



**Instituto de  
Investigaciones  
de la Ciudad**

---

## **Vivienda adecuada en el DMQ y análisis del fundamento sobre la disponibilidad de los servicios básicos y la seguridad en la tenencia**

Autora: Estévez Aguayo, Nelly<sup>a</sup>,

Equipo de apoyo: Feijóo Escobar, Paulina; Ludeña Abad, Verónica<sup>b</sup>

*<sup>a</sup> Directora de Planificación Estratégica Urbana, Instituto de Investigaciones de la Ciudad, Quito, Ecuador.*

*<sup>b</sup> Especialistas de Diseño Urbano y Arquitectónico, Instituto de Investigaciones de la Ciudad, Quito, Ecuador.*

Boletín No.1, enero de 2025, pp. 1 - 18.

---

## **Vivienda adecuada en el DMQ y análisis del fundamento sobre la disponibilidad de los servicios básicos y la seguridad en la tenencia**

### ***Resumen***

Una vivienda adecuada es aquella que, además de tener condiciones materiales adecuadas y contar con los servicios públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica, instalaciones hidrosanitarias, transporte, telecomunicaciones, etc.), se ubica en zonas seguras con accesibilidad<sup>1</sup>, brinda seguridad en la tenencia, es asequible<sup>2</sup> y responde adecuadamente a la realidad cultural del territorio; además, apoyar idealmente el derecho a la ciudad<sup>3</sup> de los habitantes, en términos de justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía. En el país, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS (2016), en su ámbito de actuación, fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo tanto urbano como rural y la relación con otras competencias que inciden en el territorio, con el fin del asegurar el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable y la vivienda adecuada y digna.

En ese contexto, este boletín se enmarca sobre la situación de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito – DMQ y busca analizar la disponibilidad de servicios básicos y la seguridad de la tenencia, dos de los siete fundamentos, establecidos en el año 2019 por la Organización de las Naciones Unidas - ONU Hábitat en cuanto a los elementos de vivienda adecuada<sup>4</sup>, contrastándolos con datos obtenidos a través del Censo de Población y Vivienda 2022.

---

<sup>1</sup> Accesibilidad: condición que deben cumplir los entornos, productos y servicios para que sean comprensibles, utilizables y practicables por todos los ciudadanos, incluidas las personas con discapacidad.

<sup>2</sup> Asequibilidad. - La asequibilidad se define como la capacidad de una persona o una organización para acceder y utilizar los recursos, servicios y oportunidades necesarios para lograr sus objetivos y mejorar su calidad de vida. Esto implica la capacidad para acceder a servicios de salud, educación, empleo y otros recursos esenciales.

<sup>3</sup> LOOTUGS (2016) Art. 5 menciona como principio rector del ordenamiento territorial, el derecho a la ciudad y lo define como: "elementos como el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure dignidad y bienestar colectivo, la gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades y la función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular"

<sup>4</sup> Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en

## 1. Introducción

En el marco normativo internacional una vivienda adecuada constituye un derecho humano. En este contexto en el año 2019, la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de ONU – Hábitat estableció como un derecho universal el acceso a una vivienda adecuada, para lo cual organizó varios elementos que forman parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS para el 2030.

**Ilustración 1** - Elementos de la vivienda adecuada



**Fuente y Elaboración:** ONU Hábitat, 2019.

ONU – Hábitat enumera como elementos que hacen una vivienda adecuada a: 1.- Seguridad de la Tenencia; 2.- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; 3.- Asequibilidad; 4.- Habitabilidad; 5.- Accesibilidad; 6.- Ubicación; 7.- Adecuación Cultural, en el folleto informativo N°21 que, además, enfatiza que *“Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo”*<sup>4</sup>, por lo que se considera que una vivienda adecuada debe reunir como mínimo los criterios listados.

Dentro de la legislación nacional, específicamente en la Constitución Ecuatoriana del 2008, se menciona la garantía al derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad en los artículos 30 y 31 respectivamente<sup>5</sup>. En el ámbito local, el Plan Metropolitano de

el ejercicio pleno de la ciudadanía.

<sup>5</sup> Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los

Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT constituye el instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial y articula la visión distrital en el mediano y largo plazo. En el caso del DMQ, encontramos que en su PMDOT 2023-2027, mediante el eje estratégico hábitat, seguridad y convivencia ciudadana enfocado que *“comprender el derecho al hábitat desde el principio del derecho a la ciudad (...) entendiendo al hábitat como la interrelación entre la ciudad física (...) y su dimensión política organizativa y de gestión”* (PMDOT, 2024), se busca alcanzar estos derechos propiciando vivienda digna y espacios públicos seguros e inclusivos; con equilibrio territorial y desarrollo urbano - rural a través de un desarrollo integral que consolide entornos favorables. Así mismo, siendo el ordenamiento territorial como el uso y la gestión del suelo, competencias exclusivas del gobierno local, estas determinaciones se incluyen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS.

Es decir, el Modelo Territorial Deseado - MTD<sup>6</sup> aborda la promoción de la justicia socio espacial urbano - rural, generando condiciones que logren *“igualdad en el acceso al suelo, vivienda, servicios públicos, infraestructura, equipamiento, medios de transporte, espacios públicos y otros recursos tanto en el área urbana como en la rural de manera que se logre una cobertura efectiva a la población”* (PMDOT, 2024), cuya aplicación y pertinencia deberá responder a su ubicación territorial, características y dinámicas poblacionales.

En el MTD se mencionan, también, problemáticas tales como: la inequidad en acceso a suelo seguro y la vivienda adecuada a escala distrital, efectos de carácter expansivo y que provocan segregación socio-espacial. La urbanización periférica, es decir, construcción de vivienda nueva en sus bordes, pocas veces dotada de infraestructura básica y que generalmente se enfoca a la vivienda social es también incluida en las problemáticas descritas. Finalmente, en el centro histórico de Quito por otra parte, se encuentra en constante proceso de despoblamiento en donde el uso residencial ha sido sustituido por actividades como el comercio, bodegas y servicios. Adicionalmente, se ha evidenciado un aumento en la subutilización de inmuebles públicos y privados con un aumento de viviendas abandonadas en sectores aledaños, que deprimen los territorios, entre otros.

---

Los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

6 Modelo Territorial Deseado: "... es un conjunto de decisiones estratégicas que se implementan para alcanzar una visión de desarrollo a corto, mediano y largo plazo, (...) incluye los principios rectores del Plan de Gobierno de la Alcaldía. Su objetivo es orientar el desarrollo territorial en todas las esferas que lo componen – Secretaría Nacional de Planificación

Al respecto, la SHOT en el año 2024, como encargada de los lineamientos de uso y gestión del suelo y con el fin de construir la política pública de hábitat y vivienda para el DMQ ha redefinido los fundamentos de ONU Hábitat dentro del contexto distrital. A continuación, se indica la definición y objetivo de los fundamentos 1) Seguridad y tenencia y 2) Disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructura.

**Tabla 1:** Conceptualización de Fundamentos de la Vivienda Adecuada - GAD DMQ.

CONCEPTUALIZACIÓN DE FUNDAMENTOS		
FUNDAMENTO	DEFINICIÓN	OBJETIVO
SEGURIDAD Y TENENCIA	Son las condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica en los diferentes tipos de tenencia de vivienda, contra el desalojo forzoso, intimidación u hostigamiento.	Identificar las dificultades que se presentan en la normativa municipal a fin de contar con seguridad en los diferentes tipos de tenencia de vivienda.
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA	Dotación de sistemas públicos de soporte, localización respecto de las actividades en el entorno inmediato que mejoran la construcción del tejido social.	Identificar que sistemas públicos de soporte se consideran prioritarios para el desarrollo del hábitat y vivienda, así como la importancia sobre las actividades que se puedan generar en el entorno.

**Fuente y Elaboración:** SHOT - DMDU, 2024.

## 2. Metodología

El presente análisis toma como base los fundamentos en relación con la vivienda adecuada propuestos por la SHOT (Tabla 1) y los contrasta con la información proveniente del Censo de Población y Vivienda 2022. A partir de ello, se desarrolla un análisis de carácter exploratorio y comparativo que permite identificar patrones territoriales y brechas relevantes a escala parroquial en el Distrito Metropolitano de Quito, sin pretender agotar la complejidad del fenómeno habitacional. En este marco, el análisis se orienta a:

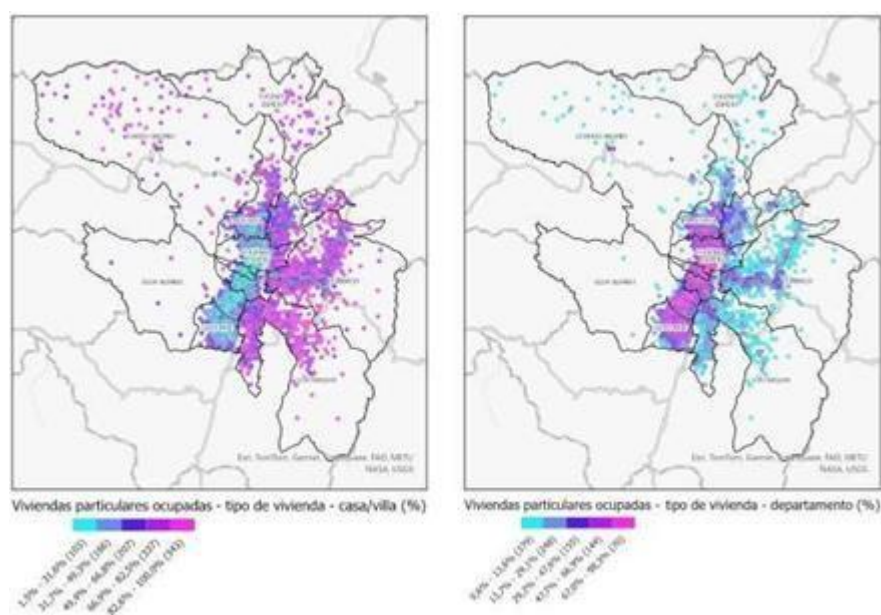
- Identificar las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito que presentan déficit y superávit en la disponibilidad de servicios básicos considerados prioritarios para el desarrollo del hábitat y la vivienda adecuada.
- Identificar las parroquias que no cuentan con disponibilidad de infraestructura de telecomunicaciones en la vivienda.
- Analizar la seguridad en la tenencia de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito y sus principales necesidades.

## 3. Hallazgos

Según el análisis de los indicadores en base a los datos del Censo de Población y Vivienda

- CPV (2022) compilados en el Atlas Sociodemográfico se puede indicar que el número de viviendas en el DMQ es de 871.449 con una distribución diversa en el territorio, vinculada al nivel de urbanización y densidad poblacional. Existe una diferencia marcada en tipologías de vivienda entre parroquias urbanas y rurales: las casas o villas son predominantes en lugares con un patrón de ocupación disperso, por la disponibilidad de terrenos de mayor tamaño y urbanizaciones de baja densidad, presentando un mayor porcentaje las parroquias Atahualpa (90,6%), Chavezpamba (89,2%) y Gualpa (87,6%), que además resultan ser de las parroquias menos pobladas del DMQ, con una población de 1.446 hab., 579 hab y 1.704 habitantes correspondientemente. En cuanto a las parroquias urbanas, los departamentos en casa o edificio son más comunes, que evidencian construcciones de edificios multifamiliares y procesos de densificación residencial, como es el caso de Ñaquito (89,7%) con una población de 57.428 hab., seguida de Rumipamba con una población de 32.508 hab. que representa el (81,4%) y finalmente Mariscal Sucre con 14.912 habitantes, (81,2%) (Instituto de Investigaciones de la Ciudad, 2024).

**Mapa 1:** Distribución Geográfica del porcentaje de viviendas ocupadas según tipo de vivienda en el DMQ, Censo 2022.



**Fuente:** INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** IIC.

Los cuartos en casas de inquilinato, tienen presencia significativa en la parroquia Centro Histórico con un 19,1% lo cual puede atribuirse a las condiciones socioeconómicas de los residentes y las adaptaciones realizadas a las edificaciones patrimoniales con gran área de edificación que, actualmente se alquilan por zonas de menor área. Igualmente, las mediaguas<sup>7</sup> tienen mayor presencia en las parroquias rurales destacando Nono (17,1%), El Quinche y Checa con 11,2%. Finalmente, otro dato importante arrojado es que las tipologías de rancho, covacha<sup>8</sup> o choza<sup>9</sup> son inexistentes en parroquias urbanas, pero se encuentran en algunas parroquias rurales como Pacto (4,3%) y Guallea (2,7%), por lo que se evidencia condiciones habitacionales y constructivas de menor calidad (Instituto de Investigaciones de la Ciudad, 2024), que se suman a otras probables carencias que afectan a las viviendas en áreas rurales sin que representen aspectos definitorios en la calidad de una vivienda o de otros aspectos como salubridad o contaminación, por ejemplo.

### **3.1. Análisis parroquial de seguridad y tenencia de vivienda en el DMQ**

El acceso al suelo y producción de vivienda adquirió relevancia en nuestra región en los años 70, debido a los procesos de exclusión socio-espacial que caracteriza el crecimiento urbano en los países en desarrollo (Fernandes, 2003). En ese contexto, las políticas generalmente impulsan la ‘regularización’, proceso mediante el cual se provee a los habitantes tenencia y mejoramiento de barrios (Fernandes, 2003). Este proceso, considerado integral, busca la prohibición de desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados (ONU Hábitat, 2009) apoyando, en conjunto con otras políticas, el ejercicio del derecho a la Ciudad en términos de integración socio-espacial y demanda de sus derechos a servicios básicos, equipamientos, espacios públicos y otros de los que gozan barrios reconocidos legalmente como tales. Sin embargo, en el caso del tipo de tenencia en contextos urbanos o regularizados, los aportes de las dinámicas de la tenencia y el derecho a la Ciudad no han sido abordados en estudios del DMQ que nos informen de manera relevante.

A pesar de ello, en el censo de población y vivienda del 2022, la tenencia de la vivienda es analizada según categorías que reflejan las condiciones socioeconómicas, culturales, geográficas y las dinámicas del mercado de la vivienda en cada zona, aspectos complementarios a los ya expuestos y que podrían aportar a estudios futuros respecto a la

tenencia y su importancia en entornos más consolidados o regulados.

En las siguientes dos tablas y dos gráficos, podemos dar cuenta de las diferencias entre parroquias rurales y urbanas respecto a la tenencia de vivienda del DMQ. Para estos datos, calculamos mediante la división territorial que realiza el INEC, es decir, los códigos de las treinta y tres parroquias rurales y el código 170150 correspondiente a la zona urbana del DMQ.

**Tabla 2:** Número de hogares según tipo de tenencia de vivienda 2022 - Parroquias Urbanas y Rurales.

Parroquias	Propia y totalmente pagada	Propia y la está pagando	Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	Arrendada/anticresis	Prestada o cedida (no paga)	Por servicios	Suma de NA	Total
Rurales	115967	32768	25464	76243	29599	2552	155	282748
Urbanas	216788	44579	47884	218399	61532	1737	464	591383
<b>Total general</b>	<b>332755</b>	<b>77347</b>	<b>73348</b>	<b>294642</b>	<b>91131</b>	<b>4289</b>	<b>619</b>	<b>874131</b>

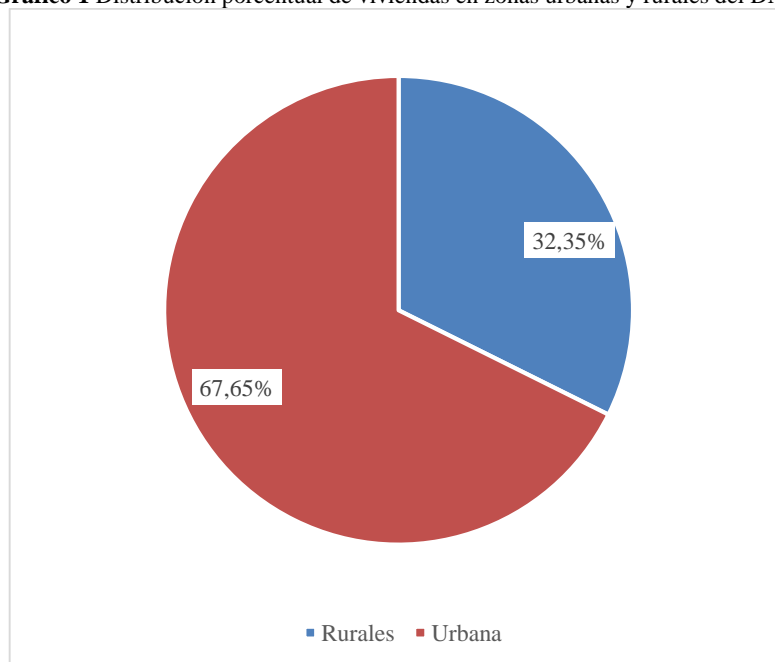
**Fuente:** INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia.

**Tabla 3:** Porcentaje de hogares según tenencia de vivienda 2022 – Parroquias Urbanas y Rurales

Parroquias	Propia y totalmente pagada	Propia y la está pagando	Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	Arrendada/anticresis	Prestada o cedida (no paga)	Por servicios	Suma de NA	Total
<b>Rurales</b>	13,27%	3,75%	2,91%	8,72%	3,39%	0,29%	0,02%	32,35%
<b>Urbana</b>	24,80%	5,10%	5,48%	24,98%	7,04%	0,20%	0,05%	67,65%
<b>Total general</b>	<b>38,07%</b>	<b>8,85%</b>	<b>8,39%</b>	<b>33,71%</b>	<b>10,43%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,07%</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia.

**Gráfico 1** Distribución porcentual de viviendas en zonas urbanas y rurales del DMQ

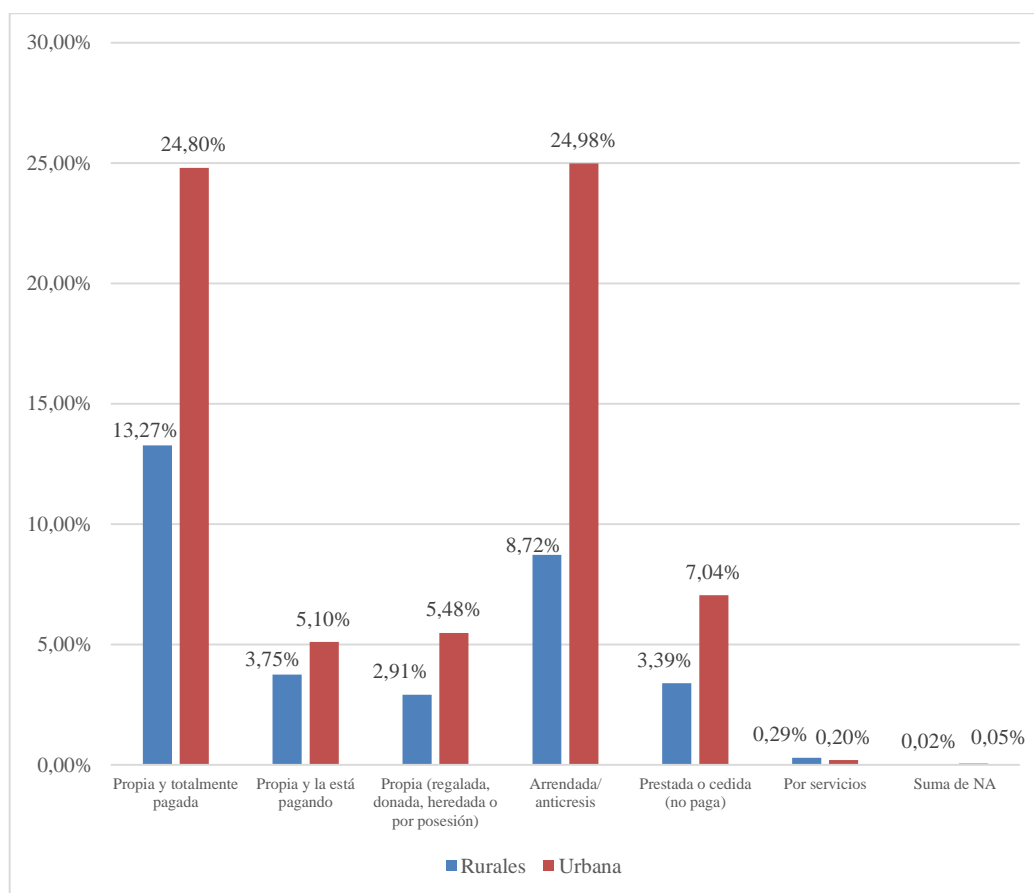


**Fuente:** Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia



Según los datos del censo del 2022, la mayor cantidad de viviendas del DMQ se encuentran en la zona urbana, es decir 67,65% frente al 32,35% de la zona rural. Ahora bien, tanto en las parroquias urbanas como en las rurales, las dos formas principales de tenencia de vivienda son propietarios (38,07%) y arrendadas (33,71%), como se evidencia en la tabla 7. Ahora bien, aunque en la zona urbana existe una ligera diferencia (0,18%) entre viviendas arrendadas (24,98%) y propias (24,80%), es mucho más marcada la diferencia en el sector rural, en donde el 13,27% de las viviendas son propias, y el 8,72% son viviendas arrendadas.

**Gráfico 2** Porcentaje de hogares por tipo de tenencia de vivienda en parroquias urbanas y rurales en el DMQ



**Fuente:** INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia

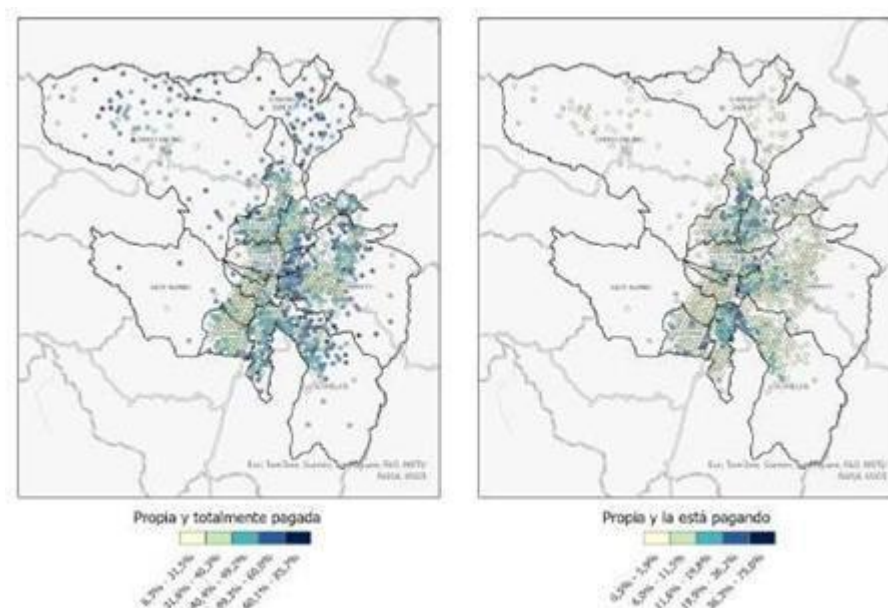
<sup>7</sup> Mediagua: construcción con el techo inclinado, de una sola vertiente. RAE.

<sup>8</sup> Covacha: vivienda o aposento pobre, incómodo, oscuro, pequeño. RAE.

<sup>9</sup> Choza: casa pequeña y sencilla, hecha generalmente de madera o ramas, especialmente en zonas rurales o montañosas.

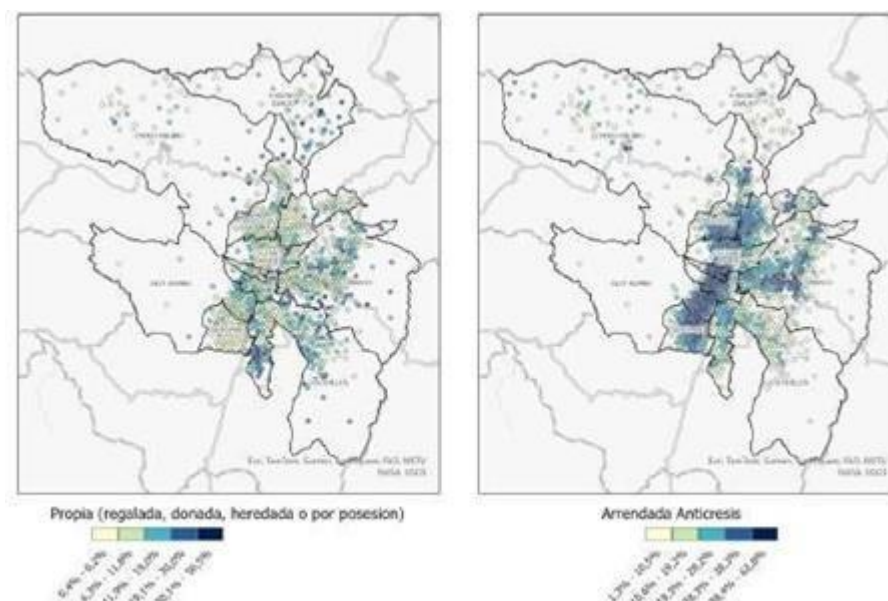
Las parroquias urbanas muestran una mayor diversidad en las modalidades de tenencia con fuerte presencia de arriendo y anticresis, mientras que en las zonas rurales hay un predominio de la propiedad familiar, regalada, donada, heredada o por posesión (Instituto de Investigaciones de la Ciudad, 2024). Esta información entonces se vuelve relevante al sugerir que ningún tipo de tenencia garantiza el derecho a la ciudad.

**Mapa 2:** Distribución Geográfica del porcentaje de viviendas ocupadas según tipo de vivienda propia y totalmente pagada y propia y la está pagando, en el DMQ, Censo 2022.



*Fuente:* INEC, Censo de población y vivienda 2022. *Elaboración:* IIC.

**Mapa 3:** Distribución Geográfica del porcentaje de viviendas ocupadas según tipo de vivienda propia y arrendada anticresis, en el DMQ, Censo 2022.



*Fuente:* INEC, Censo de población y vivienda 2022. *Elaboración:* IIC.

### 3.2. Análisis parroquial de disponibilidad de servicios básicos (alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, agua potable).

En las Tablas 2 y 3, se visualizan los porcentajes de viviendas en parroquias urbanas y rurales del DMQ que cuentan con los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura y agua potable. Se puede evidenciar que, en general, los servicios analizados cuentan con un alto porcentaje de cobertura en el DMQ. Sin embargo, para afinar la priorización de mejora en la dotación de los mismos se consideró un análisis diferenciado según la provisión de servicios entre parroquias urbanas y rurales, que es donde se evidencian variaciones importantes.

**Tabla 4:** Porcentaje de servicios básicos en viviendas de las parroquias urbanas del DMQ, Censo 2022.

TIPO DE PARROQUIAS	PARROQUIAS	% VIVIENDAS CON ALCANTARILLADO	% VIVIENDAS CON DISPONIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA	% VIVIENDAS CON SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA	% VIVIENDAS CON ACCESO RED PÚBLICA AGUA	Promedio
URBANA	El Condado	94,8	99,6	98,4	98,6	97,9
URBANA	Guamani	97,1	99,3	98,5	98,8	98,4
URBANA	Chillogallo	97,3	99,6	98,8	98,8	98,6
URBANA	Puengasí	96,2	99,7	99,2	99,7	98,7
URBANA	Itchimbia	96,2	99,7	99,5	99,5	98,7
URBANA	Cochapamba	98,2	99,6	98,6	99,0	98,9
URBANA	La Libertad	98,1	99,5	99,1	98,7	98,9
URBANA	La Argelia	98,1	99,5	98,7	99,6	99,0
URBANA	Chilibulo	98,3	99,7	98,6	99,3	99,0
URBANA	La Ecuatoriana	98,3	99,5	99,1	99,4	99,1
URBANA	San Juan	98,6	99,7	99,3	98,7	99,1
URBANA	Turubamba	98,3	99,5	99,1	99,5	99,1
URBANA	Mariscal Sucre	99,6	99,9	97,9	99,9	99,3
URBANA	Carcelén	98,8	99,8	99,1	99,8	99,4
URBANA	Quitumbe	98,8	99,8	99,5	99,4	99,4
URBANA	Comité del Pueblo	98,5	99,7	99,6	99,8	99,4
URBANA	Ponceanó	99,2	99,9	99,2	99,3	99,4
URBANA	San Isidro del Inca	98,4	99,8	99,5	99,9	99,4
URBANA	La Mena	99,0	99,8	99,3	99,6	99,4
URBANA	Belisario Quevedo	98,7	99,8	99,6	99,8	99,5
URBANA	Jipijapa	99,3	99,7	99,1	99,8	99,5
URBANA	Rumipamba	99,2	99,9	99,7	99,5	99,6
URBANA	La Ferroviaria	99,3	99,8	99,7	99,9	99,7
URBANA	Concepción	99,5	99,8	99,6	99,9	99,7
URBANA	Chimbacalle	99,4	99,7	99,8	99,9	99,7
URBANA	Iñaquito	99,5	99,9	99,6	99,9	99,7
URBANA	Centro Histórico	99,5	99,7	99,9	99,9	99,8
URBANA	La Magdalena	99,5	99,8	99,8	99,9	99,8
URBANA	Kennedy	99,5	99,9	99,8	99,9	99,8
URBANA	Solanda	99,6	99,8	99,9	99,9	99,8
URBANA	San Bartolo	99,6	99,9	99,8	99,9	99,8
URBANA	Cotacollao	99,6	99,9	99,8	100,0	99,8
	<b>Mediana</b>	98,8	99,8	99,4	99,8	
	<b>Promedio</b>	98,6	99,7	99,3	99,5	

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia

En la zona urbana el promedio de cobertura de alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura y acceso a la red pública de agua supera el 98,6% lo que significa que la zona urbana tiene una cobertura casi total. Las parroquias urbanas de El Condado (97,9%), Guamaní (98,4%) y Chillogallo (98,6%) en promedio, son las menos servidas, mientras que el puntaje mayor de cobertura general con 98,8% para el año 2022, la poseen 6 parroquias urbanas: Centro Histórico, La Magdalena, Kennedy, Solanda, San Bartolo y Cotocollao, siendo estos valores significativamente más altos que en las zonas rurales. Por lo que, en definitiva, se considera que existe eficiencia en la prestación de servicios básicos resalta en áreas urbanas.

Los datos de cobertura de las parroquias rurales en cambio, fluctúan en un rango que va desde 72,1% hasta 98,7%, siendo el servicio de alcantarillado el de menor alcance de los cuatro servicios. Este déficit estaría directamente relacionado con la baja densidad poblacional, la dificultad en la accesibilidad y la falta de inversión en infraestructura en zonas menos urbanizadas. La disponibilidad de energía eléctrica es el servicio con mejor valor promedio con un porcentaje del 98,7%.

Es importante resaltar que, las parroquias de Nono 60,3% es decir una población de 2.938, Gualaes con el 67,3%, con 1.704 habitantes y Pacto con el 70,4%, con 3.898 habitantes deberían ser priorizadas en la dotación de todos los servicios ya que su cobertura no supera el 71%. Del mismo modo, en un rango entre el 97,7% al 99,0% se encuentran las parroquias rurales de Calderón, Conocoto y Cumbayá, es decir tienen una provisión similar al de las parroquias urbanas. Cabe mencionar que, estas tres parroquias se las puede caracterizar como “conurbadas”, ya que sus características de centros urbanos cercanos, presentan un crecimiento poblacional y físico elevado que permitiría un proceso de fusión con la meseta central donde se ubican las parroquias urbanas, aunque se diferencian funcional y orgánicamente.

Estos valores reflejan la disparidad en la provisión de servicios básicos entre las áreas urbanas y rurales, lo que implica que en cuestión de alcantarillado por ejemplo, muchos residentes de las zonas rurales deben recurrir a soluciones alternativas para el manejo de aguas residuales, que puede tener un impacto negativo en la calidad de vida y la salud pública; en energía eléctrica la dotación es notablemente alta tanto en lo urbano (99,7%) como en lo rural (98,7%), lo cual refleja los esfuerzos por integrar estas zonas al desarrollo energético del DMQ.

**Tabla 5:** Porcentaje de servicios básicos en viviendas de las parroquias rurales del DMQ, Censo 2022.

TIPO DE PARROQUIAS	PARROQUIAS	% VIVIENDAS CON ALCANTARILLADO	% VIVIENDAS CON DISPONIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA	% VIVIENDAS CON SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA	% VIVIENDAS CON ACCESO RED PÚBLICA AGUA	Promedio
RURAL	Nono	18,8	92,4	68,0	62,0	60,3
RURAL	Gualea	32,6	95,5	85,9	55,1	67,3
RURAL	Pacto	41,0	98,6	76,3	65,5	70,4
RURAL	San José de Minas	57,0	98,2	72,2	77,9	76,3
RURAL	Lloa	65,9	93,9	81,6	67,0	77,1
RURAL	Nanegalito	54,9	99,3	89,6	80,6	81,1
RURAL	Pintag	52,0	98,7	78,4	97,5	81,7
RURAL	Nanegal	61,8	97,7	88,1	80,4	82,0
RURAL	La Merced	47,3	99,1	85,1	96,7	82,1
RURAL	Puéllaro	62,7	97,4	79,6	93,1	83,2
RURAL	Atahualpa	56,3	99,2	87,7	93,9	84,3
RURAL	Chavezpamba	60,5	99,0	88,2	96,9	86,2
RURAL	Calacalí	74,3	97,7	90,6	85,7	87,1
RURAL	Perucho	72,2	100,0	90,9	92,5	88,9
RURAL	Checa	67,4	99,3	93,9	97,4	89,5
RURAL	Zámbiza	74,0	99,1	98,3	98,1	92,4
RURAL	Guangopolo	79,1	99,0	94,7	97,2	92,5
RURAL	Yaruquí	75,7	99,6	98,0	98,3	92,9
RURAL	Guayllabamba	84,8	99,5	97,0	94,6	94,0
RURAL	Tababela	79,3	100,0	98,3	98,3	94,0
RURAL	Pifo	80,7	99,2	97,6	98,8	94,1
RURAL	Amaguaña	85,2	99,6	94,8	97,9	94,4
RURAL	El Quinche	84,3	99,2	97,5	98,9	95,0
RURAL	Puembo	83,2	99,9	99,0	99,4	95,4
RURAL	Tumbaco	88,4	99,7	98,3	97,6	96,0
RURAL	San Antonio de Pich	89,8	99,6	98,2	98,2	96,5
RURAL	Alangasí	88,8	99,7	98,1	99,2	96,5
RURAL	Llano Chico	89,1	99,4	98,6	99,3	96,6
RURAL	Pomasqui	94,4	99,9	99,3	95,9	97,4
RURAL	Nayón	91,6	99,6	99,0	99,7	97,5
RURAL	Calderón	93,7	99,6	98,6	98,9	97,7
RURAL	Conocoto	96,3	99,7	98,8	99,5	98,6
RURAL	Cumbayá	97,0	99,7	99,6	99,6	99,0
	<b>Mediana</b>	<b>75,7</b>	<b>99,3</b>	<b>94,8</b>	<b>97,4</b>	
	<b>Promedio</b>	<b>72,1</b>	<b>98,7</b>	<b>91,5</b>	<b>91,3</b>	

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia

Adicionalmente, en caso del acceso a la red pública de agua entre la zona urbana difiere en ocho puntos porcentuales a la rural, lo que refleja las dificultades para extender los servicios hacia zonas rurales, donde la baja densidad poblacional y distancias extensas dificultan la eficiencia en los procesos. La presencia de deficiencias considerables en la cobertura rural del servicio de agua potable indica que un gran número de viviendas en estas zonas no están conectadas a la red pública y dependen de fuentes de agua menos confiables, lo que pone de relieve la necesidad de invertir en infraestructura hídrica para garantizar el acceso universal a este servicio básico. Datos similares se encontraron en el caso del servicio de recolección de basura.

### **3.3. Análisis parroquial de disponibilidad de infraestructura en la vivienda (telefonía celular, televisión pagada, internet fijo, computadora).**

La disponibilidad de infraestructura en la vivienda se la puede analizar con los porcentajes de cobertura en telefonía celular, televisión pagada, internet fijo y acceso a por computadoras (de escritorio o laptop), según parroquias urbanas y rurales.

En ese sentido la información recopilada muestra que en general, en la zona urbana el porcentaje de hogares con servicio celular (97,1%) y con internet (92,7%) superan en promedio el 90%, lo cual sugiere que estas áreas han logrado una cobertura considerable de servicios TIC, posiblemente debido a una combinación de factores económicos, sociales y urbanos. Menos cobertura existe en el porcentaje de hogares con computadora (87,3%) y en el porcentaje de hogares con televisión pagada (59,0%).

Las parroquias urbanas Guamaní (56,53%), La Libertad (57,60%) y la parroquia Centro Histórico (57,95%) son en promedio quienes reflejan un mayor déficit en todos los servicios; por el contrario, La Concepción (80,93%), Mariscal Sucre (81,80%), Ñaquito (86,20%) y Rumipamba (87,90) superan el 80% de acceso a los cuatro servicios TIC.

Es preciso indicar que en la zona urbana existe una alta demanda de servicios digitales como el celular, lo que constituye un indicativo de una infraestructura tecnológica avanzada y cuya accesibilidad es menor al 90% solamente en La Libertad con un 89%, porcentaje que supera significativamente al de la zona rural, donde se evidencia una cobertura cuyo rango que oscila entre el 75% y el 95,6%, posiblemente debido a una baja densidad de viviendas y una mayor dispersión geográfica que implica dificultad en la provisión de antenas proveedoras del servicio de telecomunicaciones. Las parroquias urbanas menos servidas son La Libertad (89,0%), la parroquia Centro Histórico (91,8%) y La Ferroviaria con 90,9%

**Tabla 6:** Porcentaje de disponibilidad de infraestructura en viviendas de las parroquias urbanas del DMQ, Censo 2022.

TIPO DE PARROQUIAS	PARROQUIAS	% DE HOGARES CON SERVICIO CELULAR	% DE HOGARES CON SERVICIO TV PAGA	% HOGARES CON INTERNET	% HOGARES CON COMPUTADORA	Promedio
URBANA	Guamaní	92,4	16,3	68,1	49,3	56,53
URBANA	La Libertad	89,0	30,9	62,9	47,6	57,60
URBANA	Centro Histórico	91,8	25,6	63,6	50,8	57,95
URBANA	Turubamba	93,7	17,6	72,4	54,0	59,43
URBANA	La Argelia	91,6	22,1	70,1	54,1	59,48
URBANA	La Ferroviaria	90,9	25,8	72,3	57,1	61,53
URBANA	La Ecuatoriana	93,6	25,5	73,8	54,7	61,90
URBANA	El Condado	93,2	27,4	74,6	56,0	62,80
URBANA	Chillogallo	92,1	33,8	72,4	54,1	63,10
URBANA	San Juan	92,2	32,4	72,4	61,0	64,50
URBANA	Quitumbe	94,8	28,5	78,5	63,7	66,38
URBANA	Comité del Pueblo	94,0	38,0	78,8	61,3	68,03
URBANA	Chilibulo	92,8	43,2	75,9	60,7	68,15
URBANA	Cochapamba	93,5	38,8	78,2	64,7	68,80
URBANA	Puengasi	94,4	35,4	79,3	67,1	69,05
URBANA	Solanda	94,4	37,7	81,8	65,7	69,90
URBANA	Chimbacalle	94,4	37,9	80,9	68,7	70,48
URBANA	La Mena	94,2	46,2	79,3	62,7	70,60
URBANA	San Isidro del Inca	94,6	41,6	83,1	70,3	72,40
URBANA	San Bartolo	94,8	44,9	83,0	70,0	73,18
URBANA	Belisario Quevedo	94,8	42,0	84,9	75,2	74,23
URBANA	La Magdalena	94,8	46,7	84,2	72,8	74,63
URBANA	Itchimbia	95,1	46,2	85,1	75,2	75,40
URBANA	Carcelén	95,6	48,0	86,7	73,9	76,05
URBANA	Ponceano	95,8	46,3	87,2	76,0	76,33
URBANA	Cotacollao	96,1	48,2	87,2	77,0	77,13
URBANA	Kennedy	95,6	53,1	88,9	79,7	79,33
URBANA	Jipijapa	95,9	53,0	89,1	80,5	79,63
URBANA	Concepción	95,9	56,6	89,6	81,6	80,93
URBANA	Mariscal Sucre	96,9	53,3	91,2	85,8	81,80
URBANA	Iñaquito	97,3	64,6	94,2	88,7	86,20
URBANA	Rumipamba	96,9	70,0	94,6	90,1	87,90
	<b>Mediana</b>	96,9	59,0	92,7	87,3	
	<b>Promedio</b>	97,1	59,0	92,7	87,3	

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2022. **Elaboración:** Propia

El servicio de televisión pagada sea por cable o satelital, presenta una mayor demanda del servicio en las parroquias urbanas de Rumipamba con un 70% de los hogares que cuentan con este servicio, seguida de Iñaquito con un 64,6% y Cumbayá con un 62,4%, reafirmando también el grado de penetración que estos servicios tienen en zonas urbanas consolidadas y con infraestructura adecuada. Estas parroquias son conocidas por tener un perfil socioeconómico relativamente alto, lo cual puede explicar el mayor nivel de adopción de servicios de televisión pagada. A pesar de ser parroquias urbanas, Guamaní (16,3%), Turubamba (17,6%) y La Argelia (22,1%), presentan en porcentaje menos del 22% de acceso al servicio, lo que puede responder a que su población suele tener un perfil económico social que prioriza otras necesidades antes que el acceso a entretenimiento.

Del mismo modo, y por las razones antes mencionadas, las 6 parroquias rurales ubicadas hacia el noroccidente que muestran porcentajes de acceso cuyo rango fluctúa apenas entre 11,6% hasta el 19,8% son: San José de Minas, Nono, Chavezpamba, Puéllaro, Pacto y Atahualpa, confirmando así muy poca presencia de la televisión pagada fuera del continuo urbano.

Desde el año 2019 debido a la emergencia sanitaria, el requerimiento de disponibilidad de infraestructura de internet en el hogar se incrementó debido a la necesidad de realizar las actividades a través de medios telemáticos. La diferencia del promedio en este servicio entre la zona urbana y rural es de diez puntos porcentuales.

Esto también refleja la capacidad económica de los hogares y la infraestructura física instalada. Las parroquias urbanas con un porcentaje mayor al 90% son Rumipamba, Ñaquito y Mariscal Sucre, mientras que en las parroquias rurales la única que cumple con este porcentaje es Cumbayá (90,5%), seguida de Nayón con 85,0% y Conocoto con 84,8%.

En la ruralidad los porcentajes considerablemente bajos de hogares con acceso a internet fijo corresponden a las parroquias de Guala (34,2%), Pacto (42,0%) y San José de Minas (48,0%), lo cual refleja las dificultades de expansión de esta infraestructura y la posible falta de capacidad económica para contratar servicios de internet en estas áreas lo que afecta el nivel de conectividad, dificultando el acceso equitativo a la información y a las ventajas asociadas a la conectividad digital.

Otro dato relevante es el porcentaje de hogares que poseen una computadora o laptop, tiene el mismo comportamiento que se indica para el servicio de internet y en las mismas parroquias. Por lo que se sugiere la relación directa entre las áreas que se encuentran en el núcleo urbano consolidado de Quito y una mayor densidad de infraestructura tecnológica y mayor poder de adquisición.

En este contexto, es importante mencionar que, a pesar, que estos servicios no son un derecho que debe garantizar el estado, tienen una relación importante con la participación de los habitantes con la construcción del hábitat, a través del acceso a la información y desarrollo de capacidades, por mencionar algunas.



**Tabla 7:** Porcentaje de disponibilidad de infraestructura en viviendas de las parroquias rurales del DMQ, censo 2022.

TIPO DE PARROQUIAS	PARROQUIAS	% DE HOGARES CON SERVICIO CELULAR	% DE HOGARES CON SERVICIO TV PAGA	% HOGARES CON INTERNET	% HOGARES CON COMPUTADORA	Promedio
RURAL	Gualea	80,1	20,4	34,2	14,4	37,3
RURAL	Pacto	82,6	18,7	42,0	12,7	39,0
RURAL	San José de Minas	77,9	11,6	48,0	22,3	40,0
RURAL	Chavezpamba	75,0	15,3	49,5	22,4	40,6
RURAL	Nono	77,8	14,9	55,7	23,8	43,1
RURAL	Puélaro	76,7	16,4	58,0	28,6	44,9
RURAL	Atahualpa	79,4	19,8	57,8	25,3	45,6
RURAL	Nanegal	81,2	25,0	51,7	26,7	46,2
RURAL	Lloa	86,4	22,8	52,6	29,3	47,8
RURAL	Pintag	86,6	12,7	58,3	37,1	48,7
RURAL	Nanegalito	92,6	31,1	55,4	24,1	50,8
RURAL	Checa	89,6	12,1	62,7	42,3	51,7
RURAL	El Quinche	90,3	15,5	66,9	41,2	53,5
RURAL	Perucho	80,3	44,2	57,0	33,7	53,8
RURAL	Yaruquí	90,7	14,6	65,6	44,7	53,9
RURAL	Pifo	91,0	17,7	66,4	46,6	55,4
RURAL	Guangopolo	91,2	17,9	66,8	48,4	56,1
RURAL	Guayllabamba	88,6	24,0	69,2	44,7	56,6
RURAL	Calacalí	83,1	36,7	63,8	44,7	57,1
RURAL	La Merced	90,3	20,8	71,6	49,0	57,9
RURAL	Tababela	94,7	21,9	70,2	55,1	60,5
RURAL	Zámbiza	91,3	24,5	73,0	59,1	62,0
RURAL	Llano Chico	91,2	27,2	73,5	56,8	62,2
RURAL	Puembo	93,7	25,8	72,6	58,3	62,6
RURAL	Amaguaña	91,5	28,3	73,2	60,4	63,4
RURAL	Calderón	93,6	26,4	78,4	61,9	65,1
RURAL	San Antonio de Pichin	92,5	34,8	77,5	60,0	66,2
RURAL	Tumbaco	94,1	33,6	75,8	64,2	66,9
RURAL	Alangasí	94,0	40,0	83,8	72,8	72,7
RURAL	Pomasquí	95,4	46,3	85,1	73,8	75,2
RURAL	Conocoto	95,5	49,3	84,8	76,1	76,4
RURAL	Nayón	94,4	58,1	85,0	76,6	78,5
RURAL	Cumbayá	95,6	62,4	90,5	83,8	83,1
	<b>Mediana</b>	95,4	53,7	85,0	76,4	
	<b>Promedio</b>	95,0	53,7	84,9	76,4	

Fuente: INEC, Censo de población y vivienda 2022. Elaboración: Propia

#### 4. Conclusiones y Recomendaciones

En conclusión, desde el ámbito y dentro de las competencias municipales se podría trabajar en el mejoramiento de algunas de estas problemáticas y tener incidencia en otras que son competencias del estado.

En el caso de la tenencia de vivienda se hace necesario una profundización de varios elementos relevantes que inciden en el precio y asequibilidad de la vivienda, como son los ingresos de hogar, la ubicación geográfica de las viviendas, accesos a equipamientos e incluso las figuras legales que condicionan la tenencia y el tipo de tenencia.

Es importante, resaltar que existen otros factores que limitan el acceso a vivienda en términos de tenencia y tipos de tenencia, así podemos nombrar el fenómeno de gentrificación, que incrementa los precios de compra y renta de vivienda en los centros urbanos. En ese sentido, el DMQ ya se encuentran inmerso en esos procesos en ciertas

zonas. Los barrios como la Floresta o la Tola podrían ser ejemplos de barrios afectados por estos procesos actualmente. Desde el ámbito local se puede pensar en regularlo con esquemas de tasación a segundas o terceras viviendas o acciones que permitan fortalecer el tejido social de un barrio, por ejemplo. Estas acciones, a pesar de pertenecer a distintas esferas, apoyan la construcción de hábitat al fortalecer las capacidades comunitarias y regular el mercado.

En el caso del acceso a dispositivos tecnológicos, vinculados a factores como la falta de infraestructura de telecomunicaciones, la dispersión geográfica de las viviendas y las limitaciones económicas de sus habitantes, se podría tener una incidencia al extender ciertos equipamientos a esas áreas con los servicios mencionados, que, si bien no podrían ser particulares de las viviendas, podrían tener el carácter de comunitario y contribuir al acceso de pobladores a educación, oportunidades laborales e información, permitiendo acortar la brecha de inequidad entre las zonas urbanas y rurales y sus pobladores.

Finalmente, se tendría que tomar en cuenta las limitaciones del análisis cuantitativo, en aspectos referentes a la esfera social del territorio analizado, que podrían informar este análisis con características no visibles en este boletín, ya que el garantizar el derecho a la ciudad en términos de justicia territorial, inclusión social y distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía, intrínseco a la calidad de la vivienda, tienen relación con la forma en que se aborda el tema de la vivienda y construcción de obra por parte del gobierno local. En ese sentido, la vivienda adecuada merece un análisis puntual de externalidades positivas o negativas, ya que es un factor importante en la calidad de la vivienda tanto dentro de la urbe como en parroquias rurales.

## Referencias

- COOTAD, Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- CRE, Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador.
- Fernandes, Edesio. (2003). Programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana y pobreza urbana en Latinoamérica.
- INEC. (2022). *Censo de Población y Vivienda Ecuador*. Obtenido de <https://censoecuador.ecudatanalytics.com/>
- Instituto de Investigaciones de la Ciudad. (2024). *Atlas Sociodemográfico DMQ. Quito*.
- Instituto de Investigaciones de la Ciudad. (2024). *El crecimiento demográfico intercensal en Quito*.
- MDMQ. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024). Ordenanza Metropolitana de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.
- SNP. Secretaría Nacional de Planificación. (2023). *Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Proceso 2023 - 2027*.
- ONU Hábitat. (2009). *El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo Nro. 2*