo que le permite compartir las responsabilidades con los agentes que considere necesarios para ejecución de proyectos de vivienda que beneficien a la población en sus diferentes grados de vulnerabilidad; creo que su papel de regulador y gestor a través de todos sus

organismos adscritos cumplirán un rol importante en frenar la burbuja inmobiliaria que se ha venido desarrollando y que no solo es un problema de Quito, sino de todo el mundo.

- La hipótesis inicial planteaba que los lineamientos que propone el CMQ en cuanto a políticas de vivienda podrían ser una alternativa viable para solucionar el problema de la vivienda. Una vez desarrollado este trabajo se podría decir que los modelos de gestión e implementación de políticas de vivienda basados en aprovechamiento del suelo urbano y sobre todo en el control de precios para evitar la especulación, podrían funcionar como una herramienta adicional a la ordenanza nueva que está planteando el Municipio, ya que da las pautas de como intervenir en casos específicos dentro del corredor (Tipologías A-H) y que pueden aplicarse a toda la zona del Corredor y por qué no, de todo el DMQ.
- Las políticas de vivienda que plantea el concurso del Corredor Metropolitano de Quito son factibles en la medida que se logren acuerdos con el sector público y privado, que se establezcan alianzas sobre todo para el financiamiento de los proyectos y que el apoyo y voluntad política sea fuerte y mayoritario. Es determinante que la nueva ordenanza que está planteada entre en el debate y que sea aprobada para que el rumbo de las políticas de vivienda tome la dirección hacia un modelo de ciudad sostenible.

## 6.5 Futuras líneas de investigación

- Como futuras líneas de investigación derivadas de este trabajo pueden considerarse el profundizar en el estudio del papel de los gobiernos metropolitanos en América Latina y su evolución en el territorio a diferentes escalas.
- También la investigación podría continuar a mediano plazo estudiando las consecuencias de la aplicación de la nueva ordenanza que esta por aprobarse, y que es lo que ha sucedido a partir de la ejecución de esa nueva política, que tanto ha cambiado la ciudad, si el modelo de crecimiento y de provisión de vivienda asequible realmente ha funcionado o no dentro del DMQ.

## Bibliografía

- Acosta, M. (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: análisis, balance y aprendizajes. Maestría en Políticas Públicas con mención en Desarrollo Local y Territorio*. Quito: FLACSO.
- Alguacil, J. (1995). Veinticinco tesis sobre la complejidad del concepto de lo social en las intervenciones de vivienda pública . En C. L., *Pensar la vivienda* (págs. 70-90). Madrid .
- APA. (2020). International Division Awards. Obtenido de <https://www.planning.org/divisions/international/awards/>
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo* . Quito: Registro Oficial N° 790. Recuperado el 12 de Julio de 2020, de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/LOOTUGS-Registro-Oficial.pdf>
- BID. (18 de octubre de 2019). 8 proyectos innovadores de regeneración urbana para el desarrollo económico local. Obtenido de <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/lac-cities-challenge-proyectos-innovadores-regeneracion-urbana-desarrollo-economico-local/>
- Blanco, I. (2009). Gobernanza urbana y políticas de regeneración: el caso de Barcelona. *Revista española de Ciencia Política* , 125-146. Obtenido de <https://recyt.fecyt.es/index.php/recp/article/view/37478>
- Brenner, N. (2019). Competitive City Regionalism and the Politics of Scale. En B. Neil, *New Urban Spaces: Urban Theory and the Scale Question* (págs. 206-232). Oxford Scholarship Online.
- Burgués, V., & González, E. (2019). La colaboración Público-Privada como vector de innovación: casos de éxito en España . *IVAP*, 122-139.
- Campoverde, C. (2015). *Análisis y diagnóstico de nuevas políticas de vivienda social en el Ecuador. Contraste con la experiencia de Ámsterdam (Países Bajos) - Tesis de Máster* . Barcelona: Universidad Politècnica de Catalunya.
- Canto Chac, M. (2008). Gobernanza y participación ciudadana en las políticas públicas frente al reto del desarrollo. *Política y Cultura* 30, 9-37. Recuperado el 1 de diciembre de 2020, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=267/26711160002>
- Capel, H. (2013). *La morfología de las ciudades, III Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. México D.F : Ediciones del Serbal .
- Carrión, F. (1996). "La penuria de la vivienda en el Ecuador". *Fe y Justicia* 1, s.n.

- Carrión, F., & Erazo, J. (2012). *La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias*. Obtenido de IFEA: [http://www.ifeanet.org/publicaciones/boletines/41\(3\)/503.pdf](http://www.ifeanet.org/publicaciones/boletines/41(3)/503.pdf)
- CERO LATITUD. (7 de abril de 2020). Corredor Metropolitano de Quito ganó otro premio internacional. Quito, Pichincha, Ecuador. Obtenido de <https://www.cerolatitud.ec/corredor-metropolitano-de-quito-gano-otro-premio-internacional/>
- Cevallos, A. (13 de enero de 2021). Entrevista sobre la articulacion de políticas de vivienda en el concurso del CMQ . (G. Garófalo, Entrevistador)
- Comisión de Vivienda y Hábitat del Concejo Metropolitano de Quito. (4 de diciembre de 2020). *Gobierno abierto de Quito*. Obtenido de Ordenanda sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal (borrador): [http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Vivienda%20y%20H%C3%A1bitat/2020/2020-12-09/Documentos%20de%20tratamiento/2.%20052-CVH-2020/](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Vivienda%20y%20H%C3%A1bitat/2020/2020-12-09/Documentos%20de%20tratamiento/2.%20052-CVH-2020/)
- Comisión Europea. (2004). *Libro Verde sobre la colaboración público privada y el Derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones* . Obtenido de <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0327:FIN:ES:PDF>
- Córdova, M. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*. Num. 53, 127-149. doi:DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.53.2015.1530>
- Cortés, K. (1995). Componentes sociales de la vivienda en España. En *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Capítulo 5 (págs. 229-263). Madrid: Editorial Fundamentos.
- Davis, M. (2008). El predominio de las áreas urbanas hiperdegradadas. En *Planeta de ciudades miseria*. Capítulo 2 (págs. 35-72). Madrid : Akal, [1era edición en inglés, 2006].
- Diario EL COMERCIO. (27 de Noviembre de 2019). #ENVIVO | El Corredor Metropolitano de Quito. YouTube. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=qboXM6YQt8s&list=PLdAECwmKvS6yOJOZwarZxlXyxMSuTsCOL&index=3&t=818s>

- Diario EL COMERCIO. (19 de Septiembre de 2019). ¿Qué es el Corredor Metropolitano de Quito? Fernando Carrión explica en qué consiste (Video). YouTube. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=bnRsaARNPHs&list=PLdAECwmKvS6yOJOZwarZxIXyxMSuTsCOL&index=2>
- Diario La Hora. (5 de febrero de 2020). Aun no está lista la receta del Corredor Metropolitano. Quito, Pichincha, Ecuador. Obtenido de <https://lahora.com.ec/quito/noticia/1102304127/aun-no-esta-lista-la-receta-del-corredor-metropolitano>
- DMQ. (2012). *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022*. Quito.
- DMQ. (2018). *Visión de Quito 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad*. (I. M. Urbana, Ed.) Quito: Imprenta Mariscal.
- DMQ. (2019). *FLACSO ECUADOR*. Obtenido de Facultad: <https://www.flacso.edu.ec/portal/pnTemp/PageMaster/qo1geu6hrna206vm6twam48ox8rcsp.pdf>
- El Telegrafo. (26 de noviembre de 2019). El Corredor Metropolitano de Quito tiene tres finalistas. Quito, Pichincha, Ecuador. Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/ecuador/1/el-corredor-metropolitano-de-quito-tiene-tres-finalistas>
- El Universo. (22 de octubre de 2019). Corredor Metropolitano de Quito busca integrar el norte con el sur. Quito, Pichincha, Ecuador. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/noticias/2019/10/21/nota/7569245/corredor-metropolitano-quito-busca-integrar-norte-sur>
- Empresa de Desarrollo Urbano de Quito. (2009). *Fortalecimiento de centralidades urbanas de Quito*. Quito: TRAMA.
- Engels, F. (1980). *Contribucion al problema de la vivienda*. Moscú: Progreso (1era edicion en alemán, 1873). Obtenido de <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/>
- EPMHV. (15 de enero de 2020). *Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda*. Obtenido de EPMHV: <http://epmhv.quito.gob.ec/>
- Estevez, E., & Vaca, A. (2017). Una Mirada de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito. *Revista Publicando*, 4 No 11., 279-293.
- Farinós, J. (2005). Nuevas formas de gobernanza para el desarrollo sostenible del espacio realcional. *Revista cuatrimestral de geografía*, Nº 67., 219-235.

- Farinós, J. (2008). Gobernanza territorial para el desarrollo sostenible . *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*. N.º 46, 11-32.
- García-Almirall, P. (julio de 2016). *Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona*. Obtenido de Estudio de referente de otras ciudades de ámbito europeo y americano: <https://habitatge.barcelona/ca/qui-som/institut-municipal-habitatge-rehabilitacio>
- Henriquez, G., & Barriga, O. (2003). La presentacion del objeto de estudio. *Revista Electrónica de Espistemología de Ciencias Sociales - Cinta de Moebio*, 11.
- INEC . (2010). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos* . Obtenido de Población y Demografía : <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>
- Instituto de la Ciudad . (2015). *Instituto de la Ciudad* . Obtenido de Conociendo Quito: Economía, innovacion y transformacion productiva en el DMQ : <http://institutodelaciudad.com.ec/documentos/folletos/n6/BOLETIN6web.pdf>
- LeCorbusier. (1998). *Hacia una arquitectura*. Barcelona: Ediciones Apóstrofe (1era edicion 1977).
- López, M. F. (2015). El sistema de planificación y el ordenamiento territorial. *Geosp – Espaço e Tempo*, 17. Recuperado el 13 de Julio de 2020, de Portal de Revistas da USP: <http://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/102802>
- Maiztegui, B. (10 de Agosto de 2020). *ArchDaily MX*. Obtenido de Corredor Metropolitano de Quito: Un plan integral y sostenible para articular la ciudad”.: <https://www.archdaily.mx/mx/945143/corredor-metropolitano-de-quito-un-plan-integral-y-sostenible-para-articular-la-ciudad>
- Maldonado, J. (1995). La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social. En L. (. Cortés, *Pensar la vivienda* (págs. 17-30). Madrid: Talasa.
- Martinez, A. (2015). El Partenariado Público-Privado como alternativa al modelo de gestión de bienes y servicios públicos en el Ecuador ¿Una modernización del Estado 2.0? *Revista Economía y Política* 22, 75-93. Recuperado el 2 de diciembre de 2020, de [https://www.researchgate.net/publication/305721638\\_EL\\_PARTENARIADO\\_PUBLICO-PRIVADO1\\_COMO\\_ALTERNATIVA\\_AL\\_MODELO\\_DE\\_GESTION\\_DE\\_BIENES\\_Y\\_SERVICIOS\\_PUBLICOS\\_EN\\_EL\\_ECUADOR\\_UNA\\_MODERNIZACION\\_DEL\\_ESTADO\\_20](https://www.researchgate.net/publication/305721638_EL_PARTENARIADO_PUBLICO-PRIVADO1_COMO_ALTERNATIVA_AL_MODELO_DE_GESTION_DE_BIENES_Y_SERVICIOS_PUBLICOS_EN_EL_ECUADOR_UNA_MODERNIZACION_DEL_ESTADO_20)

- MDMQ. (2008). *Ordenanza Metropolitana 0267: de promocion del suelo y vivienda nueva de interés social*. Quito: Concejo Metropolitano de Quito. Obtenido de [https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-06/Codigo\\_Municipal%20Libro%20IV.pdf](https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-06/Codigo_Municipal%20Libro%20IV.pdf)
- MDMQ. (Marzo de 2010). *Política Municipal de Hábitat y Vivienda*. Obtenido de Resolución 0094: [http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Resoluciones%20de%20Concejo/A%C3%B1o%20%202010/RC-2010-094.pdf](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Resoluciones%20de%20Concejo/A%C3%B1o%20%202010/RC-2010-094.pdf)
- Mejía, G. (12 de Enero de 2021). Entrevista sobre la articulacion de Políticas de Vivienda en el concurso del CMQ. (G. Garófalo, Entrevistador)
- Minambiente. (s.f). *Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de Colombia* . Obtenido de El concepto de partenariado : [https://www.minambiente.gov.co/images/AsuntosambientalesySectorialyUrbana/pdf/Evaluaci%C3%B3n\\_Ambiental\\_Estrategica/Concepto\\_de\\_Partenariado.pdf](https://www.minambiente.gov.co/images/AsuntosambientalesySectorialyUrbana/pdf/Evaluaci%C3%B3n_Ambiental_Estrategica/Concepto_de_Partenariado.pdf)
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (Marzo de 2018). *“Ley Orgánica de Ordenamiento Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: conceptos basicos*. Recuperado el 12 de julio de 2020, de Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda: [https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/06/LOOTUGS-Conceptos-Basicos\\_oficial\\_8M.pdf](https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/06/LOOTUGS-Conceptos-Basicos_oficial_8M.pdf)
- Oleas, D., Sánchez, J., Granda, P., Espinosa, B., Cisneros, M., Mera, M., . . . Giraldo, C. (2017). *Alianzas Público-Privadas y Desarrollo Territorial, Serie Territorios en Debate*. Nº 6. Quito: Abya-Yala. Obtenido de <http://www.congope.gob.ec/?publicacion=alianzas-publico-privadas-y-desarrollo-territorial>
- ONU-HABITAT. (15 de enero de 2020). *Viviendas y mejoramiento de asentamientos precarios* . Obtenido de <https://unhabitat.org/es/node/3140>
- Quito informa . (20 de noviembre de 2019). *Proyectos del Concurso Corredor Metropolitano de Quito en exhibición*. Quito , Pichincha , Ecuador .
- Quito informa . (20 de enero de 2020). *Se desarrollaran las segundas Jornadas Quito piensa Quito*. Quito , Pichincha , Ecuador .
- República del Ecuador, Amablea Nacional. (15 de diciembre de 2015). *Ediciones Legales*. Obtenido de *Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público Privadas y la*

- Inversión Extranjera: [https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/01/APP\\_2017\\_MTOP\\_ESP\\_LEY-DE-APPs.pdf](https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/01/APP_2017_MTOP_ESP_LEY-DE-APPs.pdf)
- Roca, J. (2010). El marco urbanístico de la política de la vivienda. En J. L. Maldonado, *La política de vivienda en España*. (págs. 196-236). Madrid.
- Rybczynski, W. (1989). Lo íntimo y lo privado . [1era edición en inglés, 1986]. En *La ciudad. Historia de una idea Capítulo 3* (págs. 27-60). Madrid: Nerea.
- Sánchez, J. (2008). La gobernanza desde la óptica del poder y las escalas. En varios, *Ciudad, poder y gobernanza* (págs. 21-46). Santiago de Chile : Pontificia Universidad Católica de Chile .
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo- Senplades. (22 de Septiembre de 2017). *Secretaría Técnica Planifica Ecuador - SETEC*. Obtenido de [https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/10/PNBV-26-OCT-FINAL\\_0K.compressed1.pdf](https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/10/PNBV-26-OCT-FINAL_0K.compressed1.pdf)
- SENPLADES. (2017). *Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021-Toda una Vida*. Quito.
- SHTV. (11 de Agosto de 2020). *Gobierno Abierto de Quito*. Obtenido de Avance de la Política Pública para establecer acceso a la vivienda de interés social.: [http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Vivienda%20y%20H%C3%A1bitat/2020/2020-09-23/Documentos%20para%20tratamiento/2.%20Avance%20de%20Propuesta/Propuesta/informe\\_sthv\\_avances\\_pol](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Vivienda%20y%20H%C3%A1bitat/2020/2020-09-23/Documentos%20para%20tratamiento/2.%20Avance%20de%20Propuesta/Propuesta/informe_sthv_avances_pol)
- UDLA. (8 de septiembre de 2016). *Universidad de las Américas*. Obtenido de Quito, Patrimonio de la humanidad: <https://www.udla.edu.ec/2016/09/08/quito-patrimonio-de-la-humanidad/>
- Vernis, A. (2005). Asociaciones entre lo público y lo privado: en búsqueda de la complementariedad. *Revista del CLAD Reforma y Democracia*, 33, 1-25. Recuperado el 1 de diciembre de 2020, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3575/357533665003>
- Villalva, M. J. (8 de Enero de 2021). Entrevista sobre la nueva política de vivienda del DMQ. (G. Garófalo, Entrevistador)
- Yépez, G. (20 de octubre de 2020). Propuesta del concurso para el Corredor Metropolitano de Quito - Generalidades. (G. Garófalo, Entrevistador)

YES Innovation, Equipo 25. (Febrero de 2020). Láminas del Concurso Corredor Metropolitano de Quito. Quito, Ecuador. Recuperado el 2020, de <https://en.yes-innovation.com/corredor-metropolitano-de-quito>

Yes Innovation, Equipo 25. (19 de enero de 2021). *Corredor Metropolitano de Quito*. Obtenido de ISSU: [https://issuu.com/yesinnovation/docs/resumen\\_ejecutivo\\_final2](https://issuu.com/yesinnovation/docs/resumen_ejecutivo_final2)

## Anexos

### Anexo 1: Lista de participantes del equipo 25; ganador del Concurso Del plan especial de intervención para el Corredor Metropolitano de Quito

- **YES Innovation:** Grace Yépez (c. i. + c. a.), Nicolas Salmon (c. i. + c. a.), Micaela Duque (c. i. + c. a.), Sheika Aragundi (c. i. + c. a.), Paul Jiménez (c. i. + c. a.), Luis Vallejo (c. i. + c. a.), Jenny Coyago (c. i.), Vanessa Loya (c. i.), Melanie Veintimilla (c. i.), José Luis Barros (c. i. + c. a.), Paola Carrera (c. i.), Bryan Yaselga (c. i.), Omar Toapanta (c. i. + c. a.), Carlos Caguana (c. i.), Juan Benalcázar (c. i. + c. a.), Luz María Aguirre (c. i. + c. a.), Hamilton Paredes (c. i.), Denisse Estrella (c. i.), Katherine Hidalgo (c. i.), Mónica Yépez (c. i. + c. a.), María Isabel Vásconez (c. a.), Daniela Amoroso (c. a.), Diego Morales (c. a.).
- **Raíz Estudio:** José Burbano (c. i. + c. a.), Israel Mendoza (c. i. + c. a.), Darío Imbaquingo (c. i. + c. a.), Roberto Farinango (c. i. + c. a.), David Tenezaca (c. i. + c. a.), Alejandra Páez (c. i.), Jael Tipán (c. i.), José Loyo (c. i. + c. a.), Jordano García (c. i. + c. a.), Naomi Sánchez (c. i.).
- **RAMA estudio:** Carolina Rodas (c. i. + c. a.), Carla Chávez (c. i. + c. a.), Felipe Donoso (c. i. + c. a.), Carla Flores (c. i. + c. a.), Fernanda Ayala (c. i. + c. a.), Ana Silva (c. i. + c. a.), Ana Belén Suárez (c. i. + c. a.), Juan Francisco Morejón (c. i.), David Rodríguez (c. a.), Christian Soria (c. a.), Melissa Del Pozo (c. a.), Micaela Sánchez (c. a.).
- **FAU-UCE:** Andrés Cevallos (c. i. + c. a.), Antonella Amaluisa (c. i. + c. a.), Diego Hurtado (c. i.).
- **GMG diseño y construcción:** Gabriela Mejía (c. i. + c. a.), Rogelio Dávalos (c. i. + c. a.), Andrés Ramos (c. i. + c. a.), Grace Garófalo (c. i. + c. a.), Lorena Vasco (c. i. + c. a.), Luis Pazmiño (c. i. + c. a.), Lorena Jiménez (c. i. + c. a.), Ramsés Morante (c. i. + c. a.).
- **Gabriela Naranjo:** Gabriela Naranjo (c. i. + c. a.), Alejandro Samaniego (c. i. + c. a.), María Andrade (c. i.), César Ferro (c. i.), Erika Andrade (c. i. + c. a.), Sofía Montiel (c. a.), Gabriel Troncoso (c. a.)
- **Ziette Diseño:** Mauricio Luna (c. i.), Dany Arias (c. i.), Antonella Parreño (c. i.), Carlos Arcos (c. i.), Susana Oviedo (c. i.)
- **UrbanaData:** María Susana Grijalva (c. i.), María Soledad Salazar (c. i.), Rosa Amelia Poveda (c. i.), Fernando Zurita (c. i.), Edwin Narváez (c. i.)
- **Alianza Solidaria:** Sandra López (c. i.)
- **U. Católica de Chile:** Sandra Iturriaga (c. i.)
- **Evolution:** Michael Davis (c. i.), Cristina Córdova (c. i.)
- **Independiente:** Juan Javier Nicholls (c. i.), Cristina Ordóñez (c. i.)
- **Asesores externos:** Daniel Falconí (c. a.), José Andrés López (c. a.), Shayarina Monard (c. a.).
- **Heka Abogados:** Santiago Albán (c. a.)

## Anexo 2 : Lámina CMQ sobre economía y vivienda - Fase 1

### POLÍTICAS PARA LA VIVIENDA Y GESTIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO

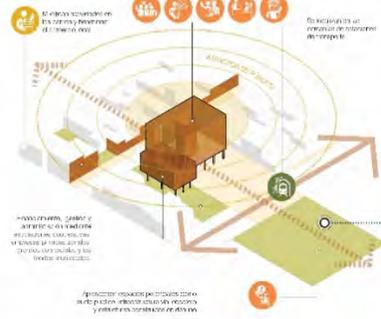
#### ¿Qué proponemos para la ciudad?

El corredor metropolitano promoverá la valorización de la ciudad para dotar a los polígonos conectados de los servicios, equipamientos, trabajo y calidad ambiental que necesitan, atacando las desigualdades urbanas y aprovechando su ubicación para la distribución equitativa de los beneficios, así como la adecuada asignación de obligaciones a los actores principales de sus componentes.

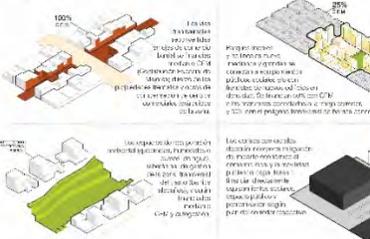


#### 1 CORREDOR COMO MOTOR DEL DESARROLLO EQUITATIVO Y EL DERECHO A LA CIUDAD

La vuelta de la segregación urbana, para disminuir la carga de todo el territorio las oportunidades de formación profesional e igualdad de acceso a educación, vivienda y fuentes de trabajo diversificadas en el decoreamiento de barrio o zona.

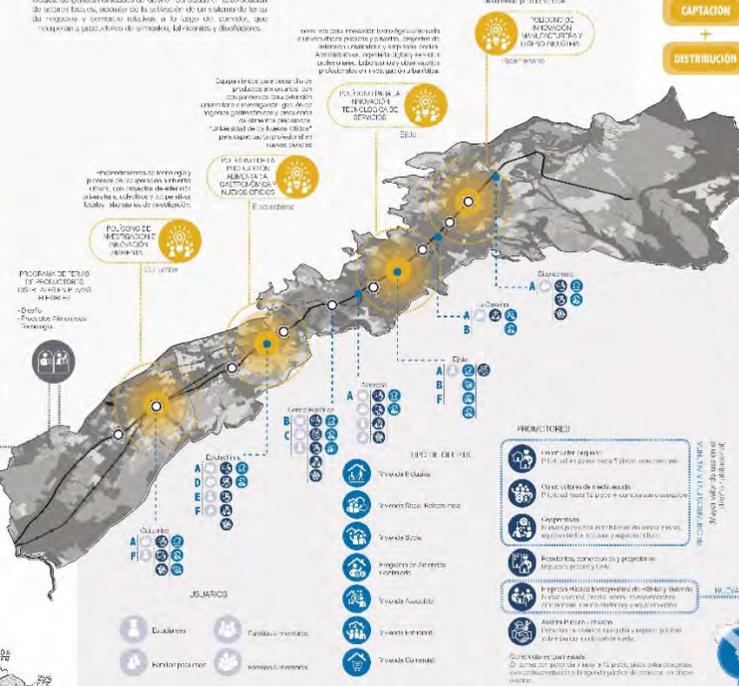


#### 2 PARTICIPACIÓN DE PROPIETARIOS DE LOS BARRIOS ALEDAÑOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS



#### 3 IMPULSAR LAS CAPACIDADES PRODUCTIVAS Y LA COMPETITIVIDAD REGIONAL

La competitividad de la ciudad la busca modernizar y mejorar de acuerdo con el desarrollo de innovación, basados en la amplia competitividad interna y el incentivo a la innovación de los actores locales. Se genera la calidad de vida y el bienestar de la población de sectores básicos, sectores de la innovación y el sistema de los actores y sectores relacionados al largo del territorio, así como a la prestación de servicios, infraestructuras y equipamientos.

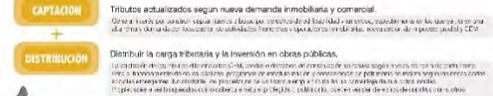


#### 4 NUEVA AGENDA DE HABITABILIDAD Y TIPOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA



#### 5 HOJA DE RUTA PARA EL FINANCIAMIENTO DE CORREDOR

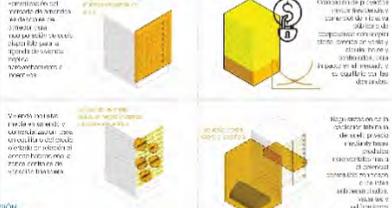
Revalorizar los valores de la ciudad y mejorar los valores de los barrios. Promover la inversión en el desarrollo y el crecimiento de la ciudad y el territorio. Mejorar la calidad de vida y el bienestar de la población de sectores básicos, sectores de la innovación y el sistema de los actores y sectores relacionados al largo del territorio, así como a la prestación de servicios, infraestructuras y equipamientos.



#### AGENDA AMBIENTAL EN EL SISTEMA DE CARGAS Y BENEFICIOS



#### 6 CONTROL A LA ESPECULACIÓN DEL SUELO Y CONCENTRACIÓN DE CAPITALES INMOBILIARIOS



#### HACIA UNA VIVIENDA ASEQUIBLE





**UNIBA**  
Centro Universitario  
Internacional  
de Barcelona

Centro  
adscrito



**UNIVERSITAT DE  
BARCELONA**

*Trabajo de Fin de Máster*  
**Grace Esther Garófalo**

## Anexo 3: Láminas del concurso del Corredor Metropolitano de Quito- Fase 2

### RE-INSPIRAR QUITO

Partiendo de las posibilidades y ejemplos alentadores en el mundo con ciudades complejas, hemos analizado varias soluciones y buscado para QUITO las más viables y necesarias para una verdadera transición ecológica de la ciudad a un modelo sostenible necesario para todos.  
Nuestro equipo propone tres estrategias principales para la ciudad.

#### Nuestra estrategia



**3+1**  
CMQ  
2019

##### metas

- Recuperación del espacio público
- Corredor como idea de integración
- Repoblamiento de la zona central de Quito
- SOSTENIBILIDAD URBANA Y RESILIENTE**

**10**

##### acciones de transformación

- Naturaleza integrada a la trama urbana para mejorar la calidad de vida de la ciudad
- Crecimiento poblacional reequilibrado y multicéntrico
- Inclusión social multiescala y multipropósito
- Desarrollo económico híbrido y multifactorial
- Corredor integrador Quito Centro de las Américas
- Espacio público orientador y viviente
- Política de vivienda como vector de reintegración

**4**

##### estrategias de transición

- Para el crecimiento: Ciudad **DENDRITICA**
- Para el desarrollo sostenible: **BIOMOTOR**
- Para la infraestructura: Corredor **ARTICULADOR DE MOVILIDAD ACTIVA**, infraestructura soporte de ciudad del siglo XXI
- De densificación: Centralidad con **BARRIOS ECOLÓGICOS, SOLIDARIOS, INCLUSIVOS Y RESILIENTES**

**3+7**

##### centralidades estructurantes

- 7 centralidades urbanas sostenibles y 3 centralidades conectoras (Eje Mirco, Melchिंगani y Mirco)

**2**

##### herramientas de implementación

- Política de vivienda accesible para todos
- Ordenanza inclusiva y aplicable a varias escalas considerando las características geográficas y urbanas de la ciudad

## ANTECEDENTES

Nuestra propuesta para el concurso de ideas



#### Nuestra propuesta

- 10 Centralidades propuestas
- 44 Km diseñados para el peatón
- 94 Proyectos de intervención
- 1 Geotique urbano para revitalizar la naturaleza
- 26 Hitos culturales en el corredor
- 55 Herramientas y tecnologías a implementar
- 16 Tipologías de mobiliario urbano propuestos para los espacios públicos integradores
- 7617 Hectáreas espacios urbanos de oportunidad identificados para reponer la ciudad
- 1 Normativa orientada a las particularidades del territorio
- 19 Cuadradas rehabilitadas y activadas
- 27 Equipamientos detonantes



#### 7 centralidades que estructuran la ciudad y 94 proyectos de intervención

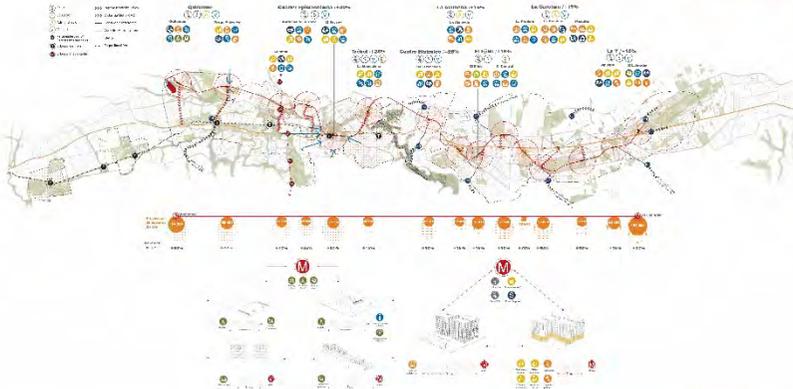
<b>Jardín cultural</b>	<b>Quijumbé</b>	<b>Del río a la cima</b>	<b>Epi-clima</b>	<b>Re-habitando el patrimonio</b>	<b>Centro Histórico</b>	<b>Viviendo Quito en su topografía</b>	<b>Alameda</b>	<b>Circuito de la innovación</b>	<b>Ejido</b>	<b>Viviendo el hipercentro</b>	<b>Carolina</b>	<b>Centro vital bio/diverso</b>	<b>El Centro</b>
Los parques mediterráneos, culturales, educativos y públicos mejorados...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...	Los parques mediterráneos mejorados en diversidad y calidad de espacios...

## RE-INSPIRAR QUITO

El Corredor Metropolitano, junto con las tres otras centralidades longitudinales planteadas, conforman nuevos ejes estructurantes de la organización urbana de Sur a Norte. Funcionan como la espina dorsal de un nuevo ecosistema dedicado al peatón. Los sistemas de superficie encuentran una nueva fuerza con la reintegración de la naturaleza al corazón del espacio público y la implementación de una estrategia completa de sostenibilidad y resiliencia en cada intervención.

**Metro**  
El metro se complementa con el corredor y con un ecosistema completo de movilidad, servicios, espacios públicos y densidad poblacional en superficie. Permite tanto viabilizar la infraestructura como aprovechar su poder de cambio hacia un patrón de movilidad radicalmente diferente a largo plazo.

**Conectores**



## Río Machángara

La rehabilitación ecológica y ambiental del Río Machángara ofrece un nuevo atractivo excepcional a la ciudad, con la naturaleza de Quito integrada de modo único en el corazón urbano y conjugada con arte, ocio y movilidad sostenible.

**Conectores**

El río es un recurso de suma importancia para el desarrollo urbano de Quito. Su rehabilitación ofrece un nuevo atractivo excepcional a la ciudad, con la naturaleza de Quito integrada de modo único en el corazón urbano y conjugada con arte, ocio y movilidad sostenible.



# ANTECEDENTES

Nuestra propuesta para el concurso de ideas



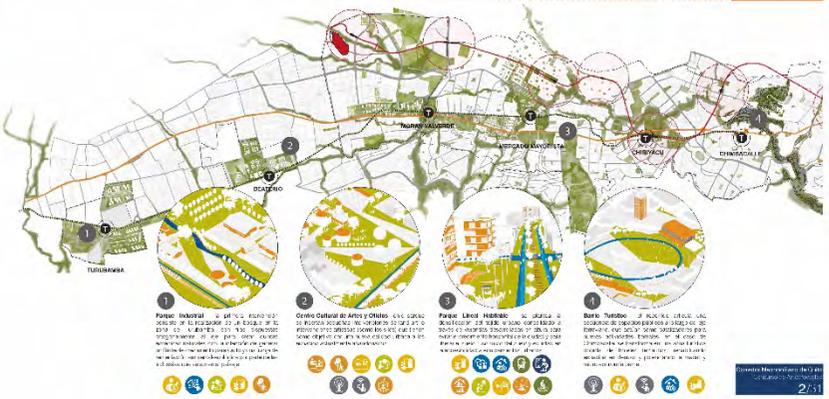
La estrategia de sostenibilidad conlleva un conjunto holístico de medidas que conciben el espacio público, el uso del suelo y el transporte, a través de intervenciones urbanas (PUGS), o intervenciones.

Integra una gestión urbana de agua, una gestión de la energía, una gestión de la movilidad, una gestión de la energía sostenible y un cambio radical, pero paulatino, de patrones de movilidad.

## Parque Lineal Férreo

Corredor estructurador que refuerza las conexiones en la zona y se presenta como una columna vertebral para el reordenamiento de los barrios del Sur.

**Conectores**





### CONTAMINAR EL VIRUS DEL CAMBIO

Conscientes de la capacidad limitada de la ciudad para implementar todo el plan propuesto, buscamos en la presente fase de concurso de anteproyectos definir una respuesta a las problemáticas claves que puede resolver el corredor y detallar las intervenciones detonantes para activar el cambio desde el corredor. La estrategia plantea contaminar la ciudad con el virus del cambio para que pueda propagarse naturalmente y llegar a la adopción general a medio plazo de nuevos esquemas de urbanismo en todo Quito.

#### A Enfocarse en problemáticas claves que el CMQ puede resolver

##### 1. Re-estructurar la movilidad

- Conjugar metro y corredor para cambiar el patrón de movilidad de la ciudad y darle fuerza (y viabilidad) con la reorganización de los espacios y medios de transporte en superficie
  - Permitir a los 70% de ciudadanos que no utilizan subte desplazarse en mejores condiciones
- Iniciar la transición de Quito hacia un modelo de movilidad del siglo 21, a la imagen de otras metrópolis del mundo



##### 2. Integrar el ambiente en la urbe

- Proponer un nuevo modelo de sinergia entre el contexto natural de la meseta quiteña y el corazón urbano
- Proteger los espacios que proveen servicio ecosistémico a la ciudad y generar una nueva cultura hacia nuestro patrimonio ambiental
- Rehabilitar espacios naturales claves para dotar la ciudad de nuevos espacios públicos naturales y mejorar la calidad de vida de sus vecinos
- Generalizar la integración de medidas ecológicas en la construcción de la ciudad



##### 3. Re-orientar el crecimiento urbano

- Generar proyectos e incentivos para reorientar el desarrollo urbano en las centralidades en lugar de la periferia de Quito
- Desarrollar una política de vivienda que permite alojarse en las centralidades
- Mejorar la calidad de uso de la ciudad (transporte, espacios públicos) para invitar a re-ocupar sus zonas centrales



#### D Definir modelos jurídicos y socioeconómicos que permiten la implementación de los proyectos



Desarrollo micro-local



Gestión de la carga tributaria



Mecanismos de mitigación de impacto



Control de la especulación de suelo



Financiamiento de intervenciones ambientales



Mecanismos de participación



Promoción de MIPYMES y empresas locales



Gestión y captación de plusvalía



Financiamiento de inversión pública



Vivienda asociada

#### B Definir las prioridades de inversión para la administración actual con el objetivo de desencadenar la transición

##### 1. Modificar el corredor (nuevo modelo de movilidad + espacio público)



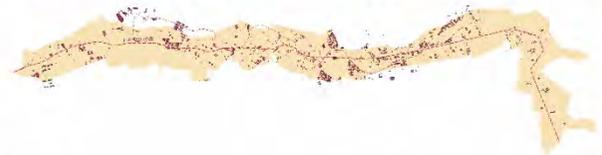
##### 2. Cambiar las reglas de urbanismo (planes parciales con tratamientos urbanos específicos)



##### 3. Generar nuevos conectores (activadores de movilidad + geoparque)



##### 4. Implantar proyectos activadores (Demonstración de nuevos modelos jurídico-económicos + atractores de inversión)

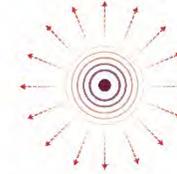


## OBJETIVOS

Nuestra propuesta para el concurso de anteproyectos



#### C Proponer una estrategia de transición hacia un modelo de ciudad del siglo 21



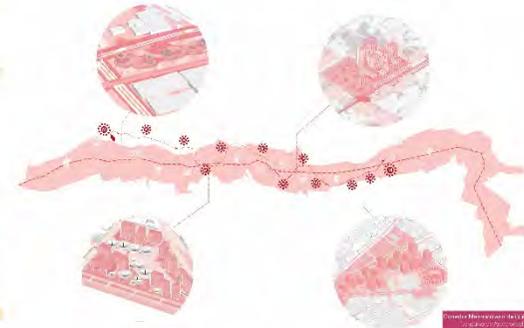
**CONTAMINACIÓN (0-3 años)** - La intervención propuesta (cf. Prioridades de inversión) permite inocular en la ciudad el virus de la transición. Con nuevos modelos y una demostración a grande escala de su eficiencia, es una invitación a replicar estas operaciones.

**PROPAGACIÓN (3-8 años)** - A corto plazo, el efecto de la contaminación se hace sentir en los barrios aledaños y se propaga: modelos de movilidad, modelos jurídico-económicos, integración ambiental, proyectos de vivienda. Las centralidades se afirman poco a poco con una mayor integración norte-sur y el proceso de crecimiento urbano ya cambia.

**GENERALIZACIÓN (8-15 años)** - La ciudad ha adoptado la transición y se generalizan prácticas que demostraron su mayor impacto. El patrón de movilidad para el peatón progresa en toda el área urbana y la organización en multi-centralidades densas se extiende hacia los valles. La ciudad ha aprendido del modelo de transición y del proceso de construcción multi-actores, generando inclusive nuevos modelos para su futuro.

#### E Detallar proyectos urbano-arquitectónicos

- Proyectos que tienen la capacidad de catalizar el cambio en su zona de implantación
- Proyectos que van a dinamizar el corredor, su actividad económica y su atraktividad
- Proyectos cuya factibilidad está validada (viabilidad de la inversión, factibilidad jurídica)
- Proyectos que plantean modelos de intervención socio-económica novedosos, con herramientas de control de especulación y repartición de beneficios









**UNIBA**  
Centro Universitario  
Internacional  
de Barcelona

Centro  
adscrito



**UNIVERSITAT DE  
BARCELONA**

*Trabajo de Fin de Máster*  
**Grace Esther Garófalo**

## CORREDOR PARA EL PEATÓN

La transformación del corredor se traduce por un modelo de vía dedicada al peatón y a la movilidad activa. La gestión de los cruces requiere un análisis específico, pero el principio general en estos casos también deja prioridad al peatón. Los espacios públicos retoman fuerza con una mejor seguridad y experiencia por cada usuario.

### Tramo Mixto

● El Recreo



### Tramo Centro Histórico

● Centro Histórico



### Tramo Hipercentro

● 10 de Agosto y Orellana



# ESTRATEGIAS DE TRANSICIÓN

Iniciemos con el corredor



**Propuesta**

### Centro Histórico

Antes



Después



Trabajo de Fin de Máster  
Grace Esther Garófalo  
6/31



### CORREDOR PARA EL PEATÓN

La intervención en el corredor aprovecha al máximo lo existente para limitar la inversión. Non obstante el cambio realizado es radical y este espacio anteriormente dedicado al 90% al auto encuentra una nueva cara para el peatón.

## ESTRATEGIAS DE TRANSICIÓN

Iniciemos con el corredor



Tramo Hipercentro



Tramo Mixto



Tramo Industrial



10 de Agosto



Después



## PLANIFICACIÓN ADAPTADA AL CONTEXTO

Según la definición establecida en la LOTUS, tanto los polígonos de intervención territorial como los tratamientos están previstos para servir como mediadores entre lo previsto en el modelo territorial del PDUI de escala cantonal y los componentes culturales y urbanísticos del PUGS de mayor escala territorial.

En el caso de la presente propuesta, al no contar con un PDUI actualizado, se ha desarrollado un listado de tratamientos urbanísticos que responden a características homogéneas del territorio, así como a la orientación de política pública hacia dónde se pretende orientar el desarrollo urbano del área delimitada como 'Gran Parcela del Corredor Metropoliano'. Estos polígonos se definen considerando características morfológicas, físico-ambiental y socio-económicas del territorio, pero además se han considerado las potencialidades, vocaciones y disponibilidad de suelo para el desarrollo, siempre respetando las disposiciones existentes en la LOTUS y la normativa vigente.

Los tratamientos urbanísticos en la LOTUS definen 6 tipos principales de dichos tratamientos: sin embargo, los Municipios pueden desarrollar sus propios tratamientos en función de sus realidades territoriales.

- a. Tratamiento de conservación.
- b. Tratamiento de consolidación.
- c. Tratamiento de desarrollo.
- d. Tratamiento de mejoramiento integral.
- e. Tratamiento de renovación.
- f. Tratamiento de sostenimiento.

### A. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

**Definición:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, histórico, paisajístico o ambiental, con el fin de conservar aquellos que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial según corresponda.

- ACCIONES PRIORITARIAS URBANO**
- Intervenir a la limitación de usos comerciales locales y comerciales como patrimonio inmobiliario.
  - Programar los usos residenciales (edificios de VIVI y VPI), programar los usos educativos, recreativos, culturales y recreativos con consideraciones ambientales e intervenciones y mejoras.
  - Acabar de definir espacios de a la renovación, atención prioritaria y espacio de la aplicación de proyectos de intervención en áreas como entornos, regeneración de edificios e interiores.
  - Utilización y/o modificación de espacios públicos para nuevos desarrollos.
- AMBIENTAL**
- Fomentar la vegetación nativa o naturalizada.
  - Fomentar el uso de especies de árboles autóctonos.
  - Fomentar la vegetación autóctona en áreas.
  - Proteger jardines y huertos, con características de servicios ecológicos.

Ciertos datos de la ciudad que nos muestran la necesidad de generar tratamientos específicos:

RENOVACIÓN  
alrededor de  
**65 000**  
estudiantes acuden a la UCE!

CONSERVACIÓN  
**4 286**  
inmuebles inventariados en el Centro Histórico?

CONSOLIDACIÓN  
**50%**  
de los viajes en transporte público y privado tienen como destino el hipercentro.

DESARROLLO  
más de  
**40 000**  
habitantes en Caspungu que representan aproximadamente el 27% del total de la población de la parroquia Calderón?

MEJORAMIENTO INTEGRAL  
alrededor de  
**270**  
familias relocalizadas de El Batismo cuyos hogares se encuentran en la franja de inseguridad alrededor del complejo industrial - Ordenanza N° 0073.

RENOVACIÓN  
**1**  
museo de sitio en La Florida, referente a la historia de los primeros ancestros de Quito, los Yumbos?

### D. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

**Definición:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos urbanos no estructurados que requieren para mejorar la infraestructura y servicios públicos, equipamientos y espacio público y mejorar el espacio urbano, el desarrollo integral con capacidad de integración urbana y procesos de consolidación en urbanizaciones formales que permitan mejorar el proceso de mejoramiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

- ACCIONES PRIORITARIAS URBANO**
- Mejoramiento del espacio público y mobiliario urbano como prioridad de inversión pública.
  - Intervenir a la densificación y uso intensivo de uso del suelo (edificios nuevos y existentes).
  - Regular mayor uso de edificaciones informales, con consideraciones de regeneración estructural y mejoras de la calidad habitacional.
- AMBIENTAL**
- Renovación de espacio público con consideraciones biológicas y ambientales.
  - Zonificación y clasificación del uso del suelo en espacio público.
  - Normativa de protección de ríos y aguas subterráneas.
  - Acciones como tratamiento verde, riego, SUDAS para mejorar espacios de áreas verdes.



### E. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

**Definición:** Se aplica en áreas en donde urbanas que, por su estado de desarrollo físico, ambiental o de uso y/o pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reestructuradas por una nueva estructura que sea integral, física y socialmente al entorno urbano, así como a las zonas históricas del Centro Histórico urbano. La intervención en áreas urbanas debe ser acorde al sistema de utilización de los sistemas públicos de soporte.

- ACCIONES PRIORITARIAS URBANO**
- Intervención de desarrollo de edificación nueva y rehabilitación de edificios antiguos, con consideraciones arquitectónicas y ecológicas.
  - Intervenir a centros y entornos urbanos de carácter ambiental y ecológico de áreas de espacios verdes, parques, centros urbanos de carácter verde.
  - Normativa, incentivos y acciones nuevas a la gestión de áreas de renovación ambiental, uso público y/o áreas ecológicas de zona de conservación de áreas verdes y/o patrimonio.
- AMBIENTAL**
- Crear verde (RUV), de protección, una meta base de registro de verdes urbanos y sostenimiento de sistemas de tratamiento de aguas residuales.
  - Incorporación de espacios verdes y recreativos en espacio público y privado, agricultura urbana, producción de alimentos.
  - Reducción de ruidos, aliviar urbanización de áreas de parques como renovación ambiental.



### F. TRATAMIENTO DE SOSTENIMIENTO

**Definición:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre las edificaciones y una relación de equilibrio entre la estructura morfológica, la utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios de parques que se requieren de la intervención en la infraestructura y servicios públicos, ante la necesidad de una renovación urbana que permita mantener el equilibrio urbano.

- ACCIONES PRIORITARIAS URBANO**
- Re-valorización y revitalización, protección de áreas de parques como renovación ambiental.
  - Intervenir a la densificación y uso intensivo de uso del suelo (edificios nuevos y existentes), edificaciones en condición de patrimonio con valor histórico.
  - Mejoramiento de edificaciones informales, con consideraciones de regeneración estructural, y mejoras de la calidad habitacional.
- AMBIENTAL**
- Mejoramiento y renovación de espacio público como tratamiento verde, riego (RUV), incorporar espacios de áreas verdes.
  - Incorporación de espacios verdes y recreativos en espacio público y privado, agricultura urbana, producción de alimentos.



# TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

## Instrumentos de Planeamiento del Suelo

Para su aplicación, se han delimitado zonas de aplicación de tratamientos urbanísticos, el análisis evidencia que dichas zonas no necesariamente cuentan con condiciones para la aplicación de un solo tratamiento, razón por la cual nuestra propuesta plantea la aplicación simultánea de hasta dos tratamientos combinados.

Por ejemplo, el barrio de Ch'inaacale requiere de una mejora del espacio público y la infraestructura instalada, lo cual mejoraría las condiciones urbanas hacia un mejoramiento y re-valorización del sector; se evidencia además que el sector sufre un evidente deterioro ambiental, baja densidad de uso y pérdida de la morfología urbana. Estas razones obligan a que se lo asigne un tratamiento combinado de consolidación y renovación.

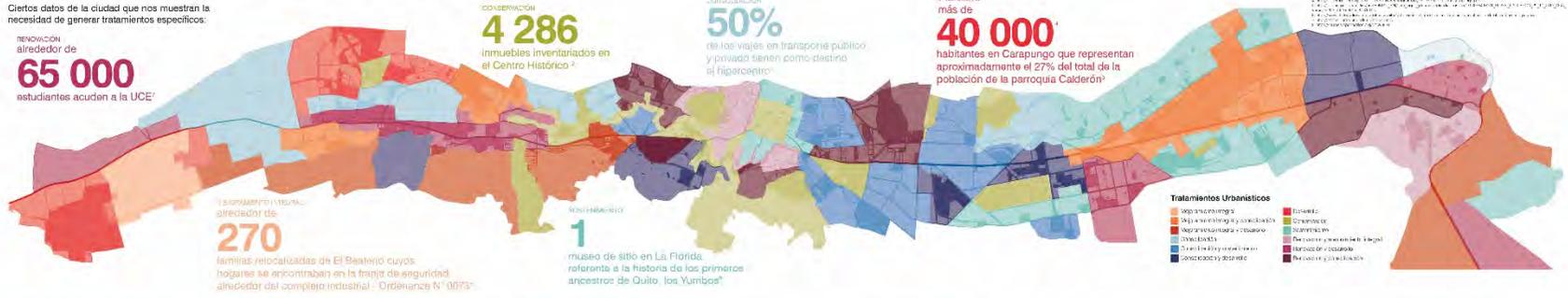
Uno caso que ejemplifica lo antes descrito es el caso de Caspungu Urbano propuesta como parte de la primera fase del presente concurso. En la propuesta de la fase I, se plantea la implementación de un sistema de verde urbano que uno por objetivo el recuperar las características biológicas de la ciudad, enlazando quebradas, además, además de otros elementos de verde urbano que permitan alcanzar su objetivo.

Se ha delimitado el polígono del Caspungu y se le ha asignado un tratamiento de Conservación, debido a la vocación ambiental del mismo y también en función de los actores que se deben tener en cuenta a nivel de política pública, para que este polígono asegure las condiciones de aporte ambiental, especialmente. De ser requerido, la municipalidad podría ajustar los polígonos de la propuesta e específicos de caso necesario, sin embargo la definición de los polígonos de tratamientos dirige las acciones y proyectos que se desarrollarán a detalle en cada una de las parcelas o proyectos delimitados.

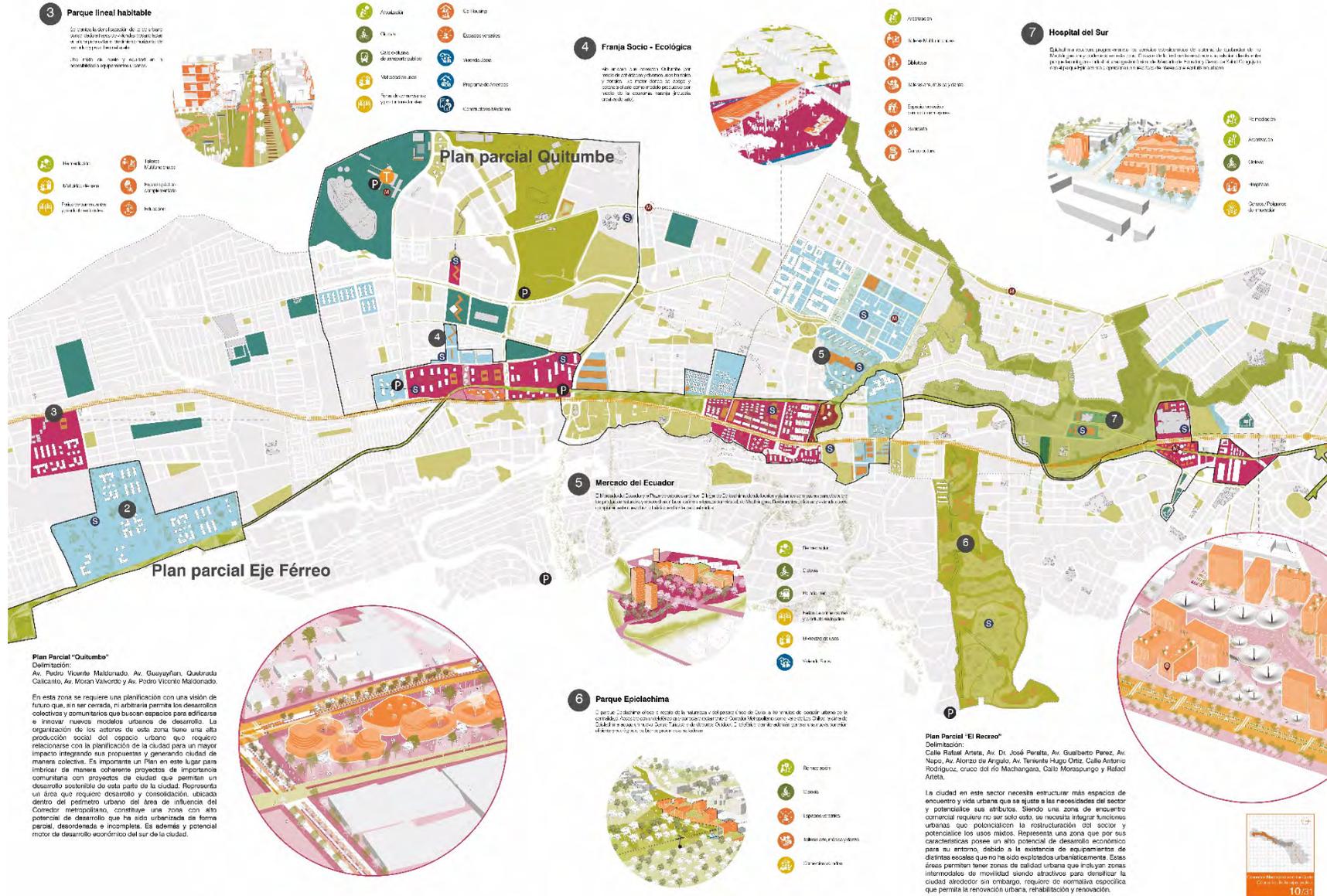
### C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

**Definición:** Se aplica a zonas que no poseen procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, considerando los usos de 'infraestructura' y servicios y equipamientos públicos necesarios.

- ACCIONES PRIORITARIAS URBANO**
- Programar e intervenir a la consolidación y uso intensivo del suelo (edificios existentes y nuevos, con consideraciones ambientales, VIVI y VPI, regulación de edificaciones informales, incentivos al comercio local, fomento de emprendimientos nuevos, incentivos a redefinir las condiciones de compatibilidad de usos de suelo, en general, áreas verdes).
  - Mejoramiento de espacios públicos y mobiliario urbano como prioridad de inversión pública.
  - Utilización y/o definición de techos de edificaciones para nuevos desarrollos.
- AMBIENTAL**
- Promover la densificación y renovación de espacio público con consideraciones biológicas y ambientales (RUV).
  - Acciones como tratamiento verde, riego (RUV) para incorporar espacios de áreas verdes.















### QUITO FLUYE

Barrios compactos, densos y con espacios públicos de calidad enlazados mediante transporte público con paradas a distancias caminables y calles diseñadas para el ciclista y el peatón.

**A MODELO DE GESTIÓN DE LA MOVILIDAD**  
**ORGANIZACIÓN METROPOLITANA. La oportunidad.**  
 Para fortalecer el actual modelo municipal de la movilidad es importante identificar los actores, sus intereses, responsabilidades y roles. Esta información es clave para mejorar el espacio público, servicios y regulaciones locales.  
 ¿Cómo garantizar desde el gobierno de la movilidad?

**PÚBLICO**  
 - Reducción del incremento de tasas  
 - Mejor sostenibilidad de servicios

**PRIVADO**  
 - Más dinero  
 - Mayor control  
 - Más flexible  
 - Mejor crecimiento

**CIVILDADES**  
 - Seguridad  
 - Mayor acceso  
 - Mejor crecimiento  
 - Creación de espacios  
 - Controlar la ciudad

**B ORGANIZACIÓN DE LA MOVILIDAD. La solución**  
 Para mejorar el actual modelo de movilidad debe cambiarse la forma de ver el territorio y priorizar el compromiso de los actores públicos, privados y ciudadanos y transformar el sistema:  
 1. La solución debe ser integral.  
 2. Considerar intereses y actores de la movilidad para introducir el cambio.  
 3. Adaptación y sujeción del territorio.

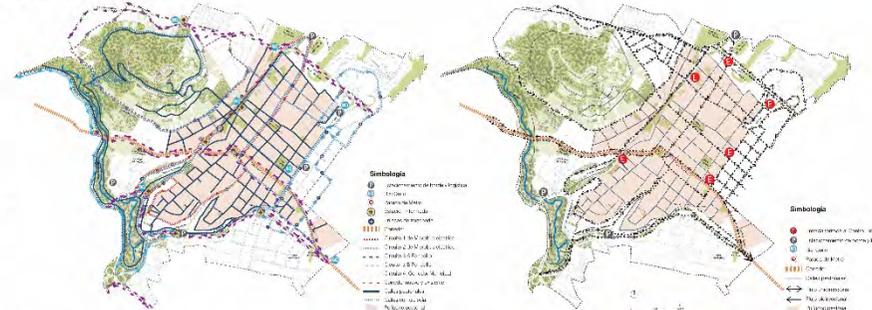
**TRANSACCIONAL**  
 - Gestión integrada de servicios  
 - Gestión integrada de servicios  
 - Gestión integrada de servicios

**ACTIVIDAD**  
 - Gestión integrada de servicios  
 - Gestión integrada de servicios  
 - Gestión integrada de servicios

**TRANSACCIONAL**  
 - Gestión integrada de servicios  
 - Gestión integrada de servicios  
 - Gestión integrada de servicios

### ESCALA: 3 LOCAL. CASOS DE ESTUDIO

CASO DE ESTUDIO - CENTRO HISTÓRICO DE QUITO



Plano del Sistema Integrado de la Movilidad Sostenible

Plano de análisis de flujos vehiculares, peatonalización y tarifas viarias de congestión



Repertorio de medios de transporte en la centralidad

**C MODELO DE GESTIÓN. El funcionamiento**  
 1. **Urbano y Regional** - Integrar las intervenciones urbanas en un Código Municipal de Movilidad que incluya los aspectos de gestión y control de proyectos. Además, trabajar a nivel metropolitano de la movilidad en el Centro de Movilidad Metropolitana.  
 2. **Urbano** - Generación de nuevas zonas promotoras de tránsito y promotoras con el sistema de transporte público, así como la implementación y operación de espacio público, áreas verdes y espacios de ocio y recreación.

**Propuesta de implementación. La ejecución**  
 Fase 1: Gestión integral.  
 - Implementar la solución de movilidad en el Centro Metropolitano.  
 - Creación de un sistema integrado de datos del Sistema de Movilidad para la toma de decisiones.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.

Fase 2: Implementación.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.  
 - Creación de un sistema de gestión de proyectos.



Plano del Sistema Integrado de la Movilidad Sostenible PRIMEROS AÑOS



Plano del Sistema Integrado de la Movilidad Sostenible META CUMPLIDA



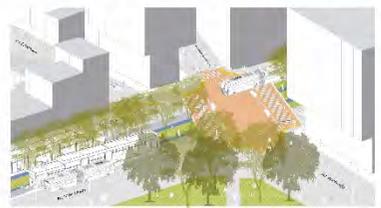
Repertorio de medios de transporte en la centralidad 2040

## MOVILIDAD Instrumento del cambio



Propuesta de transporte público viaducto 24 de Mayo

La propuesta incluye la puesta de estado: para ello se plantea el desarrollo de un eje de carriles, peatonales de acceso al espacio público, implantación de infraestructuras, mejora de calidad de vida y seguridad en el espacio público y gestión de los recursos.



Propuesta de pacificación vial Intersección Av. 10 de Agosto, Ventimilla y Marchena

La propuesta incluye zonas de pacificación de tráfico, controladas en supervisión, orientadas por el desarrollo de un eje de carriles, peatonales de acceso al espacio público, implantación de infraestructuras, mejora de calidad de vida y seguridad en el espacio público y gestión de los recursos.



Esquema de optimización de los recursos fiscales y económicos

14/31

**PROTEGER EL PATRIMONIO NATURAL**

El Consejo Metropolitano de Quito asumió recientemente el compromiso institucional para alcanzar la declaratoria por parte de la UNESCO del "Geoparque Quito". Proponemos aquí un modelo de Geoparque Urbano vector de la implementación de la ambición ambiental del Corredor Metropolitano, con la rehabilitación de sus quebradas en espacios públicos y la introducción de soluciones ambientales en el tejido urbano.

# GEOPARQUE URBANO QUITO

La naturaleza como solución para la resiliencia de Quito



**Propósito del Geoparque Urbano de Quito**

**Preservación ambiental**



- **Programas de protección y rehabilitación de espacios claves** (Parques, jardines, parques)
- **Sensibilización, investigación e información** (Patrimonio natural, biodiversidad del DNG, servicios ecosistémicos)
- **Turismo patrimonial verde** (rutas de naturaleza excepcional)

**Prevención de la extensión de la ciudad en áreas naturales**



- **Programas de experimentación** (Soluciones novedosas para controlar la transición área urbana-área verde (borcas de laderas y quebradas))
- **Gestión de riesgos** (Gestión social, económica, jurídica y técnica)
- **Análisis de impacto** (Vulnerabilidades ambientales, calidad de vida, costo económico)

**Nuevo modelo urbano ecológico**



- **Imbricado Verde Urbano Multifuncional (VUM)** (Integración de micro-habitat en el tejido urbano, contenedor ecológico, identidad barrial verde)
- **Valor agregado para espacios urbanos** (Utilizando soluciones basadas en la naturaleza)

**Reserva urbana de Geodiversidad de la cuenca del Río Machángara**

Reserva Urbana de Geodiversidad, Cuenca del Río Machángara: el 62% de esta cuenca está ocupado por el área urbana. En el 48% restante hay grandes extensiones de terreno que no son aptos para la agricultura y que actualmente se encuentran en un abandono absoluto. Gran parte de él está conformada por suelos erosionados por procesos de erosión y voladura y/o por rocas ya frías que no se han sido transformados en barriadas y fugas de sustancias. Uno de los medios para evitar que siga ocurriendo y resiliendo estas áreas de alta biodiversidad es que se permitan conformar un Geoparque en donde se valore estos espacios como reservas.

**Reserva urbana de Geodiversidad de la cuenca del Río Monjas**

Reserva Urbana de Geodiversidad, Cuenca del Río Monjas: El 60% de esta cuenca que no ha sido urbanizada, ha sido severamente erosionada por deforestación, fuego, tala selectiva y explotación de canchales. Sin el turismo preservacionista del agua y la fauna por parte de los habitantes del gobierno que cubren los costos de esta gestión, la geodiversidad ríica en esta ciudad podría estar a riesgo. El primer paso es declarar la zona como reserva.

**Quedarse en estado controlado** (No permitir la pérdida de servicios ecosistémicos y biodiversidad por parte de gobiernos de otras ciudades y países como zonas con reservas de otros países y zonas de reservas para mantener un tipo de zona que no sea considerada como zona de desarrollo urbano, sino que sea considerada como zona de conservación de la naturaleza y de alta biodiversidad.)

**Quedarse en estado controlado** (No permitir la pérdida de servicios ecosistémicos y biodiversidad por parte de gobiernos de otras ciudades y países como zonas con reservas de otros países y zonas de reservas para mantener un tipo de zona que no sea considerada como zona de desarrollo urbano, sino que sea considerada como zona de conservación de la naturaleza y de alta biodiversidad.)

**Considerar que el desarrollo urbano en áreas urbanas debe ser considerado como un tipo de desarrollo urbano que no sea considerado como zona de desarrollo urbano, sino que sea considerado como zona de conservación de la naturaleza y de alta biodiversidad.)**

Quito se prepara con su capital verde para mejorar su calidad de vida y resiliencia frente al cambio climático

**Modelo de implementación y de gestión**

**Organización**



- **Creación de la Fundación GeoQ** (Iniciativa a estructurar y realizar las misiones del geoparque (buscar financiamiento y patrocinio, experimentar modelos, generar red, sensibilizar, etc.)
- **Tratamiento específico normativo -urbanístico** (Recalificación de espacio público para la incorporación de verde urbano)
- **Gestión participativa** (Incorporación y gestión vecinal del verde urbano; habitantes, asociaciones, empresas)

**Financiamiento**



- **Contribución especial por mejoras** (A nivel metropolitano, todos los quitoños pagan por su nivel de influencia. A nivel zonal por el impacto directo del geoparque en la calidad de los espacios urbanos).
- **Inversión pública en puntos estratégicos del geoparque** (puntos específicos que aportan a la construcción de ciudad como delantales verdes)
- **Financiamiento internacional** (fondos de investigación, innovación y contribución al desarrollo)



**PRINCIPIO RECTOR**

La política de vivienda del corredor metropolitano se integrará a las necesidades de la ciudad para la provisión de vivienda asequible, la reducción de la producción especulativa de apartamentos, el aprovechamiento del suelo público como recurso para la reducción de la desigualdad habitacional, y la ocupación eficiente de las centralidades que contienen suficientes servicios urbanos.

**IMPLEMENTACIÓN**  
**MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA**  
¿Cómo proveer vivienda asequible a lo largo del corredor?



**Modelos basados en fines**  
que incentiven a lo largo del corredor con objetivos de subutilización y potencialidades por ocupación

A	B	C	D	E	F	G	H
MACROLOTES PÚBLICOS INTEGRADOS A BARRIOS	MACROLOTE INTEGRADOR DE BARRIOS CON ESTACIÓN MULTIMODAL, COMERCIO, EQUIPAMIENTO CULTURAL, JERÁRQUICO Y VIVIENDA EN SUELO PÚBLICO	MACROLOTE CON PRODUCCIÓN DE VIVIENDA MULTICOOPERATIVA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	MACROLOTES PRIVADOS INTEGRADOS A BARRIOS	DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDA CON REORGANIZACIÓN PARCELARIA	PROGRAMA DE ALQUILER EN EDIFICACIÓN SUBUTILIZADA	REFORMA Y HABILITACIÓN DE VIVIENDA EN CENTRO HISTÓRICO	LOTES PEQUEÑOS INDIVIDUALES PÚBLICOS
Caso ejemplo: La Y	Caso ejemplo: Estación F. Pedrola	Caso ejemplo: Pedrola en Gu. Ind. IX	Caso ejemplo: Lote Casabaca	Caso ejemplo: de Tiberiana	Caso ejemplo: Lote Agosto	Caso ejemplo: Alameda	Caso ejemplo: Lote en La Y y en la L de Agosto
1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	1. HABILITACIÓN PARA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA	1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	1. DEFINICIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
2. HÍPER-INSTAURACIÓN SUBUTILIZADA	2. ORGANIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MACROLOTE POR SECTORES	2. ASIGNACIÓN DE CONDICIONES AL REPROCESO	2. CONDICIONATORIA	2. CONDICIONATORIA	2. SERVICIO RESEQUIBILITADOR	2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN	2. RESEQUIBILITACIÓN
3. EDUCACIÓN PARALELA	3. CONSOLIDADOR	3. CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS	4. CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS	4. CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO	3. HÍPER-INSTAURACIÓN SUBUTILIZADA	3. EDUCACIÓN DE TRANSICIÓN	3. HÍPER-INSTAURACIÓN SUBUTILIZADA

**LINEAMIENTOS**

<b>I</b> Política activa para la regulación del mercado de vivienda del corredor como función esencial de gobierno municipal, asignando nuevos roles a la Empresa Metropolitana de Vivienda como productor-gestor de vivienda asequible.	<b>II</b> Establecer alianzas con una diversidad de actores (inmobiliarias cooperativas, comunitarias, constructoras, comerciales y culturales, que muestren claro interés en el aporte a un corredor de vivienda asequible.	<b>III</b> Desarrollar un sistema de alquiler público-privado para población flotante (estudiantes universitarios, familias jóvenes, trabajadores inmigrantes).	<b>IV</b> Utilizar inteligentemente el suelo público en función de obtener vivienda asequible (VIP, VIS, equipamiento social y espacio público, por sobre desarrollos comerciales privados).	<b>V</b> Conformar unidades gestoras multidisciplinarias con capacidad de análisis, monitoreo, negociación y gestión de cargas - beneficios para la vivienda en el corredor, y uso de los instrumentos legales para la gestión del suelo.	<b>VI</b> Creación de un índice de ocupación, subutilización y adrepropiamiento como parámetro para la calificación de lotes receptores de nueva vivienda.	<b>VII</b> Prever una relación vivienda - formación de trabajo por sobre la producción especulativa, asignación de unidades independientes del perfil económico de vivienda.	<b>VIII</b> Incentivar las iniciativas de viviendas con alto valor de uso y presencia de flujos productores por sobre la producción especulativa, independientemente del perfil económico de vivienda.	<b>IX</b> Aplicar indicadores de monitoreo basados en residentes en lugar de unidades construidas.	<b>X</b> Orientar institutos de ciudad, comités académicos y empresas metropolitanas en vivienda a la ocupación y monitoreo permanente del estado de la habitabilidad del distrito, así como la creación del catastro de residencia an propiedad y alquiler.
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--

17/25



### GESTIÓN DE FACTIBILIDAD PARA LA CIUDAD

La ciudad requiere herramientas claras y alentadoras para que la viabilidad del Corredor Metropolitano sea una realidad. Hemos analizado tener modelos de gestión estratégicos y replicables, que aporten a desarrollar proyectos factibles y ejecutables. Con esto se molva a la participación de las Alianzas estratégicas entre gestores urbanos y privados, que generen: trabajo, emprendimiento y acción en la economía local. El objetivo principal es que las propuestas aporten con vivienda digna, trabajo y movimiento económico con la construcción. Nuestro equipo propone dos modelos de aplicación en los proyectos detonantes:

**2020 HOY**

**LA CIUDAD AHORA:** Una ciudad que necesita un modelo de gestión clara y alentadora para que la viabilidad del Corredor Metropolitano sea una realidad. Hemos analizado tener modelos de gestión estratégicos y replicables, que aporten a desarrollar proyectos factibles y ejecutables. Con esto se molva a la participación de las Alianzas estratégicas entre gestores urbanos y privados, que generen: trabajo, emprendimiento y acción en la economía local. El objetivo principal es que las propuestas aporten con vivienda digna, trabajo y movimiento económico con la construcción. Nuestro equipo propone dos modelos de aplicación en los proyectos detonantes:

**2021 PROPUESTA**

**LOS DETONANTES:** Los proyectos detonantes son aquellos que generan un efecto de arrastre en el resto de la ciudad, impulsando el desarrollo urbano y económico. Estos proyectos deben ser viables y atractivos para los inversores, pero también deben generar beneficios para la ciudad y la comunidad. El objetivo principal es que las propuestas aporten con vivienda digna, trabajo y movimiento económico con la construcción. Nuestro equipo propone dos modelos de aplicación en los proyectos detonantes:

**2022 MODELO APLICADO + INVERSION**

**COMO LOGRAR EL OBJETIVO:** El objetivo principal es que las propuestas aporten con vivienda digna, trabajo y movimiento económico con la construcción. Nuestro equipo propone dos modelos de aplicación en los proyectos detonantes:

**2025 + META CUMPLIDA**

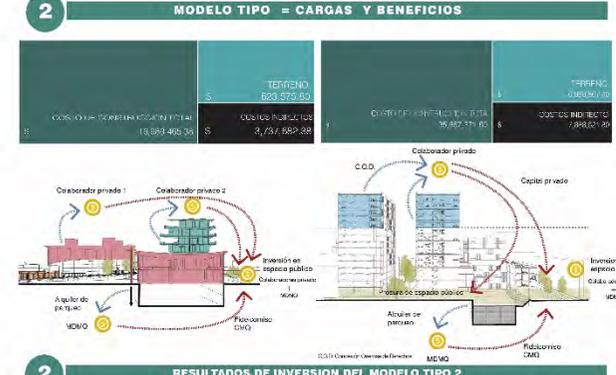
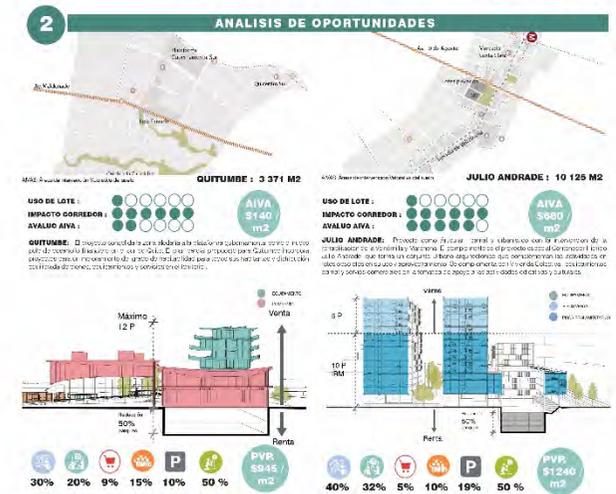
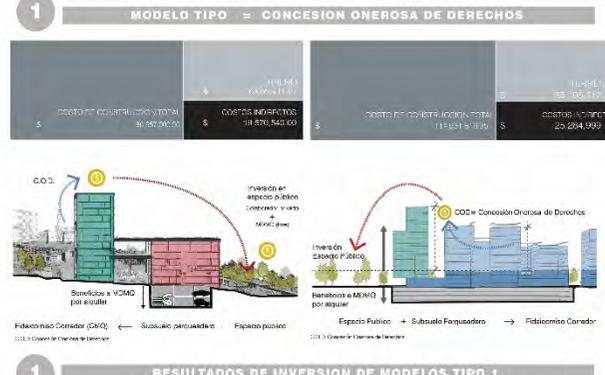
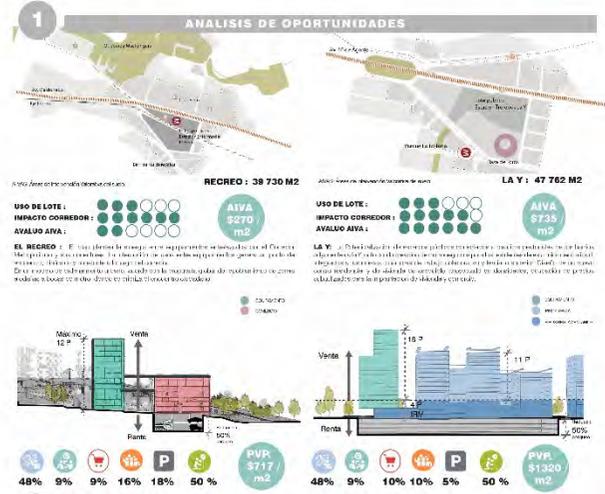
**VIVIENDA DIGNA** **TRABAJO + CONSTRUCCIÓN**

1900 UNIDADES **1900 UNIDADES + 2900 EMPRENDEDORES / 2900 INICIATIVAS**

**EMPRENDEMIENTO** **COMERCIO**

1800 UNIDADES **2900 PLAZAS COMERCIALES**

### IMPLEMENTACIÓN MODELOS DE GESTIÓN APLICADA ¿Cómo concretar los proyectos detonantes?





## PARQUE COOPERATIVO/CORPORATIVO DEL SUR

### Motor de la Economía Popular y Solidaria

Proyecto pionero en el proceso de cambio de zona industrial al nuevo centro activo de negocios, servicios, espacio público y vivienda. Se emplaza como un agitador zonal y marca un hito de frente al corredor metropolitano.

#### PLAN PARCIAL JARDÍN CULTURAL QUITUMBE

Ubicación: Av. Pedro Vicente Maldonado, Av. Dusemeyer, Ciudadela del Sur, Av. Bolívar y Av. Pedro Muñoz Gargallo

Objetivo del desarrollo: El desarrollo de este sector, a través de la sustitución controlada del parque industrial actual, permitirá el crecimiento urbano y el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### PLAN PARCIAL QUITUMBE

Objetivo del desarrollo: El desarrollo de este sector, a través de la sustitución controlada del parque industrial actual, permitirá el crecimiento urbano y el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### PLAN PARCIAL QUITUMBE

Objetivo del desarrollo: El desarrollo de este sector, a través de la sustitución controlada del parque industrial actual, permitirá el crecimiento urbano y el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### DIAGRAMA DE MOVILIDAD



#### PLAN PARCIAL QUITUMBE

Objetivo del desarrollo: El desarrollo de este sector, a través de la sustitución controlada del parque industrial actual, permitirá el crecimiento urbano y el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### PLAN PARCIAL QUITUMBE

Objetivo del desarrollo: El desarrollo de este sector, a través de la sustitución controlada del parque industrial actual, permitirá el crecimiento urbano y el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### PLAN PARCIAL QUITUMBE

Objetivo del desarrollo: El desarrollo de este sector, a través de la sustitución controlada del parque industrial actual, permitirá el crecimiento urbano y el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

## QUITUMBE JARDÍN CULTURAL

Re-Inspirando Quito



#### EL CEG SUR

Apoyando el desarrollo de la economía popular y solidaria, a través de la creación de espacios de trabajo, desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### PROYECTO INCLUSIVO Y RESILIENTE

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.

#### MOVILIDAD

El proyecto se propone el desarrollo de un patrimonio urbanístico que permita el desarrollo de un nuevo modelo de desarrollo urbano, basado en la integración de las actividades comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo de nuevos negocios y actividades.





ZONA ACTIVA DE DESARROLLO

Conector urbano de movilidad, peatonal, metro, BTR. Zona de regeneración urbana y articulador de usos mixtos.

**PLAN PARCIAL EL RECORO**

Este Plan Parcial define el ordenamiento urbanístico de un sector de la ciudad de Quito, en el barrio de El Recoro, que forma parte del sector urbano de El Recoro, del Municipio de Quito.

El Plan Parcial tiene como objetivo definir el ordenamiento urbanístico de un sector de la ciudad de Quito, en el barrio de El Recoro, que forma parte del sector urbano de El Recoro, del Municipio de Quito.

El Plan Parcial define el ordenamiento urbanístico de un sector de la ciudad de Quito, en el barrio de El Recoro, que forma parte del sector urbano de El Recoro, del Municipio de Quito.

**Diagrama de Plan Parcial**

**Diagrama Movilidad**

**Movilidad**

El Plan Parcial define el ordenamiento urbanístico de un sector de la ciudad de Quito, en el barrio de El Recoro, que forma parte del sector urbano de El Recoro, del Municipio de Quito.

Articulador Parroquial Sur

El Sur Re inspira Quito



**Colectivo de Agua y Saneamiento**

El Colectivo de Agua y Saneamiento es un sistema de recolección y transporte de aguas residuales y pluviales que se conecta con el sistema de alcantarillado de la ciudad de Quito.

**Rehabilitación del Canal de Agua**

La Rehabilitación del Canal de Agua es un proyecto de mejora de la infraestructura de agua potable que incluye la construcción de nuevas tuberías y la renovación de las existentes.

**Plan de Obras**

El Plan de Obras es un programa de inversión que incluye la construcción de nuevas obras de infraestructura y la rehabilitación de las existentes.

**Plan de Obras**

El Plan de Obras es un programa de inversión que incluye la construcción de nuevas obras de infraestructura y la rehabilitación de las existentes.





### ZONA ACTIVA DE DESARROLLO

Conector urbano de movilidad, peatonal, metro, BTR. Zona de regeneración urbana y articulador de usos mixtos.

**PROYECTO INCLUSIVO Y RESILIENTE**

**Núcleo urbano**

El núcleo urbano se define como el conjunto de edificios que conforman un barrio o un sector urbano, caracterizado por su estructura espacial y su configuración de usos mixtos.

**El proceso planificador**

El proceso planificador se define como el conjunto de acciones que se realizan para definir el desarrollo urbano de un territorio, considerando los aspectos técnicos, económicos, sociales y ambientales.

**Intervenciones como Paisaje**

Las intervenciones como paisaje se refieren a las acciones que buscan mejorar la calidad del entorno urbano, considerando aspectos como la vegetación, el mobiliario urbano y la integración de espacios verdes.

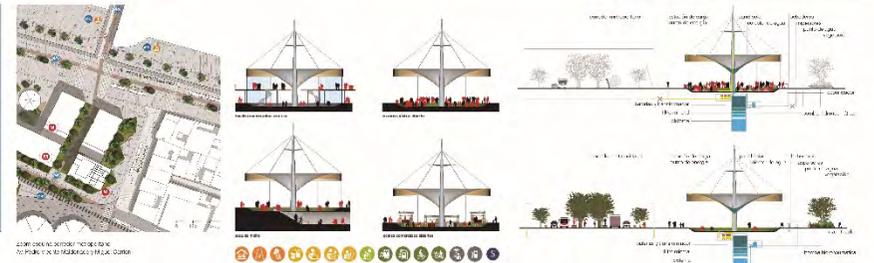
**Espacios Residuales como entornos**

Los espacios residuales como entornos se refieren a las acciones que buscan aprovechar los espacios sobrantes de un desarrollo urbano, transformándolos en áreas de uso público o comunitario.



# Articulador Parroquial Sur

El Sur Re inspira Quito



Detailed urban planning and architectural diagrams for the Parroquial Sur project. The diagrams include a site plan, a 3D perspective view of the building complex, and a series of architectural sections and elevations. The site plan shows the layout of the buildings and the surrounding streets. The 3D view provides a clear understanding of the building's form and its relationship to the urban environment. The architectural sections and elevations show the building's internal structure and its integration with the surrounding urban context.

**Legenda:**

- 1. Área Pícnica
- 2. Área de Servicios
- 3. Área de Vivienda
- 4. Área de Comercio
- 5. Área de Cultura
- 6. Área de Deporte
- 7. Área de Salud
- 8. Área de Empleo
- 9. Área de Convivencia
- 10. Área de Sostenibilidad



### RECUPERAR EL QUITO VERDE

En medio del Centro histórico se plantea la recuperación de un área verde semi natural de conservación que es el Panecillo. Tiene la oportunidad de ser un atractivo e hito turístico de escala urbana, que generará desarrollo económico, agro urbano - social para los habitantes de la zona centro. La vinculación de la trama verde con la Quebrada el Censo, fortalecerá que este llega a ser un conector urbano para vincularse al Geoparque Metropolitano de Quito.

**PLAN PARCIAL 24 DE MAYO - EL CENSO**  
El Plan Parcial 24 de Mayo - El Censo, tiene como objetivo la recuperación del espacio público y la integración de la trama urbana con el entorno natural.

El Plan Parcial 24 de Mayo - El Censo, tiene como objetivo la recuperación del espacio público y la integración de la trama urbana con el entorno natural.

TREATAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN PARCIAL EL PANECILLO - CENSO



1. Implementación de la cubierta vegetal



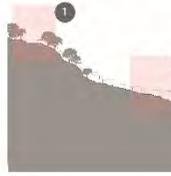
2. Cobertor vegetal en el centro zóo



3. Implementación de áreas verdes



4. Implementación de espacio público



# CONECTOR PANECILLO - EL CENSO

El nuevo atractivo natural del Centro Histórico



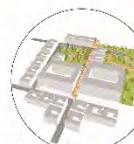
**CONEXIÓN AL GEOPARQUE**  
Se plantea la conexión del Centro Histórico con el Geoparque Metropolitano de Quito, a través de un conector urbano que integre la trama urbana con el entorno natural.



**REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES**  
Se plantea la rehabilitación de edificios históricos del Centro Histórico, para convertirlos en espacios públicos y culturales.



**ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD**  
Se plantea la creación de espacios públicos y la mejora de la movilidad en el Centro Histórico, a través de un conector urbano que integre la trama urbana con el entorno natural.



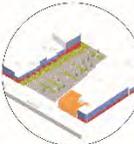
**ESPACIO PÚBLICO - PANECILLO**  
Se plantea la creación de un espacio público en el Panecillo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**ESPACIO PÚBLICO 24 DE MAYO**  
Se plantea la creación de un espacio público en el 24 de Mayo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**24 DE MAYO - CONEXIÓN A BOLSILLO**  
Se plantea la conexión del 24 de Mayo con el Bolsillo, a través de un conector urbano que integre la trama urbana con el entorno natural.



**VIVIENDA AGRO PRODUCTIVA**  
Se plantea la creación de viviendas agro productivas en el Centro Histórico, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**REHABILITACIÓN SAN LÁZARO**  
Se plantea la rehabilitación del barrio de San Lázaro, para convertirlo en un espacio público y cultural.



**BORDE ACTIVO - 24 DE MAYO**  
Se plantea la creación de un borde activo en el 24 de Mayo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**LOS SILOS DEL CENSO**  
Se plantea la creación de los Silos del Censo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**PANQUES DE BOLSILLO - PANECILLO**  
Se plantea la creación de panques de Bolsillo - Panecillo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**EL CENSO**  
Se plantea la creación del Censo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**EL CENSO**  
Se plantea la creación del Censo, que integre la trama urbana con el entorno natural.



**QUEBRADA EL CENSO**  
Se plantea la creación de la Quebrada el Censo, que integre la trama urbana con el entorno natural.





## CONVIVIR EN QUITO

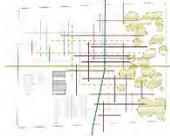
El detonante del Plan Parcial Veintimilla consiste en un proyecto integrador de dos manzanas y un espacio público, que ponga en valor al parque Julio Andrade, a través de un conjunto de edificaciones de uso mixto que van desde los comercios, servicios y equipamientos hasta el espacio público y la vivienda.

# CONTENEDOR HÍBRIDO JULIO ANDRADE

Re-inspirando Quito



ESQUEMA DE USOS EN PLANTA BAJA



### PROPUESTA:

Una propuesta para el Plan Parcial Julio Andrade que se articula a través de un proyecto general que consiste en la generación de un nuevo eje comercial que se conecta con el eje de Avenida Julio Andrade y con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla.

Se genera un espacio público que conecta con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla y con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla.

### OBJETIVO:

El objetivo principal de este proyecto es la creación de un eje comercial que se conecta con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla y con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla.

### REPLICABILIDAD:

La replicabilidad de este proyecto reside en su carácter de eje comercial que se conecta con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla y con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla.



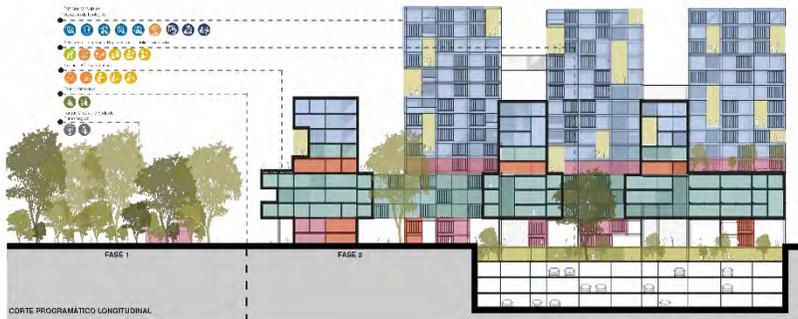
PROYECTO DESDE EL CORREDOR METROPOLITANO

### PROGRAMA PROGRAMÁTICO

La propuesta de este proyecto consiste en la creación de un eje comercial que se conecta con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla y con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla.



Se genera un espacio público que conecta con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla y con el eje de la Avenida de la Unidad Urbana de Veintimilla.



CORTE PROGRAMÁTICO LONGITUDINAL



IMPLANTACIÓN



PLANTA BAJA

CONVIVIR EN QUITO

A través de esta propuesta arquitectónica se desea ejemplificar cómo un proyecto de arquitectura puede ser capaz de integrarse a sus alrededores y ser él mismo generador de espacios de uso público. Como objetivo principal se considera el poner en valor el vivir en comunidad y el encuentro con el otro en varias escalas

CONTENEDOR HÍBRIDO JULIO ANDRADE

Re-inspirando Quito



**ESTRATEGIA 1. DINÁMICA URBANA**  
El proyecto se integra en el tejido urbano existente, respetando la estructura de manzanas y bloques de edificios, y generando un nuevo espacio público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente...

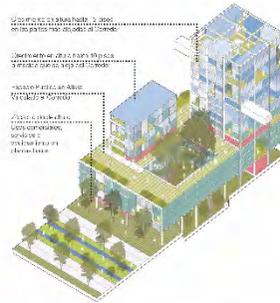
**ESTRATEGIA 2. ESPACIOS PÚBLICOS**  
El proyecto genera espacios públicos que se integran con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente...

**ESTRATEGIA 3. CONVIVENCIA**  
El proyecto genera espacios públicos que se integran con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente...

**CONVIVENCIA**  
El proyecto genera espacios públicos que se integran con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente...

**MULTITUD DE USOS**  
El proyecto genera espacios públicos que se integran con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente...

**ESPAZIO COMUNAL**  
El proyecto genera espacios públicos que se integran con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente, creando un espacio de uso público que se integra con el existente...





# DESARROLLO URBANÍSTICO LUCES DE PICHINCHA

Motor de estructuración del antiguo sector de la "Y" a través de una propuesta urbana mixta de vivienda, comercio y equipamientos que albergan empresas para la innovación abierta de la ciudad.

# PLAN PARCIAL LUCES DE PICHINCHA

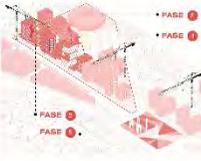
Re-inspirando Quito



**MOVILIDAD**  
El Plan Parcial Luces de Pichincha se integra en el antiguo sector de la "Y", ubicado en el centro de Quito. El plan de movilidad se centra en mejorar la conectividad y promover el uso de modos sostenibles de transporte. Se prioriza la movilidad peatonal y ciclista, así como el transporte público. Se proponen nuevas rutas y espacios para peatones y ciclistas, mejorando la calidad del espacio público y la experiencia de movilidad en el sector.



**FASES DE EJECUCIÓN DEL PROCESO**  
El desarrollo del Plan Parcial Luces de Pichincha se ejecutará en tres fases:  
• FASE 1: Definición de la estructura urbana y equipamientos básicos.  
• FASE 2: Construcción de edificios residenciales y comerciales.  
• FASE 3: Implementación de equipamientos públicos y espacios verdes.

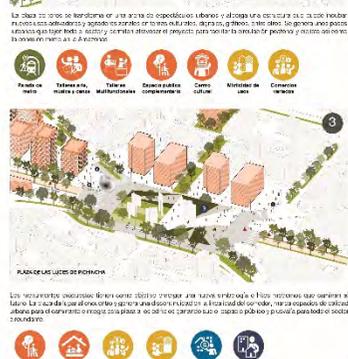


**Plaza Ajijape**  
• Activación  
• Activación de espacios públicos  
• Reducción de ruido  
• Espacios verdes  
• Fomento de la actividad física  
• Mejora de la calidad de vida  
• Fomento de la cohesión social  
• Mejora de la imagen urbana  
• Fomento de la actividad económica  
• Mejora de la seguridad  
• Fomento de la sostenibilidad  
• Mejora de la resiliencia  
• Fomento de la innovación  
• Mejora de la competitividad  
• Fomento de la atracción de inversión  
• Mejora de la calidad de los servicios  
• Fomento de la transparencia  
• Mejora de la eficiencia  
• Fomento de la responsabilidad  
• Mejora de la ética  
• Fomento de la integridad  
• Mejora de la confianza  
• Fomento de la colaboración  
• Mejora de la comunicación  
• Fomento de la participación  
• Mejora de la inclusión  
• Fomento de la equidad  
• Mejora de la justicia  
• Fomento de la paz  
• Mejora de la armonía  
• Fomento de la fraternidad  
• Mejora de la solidaridad  
• Fomento de la empatía  
• Mejora de la compasión  
• Fomento de la generosidad  
• Mejora de la generosidad  
• Fomento de la generosidad  
• Mejora de la generosidad

**Centro de Innovación Abierta Quito**  
• Fomento de la actividad económica  
• Mejora de la competitividad  
• Fomento de la atracción de inversión  
• Mejora de la calidad de los servicios  
• Fomento de la transparencia  
• Mejora de la eficiencia  
• Fomento de la responsabilidad  
• Mejora de la ética  
• Fomento de la integridad  
• Mejora de la confianza  
• Fomento de la colaboración  
• Mejora de la comunicación  
• Fomento de la participación  
• Mejora de la inclusión  
• Fomento de la equidad  
• Mejora de la justicia  
• Fomento de la paz  
• Mejora de la armonía  
• Fomento de la fraternidad  
• Mejora de la solidaridad  
• Fomento de la empatía  
• Mejora de la compasión  
• Fomento de la generosidad  
• Mejora de la generosidad  
• Fomento de la generosidad  
• Mejora de la generosidad



**LUCES DE PICHINCHA**  
Este plan parcial se estructura en torno a un eje central de actividad económica y residencial, rodeado por espacios verdes y equipamientos públicos. El plan de equipamientos se centra en mejorar la conectividad y promover el uso de modos sostenibles de transporte. Se prioriza la movilidad peatonal y ciclista, así como el transporte público. Se proponen nuevas rutas y espacios para peatones y ciclistas, mejorando la calidad del espacio público y la experiencia de movilidad en el sector.



**Equipamientos**  
• Educación  
• Cultura  
• Deporte  
• Salud  
• Servicios  
• Espacios verdes  
• Espacios públicos  
• Espacios comerciales  
• Espacios residenciales  
• Espacios de ocio  
• Espacios de trabajo  
• Espacios de reunión  
• Espacios de encuentro  
• Espacios de colaboración  
• Espacios de innovación  
• Espacios de emprendimiento  
• Espacios de creatividad  
• Espacios de imaginación  
• Espacios de curiosidad  
• Espacios de descubrimiento  
• Espacios de aprendizaje  
• Espacios de crecimiento  
• Espacios de desarrollo  
• Espacios de progreso  
• Espacios de éxito  
• Espacios de felicidad  
• Espacios de bienestar  
• Espacios de armonía  
• Espacios de paz  
• Espacios de justicia  
• Espacios de equidad  
• Espacios de inclusión  
• Espacios de participación  
• Espacios de colaboración  
• Espacios de comunicación  
• Espacios de transparencia  
• Espacios de eficiencia  
• Espacios de responsabilidad  
• Espacios de ética  
• Espacios de integridad  
• Espacios de confianza  
• Espacios de colaboración  
• Espacios de comunicación  
• Espacios de participación  
• Espacios de inclusión  
• Espacios de equidad  
• Espacios de justicia  
• Espacios de paz  
• Espacios de armonía  
• Espacios de fraternidad  
• Espacios de solidaridad  
• Espacios de empatía  
• Espacios de compasión  
• Espacios de generosidad  
• Espacios de generosidad  
• Espacios de generosidad  
• Espacios de generosidad

**Equipamientos**  
• Educación  
• Cultura  
• Deporte  
• Salud  
• Servicios  
• Espacios verdes  
• Espacios públicos  
• Espacios comerciales  
• Espacios residenciales  
• Espacios de ocio  
• Espacios de trabajo  
• Espacios de reunión  
• Espacios de encuentro  
• Espacios de colaboración  
• Espacios de innovación  
• Espacios de emprendimiento  
• Espacios de creatividad  
• Espacios de imaginación  
• Espacios de curiosidad  
• Espacios de descubrimiento  
• Espacios de aprendizaje  
• Espacios de crecimiento  
• Espacios de desarrollo  
• Espacios de progreso  
• Espacios de éxito  
• Espacios de felicidad  
• Espacios de bienestar  
• Espacios de armonía  
• Espacios de paz  
• Espacios de justicia  
• Espacios de equidad  
• Espacios de inclusión  
• Espacios de participación  
• Espacios de colaboración  
• Espacios de comunicación  
• Espacios de transparencia  
• Espacios de eficiencia  
• Espacios de responsabilidad  
• Espacios de ética  
• Espacios de integridad  
• Espacios de confianza  
• Espacios de colaboración  
• Espacios de comunicación  
• Espacios de participación  
• Espacios de inclusión  
• Espacios de equidad  
• Espacios de justicia  
• Espacios de paz  
• Espacios de armonía  
• Espacios de fraternidad  
• Espacios de solidaridad  
• Espacios de empatía  
• Espacios de compasión  
• Espacios de generosidad  
• Espacios de generosidad  
• Espacios de generosidad  
• Espacios de generosidad



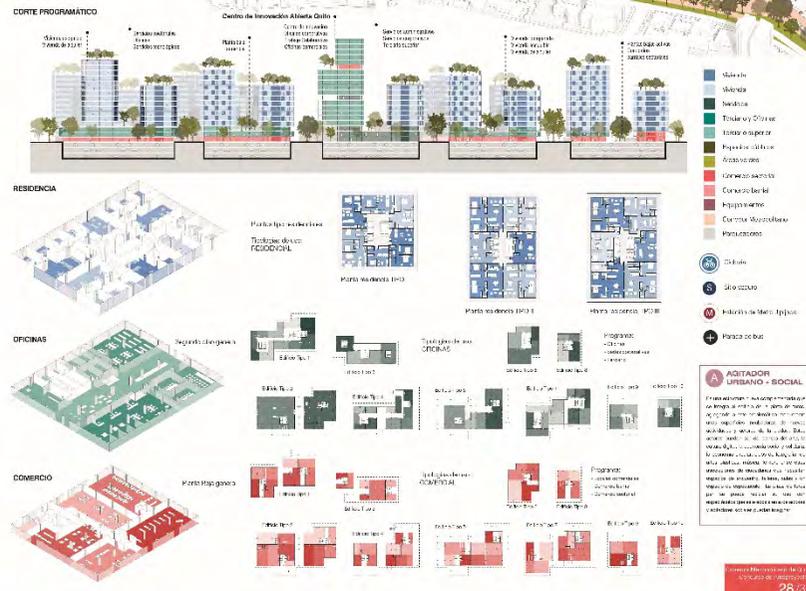
## DESARROLLO URBANÍSTICO LUCES DE PICHINCHA

Los agitadores en esta propuesta son el centro de innovación y una estructura integrada activa en la plaza de toros para albergar nuevos usos y actores sociales con iniciativas enmarcadas en el desarrollo urbano sostenible de Quito. Nuestro equipo propone tres estrategias principales para la ciudad.



## INNOVACIÓN ABIERTA LA Y

Re-inspirando Quito



**UN CORREDOR DE ENCUENTRO E IDENTIDAD**

Nuestra propuesta genera un espacio longitudinal central de encuentro y de apropiación donde los habitantes a lo largo de él encontrarán un corredor de movilidad activa pero además micro-espacios públicos que se entrelazan con esta nueva forma de caminar en la meseta de la ciudad. La propuesta conecta espacios públicos importantes existentes y nuevos longitudinal y transversalmente. En cada centralidad, presentada en la fase I, los proyectos detonantes tienen un componente urbano de referencia (equipamientos y servicios) un espacio público de calidad y un hito urbano (monumento o edificio) que generan espacios dinámicos conjugando vegetación y espacios de estancia.

Los espacios públicos conectores articulan las escalas del ser, el estar y el representar, re-vitalizados por el valor de la geografía y la historia provocando la apropiación de los actores urbanos, protagonistas y estructurantes de escenarios urbanos vivos y trascendentes. Las plazas, los espacios pacificados, los equipamientos públicos barriales y los sistemas integrados e integrales de movilidad articulados mediante los nuevos núcleos urbanos son sitios de interacción para la construcción de una identidad contemporánea proyectada a un futuro dinámico e incluso que pone en valor y en acción a la memoria viva urbana, con características de verde, innovación y altos estándares de calidad de vida.

Los núcleos urbanos destacan en su configuración las condiciones geográficas del territorio y sus visuales, poniendo en valor el paisaje marcado por la presencia de la cordillera que se observa desde el espacio urbano como elemento determinante que orienta la forma de la ciudad. Se combina la fuerza de los puntos de observación paisajística con elementos narrativos de la historia de crecimiento y conformación del territorio y la ciudad, estableciendo puntos de conexión visual y temática con lo que se mira.

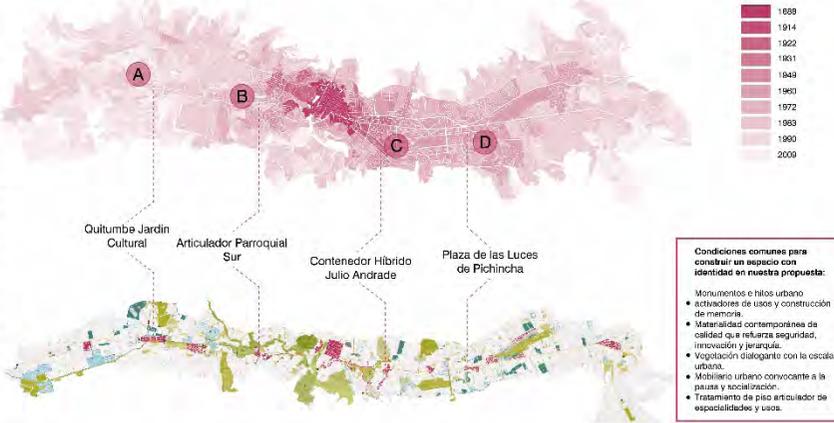
La continuidad del ecosistema urbano se articula por los puntos de referencia, generadores de identidad, por la alta carga simbólica que contienen. Son espacios-momentos de estancia en los que la configuración espacial, los hilos y los monumentos reconocen el potencial de la ciudad desde criterios de temporalidad histórica, composición geográfica y participación ciudadana. A esto se suma el reconocimiento de la ciudad antigua en su centro, pero joven y proactiva en sus bordes (crecimiento acelerado de la mancha urbana a partir de 1950), situación que se asume como una oportunidad para remarcar que el espíritu de la quiteñidad se construye desde experiencias sociales y urbanas complejas que alimentan la voluntad de empoderamiento, trabajo y progreso.

**Condiciones teóricas para particularizar los espacios públicos del corredor:**

- Ser-Integrar-Hito**  
Monumentos, esculturas y objetos de memoria.
- Estar-Inclusivo**  
Espacios de estar y paseos  
Invitación concorde del corredor y estancia
- Representar-Mixturas**  
Elementos urbanos potentes:  
Movilidad-Permanencia  
Dinamismo  
Alteridades

**Quito ha crecido construyendo identidades policéntricas**

Nuestra propuesta plantea fortalecer la policentralidad, ejemplificando el proceso propuesto para espacios públicos en cuatro lugares importantes de la nueva ciudad. Lugares de referencia y de encuentro, que estructuran una carga simbólica de estos lugares, buscando generar identidad a través de propuestas simbólicas fuertes.



**Consideración de particularidades naturales y de paisaje que nos identifican y se incorporan en todos los espacios públicos propuestos**

Todos los proyectos ponen en valor la integración de la vegetación e implementación del IVUM (Imbricado Verde Urbano Multifuncional) en todo el corredor y en sus espacios emblemáticos. Esta integración genera espacios de recorridos locales e identitarios de cada lugar. El corredor y sus nuevos espacios serán identitarios con un componente fuerte natural endémico. Esta vegetación típica de Quito será puesta en valor en cada lugar del corredor y reconocerá al paisaje como el principal patrimonio de identidad.



**Reconocimiento a las personalidades ecuatorianas y quiteñas en los espacios públicos. Mujeres y hombres modelos de inspiración para la implicación social**



**SÍMBOLOS E ÍCONOS**  
Construcción de una identidad contemporánea en el CMQ



**A** El trabajo comunitario, colectivo y de empoderamiento de los habitantes del sur es remarcado en la propuesta de Quitumba Jardín Cultural. Sus espacios públicos proponen recorridos a través de sus espacios naturales fortalecidos con arte y lugares de estudio y encuentro.



**B** Las nuevas dinámicas y prácticas urbanas del Sur marcan la vitalidad de la ciudad y su capacidad de responder en el encuentro, que se propone que la función ecológica sea parte de la nueva identidad. Una ciudad moderna, ecológica y socialmente responsable son las marcas simbólicas en este espacio público articulador.



**C** Los barrios tradicionales y nuevos de la ciudad en el sector de Julio Andrade se reconstruyen y se imbrican en la ciudad existente, reconfigurando su capital urbano. Los espacios públicos se ponen en valor y se estructuran poniendo en valor lo endémico (vegetación) y local (personajes remarcables) en estos espacios reponencializados.



**D** La innovación y la búsqueda de trascender de los habitantes de Quito marcan simbólicamente esta propuesta. El reconocimiento histórico a las mujeres emprendedoras de cambios sociales son puestas en valor en este espacio igualitario e inclusivo: do la plaza de las Luces de Pichincha.





### HERRAMIENTA JURÍDICA

La Ordenanza que regula el polígono de intervención del Corredor Metropolitano de Quito es el mecanismo jurídico que le da vida al Plan en sí, y establece condiciones, norma y regula las acciones a ser tomadas en consideración para alcanzar los objetivos de planificación planteados.

El corredor metropolitano tendrá su propia ordenanza la cual tendrá los siguientes aspectos:

- Principios rectores.
- Objetivos generales y específicos.
- Trámites urbanísticos.
- Condiciones urbanísticas generales.
- Modelo de gestión pública y mecanismos aplicables para el financiamiento.
- Planificación de suelo en parcelas y proyectos.

Para lo cual se propone el siguiente texto en referencia a los principios, delimitación y objetivos generales y específicos del Plan:

**Del Proyecto y los principios rectores.** - El Corredor Metropolitano de Quito (CMQ) es un mega proyecto definido contra el Polígono de Intervención Urbana. Este polígono urbano divide el espacio urbano en la organización urbana de San Antonio de Guano, el Corredor Metropolitano de Quito se manejará por los siguientes principios rectores que definirán todas las categorías de intervención urbana definidas en esta Ordenanza que complementarán a la actividad de planificación:

1. Integración del espacio público con el patrimonio.
2. Repoblamiento de la zona central del CMQ.
3. Sostenibilidad.
4. Resiliencia.

El Corredor Metropolitano de Quito contemplará Condiciones y Tratamiento Urbanístico, así como la delimitación de Planes Parciales, proyectos urbanísticos complementarios y servicios de movilidad, espacio público, política de vivienda y desarrollo asociativo.

Se establece además el objeto, delimitación del área de intervención y los objetivos del plan:

**Objeto.** Las acciones las regulaciones aplicables en materia de principios rectores, Tratamientos Urbanísticos específicos, Planificación, Condiciones Urbanísticas generales y modelo de gestión del Corredor Metropolitano de Quito mismo que contempla la generación de un proyecto específico con Planes Parciales y proyectos urbanísticos, recuperación y aplicación del espacio público, adaptación de usos a la red vial metropolitana, población del tejido y generación de movilidad sostenible por medio de la bicicleta. El proyecto contempla el modelo de gestión para el financiamiento y dotación de servicios públicos, planificación y gestión de infraestructura de movilidad, sistema vial de auto público, áreas de recreación y deporte y plazas de actividad humana para la ciudad.

**Ubicación, área, estado de propiedad y finanza.** - El Corredor Metropolitano de Quito es como un gran hito del desarrollo urbano de Quito, cuyo inicio y delimitación geográfica se encuentran en el Plano No. 1 del Anexo No. 1, parte integrante de la presente Ordenanza.

**Objetivo General.** - El objetivo general del Corredor Metropolitano de Quito es mejorar la conectividad y repoblamiento del hipocentro del CMQ, estructura este al polígono como un polígono por funcional que contenga varios planes parciales con características, modelos de gestión y condiciones urbanísticas definidas, así como proyectos urbanísticos específicos que darán la pauta a modelos de gestión y financiamiento que se aplicarán a lo largo del polígono de intervención mismo.

Para contribuir a la eficiencia de consolidación y repoblamiento del hipocentro del CMQ, el proyecto de Corredor Metropolitano de Quito prevé el desarrollo de infraestructura y mejoramiento permanente del espacio público, así como un modelo específico de movilidad y desarrollo de infraestructura y servicios para su adecuada integración con el sistema de transporte público, así como para garantizar la movilidad peatonal, la bicicleta y vehículos en masa en el tránsito. De igual manera contempla el desarrollo de áreas verdes públicas que se integren y generen la segunda mano de Quito.

#### Artículo 5. Objetivos específicos.

1. Mejorar la integración de la trama urbana para mejorar la calidad de vida de la ciudad.
2. Creamiento zona central regulada y multivalente.
3. Integración al multiescala y multipropósito.
4. Desarrollo económico urbano y sostenibles.
5. Corredor integrador de Quito como Centro de las Américas.
6. Lugar de polo de ordenación y nuevo vórtice.
7. Política de vivienda como vector de integración.
8. Propuesta adaptada al terreno que incentive el desarrollo sostenible de la ciudad.
9. Modelo urbanístico y de desarrollo basado en la integración colectiva de residentes de la ciudad.
10. Implementación adaptada a las prioridades de calidad de vida.
11. Aprovechar normativa de uso edilicio.
12. Incentivar la construcción de vivienda nueva y rehabilitación de la vivienda con mayor posibilidad de acceso de la mayor parte de la población.
13. Generar modelos de desarrollo económico social y alternativo, así como de inversión pública y privada.
14. Continuar con un stock de autorregulación de polígono de intervención.

Adicionalmente, las delimitaciones y determinaciones en la Ordenanza del Corredor Metropolitano deberán establecer los parámetros y condiciones con las que se elaborarán los Planes Parciales y Proyectos Urbanísticos.

Los Planes Parciales serán objeto y se determinarán en la norma de Corredor Metropolitano en cuanto a ubicación, vocación y objetivos. Los Planes deberán ser aprobados por la presente Ordenanza por la misma que los define los Tratamientos Urbanísticos detallados en el Corredor, deberán ser en la Sede de Gestión General establecida y a las condiciones urbanísticas generales como Tratamientos Urbanísticos.

La Ordenanza establece dentro de la planificación y delimitación de áreas de los planes parciales, la composición de gestión de 4 (cuatro) proyectos urbanísticos detallados como descriptores de uso de la zona, recuperación de sus áreas parciales, mismo que ya se detallan con un modelo de intervención y que deberán ser aprobados con su propia normativa asociada con el modelo de gestión específico para cada Proyecto Especial como incentivos, seguridad de uso de suelo, compatibilidades especiales y zonificaciones específicas para asegurar la rentabilidad deseada, siempre establecido como mínimo las directrices de vivienda y espacio público planificadas en la norma general.

El modelo de administración de los fondos recaudados por el tratamiento de gestión de suelo y financiamiento de la ciudad será el de la ciudad pública, el cual se financiará a través de la Municipalidad del Corredor Metropolitano. El modelo de gestión de suelo y financiamiento de los espacios de los proyectos de vivienda de interés social se financiará con los recursos de los planes parciales y proyectos urbanos del que se planifican en el Corredor y sus zonas de influencia. Este modelo deberá ser sometido a un estudio de impacto ambiental para todo el polígono de intervención del CMQ, y se podrá ser modificado en las intervenciones proyectadas con lo que se realicen posterior mente planes y proyectos.

Se establece a las áreas de la propuesta del Corredor Metropolitano como Anexo y parte integrante de la Ordenanza con fines de integración de los objetivos planteados. Los artículos que pueden ser aplicados los asociados técnicos de la Ordenanza serán la Secretaría de Tránsito, Habilitación y Vivienda como parte del trabajo a la Urbana Pública Metropolitana de Quito, y Vivienda como administrador y ejecutor, pudiendo en el informe técnico adjuntado.

Para modificar la Ordenanza del Corredor Metropolitano se requiere de al menos el 75% de votos favorables del Corredor Metropolitano y deberá tramitarse en un año entre el primer y segundo debate. Asimismo, se requiere un informe técnico favorable de la Secretaría de Tránsito, Habilitación y Vivienda que se contrasta con el informe técnico del operador urbano como habitante de la realidad de implementación del instrumento de gestión asociativo.

Se presenta a continuación los anexos técnicos que se le parte el cuerpo normativo de la Ordenanza del Corredor Metropolitano de Quito:



# ORDENANZA

Regula el Polígono de Intervención del Corredor Metropolitano

Propuesta

# ¡HAGÁMOSLO!

El futuro de Quito está en nuestras manos



Propuesta



Tratamientos Urbanísticos y Planes Parciales adaptados al territorio



Geoparque urbano de Quito que valoriza el paisaje como un patrimonio



Identidades policéntricas con fuente valor simbólico



## 1 Quitumbe jardín cultural



## 2 Articulador parroquial sur



## 3 Contenedor híbrido Julio Andrade



## 4 Innovación abierta la Y



## Un corredor de encuentro e identidad

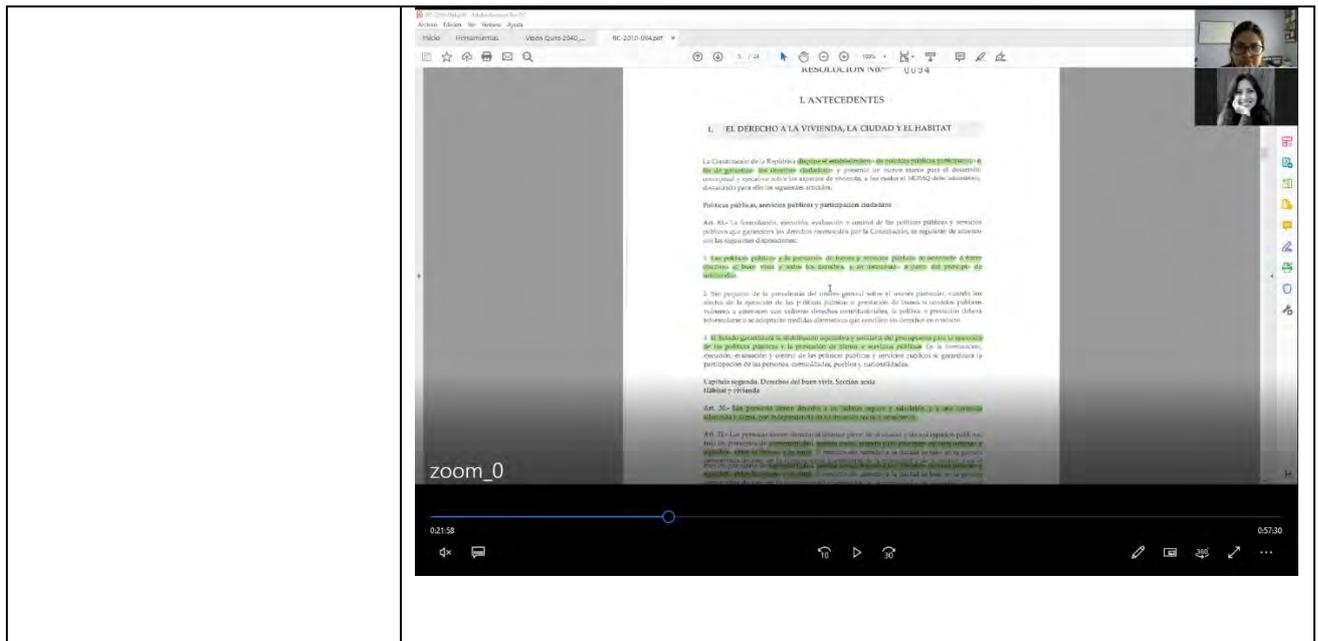
- 1 Corredor metropolitano CMQ articulador y detonador de cambios urbanos en 55 Km
- 7 Centralidades donde se consolidan un banco de proyectos de la ciudad para inversión pública y privada, nacional e internacional
- 12 Tratamientos urbanísticos específicos adaptados al área de influencia del CMQ
- 20 Planes Parciales activadores del corredor con una propuesta de densificación y activación urbana
- 5 Planes parciales desarrollados como modelos de implementación de nuestra propuesta a nivel de anteproyectos
- 5 Proyectos urbano-arquitectónicos detallados para desencadenar la atracción del CMQ
- 1 Geoparque urbano que refuerza y estructura la acción ambiental alrededor del CMQ
- 80% del espacio público destinado al peatón en 2050
- 8 Modelos de política de vivienda
- 4 Modelos económico-social comprobados y aplicados
- 117 000 m<sup>2</sup> de proyecto presentado a detalle

## Anexo 4 .Transcripción de entrevistas a profesionales expertos en política de vivienda

### Transcripción de entrevistas a profesionales expertos en política de vivienda

#### Entrevista 1

<b>Fecha:</b>	8 de enero de 2021
<b>Nombre del entrevistado (a):</b>	Mtr. María José Villalba
<b>Empresa/institución:</b>	Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
<b>Cargo:</b>	Especialista en generación de normativa, estándares urbanísticos y políticas de vivienda social
<b>Objetivo:</b>	Conocer cuál ha sido el proceso y enfoque en la generación de políticas de vivienda dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
<b>Evidencias</b>	



## Preguntas y respuestas

### Visión 2040- ¿Qué hace y cómo trabaja la Secretaría de Territorio y cuáles son sus funciones específicas?

Una de las más importantes es que como una política nueva de interés social es importante generar procesos que no sean retardados y que permitan seguir avanzando y buscar alternativas sin burocracia. También asegurar un suelo apropiado para vivienda de interés social, habilitar mediante ordenación especial suelo propio, alianzas, programas residenciales, que puedan avanzar. También gestionar con actores públicos y privados temas de financiamiento y construcción de urbanizaciones, elaborar y mantener un registro de promotores y organizaciones sociales para proyectos de vivienda de interés social y es el ente rector en cuanto al uso y ocupación de suelo. Por lo tanto, establece normas, requisitos, política pública a través de ordenanzas que se establecen en el Municipio para su control y funcionamiento. Estos procedimientos están enmarcados en el Municipio, desde la elaboración del PUGS, su estructuración, organización, proceso, ordenamiento territorial, a través de los programas de intervención territorial y a través de la georreferenciación y todo el análisis que conlleva hacer el planeamiento. La Secretaria de Territorio de Hábitat y Vivienda le compete ver todo lo relacionado con el aparataje de vivienda de interés social.

### ¿A qué clases sociales se dirige el interés de la Secretaría en el ámbito de las políticas de vivienda ?

Según la Constitución de la República los grupos de atención prioritaria son personas vulnerables, extremas vulnerables, mujeres jefas de hogar, adultos mayores e incluso los jóvenes que no tienen

acceso a vivienda. También están dados los cánones de pobreza que son entre extremos, bajos y medios. Y están calificadas las personas que están dentro de los déficit cuantitativos y cualitativos como personas en hacinamiento, en zona de riesgo y zona de riesgo no mitigable. Todas estas personas entrarían para un plan de vivienda social. Pero un plan de vivienda social no solo se limita a las personas prioritarias, sino que ahora con el decreto presidencial 681, se establecieron nuevos parámetros de dinero que son: Vivienda social desde los 13.000 USD hasta los 70.000 USD como proyecto VIS y para vivienda de interés público desde los 70.001 USD hasta los 90.000 USD. Este decreto le permite a la vivienda de interés social poder abrir diferentes participaciones a nivel público, atendiendo no sólo a familias prioritarias, sino a personas que no tengan vivienda pero que puedan ser sujetas de crédito, como por ejemplo un servidor público sin legalidad de contrato o con contrato ocasional, con un sueldo de 400 a 800 USD. Estas familias puedan aplicar a una vivienda de interés social con un valor entre los 45.000 USD hasta los 70.000 USD porque pueden acceder a crédito. Este techo permite que el Municipio pueda generar varias alternativas para todos los grupos poblacionales del Distrito Metropolitano. La vivienda VIP por sus condiciones económicas ofrece vivienda con otras características, con cánones de arrendamientos más altos por la capacidad de pago de los beneficiarios. Así ya no hablamos solo de una VIS para grupos prioritarios sino para diferentes grupos poblacionales.

**En cuanto a la pregunta de la Visión 2040:** la ordenanza de vivienda social no se había actualizado desde el año 2008. En la última ordenanza de este año 2008 está estipulado todo lo mencionado anteriormente, pero pasa el tiempo y la Vivienda de interés social se volvió un problema para las ciudades, porque cuando se hace programas de vivienda social se busca el suelo más barato y más alejado de la ciudad y con esto se incentiva la expansión territorial, expansión de la mancha urbana. Todos estos procedimientos se convierten en un problema para sus municipios, porque el gobierno central construye sus programas alejado de todo lo que es infraestructura, equipamiento, servicios básicos, red de movilidad, espacios comunitarios, espacios verdes, que con el tiempo se vuelven costosos al desarrollar estos proyectos para los municipios, porque se debe dotar de servicios a ese grupo de familias.

Lo que hace esta nueva política es visibilizar estas problemáticas en la construcción de un proyecto y actualiza la normativa. Es una política muy ambiciosa y bastante amplia donde consideramos: para prever suelo de vivienda social, este tiene que ser centrificado, con equipamiento, con servicios básicos y como requisito principal que el proyecto sea de accesibilidad universal, es decir que no solo se considere a las familias con discapacidad y se cree la vivienda específicamente para esta condición, sino que el proyecto en su totalidad debe ser accesible. Con esto se rompe mitos de que la accesibilidad es costosa, esto no es así. Pero incluso cuando se inicia el proyecto

con todas estas características de accesibilidad es menos costoso y se tiene un proyecto inclusivo para personas adultas mayores, mujeres embarazadas, personas con discapacidad.

Esta ordenanza contempla estas características a veces tan particulares o comunes en otros espacios latinoamericanos como Chile, Argentina, Colombia, y a nivel europeo, Italia, España y Alemania que tienen incluso ya vivienda social con características de eficiencia energética. Con esto incluso tratamos de irnos anclando a objetivos de desarrollo sostenible.

Con esta ordenanza también, a parte de albergar estas características, ofrecemos modalidades de pago. La vivienda no es extremadamente gratuita, a menos que los casos lo ameriten y estos serán transferidos al gobierno central que establece sus políticas de gratuidad en vivienda. Pero lo que hacemos es que las familias tengan el derecho a la propiedad como establece la Constitución de la República y puedan acceder a una vivienda digna y adecuada, con toda la infraestructura, equipamientos, etc. Así hacemos que, en las modalidades de pago en diferente tipo de arrendamiento, hipotecas y diferentes accesos que puedan tener las familias, estas puedan pagar su vivienda ocupándola. Son ventajas que se están estableciendo ahora en el Distrito Metropolitano de Quito.

A parte de eso establecemos modalidades de construcción con estándares urbanísticos, especificaciones mínimas, diferentes análisis culturales y económicos de las familias, porque incluso se hará proyectos nuevos bajo demanda, mejoramiento integral de barrios, mejoramiento de vivienda, refuerzo estructural de vivienda, esto significa que no necesariamente se debe estar en la búsqueda de suelo, sino que existe vivienda que está precaria en sectores o barrios que puede ser un suelo mitigable por lo tanto se adjuce el riesgo a través de la mitigación y la adaptación y se fortalece a través de un soporte técnico con reforzamiento de vivienda, así se recupera el barrio, se estructura todas las redes públicas que son necesarias y se hace la construcción social del hábitat a través de esto. Todas estas características contemplan la vivienda de la nueva ordenanza de vivienda de interés social.

También hablamos de vivienda progresiva, donde se puede tener desde el análisis de las características de los beneficiarios, construir viviendas incluso pequeñas de 32 mts pero que en el transcurso del tiempo y en la capacidad económica de los beneficiarios, puedan llegar a 70, 80 o 90 mts cuadrados. Así mismo se podrá construir vivienda progresiva de 1 piso, pero con proyección a 3, que puedan costar entre 70 u 80 mil dólares y que estará calificado según la capacidad de pago y crédito.

Todas estas características nuevas, que tal vez para nuestro país sean un poco novedosas, pero que en otros países como Colombia ya se están dando, son parte de esta propuesta que ha

generado la Secretaría de Territorio en vivienda social y que busquemos a través del Municipio, generar varios convenios con entes de organismos multilaterales, buscar fondos verdes, que sean viviendas típicas de concreto sino que puedan tener reciclaje de materiales, materiales alternativos, tener eficiencia energética, considerar proyectos verdes sumamente novedosos que puedan captar fondos extranjeros para mejorar la calidad de vida de las personas. Incluso se debe pensar en las ruralidades dentro del distrito, crear proyectos que sean culturalmente reales dentro de nuestro territorio. Esta ordenanza es muy ambiciosa, y por supuesto cuando contemplamos un apartado de acompañamiento social.

### **¿Sigue en elaboración esta ordenanza?**

Ya se encuentra terminada, está en proceso de entrar a debate, pero contamos con el apoyo por parte de los concejales. Es importante que el Distrito Metropolitano pueda volverse ambicioso en cuanto a una construcción adecuada en la actualidad.

### **¿Es posible para el Municipio financiar todo lo que propone en esta nueva ordenanza ?**

La ventaja en es que en la ordenanza establecemos las diferentes líneas de cooperación, le damos la posibilidad a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, poder realizar cualquier alianza que crean necesaria, captar fondos de donde consideren para que puedan construirse proyectos novedosos.

### **¿En el tema de la política de vivienda, existe otro ente que participe?**

El ente principal siempre va a ser el ejecutor (Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda), que tiene todas sus competencias incluso a través de creación y todo el proceso de la ordenanza 037, que le faculta para ser un operador urbano. Así puede generar varias alternativas de vivienda y todo un mejoramiento del hábitat estructural apuntando al desarrollo urbano sostenible, puede generar obras estructurales magníficas a través de sus competencias establecidas. Pero la ordenanza tiene varias entidades que forman parte de ella, por ejemplo las Administraciones Zonales, en identificación y levantamiento de datos, la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad con la identificación del riesgo, con el plan de relocalización vigente y que tendrá sus reformas, la Empresa Pública podrá coordinar con la Secretaría de Inclusión, con el Consejo de Protección de Derechos, con la Secretaría de Participación Territorial para implementar todo lo que es el apartado de acompañamiento social para generar a través de Vivienda, procesos de capacitación, de mejora, de cuidado, de motivación de cultura de pago, de ahorro para la Vivienda y aparte de eso generar procesos de capacitación para cuidado de hábitat, para la activación comunitaria, ejes territoriales, propiedad horizontal y también, procesos de género, reactivación económica, derechos de las mujeres, eliminación de la violencia. Esta ordenanza es tan inclusiva

porque se desarrolló mesas de trabajo y la propuesta fue revisada desde Junio a Diciembre de 2020, con las instituciones municipales y los entes que han trabajado política social en Quito o en el Gobierno, Municipio, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Contrato Social de la Vivienda, incluso participó en varias mesas de trabajo Licuadora Gestora, que son un grupo de mujeres que han desarrollado proyectos de vivienda enfocados con temas de género para disminuir los riesgos de seguridad en sus construcciones. Todos ellos han participado para lograr que el proyecto sea contemplado en diferentes esferas.

Algo muy importante es que el proyecto está basado en la Ley Orgánica Territorial de Uso y Gestión de Suelo, que establece estándares urbanísticos y por lo tanto está vinculada para que en algún momento cuando el PUGS esté en vigencia tiene que prever de suelo para vivienda social, entonces están unificados.

A parte establecemos el derecho de superficie, la concesión onerosa de derechos, es decir que cuando se hace una construcción y se puede cobrar a través de la concesión onerosa de derechos también estarán destinados fondos para vivienda de interés social.

Si un proyecto de vivienda de interés social se construye y tiene más del 50% para ser VIS o que provee de VIS ya tiene un descuento, exoneración de impuestos, y ya evitaría pagar una concesión onerosa de derechos. Todas esas motivaciones hacia la construcción privada van a hacer que Quito pueda convertirse en una de las primeras ciudades que motive construcciones de vivienda social a otro nivel, olvidándonos de los espacios alejados y de los tumultos; sino proyectos arquitectónicamente vistos muy agradables. Entonces lo que busca la ordenanza es generar un proceso constructivo desde estos presagios: el urbanístico, el arquitectónico, el componente social y el componente ambiental. Todo esto se ha trabajado también en las mesas de trabajo.

### **¿Desde cuándo ha estado en debate la nueva ordenanza?**

La propuesta nace a finales del 2019, porque se analizó las problemáticas territoriales que tenemos de varios proyectos que ya están construidos en Quito, que son 5 proyectos: Ciudad Bicentenario, Victoria del Sur construida desde el 2012 al 2017 por diversas circunstancias, este proyecto está todavía sin beneficiarios, justamente porque las familias no pueden pagar o acceder a sus viviendas porque son familias de recursos económicos bajos y la demora del proyecto cambio las reglas del juego del 2012 al 2019, son cambios abismales en temas de economía, de familia, salud, etc. y sumando ahora un factor extra que es la pandemia. Todas las familias vulnerables o pobres siempre van a ser afectadas por cualquier tipo de movimiento social o afectación social. Estos índices que van sucediendo en el transcurso del tiempo también nos hicieron reflexionar de la importancia de generar varias alternativas para que las familias puedan

acceder. Incluso hablamos de la participación ciudadana como modalidad de pago. Cuando se hace un proyecto de terreno propio, incluso las familias suelen aportar en el proceso constructivo y eso le sumamos ahora como un valor a su vivienda, entonces se les va descontando, así cada vez el valor final será menos y mucho más asequible para ellos. El proceso del acompañamiento social es que las familias antes, durante y después del proceso constructivo estén con un grupo de capacitación de la importancia del ahorro, de la importancia de tener un techo seguro, la importancia de estar dentro de la normativa legal, la importancia de tener una escritura, para que se motiven y comprendan que incluso siendo ilegales ellos pagan impuestos; cuando utilizan materiales que supuestamente están ya reciclados pero que no sirven es un prejuicio para su propio beneficio y es mostrarles a través del fortalecimiento de capacitaciones con la comunidad estas alternativas. Es un proceso realmente muy bonito y cada vez que hablo se esta ordenanza me motivo y me llena de energía porque es algo que podría transformar muchas cosas en la vida de las familias. Esperemos que salga super bien en los debates del concejo y que lo más pronto posible podamos contar con una nueva ordenanza de VIS en el Distrito Metropolitano de Quito.

(Reflexión caso Bicentenario e informalidad)

Las familias buscan donde vivir y no se puede evitar, entonces ahí se van generando los asentamientos informales, autoconstrucción, invasores y aparecen a su beneficio propio los traficantes de tierra. Hay muchas circunstancias que a través de la ordenanza se pueden ir limitando y mejorando las condiciones de vida, mejorar completamente la calidad de vida de las familias. Poder integrar un barrio sin la necesidad de relocalizar un barrio, es difícil adaptarse y cuando estos procesos no son voluntarios, sino que tienen que ser obligados por temas de riesgo o por una afectación natural. Si no existe la condición adecuada, las familias no aceptan los cambios y por eso la relocalización y reasentamientos son muy costosos, a nivel social, económico y de ciudad. Lo mejor que se puede hacer en estos casos es relocalizar las familias cerca de ese sector. Entonces qué mejor que poder integrar un barrio, mejorarlo, potenciarlo a través de una ordenanza que comprenda las necesidades de las familias. Aquí el ejecutor tiene que hacer el acercamiento con las administraciones zonales, análisis, diagnósticos; porque incluso la ordenanza lo que también contempla es generar una base de datos de todos los índices que deben desarrollarse como déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, asentamientos informales, ubicación de familias. Generar esta base de datos también es importante, porque se puede construir proyectos bajo demanda. Entonces ya no se debe estar buscando sino ya se sabe que por ejemplo lo necesita un grupo de familias de 100 personas en Quitumbe y que se puede construir un proyecto con ciertas características en ese sector.

La ciudad Bicentenario es una muestra de esto, porque tiene bonos e inmobiliarios a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que les permiten a las familias otorgarles 5.000 USD

que se abona al valor de la vivienda, estos son beneficios bastante altos. Otra cosa que también se promueve es que la vivienda VIS pueda tener acabados; lamentablemente la vivienda social ha sido catalogada como “habitable”, es decir que debe tener, puertas, ventanas y ser medianamente enlucida. Pero si se entrega una vivienda con acabados, se puede acceder incluso a un crédito del BIESS del 100% o del 5-95%, es decir la familia puede ingresar con un crédito del 5% de entrada y el 95% ya se genera por una institución financiera. Eso va a potenciar a la familia a acceder a su terreno o vivienda propia. Entonces todas estas características son pensadas en estas realidades de Bicentenario, Victoria del Sur, Bellavista de Carreta, La Mena, donde justamente en cada proyecto, existe sus pros y sus contras, entonces estamos tratando de analizar estas partes negativas que han ido apareciendo en el transcurso de los proyectos y que no han permitido su desarrollo total. Ciudad Bicentenario ya es un barrio consolidado, tiene viviendas de todo tipo como apartamentos dúplex de 70 u 80 metros cuadrados y que son sumamente económicos (55.000 USD), pero el problema es el crédito porque cuando se califica a una persona para VIS, las condiciones son un poco más severas porque no todos pueden y no podemos seguir privilegiando a un grupo de personas que pueden acceder a varias viviendas y hacer de la vivienda social, algo comercial. Entonces los requisitos siempre van a ser un poco más fuertes para que justamente las familias que necesiten su primera vivienda, como funcionarios públicos, personas y parejas jóvenes entre los 30 y 40 años y que puedan acceder a un departamento tipo Bicentenario que es vivienda social y que pueda pagar 55.000 USD, me parece completamente justo, y estas accesibilidades son para toda la población, y cumplimos así con el derecho de la Constitución de la República que es acceder a vivienda y que ninguna de las personas pueda ser discriminado y no acceder a un suelo seguro. Esos son nuestros fundamentos fuertes para el desarrollo y ahí es cuando se puede potenciar Bicentenario a través de la infraestructura y cómo se abrió la vía, y de cómo se hizo la extensión de la Simón Bolívar, la ubicación del centro comercial, el parque cercano de la Ex Contraloría que permite la calidad de vida de las familias.

Las familias que ya están ocupando Bicentenario, lucharon muchísimo para que puedan llegar líneas de buses, para que se pueda hacer la extensión de la Simón Bolívar. Eso es lo que queremos evitar; que se construya un proyecto y que después con el tiempo, viendo la necesidad de los nuevos familiares se hagan las obras. Ahora es mejor ver que ya esté consolidado, se construya el proyecto, y no resulta costoso y simplemente se forma todo lo que tiene que ver con la gestión del hábitat, con el apartado de acompañamiento social y hacer que los proyectos sean durables en el tiempo.

### **En este caso ¿quién es el encargado del acompañamiento social?**

En este caso siempre el líder va a ser la Empresa Pública la encargada de la revisión de los proyectos y de la implementación de ellos, sea a través del Municipio, de un consultor privado y

de un organismo multilateral. La Empresa Pública siempre va a estar vigilando y si es un organismo multilateral o una empresa privada; y tiene que tener el apartado de acompañamiento social y generar todo este proceso, la empresa dará seguimiento. Si es que el proyecto tiene que ser municipal, la empresa creará estos apartados, entonces se están contemplando todas estas líneas para que no se cargue de trabajo y pueda desarrollarlo y por supuesto hacer un seguimiento es mucho más fácil que crear una metodología y un proceso de trabajo, pero hacer un seguimiento a un constructor es mucho más viable.

### **¿Cuál diría que es la escala adecuada para trabajar el tema de la vivienda?**

Incluso la escala manzanal, entonces desde la dimensión de manzana, va subiendo a la barrial y se va identificando todas las áreas de intervención que se necesitaría en el distrito.

### **El estigma de la VIS**

Hay que pensar en las comunidades receptoras, porque cuando incluyes un proyecto de VIS tiene un estigma lamentablemente (gente delincuente), pero no es así y se van controlando estas características, y ahí se debe mejorar nuestro pensamiento como municipio de que todo tiene que ser grande y políticamente visible. Existen proyectos que son necesarios de más de 50, 100 y hasta 1000 familias, dependiendo de las necesidades, pero los proyectos que son de menor escala, tienen menor impacto ambiental y tienen menor impacto económico y social; y estos suelen ser muchísimo más exitosos. Entonces esta reubicación dependerá del análisis de los barrios con todo su análisis de riesgo para poder desarrollarlos. Esa es la ventaja de la ordenanza, que ya está establecida la normativa ahora solo puedes ejecutarla, ya dependerá de las iniciativas del ejecutor que será la empresa que pueda generar todas las ideas para crear proyectos en diferentes escalas, pequeñas, medianas, grandes, extra grandes incluso si fuera el caso. Es algo muy importante, porque Quito está ubicado en una zona de riesgo, Quito vive en un latente riesgo a nivel natural, tanto por las quebradas, deslizamientos de tierra, volcanes, estamos dentro de una zona de bastante peligro. Entonces al considerar la vivienda como lo que es, la estructura de la casa, la concepción de la vivienda y la construcción de sus significados alrededor de esto; apuntala a todo lo que es el desarrollo urbano sostenible; primero porque evitas que se siga creando la expansión urbana, segundo porque apuntalas a mejorar lo que ya existe, a darle un plus, a reestructurarse como debe ser, y tercero porque comienzas a construir hábitat a través de la vivienda. Ya no es simplemente entregar la casa, sino que se crea un proceso de construcción social del hábitat a través de la vivienda, a través de proyectos integrales, proyectos arquitectónicamente viables y que tengan empuje de otras connotaciones sociales, económicas, políticas, que puedan formar parte de las comunas que existen. Se puede también incluso establecer en la comuna la parcelación y construcción en terreno propio. Todo esto comienza a

ser viable y no se tiene que estar buscando espacio para estas personas, sino que ya vivirían en el lugar que quieren y con quien quieren, lo que también es muy importante.

### **¿Han existido otras organizaciones que se han involucrado en la estructuración de la nueva normativa?**

Estuvo Contrato Social para la Vivienda, todos los constructores positivos y privados, también varios constructores que habían participado en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en años 2002 y 2004 y que fueron considerados como oferentes de vivienda en terreno propio, también otras entidades que desconozco sus nombres pues fueron muchos los invitados, teniendo mesas de trabajo de 40 a 50 personas donde las reuniones duraban entre 4 horas, pues se hizo por apartados, por ejemplo cuando se hablaba de los procesos de financiamiento, estuvieron presentes en las mesas las personas involucradas con el tema, así también para acompañamiento social, etc. A parte estuvieron presentes los despachos concejales, tanto de la Comisión de Vivienda y Hábitat y luego se hizo un trabajo solo con las instituciones municipales, con quienes se revisaba que el procedimiento sea mucho más práctico, más adecuado, sin tanto retraso normativo, ni que se vuelva tan burocrático. Por eso incluso al establecer a la Empresa Pública como la parte rectora de la ejecución ayuda a que los procesos sean mucho más fáciles y no tengan tantos procesos de revisión, exceptuando lo que ya está normado por el ente rector, porque el Municipio está bajo esta normativa, un proceso gubernamental, la ley es primero, el ente rector es segundo y luego viene el Municipio. Entonces todo lo que ya está normado por el ente rector es sumamente complejo, por eso no hablamos de vivienda gratuita en el Municipio, porque las condiciones de calificación para vivienda gratuita son rígidas, establecidas por el Miduvi; son muy fuertes donde las realidades de Quito, no nos permitirían acceder. Son condiciones sumamente críticas, y a parte se necesitaría que se realice un análisis de un levantamiento nuevo de registro social con el cual trabaja el Miduvi. Entonces si nos fijamos, la ordenanza no tiene un apartado de vivienda gratuita, pero lo que sí hacemos es que, cuando encontramos población de vulnerabilidad muy extrema, se hace el traspaso de una verificación para que pueda tener acceso a una vivienda gratuita.

### **¿El DMQ tiene algo que ver con las políticas de vivienda estatales?**

No, nosotros podemos ofrecer beneficiarios, suelo, condiciones, pero no tenemos injerencia en la calificación para vivienda gratuita. Es sumamente complejo, y nuestras condiciones como Quito son muy distintas a otras ciudades como Tulcán, Cuenca, Esmeraldas, Guayaquil. Pero no lo deslindamos tampoco, sino que si fuera necesario se podría hacer a través de una donación o el traspaso al ente gubernamental. Todas esas características y toda la ordenanza fueron pensada con mucho cariño creo yo, viendo las realidades que tenemos en Quito y también a nivel nacional.

Entonces al estar en diálogos con las diferentes entidades que han formado parte de la vivienda desde su conocimiento, permitan que pueda ser un documento mucho más viable y ejecutable.

### **¿Qué tipologías de vivienda deberían considerarse de hoy en adelante para el DMQ y así evitar la expansión de la mancha urbana?**

Tenemos que ser creativos y motivar la vivienda en altura. Como ecuatorianos tenemos la sensación de que si no tenemos terreno no somos dueños de nada. La vivienda de altura va a ayudar a cambiar esta concepción y con el cambio del uso del suelo, el ubicar el aeropuerto cerca de otro casco y alejarlo del centro, permite que este tipo de proyectos puedan desarrollarse. Son proyectos que pueden incorporar vivienda social a gran escala, eso permite ir cubriendo diferentes zonas, diferentes tipos de déficit, alternativas, población. Todo este análisis que se va desarrollando va a permitir que los proyectos puedan crecer y sean inclusivos, asequibles y amigablemente ambientales.

Es agradable la ordenanza y a medida que se iba construyendo reconsideramos si es posible hacerlo, y si es posible. Hay que implementar estas alternativas que le van a hacer mucho bien al distrito como a las familias.

### **¿Cómo combatir el tema de los promotores y su construcción en el hipercentro?**

Esa es otra modalidad que está dentro del interés VIP y la vivienda de interés público o de oferta, son viviendas que van a estar reguladas por otro sistema normativo, porque como se tiene otra población que no necesita de mucho análisis. Pero a través de los instrumentos financieros y del PUGS se podría regular más y motivar a que se construya de diferente forma, en la que se puede también devolver un poco en lo que el Municipio da a través de la concesión onerosa de derechos y también ir invirtiendo en energías renovables. También ir trabajando con los consultores, con los positivos, para motivar a que todo esto pueda desarrollarse desde otra perspectiva, que no sea solo el tema mercantil que rige mucho en el tema de la construcción. Pero la vivienda social aun no es llamativa, o a los constructores no les gusta mucho hacer VIS.

### **Comentario sobre la ordenanza**

Con el tiempo se irán despejando estas dudas y dando respuestas con la ordenanza. Es nueva y han pasado cerca de 2 años en los cuales no se habló de vivienda, más de una sola modalidad. Ahora sabemos que hay diferentes modalidades para construir VIS, esto puede que sea un motivante para cambiar estas estructuras.

**Con respecto a la ocupación del suelo (2040) ¿Cuál es el proceso? (previsión del suelo - estándares urbanísticos)**

La LOOTUGS nos establece en los estándares urbanísticos, que debe haber previsión de suelo para VIS. Ahora a través del PUGS se están generando los estándares urbanísticos y uno de ellos es el suelo para vivienda social. Al prever suelo para vivienda social justamente tiene que contemplar estas condiciones o características que nos establece, como: infraestructura, servicios, equipamientos, centralidad, no sitios lejanos, no generar mancha urbana, expansión territorial, etc. Entonces ya detrás del estándar en la ubicación del PUGS, nos permite que la ordenanza sea mucho más viable, porque ya tenemos algo más donde nos establece la normativa, la ley orgánica establecida por el ente rector Miduvi, donde dice que para vivienda social se necesita un suelo real y ubicado dentro de tales condiciones.

Entonces estas características se cumplirían a través de los estándares urbanísticos. Este estándar se lo llama justamente previsión de suelo para VIS. A parte de esto, a través de los instrumentos financieros, también de la característica de cargas y beneficios; y de recoger el dinero por la concesión onerosa de derechos, se podría establecer como compra de suelo privado, que en caso de llegar a faltar se podría comprar suelo para destinarlo a vivienda, sea pública o privada. Porque lo público también puede ser construido desde la municipalidad para diferentes grupos poblacionales dentro de lo VIP, por ejemplo. Entonces ahí se pueden establecer estas dinámicas en las normativas actuales. Es un gran logro por parte de la Secretaría de Territorio, establecer el PUGS para el año 2040 con los estándares urbanísticos donde no solo se habla de previsión de suelo, sino de equipamientos, de espacios de encuentro, paisaje, urbanismo, red caminera. Todo este tipo de estándares que ya van establecidos en el PUGS permitirá que vivienda tenga un gran auge. Y a través de la concesión onerosa de derechos y la captación de estos fondos en cargas y beneficios, podemos establecer mejoramiento de vivienda, barrios, destinarlos a las prioridades del Distrito y seguir buscando alternativas para evitar los asentamientos informales, ubicación en terrenos de zona de riesgo; porque las familias al no poder acceder a un arrendamiento, concurren en estas prácticas por lo que se debe ir tratando de resolver estos problemas a través de estas posibilidades.

**Con respecto al tema del corredor y de la elaboración del PUGS ¿La secretaría tomó en cuenta lo que se propuso para el concurso?**

En el desarrollo del PUGS seguramente se analizaron todos los componentes de los corredores, incluso de la estructura del metro y a más de eso, todo lo que tiene que estar establecido en la NAO, en la Agenda Urbana Nacional, todo lo que se desarrolló en Hábitat 3, debe estar en marco de los objetivos de desarrollo, marco de SENDAI. Todo ello debe formar parte del PUGS en la

actualidad, al regirnos a la LOOTUGS y al hablar de los estándares urbanísticos, este tipo de cambio de suelo, de prever de suelo de vivienda social, de hacer una nueva ordenanza que contemple varias alternativas, por supuesto está en marco de todos estos análisis que hicieron en el momento y que son sumamente importantes. Al analizar todo el cambio de suelo y la ubicación en la estructura de la ciudad, es lo que va a permitir que los proyectos puedan tener gran auge. La idea no es solo verlo como un “parque” por ejemplo, esa inversión es muy pequeña, comparada con el mantenimiento que se le tiene que dar al parque, financiarlo y mantenerlo. Todo esto del análisis del PUGS va a permitir que se puedan ver apadrinamientos, la concesión onerosa de derechos va a poder establecer cargas y beneficios para todos estos tratamientos. El procedimiento es atarlo a que todo lo que converge en la ciudad dentro del análisis del suelo, pueda ser viable y que no se estanque, entonces ahí se pueden repartir, a través del operador urbano, la priorización de los proyectos que necesitan ser intervenidos y principalmente ver a cuánta población se beneficia, a qué reducción de gases efecto invernadero procedo, etc., si se mejora la calidad del aire, calidad de vida. Ahí se hacen todos estos índices, donde cada estándar se va ampliando para mejorar la estructura y se hacen viables las propuestas.

### **Vivienda en derecho de propiedad**

En el Municipio, la vivienda tiene derecho de propiedad, es decir se genera escrituración y la vivienda al ser pagada, se genera corresponsabilidad. Esto es un punto fuerte que se tiene que seguir motivando en el DMQ. Y también es que la VIS en sus proyectos contempla locales comerciales y parqueaderos. Al considerar esta parte comercial dentro de la vivienda social ayuda mucho a que las mismas familias puedan acceder a un local comercial o que otras personas puedan comprar dicho local comercial. El proyecto de vivienda de interés social, puede generar su calificación propia para los beneficiarios que ocuparán esas viviendas, pero tampoco deja de lado el que cualquier persona pueda comprar uno o dos locales, dentro del proceso de vivienda social; y colocar farmacias, bazares, abarrotes, etc. Esas concesiones que tienen los proyectos en la actualidad son las que se deben seguir potenciando para consolidar lo que es un barrio y así se quita el pensamiento arcaico de que las viviendas solo son cubos de casas y así se genera vivienda progresiva, vivienda con varias características que puede ayudar a las condiciones por ejemplo en los corredores urbanos, donde sería hermoso ver estas estructuras de vivienda social incluso mezcladas con VIP. Esta es la posibilidad de generar diversos proyectos.

De esta manera, al establecer las modalidades de pago y modalidades de acceso como el arriendo con opción a compra, modalidades de arriendo fijo, modalidades de arriendo progresivo, hacen que la vivienda se vuelva sumamente atractiva. Lo ideal es crear esta alternativa de proyectos amigables con el medio ambiente y en beneficio del suelo y en beneficio de las familias.

## **Funciones EPMHV**

Esta, no solo tiene que construir casas, tiene la obligación, incluso por su ordenanza de mejorar la estructura integral de los barrios; potencializar el barrio en su totalidad, mejorar la estructura o accesibilidad para llegar a ciertos lugares de un barrio determinado (San Roque). A través de todas estas dinámicas, el operador urbano se vuelve un viabilizador, entonces el solo establecer en la ordenanza de vivienda el mejoramiento integral de barrios, hace que lo existente pueda mejorarse a través de infraestructura o de equipamiento que le haga falta al barrio. Aquí entonces se puede mitigar el riesgo, si este fuera existente y se lo puede hacer a través de procesos participativos con la comunidad, generando varias alianzas y así converge todo lo que es la ordenanza pensando en diferentes estructura de la ciudad; lo que ya se tiene, lo que ya está creado, lo que puede irse creando, los problemas que se van desarrollando y lo que se va a poder crear. Entonces se tiene diferentes alternativas para mejorar, por ejemplo, el refuerzo estructural en una vivienda precaria se hace un proyecto de intervención de mejoramiento de vivienda y también un proyecto de vivienda nueva, así van uniéndose los proyectos en torno a las especificidades que necesite el territorio.

## **Comentario sobre la LOOTUGS**

Esta ley no se puede aplicar, porque la parte de la institución que debe generar las normas en base a la ley, no las ha creado. Ahora lo que se hace es que nos amparamos en el marco legal constitucional, donde establece que la vivienda tiene que ser un derecho, la aplicar esto, ya nos permite dar un seguimiento a la política y ahí es cuando la política pública se vuelve real y se aplica en territorio. Y esta es la mejor forma de evaluar una política pública. Cuando se logra evaluar los proyectos que se construyen, vamos a saber si la política pública tiene un impacto positivo o negativo y si es que esta solo ha sido pensada para resolver problemas o realmente para generar soluciones en el transcurso del tiempo. Porque la dinámica de la ciudad sigue transformándose, el metro va a estructurar a la ciudad de Quito, el metro va a cambiar las dinámicas de nuestra vida. La ordenanza incluso está vista desde todas estas modalidades de vivienda para que pueda ir adaptándose a esta modificación. Al tener este análisis político desde la estructura, desde las leyes, podemos hacer que la política pública en territorio sea real y aplicable. La LOOTUGS es una ley bastante amigable y práctica.

## Entrevista 2

<b>Fecha:</b>	12 de enero de 2021
<b>Nombre del entrevistado 1 (a):</b>	Mtr. Gabriela Mejía
<b>Empresa/institución:</b>	GMG Diseño y Construcción
<b>Cargo:</b>	Responsable de la elaboración de los modelos de negocio y gestión de proyectos dentro del concurso. Líder del sub equipo de la Centralidad El Ejido- La Mariscal
<b>Nombre del entrevistado 2 (a):</b>	Mtr. Andrés Cevallos
<b>Empresa/institución:</b>	Docente en la Universidad Central del Ecuador / Profesional independiente
<b>Cargo:</b>	Responsable de la elaboración de la propuesta de política de vivienda dentro del concurso. Experto en gestión del suelo urbano y estrategias de planificación
<b>Objetivo:</b>	Conocer cuál ha sido el proceso y enfoque en la generación de políticas y lineamientos de vivienda dentro del concurso del Corredor Metropolitano de Quito.
<b>Evidencias</b>	 <p>The screenshot shows a Zoom meeting interface. At the top, there are two video thumbnails for participants: Gabriela Mejía (left) and Andrés Cevallos (right). Below them is a larger video thumbnail for Grace Esther Garófalo. The meeting title at the bottom reads 'GABY MEJIA Y ANDRES CEVALLOS'. The Zoom control bar at the bottom shows a timer at 0:07:40 and a total duration of 1:29:32.</p>



### Preguntas y respuestas.

**Las políticas de vivienda como se plantearon en el concurso del corredor ¿tienen algún anclaje a las políticas de vivienda nacionales?**

**Andrés:** Si tienen bastante relación con las políticas locales, porque justamente, aunque sean nuevas ideas, nuevas tipologías de vivienda, nuevas formas de gestionar la vivienda, había que darle un sentido local, porque no son corporaciones de ideas de afuera necesariamente. Se tiene algunos instrumentos legales de aquí, posibilidades que las mismas leyes dan. Lo que no se tiene es muchas prácticas en ese sentido en el país, es decir, hay instrumentos y leyes en las que financieramente muchas cosas son posibles, pero no hay mucha experiencia en gestión de proyectos de vivienda de carácter público. Ha habido proyectos interesantes, pero no existe un marco específico para eso, porque ya depende más de factores políticos. La idea es proponer un conjunto de tipologías que sirvan como una especie de agenda política, así tiene su componente político. Es el aspecto de la administración de lo público, no de lo político; ese es el objetivo de esas nuevas ideas. Es decir, no necesariamente tienen que anclarse en cada detalle, sino aprovechar el marco que se tiene y utilizarlo.

**Con respecto a la participación mencionada al principio;** hay dos razones por las cuales no fue 100% participativo desde nuestra idea, pero creo que el concurso como tal fue participativo hasta cierta medida. La concepción de la idea quizá no lo fue tanto por el tiempo y porque no todos los pasos de un proceso de gestión de la idea, requieren de la participación absoluta de todos, porque sin conocimiento, sin romper visiones que todos tenemos, de individualismo, de formas de consumo de territorio, no sirve mucho esa participación. Entonces a veces es necesario soltar ciertas ideas, un poco como muestran otras visiones, y ahí comienzan a engranarse visiones públicas con participación de distintos actores, ideas que son instrumentos de política y la

participación tiene que ser con ellas. Es una visión un poco rara, pero fue buena e interesante para otras personas.

**Gabriela:** Con respecto al concurso y su participación, concuerdo con Andrés en que las líneas del concurso no fueron como en Mi Barrio Ejemplar y Sostenible, que se debía tener la alianza estratégica con barrios. La escala Metropolitana, pues el corredor es mucho más grande, no nos permitió anclar los actores puntuales en sitio, sin embargo, es el proceso que se debería hacer, es parte de las cosas que impulsábamos como modelo de gestión de vivienda. Que exista una participación ciudadana, independientemente, gremios, grupos, cooperativas, grupos focales, que puedan ayudarnos a hacer una participación de este diseño de la vivienda, tanto pública como privada.

Con el tema de la vivienda, hubo muchos debates internamente dentro del corredor en la manera en cómo hacer estos modelos con respecto al tema inmobiliario, pues fue algo muy criticado por los participantes dentro del corredor, sin embargo, logramos hacer una media. Entonces, sí nos anclamos directamente a trabajar con alianzas público privadas, alianzas estratégicas, no necesariamente con inmobiliarios, pero sí con cooperativas, con grupos empresariales dueños de terrenos. Pero no cerramos la posibilidad a que estos grupos inmobiliarios intervengan como actores estratégicos. Entonces paralelamente con el desarrollo del corredor, al mismo tiempo dentro de las políticas de gobierno se estaba fomentando el tema de Casa para todos, VIS y VIP. En España, dentro de los modelos de gestión se dice que dentro de los proyectos debería haber un porcentaje de vivienda VIS o VIP. Efectivamente aquí hay modelos de vivienda, pero no se aplica ese modelo de gestión, no se aplica este porcentaje, con el tema de la vivienda pública sucede mucho eso ahora, pero los modelos que le planteó finalmente, si queríamos que sean productos que sean presentables tanto al gobierno o a otras entidades y que las personas que puedan acceder a esta vivienda, puedan acceder a bonos. Incluso se hablábamos de la reestructuración de vivienda en edificios antiguos (10 de agosto). Estas políticas si maneja la Empresa Pública del Hábitat, lo que son las relocalizaciones o volver a remodelar los edificios. Esa es la parte más floja del corredor, pues no se le pudo dar un énfasis pues probablemente era un puntal super importante a nivel de todo el eje del 10 de agosto, el reciclaje de edificaciones. Sin embargo, a nivel de modelos nuevos, el tema de concesión onerosa de derechos está planteada en la ordenanza, las alianzas público privadas, la matriz de coeficiencia, con todo estos; podemos decir que sí nos anclamos a políticas cuyo componente adicional fuera la participación, que puedan acceder más actores dentro de estos modelos.

**Andrés:** Con el mismo aparataje institucional que ya se tiene, se le asignaba un rol estratégico a la Empresa de Vivienda. Por ejemplo, no se hace vivienda para ganar dinero, no es una empresa tiene la utilidad como objetivo. Si se hace proyectos es para dotar a los que no tienen, pero para

afectar un poco el mercado de alguna forma, para marcarle al sector público una pauta. Se aparta la empresa de ese rol, de adoptar un perfil empresarial privado, sino que funciona como un agente secreto en ese sentido.

**Gabriela:** Así es, y se volvió a reactivar el concepto de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda que debería tener una reingeniería y empezar a trabajar para generar recursos para el Municipio con vivienda pública.

### **Con respecto a los modelos de financiamiento de vivienda que plantea el CMQ**

**Gabriela:** Es un tema muy político, la empresa pública debe ser un gestor efectivamente, recaudar recursos, entrar al mercado y no competir con lo privado. Por eso no se habló mucho el tema del Miduvi y el tema de bonos, siempre se habló de manera general en los modelos, no a detalle.

**Andrés:** Ha faltado también siempre una visión pública de la planificación de la ciudad y ciudades del Ecuador en general. Se puede tener un programa de bonos, de hipotecas, de cualquier instrumento financiero legal para motivar el acceso a la vivienda por el costo, pero si no se tiene claro dónde va a colocarse, con qué lógicas territoriales, el bono termina siendo un bono para constructores, siempre se encuentra una forma para distorsionar y a la final no se hace bien la ciudad, no se solucionan los problemas, por eso no se puede solo reducir a un programa específico del Miduvi, o solo a un rol específico de la empresa pública; se debe tener una visión por ejemplo de cómo se quiere que las zonas que tienen servicios estén pobladas y de ahí todo lo demás está conectado a eso. Inclusive la participación de las empresas inmobiliarias, con esa lógica capitalista que compitan como empresas por conseguir esa visión y pues al que lo haga le va bien, no que impongan ellas en donde se hace, si no que toman el bono y se van a los extremos.

**Gabriela:** Por qué tiene que irse tan lejos como Llano grande o Llano Chico en lugar del terreno de Mi Juguetería por la Carolina, para hacer vivienda VIS, si tenemos un corredor, al cual debíamos re consolidar, porque estamos en zona consolidada, y se debe re habitar, reconsiderar y re habitar, sería botar esta zona. Claro, ese modelo no es muy atractivo probablemente para la empresa privada, pero para la pública sí, porque son dueños de muchas partes de suelo.

**Andrés:** Además de pronto, no te dejan, pero te plantean un proyecto a futuro o te venden el Render (torres Schwarzkopf), y no es que la ciudad decidió, nadie participó en eso. Entonces juegan con los bonos, hacen una cosa y en la ciudad interior hacen otra cosa. Más bien debe ser por el otro lado, que la visión debe mejorar la ciudad, que se una (compatibilice) y no la marquen. También hay aspectos ideológicos, es decir se necesita libertad absoluta de los constructores, porque solo se le puede dar libertad a pocos, si les das a los constructores grandes, no se les da a los pequeños y no van a tener forma de competir. Inclusive bajo el sistema capitalista de que

cualquier actor con sus poderes como las cooperativas e inmobiliarias y constructores pequeños, se unan bajo programas de bonos, bajo la influencia estratégica de la empresa pública de vivienda, lo hacen, pero se unen a una visión, no plantean ellos la visión, ni hacen lo que quieran. Entonces si es una restricción de qué puede hacer la empresa privada, es por un lado una libertad, una guía, una visión, pero su libertad está limitada por lo que le afecte o no a la ciudad, así se controla, se gestiona su campo de actuación, y el bono viene a ser algo secundario para utilizarlo.

### **Comentario con respecto al precio de la vivienda en el sector del hipercentro:**

**Gabriela:** Está pasando algo muy contradictorio en el mercado en la Carolina; en el 2018, un departamento estaba avaluado en 67.000 USD, al 2019 baja a 57.000 USD, al 2020 baja a 47.000 USD. Y conversando con colegas sobre qué está pasando; resulta que el despoblamiento de la Carolina le está bajando el valor, y también porque hay una sobre oferta a precios muy altos, que un grupo de clase media no alcanza a comprarlos. Ya se puede conseguir ahorita departamentos más baratos conforme nos vamos adentrando en el polígono de Ñaquito, pero ya en la parte de las Naciones Unidas, es otra cosa.

**Andrés:** No hay una visión clara y cualquier momento pueden volver a inflarse los precios. El momento el activo se vuelve parte de la zona de inversión inmobiliaria de todas las escalas, no de proyectos nuevos de vivienda, sino solo para arrendar a gente que no viven por muchos años, trabajadores con dinero, se vuelven oficinas; se ha vuelto comercial, esos arriendos no son muchas veces para gente de aquí, son para extranjeros. Entonces esto es comercial, no vivienda, viene siendo un precio comercial, y este se sobrepone al precio de la vivienda, entonces como vivienda ya no vale. (Comentarios de la República del Salvador, que no ha bajado, sino ha subido). No hay vecinos, o familias completas, es un gran hotel.

### **Comentario con respecto al Metro de Quito y la zona despoblada del hipercentro.**

**Andrés:** Es una rentabilidad social, porque nunca va a ser rentable ninguna infraestructura de transporte, ni carreteras, ni trenes. Incluso en países donde se tiene empresas encargadas de eso no ganan dinero como tal, por el servicio, sino que están subsidiadas, pero la rentabilidad social se vería en eso, porque ahí es cuando hay un choque ideológico y se puede escoger que contradicciones se atacan dentro de nuestro trabajo. Si se trata de libertad total para empresarios y solo se pone políticas mínimas para que construyan lo que quiera, pero qué sentido tiene dedicar tanto dinero público a parques, metro, red de agua potable, si no es algo colectivo o como los ciudadanos de Quito quisiéramos, no tiene sentido si se está invirtiendo dinero acá, porque no vivimos todos acá (hipercentro). Se debe considerar cuál fue la perspectiva que adoptó el proyecto

del corredor y lo que sucede es que la concepción que tuvo el concurso fue de una sola visión pública de ciudad para ver en qué ideas se les articula a los actores económicos y sociales.

### **¿Qué factores determinan la factibilidad de los proyectos de vivienda?**

**Andrés:** Estas cosas no son para una administración municipal, no son para ser resueltos en 4 a 5 años, sino están pensados como procesos. Por ejemplo, uno de ellos es un “Catastro Inteligente”; si no se ve lo que está pasando en la ciudad en tiempo real, para lo cual se necesita conocimiento, no se puede actuar sobre el territorio, sino que otros se adelantan (Michel Deller). Se debe tener datos de lo que está pasando todo el tiempo. La idea es que si hay algún político que va a encargarse de administrar la ciudad, ofrezca sus ideas en base a esto, no que ofrezca solo obras, sino como llevar a cabo el conseguir una ciudad con estas ideas. Por eso se convertían en cosas que no son proyectos como tal, son modelos que pueden aplicarse a cualquier cosa, si fuera algo muy específico, se puede discutir si es factible, o costoso, como la idea del metro mismo que es un proyecto en el cual se evalúa el costo y el beneficio. Estos en cambio son modelos que buscan equilibrar y maximizar el beneficio social.

Tal vez la pregunta va en otro sentido: *¿Quiénes son capaces de hacer factible estos modelos que están basados en cosas que existen en nuestro contexto?* Y uno de los aspectos que se marcan es nada más que los problemas que tiene la ciudad, y en ellos encontrar sus soluciones. Tendría que haber casos concretos en la ciudad en donde se apliquen, pero si hay antecedentes de cosas similares. (Caso Plan Solanda minuto 30.58 - 31.28)

En la misma empresa de Hábitat y Vivienda, ha sido de las pocas que ha tratado de influenciar en el mercado para que sea pagable, ha dado vivienda con ideas que han sido buenas y otras no; pero existen. Pero no ha habido desde arriba una lógica de todas las variantes que puede haber, porque siempre tenemos en la cabeza que hay que hacer torres de departamentos nuevas y buscar terreno, entonces eso es lo que nos tiene como estancados. Un poco la factibilidad de esto está basada en que son problemas que se repiten en todo lado, entonces hay una cantidad enorme de oportunidades de hacer vivienda si es que vemos las cosas como casos de estudio separado a que si imponemos modelos. Tiene la visión de ofrecer estrategias que se adapten, se utilizan las ideas como se necesiten según el caso para perseguir el propósito mayor que está planteado.

**Gabriela:** Ahora dentro de las propuestas de ideas, efectivamente no tratamos de generar políticas, ni tampoco modelos, pero esto le va a permitir identificar a la misma Secretaría de Hábitat y Vivienda lugares de repoblamiento y repotenciación de edificaciones, por ejemplo, en lugar de construir cosas nuevas. Quien se encarga de eso es la Empresa Pública, la Empresa del Hábitat, pero estos modelos se pueden presentar como catálogo de proyectos, catálogos en línea, para ir

a los distintos sitios donde hay zonas que están en proceso de Re consolidación o consolidación y pueden tomar esto como ideas base, como lineamientos Re aplicables en algunos casos y en otros no. Creo que ningún proyecto de los que participó en el corredor, presentó estos lineamientos de acción, (menciona la lámina 14 del proyecto y habla de los monstruos inmobiliarios) todos los demás dentro del concurso presentaron las torres, y decían que hay que crecer, pero hay que saber cómo crecer, esa es la diferencia. Y el cómo crecer, eran los lineamientos.

**Andrés:** El instrumento de suelo más fuerte es la negociación, pero se necesita que en el lado público haya alguien capaz de esto y dispuesto a eso. Debe haber capital profesional, político y visión política, es decir tener suficiente suspicacia para entender el problema global. Por eso la participación no puede ser tomada como una cosa incondicional de cualquiera (ejemplo preguntar a un quiteño si le gustaría ver Quito lleno de torres altas). Por eso los lineamientos plantean cosas que deberían utilizarse como requisitos para que cualquier agente público negocie bien lo que quiere, que tenga la capacidad de medirse cuerpo a cuerpo. (Ejemplo de la cantidad de información de Michel Deller) Deller tiene una visión, pero en el lado público no hay ese contrapeso, ahí es donde juegan estos modelos como una herramienta, porque está explicado el “porqué”. Porque densificar, por ejemplo, que se gana con esto.

### **¿De dónde viene la información para determinar qué se necesitaba hacer, en el caso del corredor?**

Una de las claves fue identificar, hablando de la zona del corredor entre El Ejido y la Veintimilla, los datos más importantes que sacamos a nivel de macro lotes y micro lotes fueron datos que nos ayudaron a determinar dónde podían plantearse estos proyectos. Por eso en los lineamientos hay terrenos pequeños, hay unificación de lotes; y hay un tema de hay que hacer en los planos urbanísticos, nuevas lotizaciones y nosotros lo hemos pensado desde el corredor. (menciona negociaciones parque Bicentenario).

Los datos no se tenían, pero el tema de la forma del suelo, de los predios, esa fue una ventaja para hacer esta variedad de lineamientos (el tamaño, lotes pequeños, con casa, sin casa). Nunca tuvimos acceso a la Empresa de Hábitat y Vivienda ni a información de Catastro. La visión del Corredor fue criticada en su momento a Fernando Carrión porque él ganó un premio por la visión que él tenía del Corredor. Es la visión como decía Andrés, cómo tiene que crecer Quito, cuales tienen que ser los detonantes, alrededor del Metro.

### **¿Qué implicaciones puede tener el proyecto en los Municipios y cantones colindantes con DMQ?**

**Andrés:** Hay dos aspectos: primero las bases del proyecto ya establecían de donde a hasta donde es el proyecto, sin tampoco ser demasiado claro, siempre nos dio ganas de seguir hacia el sur y norte. Por ejemplo, hacia el norte había más cosas que se podían hacer y con nuevas ideas. Pero encontramos una lógica en el modelo del corredor, donde se articulaban componentes de distintas formas, es decir se podía seguir hasta la zona rural, y los conceptos seguían sirviendo, simplemente con otras densidades y otras cosas, no lo aplicamos porque no se pensó en eso como territorio. Hay otro aspecto que es el “estatuto autonómico” idea de Fernando Carrión; difícilmente se le puede aislar a Quito del estado nacional, eso implica: Machachi, Tabacundo, San Miguel de los Bancos (que tiene gran parte de los sistemas que nos garantiza la comida y el agua en Quito), hay una cierta contradicción ahí, por eso la idea del corredor debería limitarse a resolver solo ciertas cosas específicas y no abarcar todo. Porque no se puede por ejemplo considerarse como algo que comprometa la seguridad alimentaria que te da las cabeceras cantonales que están en la provincia. También hay que dimensionar el rol que tiene esto y más creo que se trata de un corredor que organiza internamente la ciudad sin llegar hasta donde pudo haber llegado, pero esa es la idea. Y para la escala territorial, que es provincial y nacional es otra cosa, eso es una cosa de gobiernos provinciales y gobiernos centrales. Por eso es que el estatuto autonómico causa un poco de choque por el asunto de hasta donde llega.

**Gabriela:** Cuando se estaba revisando el tema de movilidad, si se revisa las láminas, se hizo un plano abierto, desde los valles, es decir como entramos desde los valles a los puntos céntricos, norte y sur y específicamente al centro. Entonces como no había límites, y no nos dieron límites en el corredor, entonces siempre quisimos abarcar más y efectivamente, eso por concurso si fue mal planteado; porque nosotros nos sobre exigimos en eso ya como concursantes y claro que se entregó un producto genial, con muy buenas ideas; pero se nos fue de las manos. Entonces llegar afuera ya no se podía, hasta el tren, o pensar en Carapungo, Caupicho, Tambillo, ya estaba super lejos y ya no había límites para el concurso. Pero sin embargo si dejamos pequeños lineamientos.

**Andrés:** Claro esos lineamientos se dejan como parte de la propuesta, si es cuestión de transporte no se puede ver como que solamente es la línea del metro y nada más. Si hubiera sido la cuestión alimentaria el eje principal, no era posible ignorar a Mejía, Machachi, etc.; pero como eran aspectos que no estaban ahí, de pronto estaba bien que no se los toque. Pero si la cosa ameritaba, había que extenderse. Hubiera sido interesante que se abarque la vivienda rural.

**Gabriela:** No fue mucho que se habló como vivienda rural, si no más como adecentamiento de galpones, de la zona industrial.

**Andrés:** Pero si es un problema, por ejemplo, en Cumbayá y Tumbaco, el mercado está desplazando gente que vive ahí de la agricultura, para meter conjuntos vinculados al aeropuerto de Tababela. Nunca se habló de esto.

### **Comentario sobre las dinámicas que incide el corredor en las zonas rurales:**

**Andrés:** La idea del corredor buscaba que no ocurra tanto que las opciones de vida para quien trabaja aquí sea irse a vivir más lejos; y más bien si debería haber un plan rural, por ejemplo, si una persona tiene su vida alrededor del campo, ahí mismo se debería tener unas cabeceras parroquiales de calidad para vivir. La idea del corredor es romper esa lógica de desplazamientos innecesarios. Pero al meterse con viabilidad y transporte provincial, son aspectos más macro, porque el campo por naturaleza es una cosa dispersa. No tiene lógica en el centro metropolitano.

**Gabriela:** Complementando un poco esto, dentro de este marco del metro, de las zonas metro, en el tema de la movilidad, nunca nos dio miedo las grandes distancias y los desplazamientos. Lo que en vivienda por ejemplo si queríamos hacer es que estas personas que viven super lejos tengan acceso a vivienda VIS y VIP en zona como la del metro. Eso es cuestionable. Por ejemplo, si alguien trabaja en Quitumbe, pero vive en el extremo norte en Llano Chico, cómo se desplaza. El metro te ayuda a desplazarte hasta ciertos puntos, pero estos programas de viviendas podrían dar alternativas de un cambio a vivir cerca. Y ahí va de la mano, la movilidad, obviamente activar al metro y generar estas nuevas zonas de vivienda alrededor del metro. Crear estas nuevas centralidades que antes se llamaban micro centralidades. Dentro de las centralidades, también hablábamos del tema multiescalar, es importante el juego de las escalas dentro de la propuesta del corredor.

### **Comentario mejoramiento de barrios**

**Gabriela:** El mejoramiento de barrios, es un tema que la empresa ya lo tuvo con el Miduvi. Aquí hablamos el tema de mejoramiento de vivienda, no vivienda nueva; hablamos de mejoramiento de infraestructura, mejoramiento de equipamientos, es decir por ejemplo si se vive en ladera, probablemente no se le reubica muy lejos o se le mejora la vivienda, depende de la situación. Estos paquetes en el mejoramiento de barrios, puede entrar desde mejorar una casa comunal hasta la reubicación dentro de un mismo proyecto básicamente.

**Andrés:** Cuando se saca a gente de zona de riesgo y de campo a vivir en la ciudad, ellos arriendan el espacio en riesgo a otras personas que vienen también del campo en lugar de derrocar aumentando la pobreza.

**¿Los tratamientos urbanísticos son los que van a determinar los modelos de vivienda que se van a aplicar?**

**Andrés:** Esto marca lo que debería pasar en cada zona y los modelos se adaptan al contexto. El tratamiento lo único que está diciendo es que, si es que ya está consolidado, debería mejorarse de alguna manera, por ejemplo. Pero no puede referirse el mismo tratamiento a un barrio de la Villaflores, como a uno de Lñaquito, no son iguales. Se puede determinar, pero solo indirectamente, pues no tienen mucha relación, no es una tabla de correspondencia, donde diga que tales tratamientos, corresponden a tales modelos.

**Gabriela:** De hecho, entre los modelos de gestión, había un modelo que se podría aplicar a dos barrios diferentes. El modelo era el mismo, pero el tratamiento era distinto. El modelo no se ligaba a los tratamientos; la idea era que, en varios tratamientos urbanísticos, haya varios modelos.

**¿Se tomó en cuenta que no sólo la problemática de la vivienda implica un déficit numérico sino también de calidad, cómo abordaron ese aspecto?**

**Andrés:** Uno de los aspectos que pusimos como lineamiento, está asociado a un principio y se refiere a que la prioridad de la vivienda es el acceso al trabajo. No se trata de hacer casas si no es necesario. El problema de una persona, no siempre es tener casa propia, si primero no tiene una fuente de ingresos y no pertenece a ningún grupo de actividad humana y económica en la ciudad. Ese lineamiento se basaba en que la vivienda, no es el centro de las cosas, por eso hay tantos modelos, por eso dentro del lineamiento está la idea de priorizar el trabajo y otros servicios públicos si se quiere localizar vivienda. No hay una política de construcción de vivienda planteada. Para garantizar que un grupo de gente viva en una zona que tiene todo, para que se junte la necesidad con la oferta, se tiene que ver que hay en cada caso, pues hay edificios sin gente viviendo allí y hay gente sin donde vivir, pero tiene trabajo, pues ahí se debe juntar; y ahí nacen estos modelos. Esta visión puede ser abstracta pero ahí la vivienda deja de ser el centro del problema. Se le entiende como un aspecto interrelacionado con el trabajo.

**Asuntos políticos dentro de la Secretaría:**

**Gabriela:** A la salida de Fernando Carrión, se quedaron desvinculadas muchas de las cosas con la Secretaría. No son detractores, pero si han minimizado el tema de la participación del Corredor. La figura de Fernando Carrión, probablemente era lo único que nos respaldaba como equipo ganador, internamente la Secretaría no estuvo muy de acuerdo con Fernando muchas veces y ellos sí podrían ser detractores. (Fue un lindo conjunto de ideas y ya). Fueron funcionarios de la Secretaría quienes calificaron las propuestas. (Comentario de artículo de crítica en la prensa acerca del Corredor)

## **El Corredor como proyecto estrella de la Administración Municipal**

**Gabriela:** Ya no lo es a partir de la salida de Fernando Carrión, pues él como asesor lo pudo haber mantenido como proyecto estrella. Hoy el Corredor está desarticulado, tanto así, que Empresa Pública de la Secretaría dice que no es proyecto estrella y por eso no se lo ejecuta, y que hay catálogo de proyectos. El mejoramiento de barrios puede ser estrella.

**Andrés:** Lo que pasa es que no es un proyecto y quizá por eso se lo pueda malentender. Quien debería ver esto es el alcalde.

**Gabriela:** Y este puede ser llamado incluso programa, porque si fuera proyecto tendría plazo, ejecución, montos. Por eso es un gran conjunto de ideas, dentro del Corredor hay muchas líneas de proyecto. Cuando se habla del Corredor no se puede hablar de proyecto, y ni siquiera de ante proyecto. Pero si de líneas de proyecto, perfiles de proyecto para ejecutarse.

**Andrés:** La decisión de meter vivienda pagada en la ciudad, es decisión de la sociedad y por intermedio de los representantes políticos a quienes elegimos, ellos son los que tienen que hacer eso. Eso es lo que falta, en esta visión Bottom up, hay una cosa, si se dice que se hace participación, igual estás escogiendo con quién participas y a quién le consultas; a unos se les consulta y a otros grupos sociales se les manipula y se les dice lo que se va a hacer y punto. Hay algo importante que dijo Pedro Abraham urbanista brasileño: lo mejor sería que políticamente se articulen todos los colectivos y las personas de la sociedad civil, que no representen poderes que estén marcando tendencias problemáticas en la ciudad. La informalidad por ejemplo no es un poder, es algo que acepta la ciudad. Entonces deben articularse y que haya equipos de profesionales que logren reflejar esto en visiones de planificación de la ciudad. La gente no planifica, ese no es su trabajo, pero la gente si participa políticamente. Tiene que haber un equipo que recoja esto y convertirlo en una división inteligente, multidisciplinaria. Entonces la idea del Bottom up, no es una cosa tan sencilla como decir “lo que nos digan hacemos”, más bien es un proceso que yo veo que es Bottom up en la esfera política y luego aterriza top Down cuando ya lo planificaste, pero su origen es desde la gente. Es una pieza desde abajo para arriba, pero en cuestión política, no se le puede preguntar a alguien: “quieres que el corredor llegue hasta acá o quiere que la parada del metro sea así”; no se trata de eso. Eso lo decides tú, cuando tienes en un equipo la visión completa, los datos. Esto es un aprendizaje interesante del proceso del Corredor, es un Bottom up y un top Down con el poder público, no con el poder inmobiliario.

## **Anuncio del proyecto**

**Gabriela:** Las láminas sabe entender el que quiere entender. Esas láminas expuestas hacen que muchos constructores que querían comprar lotes fuera de Quito, fueron a comprar lotes en el borde de la av. 10 de agosto.

**Andrés:** El anuncio del proyecto en gestión pública se considera como un instrumento de gestión de suelo, porque esto es psicología colectiva-social. Tu avisas que va a pasar algo y todo mundo se comienza a mover. Si tú no estás listo, te van a ganar. Quienes vieron eso fueron unos pocos y quienes debían ver no lo vieron.

**Gabriela:** Y probablemente le tienen al terreno de engorde, para cuando se detone.

**Andrés:** Por eso es que se considera el acto de anunciar algo, ya mueve las fichas. Las torres Schwarzkopf son varias, y esas son para postales y fotos. Seguimos pensando que ese es el ideal de vida, un pent-house con esa vista, pero si tu vives ahí, quien vive abajo, "los pobres". En cambio, en España hubieran hecho pedazos la idea de esa torre gigantesca, los propios vecinos.

## **Cooperativismo**

**Andrés:** Lo interesante de la cooperativa es que eran inteligentes en eso. Para lograr tener sus proyectos, ellos no se afiliaban a partidos, tenían su lucha colectiva y eran capaces de trabajar con la izquierda y con la derecha.

**Gabriela:** De hecho, ellos trabajaron un montón con varias administraciones, todo lo que tenía la cooperativa Alianza Solidaria era porque no tenía padrinos. Ellos trabajaron con todos en todas las administraciones. Por eso es participación directa.

**Andrés:** A ellos les interesa hacer vecindarios de gente más que hacer casas. Las casas son un accesorio que ayuda a hacer comunidad. Entonces si les dan casas, pero la gente no se conoce, ellos no van a aceptar.

**Entrevistadora:** Muchas gracias Andrés y Gabriela por su tiempo para esta entrevista