



**Instituto de
Investigaciones
de la Ciudad**

Informe técnico final de modelo metodológico y marco de referencia para la investigación continuada de la evolución de la propiedad horizontal en el DMQ desde la perspectiva sociodemográfica.

Autor: Guillermo Romero

Informe, diciembre de 2023, pp. 1-22.

Informe técnico final de modelo metodológico y marco de referencia para la investigación continuada de la evolución de la propiedad horizontal en el DMQ, desde la perspectiva sociodemográfica.

Guillermo Romero

Introducción

El presente informe técnico, preparado para el Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU), es el producto final del modelo metodológico y marco de referencia sociodemográfico, para la investigación continuada en vivienda y caracterización de la evolución de los patrones de propiedad en el D.M.Q, enfocado en la vivienda en propiedad horizontal en la meseta central del Distrito. Este contrato de investigación de corto plazo tiene como fin examinar los factores que inciden en la evolución de la propiedad horizontal en el D.M.Q para así proponer una caracterización de casuística de la misma, en concordancia con el PUGS, y avanzar propuestas de política pública e investigación aplicada continuadas. El trabajo forma parte del proyecto “Fortalecimiento de la Planificación Territorial para el Desarrollo Sostenible e Inteligente del D.M.Q” del IMPU, que tiene como objetivo general contar con un estudio multidimensional e interdisciplinario de los patrones de crecimiento urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

Este informe contiene cinco secciones, la primera presenta un abordaje histórico del área del crecimiento urbano de Quito enfocado en el área de estudio, la segunda consta de una lectura sociodemográfica del área de estudio y su evolución para el periodo 2001-2010, junto con ciertos datos complementarios que se extienden al año 2022, con el fin de establecer puntos de referencia para una investigación continuada. La tercera sección presenta una revisión general de los datos catastrales disponibles en una primera fase de la investigación. una cuarta sección hará referencia a ciertas dinámicas de la propiedad horizontal y posibles fuentes de información para abordarlas. Finalmente se presentan los principales hallazgos.

Metodología

Con el propósito de brindar un marco de referencia desde una perspectiva sociodemográfica, se ha recurrido a datos del INEC como fuente principal de información, a través de los censos de población y vivienda de los años 2001 y 2010, los cuales son la única fuente de información que permite brindar una aproximación rigurosa a información desagregada a nivel de parroquias urbanas en Quito. Se ha considerado para ambos años la información agregada de las parroquias urbanas de Quito, junto con la información desagregada a nivel parroquial correspondiente con la zona de estudio. Esta información ha permitido hacer comparaciones entre el sector urbano y la zona de estudio, entre las parroquias que comprenden la zona de estudio y la evolución de las distintas variables entre los años 2001 y 2010, lo cual ha permitido identificar puntos de referencia relevantes para una investigación continuada.

En una primera instancia se delimitó como zona de estudio a las parroquias de La Concepción, Kenendy, Jipijapa, Ñaquito, Rumipamba, Belisario Quevedo, Mariscal Sucre, San Juan, Itchimbia y Centro Histórico, las cuales presentan una continuidad geográfica alrededor del eje central del crecimiento longitudinal del centro y norte de la ciudad que corresponde a los periodos de entre 1900 a 1945 y 1946 a 1976. Durante la primera fase del estudio, se recibió retroalimentación por parte del equipo del IMPU en la cual se sugirió abarcar una zona del sur de la ciudad debido a sus características históricas y morfológicas, por lo cual se han incluido las parroquias de Chimbacalle y La Magdalena.

Adicionalmente se ha recurrido a información catastral correspondiente al periodo comprendido a los años 2010 al 2023. Esta información ha permitido revisar de forma general la situación de la propiedad horizontal en las parroquias de estudio, principalmente gracias a las variables “tipo de propiedad” que

identifica si un predio es de propiedad horizontal o unipropiedad, y la variable “uso principal” que permite identificar entre una serie de usos de la propiedad, entre ellos si es casa o departamento.

Se reconoce como limitación del presente informe la actualidad de su información. Se han descartado fuentes de información más actuales como la encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo (EMENDU) debido a que generalmente su máximo nivel de desagregación es el cantonal. Tampoco ha sido posible integrar proyecciones poblacionales ya que a pesar de que ciertas instituciones han elaborado proyecciones a nivel parroquial, se suele considerar a toda el área urbana de Quito como una sola parroquia. De esta forma se identifican proyecciones para las parroquias rurales del DMQ pero no para las parroquias urbanas.

En una primera instancia se contaba con la proximidad de la publicación de los datos del censo 2022, a pesar de lo cual solo se han podido recoger datos generales que pueden servir de punto de referencia y ser cotejados con proyecciones de crecimiento poblacional a nivel cantonal publicadas previamente por la misma institución. Con respecto a la información del censo 2022 se propone tomar los puntos de referencia sociodemográficos presentados a continuación y actualizarlos con la información censal del año 2022 en cuanto sea posible.

1. Abordaje histórico

A finales del siglo XIX, la ciudad de Quito comenzó a mostrar signos de detenimiento en su expansión radial concéntrica debido a los límites geográficos del territorio y en su lugar, manifestaba señales de un crecimiento longitudinal hacia sus vías norte y sur de acceso. El ferrocarril se completó en 1909, generando condiciones para cambios urbanos significativos, al permitir el transporte de material pesado e instalación de agua potable (Achig, 1983). Las vías de expansión en esos momentos eran las planicies del norte, las cuales presentaban condiciones más aptas para la urbanización e instalación de servicios, y en las colinas colindantes al sur cuyas condiciones eran más complejas (Fernández de Castro, 1990). Durante estos años se instalan las primeras industrias en áreas próximas al río Machángara y al ferrocarril.

Este periodo se caracterizó por la consolidación de cambios socioeconómicos drásticos a escala nacional debido al desgaste de las formas precapitalistas de producción y pre modernas de ejercicio de poder, que tiene como resultado en el desplazamiento del rol macroeconómico de las clases hacendadas de la sierra y la reducción de su participación de la economía nacional. Ante estos cambios una de las manifestaciones de la reconfiguración socioeconómica del territorio fue la conversión del suelo agrícola en suelo urbano para la capitalización de la renta del suelo. De esta forma se desarrolló un amplio proceso de fragmentación de fincas agrícolas con fines de expansión urbana, acompañada de un proceso de especulación del valor de la tierra (Carrión y Erazo, 2012).

En este marco las clases pudientes mantuvieron durante este periodo su ocupación tradicional de residencia estratificada en el centro de la ciudad, mientras que paulatinamente empiezan a ocupar zonas del norte hacia el sector de la Alameda (Narváez, 2017). Este cambio marcó una tendencia para la expansión urbana, hacia el norte para albergar a las clases pudientes y hacia el sur para la instalación de clases populares y usos industriales. Durante este periodo se establecieron barrios como San Juan e Itchimbia en el norte y San Diego y Chimbacalle en el sur (Achig, 1983).

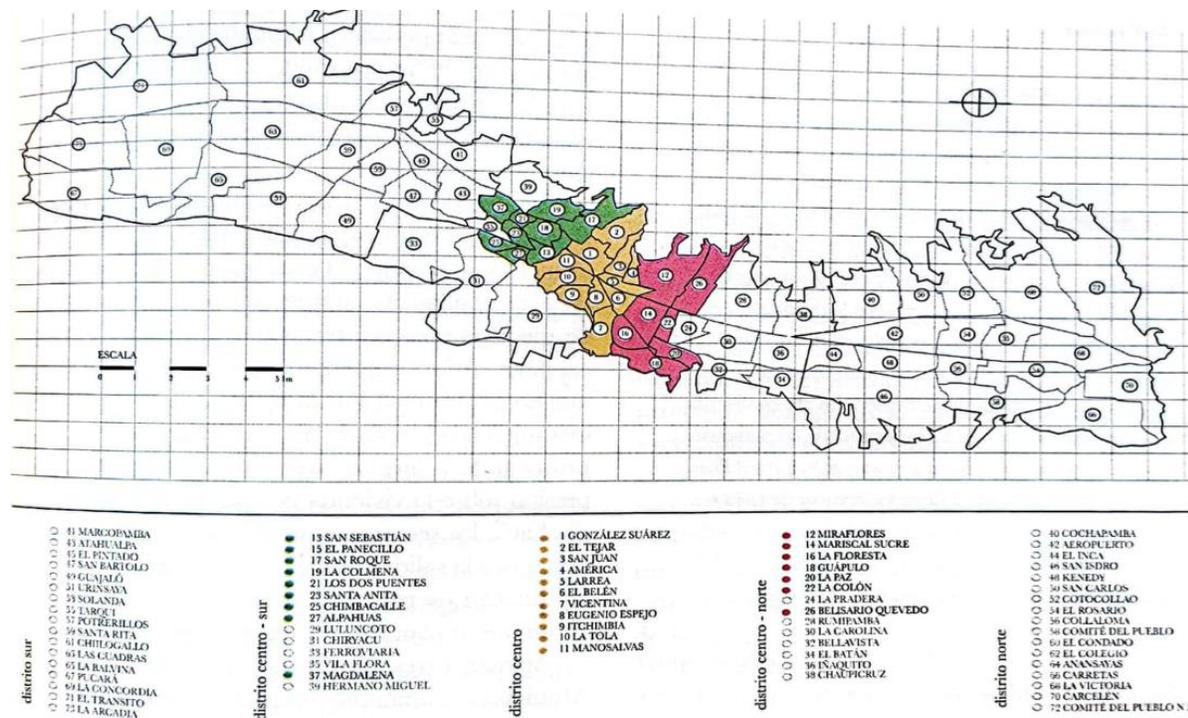
Durante las décadas de 1920 y 1930, se consolidaron barrios como América, El Dorado, parte de La Mariscal, y Belisario Quevedo en el norte, así como La Magdalena en el sur. En las colinas cercanas al centro, se establecieron asentamientos populares con deficiencias en servicios, como La Colmena, La Tola, La Libertad y Ciudadela México (Narváez, 2017).

La especulación sobre el valor de la tierra fue notable en la zona norte de la ciudad, especialmente en las fincas y quintas residenciales de la planicie de Ñaquito. Los terrenos, que anteriormente eran huertos y potreros en las afueras de la ciudad, se dividieron y se ofrecieron al público, dejando los costos de urbanización en manos del municipio. La especulación inmobiliaria en esta área estableció precios elevados, lo que generó un tipo de expansión urbana estratificada y segregada. Para este periodo ya se consideraba al área sur de la ciudad como de menor valor económico por lo cual se recomendaba su destino para barrios populares y de trabajadores (Robayo, 2020).

Con el fin de abordar este desequilibrio, para la década de 1940 se municipalizaron muchos terrenos disponibles para la urbanización y se integran a la planificación urbana, con un enfoque particular en la zona norte de la ciudad. Sin embargo, la intervención municipal se incorpora a la dinámica de compra y venta de tierra, y concentra su actividad en la zona norte de la ciudad. Así mismo, la dotación de obras de infraestructura vial y de servicios urbanos se registra como concentrada en la zona norte de la ciudad (Carrión y Erazo, 2012).

Durante esta década Jones Odriozola elabora el primer plan maestro para Quito, el cual desempeñó un papel fundamental en la planificación y desarrollo de la ciudad. Este plan estableció de manera explícita una especialización y estratificación en la zonificación de la ciudad, con un enfoque en la clasificación de barrios de primera, segunda y tercera clase. La implementación de este plan fue inicialmente limitada y enfrentó resistencia. Sin embargo, hacia 1955, se informó sobre la implementación de obras basadas en este plan en áreas como La Floresta, Ciudadela América, Belisario Quevedo, Colón, Mariscal Sucre, Magdalena y Villaflora. Con el tiempo, se adaptó el plan a las transformaciones urbanas experimentadas durante ese período, y se flexibilizó para acomodar las necesidades cambiantes de la ciudad (Achig, 1983).

Sectores de Quito 1946



Fuente: Narváez, 2017

Achig (1983) documenta la estratificación de la ciudad en la clasificación de sus barrios en primera, segunda y tercera clase desde las ordenanzas de creación de los mismos, los cuales se encontraban agrupados espacialmente, pero también mantenían criterios urbanísticos específicos. Bajo esta clasificación recoge los casos de zonas como Colegio Militar Eloy Alfaro, Cuero y Caicedo, y el Hotel Quito (áreas del norte más cercanas al centro) para la primera clase, Concepción, La Gasca, La Floresta, La Prensa, Kennedy y Chaupicruz (norte), para la segunda y Pío XII y Chaguarquingo (sur) para la tercera.

En el período económico siguiente, se experimentó una estabilidad debido a las mejores condiciones de la economía internacional, lo que permitió una mayor inversión pública y privada en áreas como la construcción. En la década de 1950, se habilitaron nuevos sectores para la urbanización, como Cotocollao y El Inca, dirigidos a sectores medios y altos. También se observó la entrada de inversión extranjera en viviendas de sectores medios (Carrión y Erazo, 2012). Se mantuvo la clasificación de primera, segunda y tercera clase para los barrios, lo que resultó en una segregación espacial y diferencias en la construcción (Achig, 1983).

Para la década de 1960 la caída de los precios de las exportaciones marcó un cambio de período económico a nivel nacional marcado por un mayor énfasis en la industrialización y la implementación de la reforma agraria. Estas condiciones económicas dieron lugar a un fuerte aumento en la población urbana y en la construcción de viviendas fuera de la planificación urbana. Se produjo una concentración del sector de la construcción, con pocas empresas atendiendo las necesidades del sector. También se desarrollaron mecanismos de financiamiento para la adquisición de vivienda desde el sector público y organismos como mutualistas que adquirieron mayor relevancia en la década siguiente (Carrión y Erazo, 2012).

Durante esta década, se descentralizaron las funciones administrativas de la ciudad, trasladándose del centro histórico a la Mariscal, lo que afectó los precios de estas zonas en la siguiente década (Carrión, 1988). En este mismo sentido cabe destacar el trazado de las avenidas 6 de diciembre, 10 de agosto y Amazonas que valorizan el sector de la Mariscal (Carrión, 1983).

Los primeros años de la década de 1970 representan un punto de inflexión para la economía nacional debido al inicio de la explotación petrolera, la cual representó un incremento drástico en los ingresos estatales, de los cuales Quito al ser el centro administrativo, público y privado se vio beneficiado en la dinamización de su economía (Achig, 1983).

Estos cambios se pueden evidenciar al revisar la valoración del suelo urbano entre el año 1962 y 1975. Para este periodo se encontraba vigente una zonificación clara que distinguía entre norte, centro y sur. En este periodo todas las zonas urbanas se valorizaron, pero de forma particular las que abarcaban suelo recientemente habilitado como urbano. De esta forma las zonas con mayor valorización del suelo fueron las que corresponden al sector de la Alameda, la Mariscal e Ñaquito, a pesar de lo cual la primera había entrado en un estancamiento en su precio del suelo, mientras las otras dos duplicaron o triplicaron su valor (Carrión, 1979).

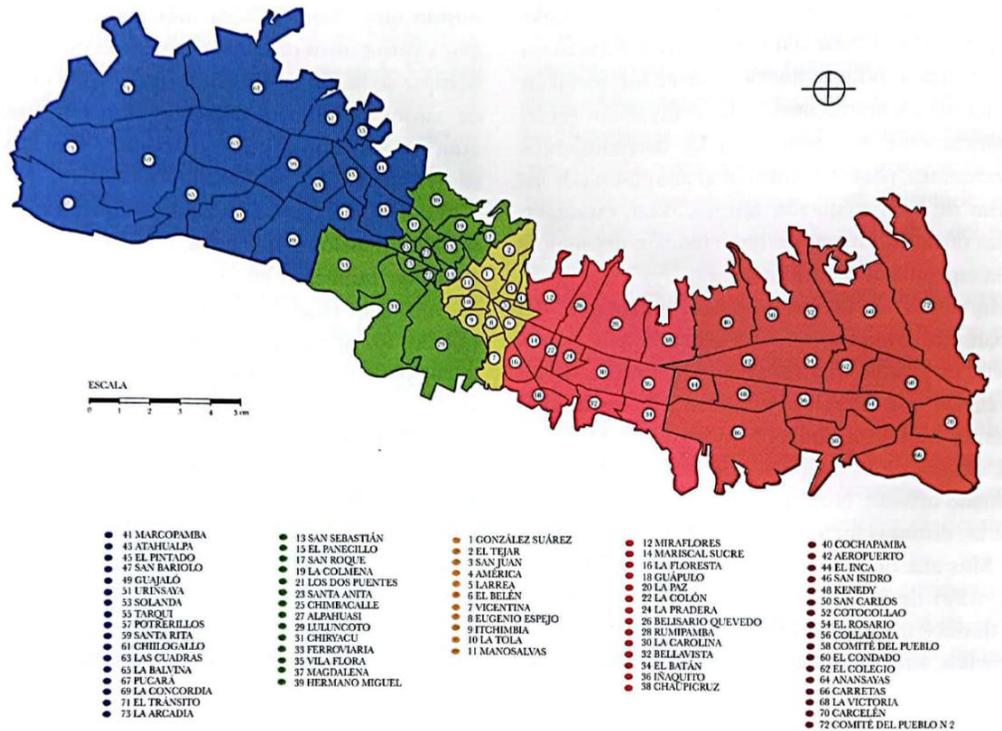
Cabe señalar que, para este periodo, la zonificación de la ciudad no daba cuenta de una basta cantidad de asentamientos periféricos que albergaban alrededor de 160 000 personas (Carrión 1979). Para la década de 1970 el incremento de población significó a su vez un incremento en la demanda de vivienda. El centro histórico y los barrios tradicionales que mantenían condiciones de tugurización no satisfacían las demandas de vivienda de las clases populares. Este sector de la población al no contar con una capacidad de endeudamiento para acceder a sistemas formales de vivienda recurrió a la ocupación de asentamientos periféricos basados en fraccionamientos de hecho o lotizaciones clandestinas, que parten del fraccionamiento de haciendas que a su vez eran subdivididas por promotores inmobiliarios quienes

rentabilizaban la utilidad de la tierra como intermediarios sin cumplir con condiciones formales de urbanización o compra-venta (Oquendo, 1988).

Mientras tanto los proyectos de mutualistas y viviendas de interés social cubrieron la demanda de sectores de ingresos medios quienes presentaban mejores capacidades de endeudamiento debido a los efectos económicos del boom petrolero. Estas modalidades de urbanización favorecieron localizaciones periféricas sin dotación de servicios, con base en el costo de la tierra (Oquendo, 1988).

Por su parte los sectores de altos ingresos se mudaron desde la Mariscal a zonas como Quito Tennis, Granada Centeno, El Batán, González Suárez y Los Valles. Este proceso de desplazamiento se extendería durante las décadas posteriores teniendo efectos en la renovación urbana de los sectores mencionados dentro de la ciudad y el incremento de las conurbaciones de los valles aledaños a la mancha urbana (Carrión y Erazo, 2012).

Sectores de Quito 1990



Fuente: Narváez, 2017

2. Componente sociodemográfico

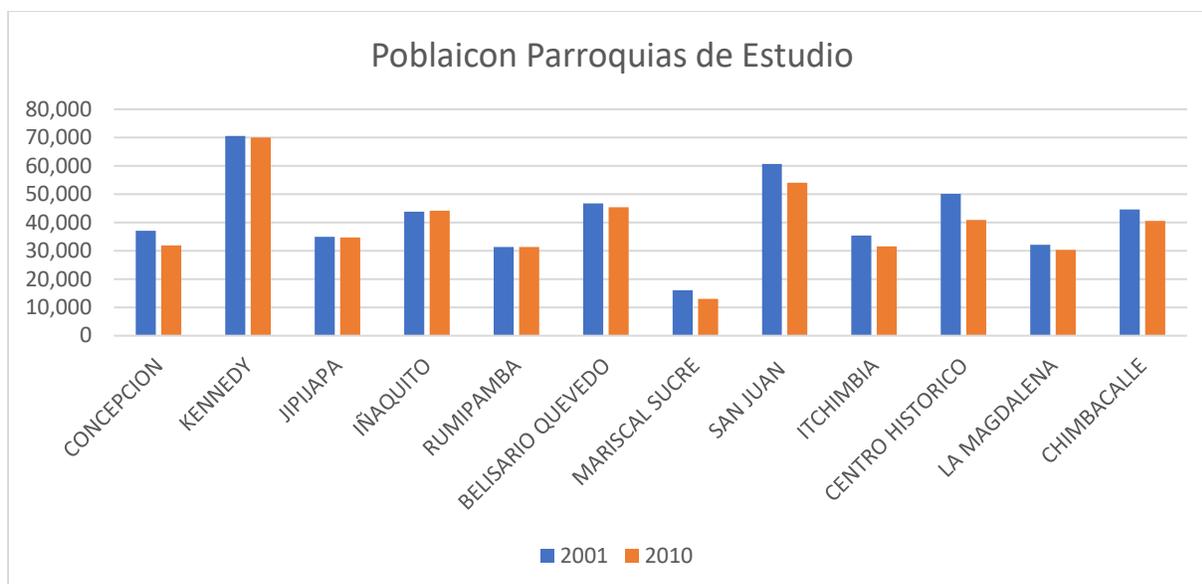
Población total y por sexo

PARROQUIA	Población DMQ Censo 2001			Población DMQ Censo 2010			Crecimiento
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	
PARROQUIAS URBANAS	48.20%	51.80%	1,399,282	48.39%	51.61%	1 607 734	14.90%
CONCEPCION	45.60%	54.40%	37,050	46.56%	53.44%	31 892	-13.92%
KENNEDY	47.30%	52.70%	70,603	47.37%	52.63%	70 041	-0.80%
JIPIJAPA	46.20%	53.80%	34,991	46.36%	53.64%	34 677	-0.90%
ÑAQUITO	46.00%	54.00%	43,851	46.13%	53.87%	44 149	0.68%
RUMIPAMBA	45.70%	54.30%	31,351	46.61%	53.39%	31 300	-0.16%
BELISARIO QUEVEDO	46.70%	53.30%	46,713	47.24%	52.76%	45 370	-2.88%
MARISCAL SUCRE	46.30%	53.70%	16,059	46.67%	53.33%	12 976	-19.20%
SAN JUAN	49.00%	51.00%	60,639	48.37%	51.63%	54 027	-10.90%
ITCHIMBIA	46.90%	53.10%	35,409	47.53%	52.47%	31 616	-10.71%
CENTRO HISTORICO	50.00%	50.00%	50,145	49.30%	50.70%	40 870	-18.50%
LA MAGDALENA	46.90%	53.10%	32,176	47.38%	52.62%	30,288	-5.87%
CHIMBACALLE	47.20%	52.80%	44,607	47.81%	52.19%	40,557	-9.08%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

El dato general de las parroquias urbanas indica que en el periodo intercensal hubo un incremento de 208,452 personas, lo cual representó un incremento del 14% de la población. Por otro lado, al observar los datos de las parroquias de estudio es posible encontrar que en todas estas se presenta un decrecimiento poblacional, a excepción de Ñaquito en la cual el incremento poblacional fue mínimo. Se destaca el decrecimiento poblacional en las parroquias Concepción, Mariscal Sucre, San Juan, Itchimbia, y Centro Histórico, y en menor medida en Chimbacalle.

Para el año 2001 las parroquias más pobladas son Kennedy, san Juan y Centro Histórico, mientras que las menos pobladas son Mariscal Sucre, Rumipamba y la Magdalena. Para el 2010 esta estructura se mantiene excepto por Centro Histórico cuya población desciende lo suficiente para dejar de considerarla como una de las parroquias más pobladas.



Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

Para el año 2022 se ha registrado en el censo de población y vivienda que la población del DMQ es de 2.679.722 habitantes, mientras que para el área urbana es de 1.776.364.

Densidad Poblacional

PARROQUIA	Area en Hectareas	Habitantes por Hectarea 2001	Habitantes por Hectarea 2010	Variación
CONCEPCION	520.7647	71.15	61.24	-13.9%
KENNEDY	668.1475	105.67	104.83	-0.8%
JIPIJAPA	622.7793	56.19	55.68	-0.9%
IÑAQUITO	1505.2688	29.13	29.33	0.7%
RUMIPAMBA	1037.1776	30.23	30.18	-0.2%
BELISARIO QUEVEDO	1348.7457	34.63	33.64	-2.9%
MARISCAL SUCRE	278.7936	57.60	46.54	-19.2%
SAN JUAN	1895.4589	31.99	28.50	-10.9%
ITCHIMBIA	1120.7195	31.59	28.21	-10.7%
CENTRO HISTORICO	373.1527	134.38	109.53	-18.5%
LA MAGDALENA	291.5523	110.36	103.89	-5.9%
CHIMBACALLE	241.6687	184.58	167.82	-9.1%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

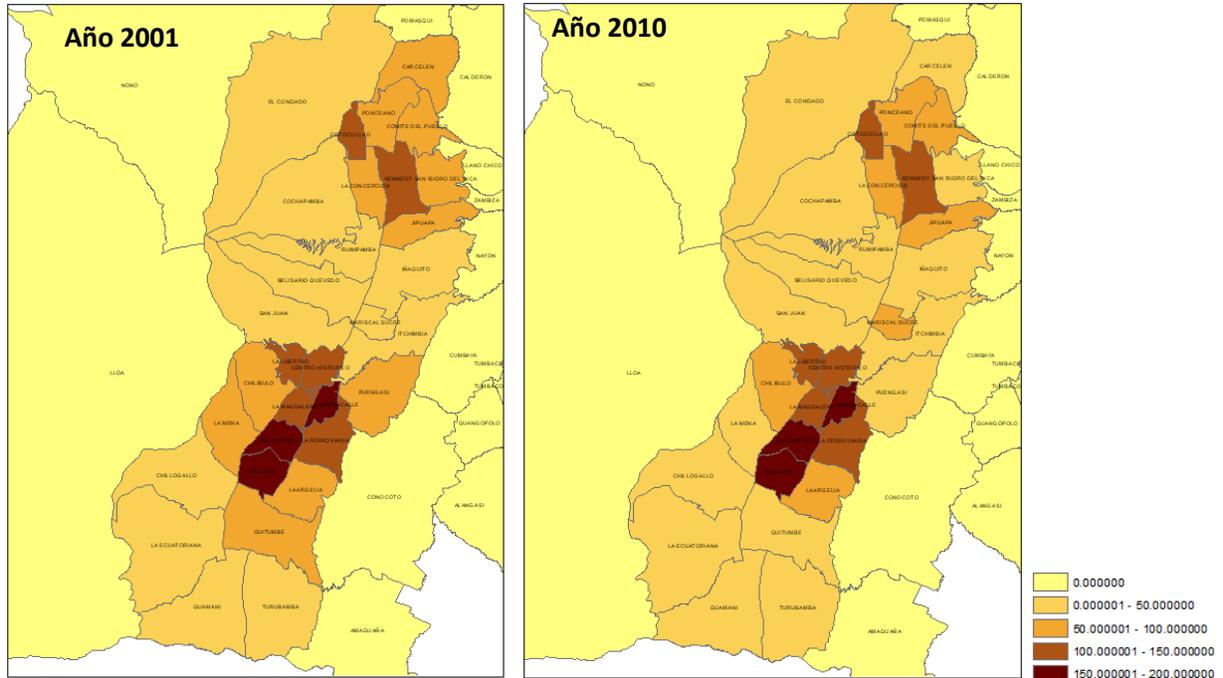
Con base en los datos de población se ha calculado la densidad poblacional mediante la división del número de habitantes para el área de cada parroquia de estudio representada en hectáreas.

De las parroquias de estudio, las más densamente pobladas son Chimbacalle, Centro Histórico, La Magdalena y Kennedy, estructura que se mantiene durante el periodo intercensal. Por su parte las parroquias menos densamente pobladas son Iñaquito, Rumipamba, San Juan e Itchimbia, estructura que cambia debido a que Iñaquito pasa de ser la parroquia con el menor nivel de densidad poblacional en 2001 a ser la tercera

con menor densidad poblacional en el año 2010. Para el año 2001, de las parroquias de estudio, cuatro sobrepasan la cifra de 100 hab/ha, tres superan los 50 hab/ha y cinco mantienen una densidad menor a las 50 hab/ha. Para el año 2010 cuatro parroquias superan los 100 hab/ha, dos parroquias superan los 50hab/ha y seis parroquias tienen menos de 50 hab/ha.

De forma consecuente con el decrecimiento de la población en las parroquias estudiadas, su densidad poblacional también ha disminuido en la misma magnitud, destacándose los casos de Concepción, Mariscal Sucre y Centro Histórico.

Densidad población de las parroquias urbanas de Quito



Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

En los mapas es posible observar la densidad de las parroquias urbanas de Quito, de forma que se identifican dos grupos con densidades altas, uno en el norte de la ciudad y otro en el centro. Del grupo del centro es posible destacar a las parroquias La Magdalena, Chimbacalle y Centro Histórico que forman parte del área de estudio, mientras que para el año 2010 se suma la parroquia de Mariscal Sucre a este grupo.

Edad

PARROQUIA	Grandes Grupos de Edad DMQ 2001			Grandes Grupos de Edad DMQ 2010		
	0-14	15-64	Más de 65	0-14	15-64	Más de 65
PARROQUIAS URBANAS	28.60%	65.30%	6.00%	26.84%	66.76%	6.41%
CONCEPCION	22.00%	69.00%	9.00%	18.11%	69.69%	12.20%
KENNEDY	24.40%	68.70%	6.90%	21.23%	69.04%	9.73%
JIPIJAPA	23.40%	69.20%	7.30%	19.06%	71.20%	9.74%
IÑAQUITO	19.70%	70.00%	10.20%	15.25%	71.77%	12.99%

RUMIPAMBA	21.50%	69.70%	8.80%	18.14%	70.00%	11.87%
BELISARIO	23.50%	67.70%	8.70%	21.69%	69.60%	8.72%
QUEVEDO						
MARISCAL SUCRE	18.70%	70.10%	11.10%	14.76%	73.07%	12.18%
SAN JUAN	26.90%	65.60%	7.50%	26.00%	66.24%	7.76%
ITCHIMBIA	24.90%	66.80%	8.30%	21.58%	69.29%	9.13%
CENTRO						
HISTORICO	27.80%	64.70%	7.40%	26.65%	65.67%	7.68%
LA MAGDALENA	26.10%	65.40%	8.30%	23.24%	67.27%	9.49%
CHIMBACALLE	26.80%	65.40%	7.70%	24.75%	66.39%	8.86%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

Al revisar los grandes grupos de edad se observa que para el año 2001 las parroquias de estudio mantenían una población entre 0 y 14 años menor a la del dato general de las parroquias urbanas, mientras que los datos en los segmentos de entre 16 a 64 y más de 65 años, son similares o superiores al dato general. De forma general es posible encontrar que las parroquias de San Juan, Itchimbia, La Magdalena y Chimbacalle presentan una mayor presencia de población joven, mientras que las parroquias de Concepción, Iñaquito, Jipijapa, Rumipamba y Mariscal Sucre tienen mayores cifras en los segmentos de edad más avanzada.

Para el año 2010 se presenta una disminución en el grupo de edad más joven en todas las parroquias, y un incremento en los grupos de edad más avanzada. Por su parte la distribución de la población entre las parroquias estudiadas se mantiene de forma similar a la reseñada para el año 2001. Es posible destacar que las parroquias en las que hay una mayor disminución de población joven son Jipijapa, Iñaquito y Mariscal Sucre, mientras que las parroquias con mayor aumento de población en el segmento de 15 a 64 años son Mariscal Sucre e Itchimbia, y las parroquias con mayor incremento de personas de más de 65 años son Concepción, Kennedy, Jipijapa, Iñaquito y Rumipamba.

PARROQUIA	Rangos de edad población DMQ Censo 2001									
	Meno res de 15	de 15 a 24	de 25 a 34	de 35 a 44	de 45 a 54	de 55 a 64	de 65 a 74	de 75 a 84	de 85 a 94	mayor es de 95
PARROQUIAS URBANAS	28.6%	20.8%	16.9%	13.4%	9.0%	5.2%	3.4%	1.8%	0.7%	0.1%
CONCEPCION	22.0%	19.0%	17.2%	14.1%	10.8%	7.9%	5.0%	2.7%	1.1%	0.2%
KENNEDY	24.4%	20.1%	17.7%	13.8%	10.2%	6.9%	4.1%	2.0%	0.7%	0.1%
JIPIJAPA	23.4%	20.4%	17.8%	14.1%	10.4%	6.5%	4.3%	2.2%	0.7%	0.1%
IÑAQUITO	19.7%	17.8%	17.5%	14.4%	11.9%	8.4%	5.9%	3.2%	1.0%	0.1%
RUMIPAMBA	21.5%	18.8%	15.9%	14.4%	12.5%	8.1%	5.1%	2.6%	1.0%	0.1%
BELISARIO										
QUEVEDO	23.5%	21.3%	17.0%	13.9%	9.9%	5.6%	4.5%	2.9%	1.1%	0.2%
MARISCAL SUCRE	18.7%	19.5%	18.0%	14.0%	11.6%	7.0%	5.3%	4.1%	1.5%	0.2%
SAN JUAN	26.9%	20.4%	17.6%	13.5%	8.7%	5.4%	3.9%	2.4%	1.0%	0.2%
ITCHIMBIA	24.9%	21.3%	17.0%	13.8%	9.0%	5.7%	4.5%	2.6%	1.0%	0.2%
CENTRO HISTORICO	27.8%	20.9%	16.5%	13.0%	8.9%	5.4%	3.9%	2.4%	1.0%	0.1%
LA MAGDALENA	26.1%	18.4%	16.9%	14.5%	9.6%	6.0%	4.5%	2.7%	1.0%	0.1%
CHIMBACALL E	26.8%	19.2%	17.3%	14.7%	8.9%	5.3%	4.1%	2.6%	0.9%	0.1%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001

Rangos de edad población DMQ Censo 2010										
PARROQUIA	Menores de 15	de 15 a 24	de 25 a 34	de 35 a 44	de 45 a 54	de 55 a 64	de 65 a 74	de 75 a 84	de 85 a 94	mayores de 95
PARROQUIAS URBANAS	26.8%	18.8%	17.8%	13.1%	10.3%	6.7%	3.8%	1.9%	0.6%	0.1%
CONCEPCION	18.1%	16.0%	17.1%	14.3%	12.8%	9.4%	7.2%	3.8%	1.1%	0.1%
KENNEDY	21.2%	16.9%	17.8%	14.0%	11.4%	8.9%	5.9%	2.8%	0.9%	0.1%
JIPIJAPA	19.1%	17.5%	19.2%	13.4%	12.1%	8.9%	5.6%	3.0%	1.1%	0.1%
IÑAQUITO	15.2%	14.6%	19.4%	14.0%	13.0%	10.8%	7.2%	4.2%	1.4%	0.2%
RUMIPAMBA	18.1%	15.6%	17.4%	13.3%	13.4%	10.3%	7.0%	3.6%	1.1%	0.1%
BELISARIO QUEVEDO	21.7%	19.2%	18.0%	12.8%	11.6%	8.1%	4.5%	3.0%	1.1%	0.1%
MARISCAL SUCRE	14.8%	16.8%	20.2%	13.1%	12.7%	10.3%	6.3%	3.9%	1.7%	0.2%
SAN JUAN	26.0%	18.6%	17.0%	13.2%	10.5%	6.8%	4.4%	2.3%	0.9%	0.1%
ITCHIMBIA	21.6%	19.8%	17.3%	12.4%	11.9%	7.8%	4.8%	3.1%	1.1%	0.1%
CENTRO HISTORICO LA	26.7%	19.5%	16.7%	12.5%	10.0%	6.9%	4.2%	2.5%	0.9%	0.1%
MAGDALENA CHIMBACALLE	23,2%	17,2%	16,3%	13,9%	12,1%	7,7%	5,1%	3,2%	1,1%	0,1%
E	24,7%	17,4%	16,8%	13,2%	11,4%	7,5%	4,7%	2,9%	1,1%	0,1%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2010

Durante el periodo intercensal es posible identificar que el porcentaje de población menor a 15 años ha disminuido entre un 0,9% (San Juan) y un 4,50% (Iñaquito), este decrecimiento se acentúa en las parroquias de Concepción, Jipijapa, Iñaquito, Rumipamba y Mariscal Sucre. En el segmento de entre 15 y 24 años hay un decrecimiento similar que se ubica entre el 1,2% y el 3,2%, acentuándose en las parroquias concepción, Kennedy, jipijapa, Iñaquito y Rumipamba. En el segmento de 25 a 34 años algunas parroquias crecen y otras decrecen alrededor del 1%. En los siguientes segmentos, de 45 a 54, de 55 a 64 y de 65 a 74, es destacable la presencia de un crecimiento de los mismos que ronda entre el 1% y el 3%, en todas las parroquias de estudio, lo cual se puede interpretar como una señal del envejecimiento de la población de las parroquias estudiadas.

Para el año 2010 es posible encontrar que en el segmento de 0-14 años, las parroquias de estudio presentan valores inferiores al dato general de las parroquias urbanas, a excepción de San Juan y Centro Histórico. Las parroquias de Iñaquito y Mariscal presentan los valores más bajos de población en este rango de edad.

En el rango de edad de 15 a 24 años las parroquias de Belisario Quevedo, Itchimbia y Centro Histórico presentan los valores más altos, mientras que Iñaquito y Rumipamba los valores más bajos. El resto de parroquias mantiene valores cercanos al dato general de las parroquias urbanas.

En el rango de edad de 25 a 34 años, las parroquias de Jipijapa e Iñaquito presentan los valores más altos, mientras el resto de parroquias mantienen valores cercanos al total del área urbana. Se destaca que en el caso de Iñaquito la población joven presentaba las cifras menores entre las parroquias consideradas, mientras que en este rango de edad la situación es la contraria, indicando que el grueso de la población de esta parroquia se agrupa en este rango de edad.

En el rango de edad de 35 a 44 años los valores de las parroquias estudiadas son similares a los valores del total de las parroquias urbanas.

En los rangos de edad de 45 a 54 años y 55 a 64 años, se presentan situaciones similares. Se presentan valores altos de población en las parroquias de Iñaquito y Rumipamba, y en menor medida en Concepción, Jipijapa, y Mariscal Sucre. En el resto de parroquias se presentan valores similares al total de las parroquias urbanas.

En el rango de edad de 65 a 74 años resulta destacable que todas las parroquias mantienen valores superiores al de la totalidad de las parroquias urbanas. Los valores más altos se encuentran en Concepción, Iñaquito y Rumipamba.

En los rangos de edad superiores la tendencia es similar. Los valores de las parroquias estudiadas son mayores a los de la totalidad de las parroquias urbanas, destacándose Itchimbia y Mariscal Sucre.

Niveles de Instrucción

NIVEL DE INSTRUCCIÓN POBLACIÓN DMQ CENSO 2001									
Parroquia	Ninguno	Centro de Alfabetización	Primario	Secundario	Educación Básica	Educación Media	Ciclo Post-bachillerato	Superior	Post-gradado
PARROQUIAS URBANAS CONCEPCION	2.5%	0.3%	29.2%	29.2%	8.6%	1.9%	0.8%	19.9%	0.6%
KENNEDY	1.0%	0.1%	16.9%	25.5%	4.7%	1.7%	0.9%	39.1%	1.4%
JIPIJAPA	1.2%	0.2%	20.1%	26.2%	7.7%	2.1%	1.0%	32.9%	1.1%
IÑAQUITO	1.2%	0.2%	19.5%	26.7%	6.2%	1.5%	0.7%	35.6%	1.6%
RUMIPAMBA	0.9%	0.2%	15.1%	22.1%	5.3%	1.4%	0.9%	40.2%	3.1%
BELISARIO QUEVEDO	0.9%	0.2%	14.8%	22.0%	6.3%	1.9%	1.1%	40.4%	3.1%
MARISCAL SUCRE	1.6%	0.2%	21.2%	25.5%	7.5%	1.8%	1.2%	31.5%	1.0%
SAN JUAN	0.8%	0.1%	14.4%	23.5%	6.7%	2.6%	1.1%	37.7%	2.8%
ITCHIMBIA	2.8%	0.3%	29.5%	29.3%	8.0%	1.7%	0.7%	19.4%	0.3%
CENTRO HISTORICO	1.7%	0.3%	23.3%	29.3%	7.7%	1.8%	0.9%	27.3%	0.8%
LA MAGDALENA	3.3%	0.2%	31.7%	31.7%	8.5%	1.6%	0.6%	16.1%	0.3%
CHIMBACALLE	0.9%	0.2%	19.6%	31.9%	11.2%	2.6%	0.7%	27.6%	0.7%
	1.2%	0.2%	25.3%	34.4%	7.8%	1.7%	0.7%	23.1%	0.4%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001

Para el año 2001 es posible encontrar que según el dato general de las parroquias urbanas cerca del 40 % de la población cuenta con educación básica o primaria, 30% de la población cuenta con educación secundaria o media, el 20 % cuenta con estudios de educación superior o posgrado. Por su parte las parroquias de estudio presentan niveles mayores al dato general, excepto por los casos de Centro Histórico y San Juan. Se destaca la situación de la educación superior en los casos de concepción, Iñaquito, Rumipamba y la Mariscal.

NIVEL DE INSTRUCCIÓN POBLACIÓN DMQ CENSO 2010										
Parroquia	Ninguno	Centro de Alfabetización	Preescolar	Primario	Secundario	Educación Básica	Educación Media	Ciclo Post-bachillerato	Superior	Post-grado
PARROQUIAS URBANAS CONCEPCION	1.98%	0.33%	0.93%	26.35%	24.76%	5.97%	10.03%	1.30%	24.09%	2.57%
KENNEDY	0.49%	0.06%	0.51%	11.98%	18.92%	4.26%	9.80%	2.02%	45.51%	5.29%
JIPIJAPA	0.96%	0.13%	0.70%	17.36%	19.20%	4.54%	10.37%	1.49%	39.27%	4.93%
IÑAQUITO RUMIPAMBA	0.94%	0.13%	0.65%	15.05%	17.05%	3.50%	9.36%	1.77%	42.53%	7.90%
BELISARIO QUEVEDO MARISCAL SUCRE	0.56%	0.11%	0.55%	9.87%	15.17%	3.23%	7.50%	1.70%	46.57%	13.42%
SAN JUAN	0.68%	0.10%	0.80%	11.99%	14.31%	3.40%	9.12%	1.84%	45.75%	11.01%
ITCHIMBIA CENTRO HISTORICO LA MAGDALENA CHIMBACALLE	1.30%	0.19%	0.59%	19.21%	21.53%	4.08%	9.03%	1.51%	36.35%	5.02%
	0.69%	0.11%	0.49%	12.07%	12.92%	3.12%	11.52%	1.96%	45.95%	10.09%
	2.29%	0.31%	0.89%	26.28%	27.18%	5.89%	8.72%	1.27%	22.76%	1.74%
	1.32%	0.17%	0.62%	19.07%	21.71%	5.06%	11.37%	1.41%	34.40%	3.57%
	2.59%	0.37%	1.02%	29.24%	24.81%	7.07%	11.25%	1.37%	19.45%	1.45%
	0,81%	0,15%	0,59%	19,28%	23,71%	5,74%	12,03%	1,51%	32,79%	2,56%
	1,08%	0,22%	0,74%	21,64%	25,89%	6,64%	10,71%	1,35%	28,58%	2,05%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2010

Para el año 2010 es posible identificar un incremento en los niveles de instrucción de la población, tanto en el caso del dato general de las parroquias urbanas y para los casos de las parroquias estudiadas. Se destaca el incremento en los niveles de educación superior y de postgrado. Las mayores cifras de educación superior se encuentran en las parroquias de Concepción, Jipijapa, Iñaquito, Rumipamba y Mariscal Sucre, mientras que las menores se encuentran en San Juan y Centro Histórico.

Datos socioeconómicos

Afiliación a seguridad social

La afiliación a algún tipo de seguridad social, IESS, ISSFA o ISSPOL, es un dato que puede ser relevante al dar cuenta de los servicios de este tipo de seguridad representa con respecto a salud, jubilación y principalmente para el acceso a financiamiento de vivienda.

PARROQUIA	afiliados a seguro social 2001	afiliados a seguro social 2010	Variación
PARROQUIAS URBANAS CONCEPCION	29.4%	34.79%	5.39%
KENNEDY	43.8%	48.2%	4.40%
JIPIJAPA	40.3%	47.2%	6.90%
IÑAQUITO RUMIPAMBA	42.4%	48.0%	5.60%
	43.6%	48.4%	4.80%
	42.6%	49.4%	6.80%

BELISARIO QUEVEDO	36.5%	41.6%	5.10%
MARISCAL SUCRE	40.0%	46.7%	6.70%
SAN JUAN	28.6%	33.2%	4.60%
ITCHIMBIA	34.3%	40.9%	6.60%
CENTRO HISTORICO	24.4%	29.8%	5.40%
LA MAGDALENA	36.6%	40.86%	4.26%
CHIMBACALLE	34.9%	41.04%	6.14%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

Durante el periodo intercensal es posible observar que la afiliación a algún tipo de seguridad social ha incrementado en la población de las parroquias urbanas y en las parroquias de estudio. El dato general de las parroquias urbanas indica un incremento del 3.39%, mientras que entre las parroquias de estudio se presenta un incremento de entre el 4.26% al 6,60% destacándose este incremento en las parroquias de Rumipamba, Mariscal Sucre e Itchimbia.

En ambos casos se puede agrupar a las parroquias de estudio en tres grupos, el primero conformado por Concepción, Kennedy, Jipijapa, Ñaquito Rumipamba y Mariscal Sucre que superan por más de diez puntos porcentuales el dato general. Un segundo grupo compuesto por Belisario Quevedo, Itchimbia, La Magdalena y Chimbacalle que superan el dato general por menos de diez puntos porcentuales. Finalmente, un tercer grupo compuesto por san juan y Centro Histórico que se encuentran por debajo del dato general.

Pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas, población Económicamente Activa y Ocupación

PARROQUIA	Población por Nivel de Pobreza según Necesidades Básicas insatisfechas (NBI)		PEA	Ocupación	
	Personas no pobres	Personas pobres		Ocupado	Desocupado
PARROQUIAS URBANAS	74.23%	25.13%	67.25%	94.68%	5.32%
CONCEPCION	87.64%	11.86%	65.09%	94.09%	5.91%
KENNEDY	81.60%	17.98%	67.19%	95.22%	4.78%
JIPIJAPA	80.60%	18.83%	68.50%	95.76%	4.24%
ÑAQUITO	83.86%	15.55%	68.99%	95.98%	4.02%
RUMIPAMBA	84.51%	15.11%	68.48%	96.19%	3.81%
BELISARIO QUEVEDO	74.72%	24.95%	67.39%	94.83%	5.17%
MARISCAL SUCRE	82.77%	16.83%	68.98%	95.94%	4.06%
SAN JUAN	69.90%	29.08%	67.67%	94.41%	5.59%
ITCHIMBIA	78.48%	21.04%	65.31%	94.95%	5.05%
CENTRO HISTORICO	64.82%	34.69%	70.39%	94.80%	5.20%
LA MAGDALENA			40.8%		
CHIMBACALLE	83.40%	16.24%		95.11%	4.89%
	80.69%	18.77%	40.9%	94.64%	5.36%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2010

No fue posible hacer una comparación con la información censal de año 2001 en estos campos. En el caso de pobreza por NBI, existe una gran cantidad de casos no contabilizados. En el caso de la PEA y la ocupación la información fue levantada con criterios distintos entre censos. Debido a este motivo se representan solo los datos censales del año 2010 al ser los mas actuales.

Según el dato de pobreza por NBI, en el área urbana 25,13% de la población presenta esta condición de pobreza. De las parroquias estudiadas, la mayor parte presentan valores menores a la del total del área urbana lo cual puede indicar que este tipo de condición se encuentra más acentuada en otras parroquias urbanas, mientras que Belisario Quevedo presenta un valor similar al dato general y San Juan y Centro Histórico presentan valores más altos.

En las parroquias urbanas la Población Económicamente Activa se ubica en 67.25% de la población, mientras que este dato en las parroquias estudiadas no varía en gran medida. El porcentaje de esta población que se encuentra desocupada es bajo y se encuentra alrededor del 5%.

Hogar y vivienda

PARROQUIA	Vivienda		Crecimiento	Densidad de vivienda		
	2001	2010		Viviendas por hectárea 2001	Viviendas por hectárea 2010	Crecimiento
PARROQUIAS URBANAS	419,845	545 718	29.98%			
CONCEPCION	11563	11 782	1.89%	22.2	22.6	1.89%
KENNEDY	21317	24 754	16.12%	31.9	37.0	16.12%
JIPIJAPA	11913	14 532	21.98%	19.1	23.3	21.98%
IÑAQUITO	15940	23 177	45.40%	10.6	15.4	45.40%
RUMIPAMBA	10981	12 921	17.67%	10.6	12.5	17.67%
BELISARIO QUEVEDO	14839	17 499	17.93%	11.0	13.0	17.93%
MARISCAL SUCRE	6146	7 027	14.33%	22.0	25.2	14.33%
SAN JUAN	18426	18 560	0.73%	9.7	9.8	0.73%
ITCHIMBIA	13127	12 103	-7.80%	11.7	10.8	-7.80%
CENTRO HISTORICO	16060	15 544	-3.21%	43.0	41.7	-3.21%
LA MAGDALENA	9975	10489	5.15%	34.2	36.0	5.15%
CHIMBACALLE	13821	14305	3.50%	57.2	59.2	3.50%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

Según la información censal para el año 2001 entre las parroquias de estudio Kennedy era la parroquia con mayor presencia de viviendas, mientras que mariscal sucre presenta el menor número de viviendas. Para el 2001 Kennedy se mantiene como la parroquia más poblada, pero se le acerca Iñaquito, mientras que Mariscal Sucre continúa siendo la menos poblada.

El dato general de las parroquias urbanas indica un crecimiento cercano al 30% de viviendas. Todas las parroquias tienen un crecimiento de viviendas excepto por Itchimbia y el centro histórico en donde el número de viviendas disminuye. Iñaquito presenta el incremento más destacado de número de viviendas, mientras que Kennedy, jipijapa, Rumipamba, Belisario Quevedo y mariscal sucre presentan un crecimiento más moderado, y Concepción, San Juan, La Magdalena y Chimbacalle presentan un incremento bajo.

Para 2001 las parroquias más densamente pobladas son Kennedy, Centro Histórico, La Magdalena y Chimbacalle, y las menos densamente pobladas son Iñaquito, Rumipamba y san juan. Para el año 2010 esta estructura se mantiene excepto por los casos de Iñaquito que debido a un gran incremento de viviendas y Itchimbia que presenta una disminución de viviendas.

Parroquias	Hogares			Número de miembros del hogar	
	2001	2010	Crecimiento	Promedio de personas por hogar 2001	Promedio de personas por hogar 2010
PARROQUIAS URBANAS	376,493	468 702	24.5%		
CONCEPCION	10616	10 359	-2.4%	3.49	3.08
KENNEDY	19544	21 911	12.1%	3.61	3.2
JIPIJAPA	10444	11 740	12.4%	3.35	2.95
IÑAQUITO	13157	17 102	30.0%	3.05	2.58
RUMIPAMBA	9300	10 577	13.7%	3.36	2.95
BELISARIO QUEVEDO	13513	14 635	8.3%	3.44	3.1
MARISCAL SUCRE	4957	5 036	1.6%	3.19	2.57
SAN JUAN	16996	16 242	-4.4%	3.56	3.33
ITCHIMBIA	11511	10 217	-11.2%	3.41	3.09
CENTRO HISTORICO LA	14263	12 761	-10.5%	3.5	3.2
MAGDALENA	9188	9271	0.9%	3.5	3.26
CHIMBACALLE	12940	12575	-2.8%	3.45	3.22

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

Con respecto a los hogares, para el año 2001 las parroquias con mayor cantidad de hogares fue Kennedy, y San Juan, mientras las menores cifras se registran en mariscal sucre, la magdalena y Belisario Quevedo. Para el 2010 se presenta un incremento en todas las parroquias excepto en Concepción, San Juan, Itchimbia, Centro Histórico y Chimbacalle. Se destaca el crecimiento en Iñaquito y el decrecimiento en Itchimbia y centro Histórico. De esta forma Iñaquito se suma a las parroquias con mayor número de hogares.

Con respecto al número de personas por hogar, el promedio de cada parroquia indica que se ha presentado una reducción en este dato para todas las parroquias, destacándose el caso de Jipijapa, Iñaquito, Rumipamba y Mariscal Sucre.

Según el censo de población y vivienda 2022 el número de hogares para el área urbana del DMQ es de 590915 hogares, y el tamaño promedio del hogar es de 3 personas.

NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO										
PARROQUIA	2001				2010				Incremento casas	Incremento departamentos
	Casa		Departamento		Casa		Departamento			
PARROQUIAS URBANAS	45.29%	190164	32.87%	137,984	45.84%	249660	40.72%	222318	31.29%	61.12%
CONCEPCION	42.80%	4949	51.10%	5909	43.04%	5074	52.66%	6208	2.53%	5.06%
KENNEDY	46.60%	9933	39.33%	8383	45.12%	11171	44.22%	10948	12.46%	30.60%
JIPIJAPA	33.73%	4018	51.06%	6083	31.21%	4538	59.91%	8710	12.94%	43.19%
IÑAQUITO	25.31%	4035	68.72%	10954	19.96%	4629	77.04%	17863	14.72%	63.07%
RUMIPAMBA	33.68%	3698	59.74%	6560	31.65%	4090	65.51%	8466	10.60%	29.05%
BELISARIO QUEVEDO	38.32%	5686	40.65%	6032	38.13%	6676	48.52%	8495	17.41%	40.83%

MARISCAL SUCRE	30.15%	1853	60.41%	3713	25.94%	1827	68.32%	4812	-1.40%	29.60%
SAN JUAN	31.90%	5877	35.51%	6543	38.36%	7121	39.47%	7327	21.17%	11.98%
ITCHIMBIA	33.13%	4349	46.24%	6070	37.78%	4575	46.66%	5650	5.20%	-6.92%
CENTRO HISTORICO	25.60%	4111	33.04%	5306	25.99%	4047	38.70%	6025	-1.56%	13.55%
LA MAGDALENA	39.88%	3978	45.37%	4526	36.78%	4047	54.50%	5716	1.73%	26.29%
CHIMBACALLE	33.04%	4567	42.23%	5837	33.71%	4047	49.02%	7013	-11.39%	20.15%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001 y 2010

De forma general es posible encontrar que para 2001 el dato general de las parroquias urbanas era mayor al de las parroquias de estudio en cuanto a la presencia de casas y menor en cuanto a la presencia de departamentos. Durante el periodo intercensal, el dato general de las parroquias urbanas identifica un crecimiento cercano al 30% en casas y del 60% en departamentos. En el caso de las parroquias de estudio para el 2001 las parroquias con mas porcentaje de casas son Kennedy y Concepción, mientras que la menor cifra es de Iñaquito, Mariscal Sucre y Centro Histórico. En cuanto a departamentos las mayores cifras son de Iñaquito, Rumipamba y Mariscal Sucre y las menores de San Juan y Centro Histórico. Para el año 2010 esta estructura se mantiene excepto por el caso de Jipijapa que presenta un incremento significativo en su número de departamento posicionándose como una de las parroquias con mayor presencia de este tipo de vivienda.

Durante el periodo intercensal el mayor crecimiento de viviendas tipo casa se presenta en San Juan y Belisario Quevedo, mientras que, en algunos casos como Chimbacalle, Mariscal Sucre y Centro Histórico su cifra decrece. Con respecto al creciente de departamentos las cifras más destacables de crecimiento se presentan en los casos de Iñaquito, Jipijapa y Belisario Quevedo. Cabe mencionar el caso de Concepción en el cual el crecimiento de casas y departamentos es muy bajo.

Propiedad de la vivienda

HOGARES SEGÚN TENENCIA O PROPIEDAD DE LA VIVIENDA 2001				
PARROQUIA	Propia	Arrendada	Prestada o cedida (no pagada)	Por servicios
PARROQUIAS URBANAS	45.67%	46.66%	5.07%	1.42%
CONCEPCIÓN	54.61%	39.36%	3.47%	1.55%
KENNEDY	50.33%	43.40%	3.54%	1.68%
JIPIJAPA	50.60%	42.43%	3.85%	2.28%
IÑAQUITO	51.84%	41.15%	3.00%	3.41%
RUMIPAMBA	57.91%	35.68%	2.92%	2.63%
BELISARIO QUEVEDO	43.78%	49.31%	3.82%	1.64%
MARISCAL SUCRE	48.86%	41.44%	4.20%	4.36%
SAN JUAN	32.22%	60.41%	5.24%	0.98%
ITCHIMBIA	39.58%	52.91%	4.76%	1.29%
CENTRO HISTÓRICO	24.09%	69.73%	3.60%	1.40%
LA MAGDALENA	38.75%	52.96%	5.78%	1.07%
CHIMBACALLE	33.54%	59.17%	5.17%	0.84%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2001

Para el 2001 es posible encontrar que a nivel de las parroquias urbanas el arrendamiento supera ligeramente a la propiedad de la vivienda. Por su parte entre las parroquias de estudio, para este año es posible definir dos grupos, el primero en el cual la propiedad de la vivienda es mayoritaria, conformado por concepción, Kennedy Jipijapa, Iñaquito, Rumipamba y Mariscal Sucre, mientras que en un segundo grupo el arrendamiento es la forma de propiedad

mayoritaria, conformado por Belisario Quevedo, San Juan, Itchimbia, Centro Histórico, La Magdalena y Chimbacalle. Los casos extremos en esta variable son Rumipamba con el mayor porcentaje de propiedad y menor porcentaje de arrendamiento y Centro Histórico con el menor porcentaje de propiedad y el mayor porcentaje de arrendamiento.

HOGARES SEGÚN TENENCIA O PROPIEDAD DE LA VIVIENDA 2010							
PARROQUIA	Propia y totalmente pagada	Propia y la está pagando	Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	Total vivienda propia	Prestada o cedida (no pagada)	Por servicios	Arrendada
PARROQUIAS URBANAS	31.33%	7.10%	8.17%	46.60%	8.96%	0.73%	43.09%
CONCEPCIÓN	40.20%	7.10%	5.77%	53.07%	6.27%	0.76%	39.11%
KENNEDY	34.83%	8.60%	6.49%	49.92%	6.75%	1.05%	41.85%
JIPIJAPA	35.86%	11.35%	5.96%	53.17%	6.01%	1.29%	39.12%
IÑAQUITO	37.71%	11.22%	4.58%	53.51%	5.65%	1.92%	38.67%
RUMIPAMBA	40.10%	14.18%	4.93%	59.21%	5.95%	1.55%	33.04%
BELISARIO QUEVEDO	30.23%	6.61%	8.96%	45.80%	7.11%	0.96%	45.75%
MARISCAL SUCRE	32.68%	8.16%	6.29%	47.13%	6.41%	2.48%	43.65%
SAN JUAN	23.24%	2.81%	11.40%	37.45%	8.38%	0.92%	52.98%
ITCHIMBIA	29.28%	4.32%	9.17%	42.77%	7.20%	0.97%	48.71%
CENTRO HISTÓRICO	16.10%	2.65%	8.54%	27.29%	6.51%	1.12%	64.85%
LA MAGDALENA	31.96%	4.70%	7.53%	44.19%	8.12%	0.49%	46.72%
CHIMBACALLE	28.23%	4.82%	8.65%	41.70%	8.35%	0.83%	48.66%

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2010

Para el 2010 el dato de las parroquias urbanas de Quito se invierte y la propiedad supera al arrendamiento. En cuanto a las parroquias de estudio la estructura mencionada se mantiene excepto por el caso de Belisario Quevedo en la cual la propiedad logra superar el arrendamiento. En el grupo de parroquias en las que la propiedad supera el arrendamiento, la brecha entre ambas categorías se amplía, mientras que en el caso de las parroquias en donde el arrendamiento supera la propiedad esta brecha disminuye. Esta diferencia se explica debido a un aumento en el porcentaje de propiedad de la vivienda y reducción del arrendamiento, excepto en el caso de Mariscal Sucre, en la cual ha disminuido la propiedad y aumentado el arrendamiento. Cabe destacar el caso de Chimbacalle en el cual se presentó el mayor incremento en la propiedad y la mayor disminución en el arrendamiento.

El censo del 2010 incorpora un criterio de desagregación de la propiedad que distingue entre propiedad totalmente pagada, la está pagando y heredada. Entre las parroquias estudiadas es posible identificar diferentes situaciones. A grandes rasgos el grupo de parroquias que se encuentran más al norte, Concepción, Kennedy, Jipijapa, Iñaquito y Rumipamba, presentan niveles de propiedad mayores de propiedad, mientras que en el grupo de parroquias más cercanas al centro de la ciudad Belisario Quevedo, San Juan e Itchimbia se presenta la situación opuesta.

Las parroquias con mayores cifras de vivienda propia y que la está pagando son Jipijapa, Iñaquito y Rumipamba, lo cual podría indicar que para el año 2010 esta área atraía en gran medida a hogares para la compra de vivienda. Las parroquias con menores cifras en esta categoría son San Juan y Centro Histórico, señalando una situación contraria a la anteriormente señalada. Estas situaciones también pueden explicarse por la edad de las edificaciones.

Con respecto a las viviendas heredadas o cedidas, las cifras más destacables se encuentran en San Juan e Itchimbia, siendo las más altas, y en Ñaquito y Rumipamba siendo las más bajas. Situación que se puede deber a la antigüedad de las propiedades.

En cuanto al arrendamiento se identifica que San Juan, Centro Histórico e Itchimbia presentan las mayores cifras de arrendamiento, mientras que Ñaquito y Rumipamba presentan las cifras más bajas. Finalmente cabe resaltar el caso de Centro Histórico cuyas cifras de propiedad y arrendamiento son las más extremas

Según el censo de población y vivienda 2022 el área urbana de Quito presenta una proporción de viviendas tipo departamento de 49,8% y tipo casa de 43%.

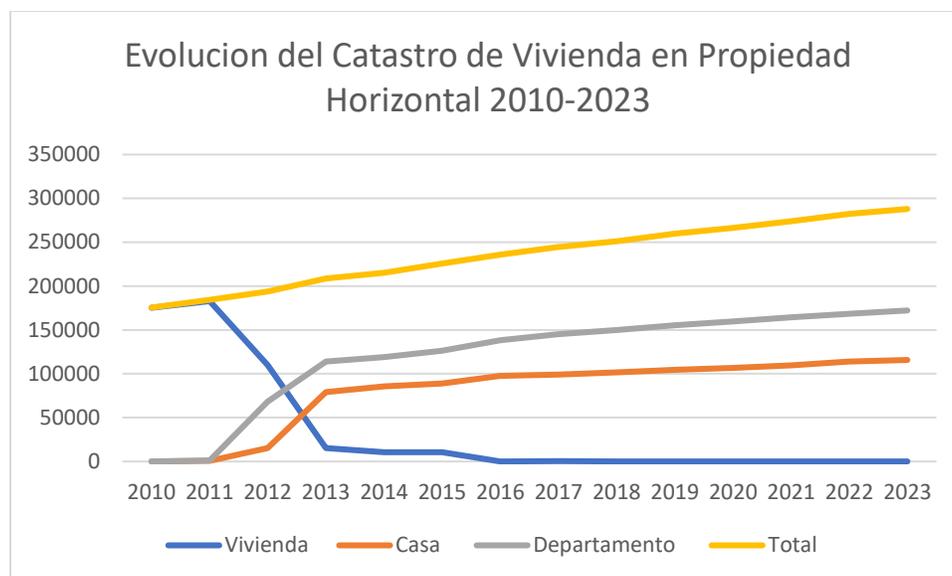
3. Catastro

Evolución del catastro de vivienda en propiedad horizontal

Según los registros catastrales correspondientes al periodo 2010-2023 la forma de registro ha variado en el tiempo. Para el 2010 la vivienda se registraba como tal sin distinguir si se refiere a casa o departamento, lo cual cambia a partir del año 2011 sumando las categorías “casa” y “departamento”, aunque su uso es parcial y se incorpora progresivamente hasta el año 2016 desde el cual la categoría “vivienda” es marginal.

	Vivienda	Casa	Departamento	Total
2010	175457	0	0	175457
2011	182857	615	1010	184482
2012	109950	15382	68302	193634
2013	15382	79272	113894	208548
2014	10522	85805	118988	215315
2015	10484	88959	126197	225640
2016	0	97483	138391	235874
2017	408	99244	145064	244716
2018	9	101504	149714	251227
2019	9	104606	155218	259833
2020	9	106744	159636	266389
2021	9	109477	164353	273839
2022	9	113802	168563	282374
2023	9	115750	172192	287951

Fuente: Dirección De Catastro DMQ, 2023



Fuente: Dirección De Catastro DMQ, 2023

De forma general es posible apreciar que en el DMQ para el año 2010 la propiedad horizontal sumaba 175457 viviendas, mientras que para el año 2023 representa 287951 viviendas, lo cual representa un incremento del 67%. Además, para el año 2023 es posible encontrar que el 40,2% de viviendas en propiedad horizontal son casa, mientras que el 59% son departamentos.

Finalmente cabe mencionar que las cifras catastrales suelen ser menores a las cifras censales ya que en censo tiene como objetivo registrar la totalidad de las viviendas en el territorio, mientras que las cifras catastrales dependen del registro de procesos administrativos.

Evolución de la vivienda en propiedad horizontal por parroquias 2010-2023

Para describir la el incremento de la vivienda en propiedad horizontal en las parroquias de estudio durante el periodo comprendido entre los años 2010 y 2023, se ha considerado que para el año 2023 se cuenta con categorías específicas para “casa” y “departamento” por lo cual para poder comparar estos datos con los del año 2010 se han agregado en uno solo.

	Vivienda en propiedad horizontal 2010		Vivienda en propiedad horizontal 2023		Incremento
	Vivenda en propiedad horizontal	%	Vivenda en propiedad horizontal	%	
CONCEPCIÓN	5914	60.4%	6307	64.2%	3.8%
KENNEDY	8401	56.3%	12030	66.2%	9.9%
JIPIJAPA	8900	77.2%	11967	83.8%	6.6%
IÑAQUITO	18977	85.0%	32054	93.5%	8.6%
RUMIPAMBA	9198	82.3%	13459	88.9%	6.6%
BELISARIO QUEVEDO	5298	51.5%	7379	60.7%	9.2%
MARISCAL SUCRE	4730	69.8%	6825	84.8%	15.0%
SAN JUAN	2232	29.0%	2612	32.7%	3.8%
ITCHIMBIA	2583	38.6%	3646	49.2%	10.6%
CENTRO HISTÓRICO	1791	32.4%	1933	37.2%	4.9%

LA MAGDALENA	2238	40.9%	2933	49.8%	8.9%
CHIMBACALLE	2412	38.6%	2963	44.3%	5.7%

Fuente: Dirección De Catastro DMQ, 2023

De esta forma es posible observar que para el año 2001 las parroquias con mayor porcentaje de vivienda en propiedad horizontal son Jipijapa, Iñaquito y Rumipamba, mientras que las que tienen el menor porcentaje son Centro Histórico y San Juan. Para el año 2010 esta estructura se mantiene, excepto por el caso de mariscal sucre que presenta un considerable incremento de viviendas en propiedad horizontal, ubicándola como una de las parroquias con mayor vivienda de este tipo. Se destaca que la parroquia con mayor presencia de viviendas en propiedad horizontal es Itchimbia, por un amplio margen.

En este periodo todas las parroquias presentaron un incremento en cuanto al porcentaje de viviendas en propiedad horizontal, mientras que las parroquias que presentan el mayor incremento son Mariscal Sucre, Itchimbia, Kennedy y Belisario Quevedo.

BIENES REGISTRADOS EN CATASTRO COMO CASA O DEPARTAMENTO SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD DMQ 2023						
	CASA			DEPARTAMENTO		
	HORIZONTAL	UNI-PROPIEDAD	TOTAL	HORIZONTAL	UNI-PROPIEDAD	TOTAL
DMQ	115 750	274 323	390 073	172 192	123	172 315
IÑAQUITO	654	2 210	2 864	31 400	2	31 402
BELISARIO QUEVEDO	823	4 775	5 598	6 556	2	6 558
CENTRO HISTORICO	245	3 256	3 501	1 688	1	1 689
JIPIJAPA	1 553	2 294	3 847	10 414	2	10 416
KENNEDY	3 325	6 132	9 457	8 705	18	8 723
LA CONCEPCION	807	3 498	4 305	5 500	25	5 525
MARISCAL SUCRE	87	1 220	1 307	6 738	2	6 740
RUMIPAMBA	1 170	1 660	2 830	12 289	17	12 306
SAN JUAN	336	5 366	5 702	336	2	338
ITCHIMBIA	509	3 772	4 281	3 137	0	3 137

Fuente: Dirección De Catastro DMQ, 2023

Finalmente se ha desagregado el dato de vivienda según las categorías de “casa” y “departamento”. Según estos datos, en las parroquias de estudio es más común que la propiedad horizontal corresponda a departamentos que a casas.

4. Otras fuentes complementarias

Se ha buscado caracterizar ciertas dinámicas de la propiedad horizontal, entre ellas su administración y los mecanismos de resolución de conflictos.

Con respecto a los servicios de administración de propiedad horizontal se ha buscado identificar el número de personas naturales y jurídicas que ejercen la administración de propiedad horizontal. Con este propósito ha sido posible identificar que la administración de propiedad horizontal se encuentra formalizada dentro del ramo de las ACTIVIDADES INMOBILIARIAS según la clasificación nacional de actividades económicas bajo el código L6820.02 y se denomina como “Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato”, e incluye la administración de casas, edificios de departamentos y oficinas, conjuntos residenciales, entre otros.

A pesar de esto, durante la recolección de información se ha indicado que el ejercicio de la actividad de administración de bienes en propiedad horizontal no requiere, de forma estricta, adscribirse a esta actividad, pues una cantidad considerable de profesionales que prestan este servicio lo hacen como parte de distintas actividades profesionales de ramas como la admirativa, contable o jurídica. Por esta razón describir el dato

del número de profesionales o empresas que se adscriben formalmente a esta actividad supone un importante subregistro.

5. Principales hallazgos

- Las parroquias estudiadas presentan en general una disminución de población, lo cual contrasta con el dato general de las parroquias urbanas de Quito. Esto indica que el crecimiento poblacional del área urbana de Quito se está concentrando en otras parroquias urbanas.
- La mayor reducción de población se ha presentado en los segmentos de edad menores a 25 años de edad, acentuándose en los rangos de edad menores a 15 años.
- A pesar de la disminución de población, en la mayoría de parroquias estudiadas se presenta un incremento de hogares. Esto se podría explicar a que este incremento correspondería a hogares de menos miembros, lo cual encaja con la reducción de la población joven en estas parroquias, y la disminución de los promedios de personas que componen los hogares en todos los casos revisados.
- Se presencia un mayor incremento de departamentos que de casas en las parroquias urbanas de Quito
- En el área de estudio la mayor cantidad de viviendas en propiedad horizontal corresponde a departamentos, por lo cual la investigación continuada debería tomar en cuenta las parroquias con mayor incremento de departamentos.
- Iñaquito destaca por su crecimiento de población, hogares y vivienda, mientras que su densidad poblacional se mantiene relativamente baja.
- El caso de Concepción es destacable debido a su reducción de población, y bajo incremento de vivienda.

Bibliografía

- Achig, L. (1983). El proceso urbano de Quito. Centro de Investigaciones Ciudad.
- Carrión, D. (1979). Quito: renta del suelo y segregación urbana. Ediciones Quito.
- Carrión, F. (1988). Crisis y política urbana: el caso de Quito. En Las ciudades latinoamericanas en la crisis: Problemas y desafíos.
- Carrion, F. (1983). La renovación urbana en Quito. Centro de Investigaciones Ciudad.
- Carrión, F., & Erazo, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. Bulletin de l'Institut français d'études andines, 41(3), 503-522.
- Fernández de Castro, M. (1990). Crecimiento de Quito y Guayaquil: estructuración, segregación y dinámica del espacio urbano. En H. Godard (Ed.), Crecimiento de Quito y Guayaquil: estructuración, segregación y dinámica del espacio urbano (pp. xx-xx). Corporación Editora Ecuatoriana.
- Narvaez, A. (2017). Quito: Cuatro cuentos urbanos. Casa de la Cultura del Ecuador.
- Oquendo, L. (1988). Quito: propiedad territorial y crecimiento urbano. FLACSO Ecuador.
- Robayo, A. (2020). De la hacienda al Quito urbano: el caso del barrio La Concordia # 1. Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador.