

Déficit habitacional en el DMQ: Evolución, distribución y desafíos territoriales

Investigación

N° – 02 – 2026 – DAD



Investigación N°– 02 – 2026 – DAD

Dirección Analítica de Datos

Autorías:

- Autor(es) Principal(es): María Isabel Velásquez, Johanna Cruz, Jefferson Revelo

ÍNDICE DE CONTENIDO

1.	Introducción	5
2.	Problemática y Justificación	6
3.	Objetivo general.....	9
3.1.	Objetivos específicos.....	9
4.	Metodología	9
5.	Marco Normativo Nacional y Regulación Técnica.....	12
5.1.	Normativa Nacional de Vivienda	12
5.2.	Normativa Técnica de Planificación Urbana	13
6.	Resultados	15
6.1.	Déficit Cuantitativo	15
6.2.	Déficit Cualitativo	16
6.3.	Déficit habitacional total 2010 -2022.....	17
6.4.	Dinámica del déficit habitacional en sectores con alta incidencia.....	20
6.5.	Análisis de autocorrelación espacial del déficit habitacional.....	21
6.6.	Relación del déficit habitacional con periferia.....	27
6.7.	Déficit habitacional por Administración Zonal.....	30
7.	Conclusiones.....	31
8.	Recomendaciones	34
9.	Referencias bibliográficas	35

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Estadísticos descriptivos del déficit habitacional cuantitativo	15
Tabla 2:	Estadísticos descriptivos del déficit habitacional cuantitativo	16
Tabla 3:	Estadísticos descriptivos del porcentaje de viviendas con déficit	17
Tabla 4:	ANOVA del déficit habitacional por territorio y año (2010–2022) - DMQ.....	29
Tabla 5:	ANOVA del déficit habitacional según administración zonal, tipo de territorio y año .	30

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Metodología del estudio	10
Gráfico 2: Definición de periferia.....	11
Gráfico 3: Diagrama de dispersión de Moran del déficit habitacional, 2010 y 2022 – DMQ	21
Gráfico 4: Déficit habitacional promedio por tipo de territorio y año (2010–2022) - DMQ	29
Gráfico 5: Evolución del déficit habitacional por administración zonal y tipo de territorio,.....	30

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Evolución del déficit habitacional cuantitativo 2010 y 2022 – DMQ.....	15
Mapa 2: Evolución del déficit habitacional cualitativo 2010 y 2022 – DMQ.....	16
Mapa 3: Déficit habitacional total 2010 – DMQ.....	18
Mapa 4: Déficit habitacional total 2022– DMQ.....	19
Mapa 5: Dinámica del déficit habitacional en sectores con alta incidencia, 2022 - DMQ.....	20
Mapa 6: Clúster espaciales de déficit habitacional comparación 2010 y 2022 - DMQ	22
Mapa 7: Ampliación de Clúster espaciales de déficit habitacional comparación 2010 y 2022 - DMQ.....	23
Mapa 8: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en Guamaní, La Ecuatoriana, La Argelia	24
Mapa 9: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en El Condado.....	25
Mapa 10: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en Conocoto	26
Mapa 11: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en parroquias rurales.....	27
Mapa 12: Sectores censales definidos como periferia entre 2010 y 2022 - DMQ	28

1. Introducción

El déficit habitacional es una de las categorías más relevantes dentro del estudio de las ciudades contemporáneas y de la formulación de políticas urbanas en América Latina y el Caribe, en tanto permite comprender las múltiples expresiones de desigualdad vinculadas al acceso, calidad y localización de la vivienda. De tal modo que, el uso del concepto no solo responde a una dimensión técnica de medición, remite a procesos estructurales asociados a la producción desigual del espacio urbano, las limitaciones del mercado de suelo y vivienda, así como las capacidades diferenciadas del Estado de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad. En este sentido, el déficit habitacional posibilita no solo identificar carencias materiales, sino también dinámicas de segregación, exclusión y expansión urbana que inciden directamente sobre la configuración y sostenibilidad de las ciudades (ONU-Habitat, 2015).

Históricamente, su desarrollo está estrechamente vinculado a los procesos de urbanización acelerada que caracterizaron a las economías periféricas desde mediados del siglo XX, particularmente en América Latina, donde la incapacidad de los mercados y del Estado para responder a la creciente demanda habitacional derivó en la expansión de asentamientos precarios y en la consolidación de formas alternativas de acceso a la vivienda, hacinamiento o procesos de autoconstrucción de vivienda (ONU-Habitat, 2015). Como resultado, amplios sectores de la población accedieron al hábitat mediante mecanismos informales, procesos de autoconstrucción, ocupación de suelo periférico o asentamientos con condiciones deficitarias de infraestructura y servicios básicos. Desde esa perspectiva, el déficit habitacional no solo expresa una carencia material, sino que refleja dinámicas estructurales de desigualdad espacial, precariedad, hacinamiento y vulnerabilidad urbana, que se manifiestan territorialmente en la configuración de periferias urbanas con condiciones diferenciadas de habitabilidad.

En ese marco, la realización del presente estudio tiene como objetivo analizar el déficit habitacional en sus dimensiones cualitativa y cuantitativa en el Distrito Metropolitano de Quito, con especial énfasis en las zonas de expansión urbana periféricas y periurbanas, en contraste con las áreas consolidadas. A partir de este enfoque, se busca identificar patrones territoriales diferenciados, así como comprender los procesos que explican la persistencia, transformación o intensificación del déficit en determinados espacios de la ciudad, en el contexto de la expansión urbana reciente. De este modo, el estudio aporta a reconocer las brechas existentes en las condiciones de habitabilidad, y permite problematizar el déficit de vivienda como fenómeno urbano, al identificar cómo determinados patrones de crecimiento urbano reproducen dinámicas de segregación y desigualdad espacial que afectan la sostenibilidad urbana y la calidad de vida de la población.

A nivel metodológico, la investigación combina el análisis espacial y cuantitativo con una aproximación cualitativa-documental. Por un lado, se emplean herramientas de análisis geoespacial para examinar la evolución del déficit habitacional entre 2010 y 2022, así como su relación con procesos de expansión urbana, medidos a través de cambios en la cobertura vegetal y la transformación del uso del suelo, en zonas periféricas de la ciudad. Por otro lado, se desarrolla un análisis crítico de literatura académica y normativa urbana, que permite contextualizar los hallazgos empíricos dentro de marcos teóricos vinculados a la periurbanización, la producción social del hábitat y la segregación socioespacial.

En esa línea, los resultados buscan aportar a la discusión sobre los impactos territoriales de los procesos expansivos hacia las periferias urbanas y sus implicaciones en política pública. En particular, se plantea la necesidad de fortalecer los enfoques integrales de planificación urbana y habitacional, en diálogo con la planificación territorial sostenible presente en la Agenda Urbana 2030, los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los marcos normativos a nivel nacional y local.

2. Problemática y Justificación

El déficit habitacional en América Latina y el Caribe constituye un fenómeno estructural que no se limita a la simple carencia de vivienda, sino que expresa una brecha persistente entre viviendas adecuadas y la población. Este déficit se ha conceptualizado desde dos dimensiones, por un lado, el déficit cuantitativo, referido a la necesidad de incorporar unidades habitacionales para absorber la demanda insatisfecha de hogares sin vivienda, situaciones de hacinamiento y viviendas irrecuperables y, por otro lado, el déficit cualitativo, asociado a las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes (Szalachman, 2000; Arriagada, 2003; ONU-Hábitat, 2020). En la mayoría de los países de la región, el déficit cualitativo tiene mayor peso relativo, lo que evidencia que el problema habitacional no radica únicamente en la cobertura, sino en la calidad del hábitat construido; que comprende deficiencias en materialidad, acceso a servicios básicos (agua potable, electricidad y saneamiento) y factores que inciden directamente en la salud, la seguridad y el bienestar de los hogares (Arriagada, 2003).

Desde un enfoque crítico, esta problemática adquiere particular relevancia en los espacios de expansión urbana, donde se materializan con mayor intensidad las desigualdades socioespaciales, ya que los territorios periurbanos no siempre constituyen zonas residuales o transitorias, en su mayoría representan espacios estructurales del proceso de urbanización contemporánea, caracterizados por la coexistencia de lógicas urbanas y rurales en un mismo territorio (Allen, 2003; Tacoli, 2006).

En este sentido, el crecimiento hacia la periferia en ciudades latinoamericanas no es homogéneo ni regulado, sino que responde a procesos estructurales de exclusión del mercado formal de vivienda y del acceso al suelo urbano. Tal como señalan Gilbert (2004) y Ward (2012), amplios sectores de la población, especialmente los de menores ingresos, acceden a la vivienda a través de mecanismos informales, lo que deriva en procesos de autoconstrucción progresiva en territorios periféricos. Esta dinámica está estrechamente vinculada al funcionamiento del mercado de suelo urbano, el cual, según Smolka (2013), se caracteriza por la captura privada de plusvalías, la escasa disponibilidad de suelo urbanizado asequible e inclusive la especulación, lo que desplaza a los hogares hacia suelos de menor valor, frecuentemente localizados en zonas ambientalmente frágiles, áreas protegidas o territorios comunales.

En efecto, la informalidad en la producción de vivienda no debe entenderse como una anomalía, sino como una respuesta estructural a la exclusión del sistema formal. Greene y Rojas (2008) evidencian que un alto porcentaje de los hogares en la región accede a la vivienda a través de procesos de autoconstrucción progresiva, resultado de la incapacidad de los sistemas formales de financiamiento y provisión de vivienda para atender a los sectores de bajos ingresos (Ferguson et al., 2003). No obstante, aunque esta forma de producción del hábitat permite resolver parcialmente la necesidad de vivienda, lo hace bajo condiciones de precariedad, consolidando el déficit cualitativo y reproduciendo desigualdades territoriales.

Así, la periferia termina diferenciada de la ciudad consolidada. Si bien algunas áreas logran acceder parcialmente a servicios como electricidad o agua, persisten déficits críticos en saneamiento, transporte y accesibilidad, configurando entornos de habitabilidad limitada. Como señala Dávila (2005), la provisión de infraestructura en zonas periurbanas es fragmentaria y desigual. Aguilar (2008) demuestra que estos procesos de expansión informal refuerzan patrones de segregación socioespacial, consolidando periferias donde se concentran las mayores carencias habitacionales.

La dimensión demográfica introduce presiones adicionales sobre el sistema habitacional. Los procesos de crecimiento urbano, transición demográfica y diversificación de los hogares (incluyendo el aumento de hogares unipersonales, monoparentales y el envejecimiento poblacional) incrementan la demanda de vivienda y complejizan las necesidades habitacionales. Esta dinámica genera una tensión estructural entre la formación de nuevos hogares y la capacidad del sistema urbano para proveer soluciones habitacionales adecuadas, contribuyendo tanto al déficit cuantitativo como al cualitativo.

De estas dinámicas surge la teoría de la urbanización extendida (Brenner y Schmid, 2015), que plantea que lo urbano ya no se limita a la ciudad compacta, sino que se expande sobre territorios heterogéneos, integrándolos de manera desigual al sistema urbano. En esta línea, las periferias no son externas a la ciudad, sino parte constitutiva de su funcionamiento, aunque bajo condiciones de menor acceso a infraestructura, servicios y oportunidades, lo que refuerza su carácter de espacios de desigualdad.

Para el caso del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), se evidencian zonas que se configuran como interfaces urbano-rurales donde la urbanización avanza de manera desigual, generando formas de urbanidad incompleta y condiciones diferenciadas de habitabilidad. La coexistencia de viviendas autoconstruidas, acceso parcial a servicios y limitaciones en movilidad y saneamiento evidencia la configuración territorial de interfaces híbridas (Lerner y Eakin, 2011) donde coexisten lógicas urbanas y rurales convergiendo dinámicas sociales, económicas y espaciales diferenciadas y fragmentadas. En este sentido, el concepto de periurbano resulta particularmente pertinente para analizar sectores de Quito que, si bien han alcanzado ciertos niveles de provisión de servicios básicos, continúan enfrentando déficits estructurales en saneamiento, movilidad y calidad de la vivienda.

Desde el enfoque del urbanismo crítico, Durán et al. (2016) sostienen que la urbanización contemporánea del DMQ, evidencia la configuración de espacios social y territorialmente diferenciados, producto de dinámicas simultáneas y en ocasiones contradictorias que responden a la reestructuración del capital en su dimensión espacial. En consecuencia, se asiste a la producción de nuevas formas de organización socioespacial donde convergen procesos de gentrificación y difusión urbana, los cuales operan de manera paralela, generando configuraciones urbanas complejas y desiguales como advierte Schteingart (2007).

En el caso del DMQ, a los procesos de suburbanización popular frecuentemente asociados a la vivienda de autoconstrucción y a la producción informal del hábitat, se superponen dinámicas impulsadas por sectores de mayores ingresos, materializadas en nuevas urbanizaciones cerradas que redefinen las jerarquías espaciales y producen nuevas centralidades fragmentadas (Guevara, 2015). La forma urbana contemporánea en América Latina se caracteriza por procesos de periurbanización, policentralización y metropolización, los cuales configuran

ciudades donde predominan la dispersión, la fragmentación y la desigualdad territorial (De Mattos, 2010). Esta condición “difusa, desigual y fragmentada” no es únicamente morfológica, sino que expresa una estructura socioespacial donde los distintos grupos sociales acceden de manera diferenciada a condiciones de habitabilidad, infraestructura y servicios urbanos.

Bajo esta lógica, el análisis del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en las zonas de expansión urbana periféricas y periurbanas se vuelve central para comprender cómo estas transformaciones territoriales impactan en las condiciones de vida de la población. En estos espacios, el crecimiento urbano no se traduce necesariamente en mejores condiciones habitacionales, sino que, por el contrario, puede reproducir y profundizar déficits asociados a la precariedad constructiva, la insuficiencia de servicios básicos y la localización en territorios con limitaciones estructurales de accesibilidad y conectividad.

Para comprender esta tensión, es imperativo aplicar el marco analítico de las tres lógicas de acción social propuesto por Abramo (2011) y retomado por Cepeda (2022), situándolas en la realidad de la producción social del hábitat:

- *Lógica del mercado*: Basada en la acumulación de capital y la eficiencia económica. En Quito, esto se traduce en un “mercado racionado” donde la barrera de entrada es infranqueable para los estratos bajos debido a la brecha entre precios de mercado y salarios reales. Aquellos excluidos del sector formal son empujados hacia mercados informales de suelo, donde la inseguridad jurídica y la precariedad física son la norma.
- *Lógica del Estado*: El sector público actúa en una doble dimensión: como regulador del ordenamiento territorial y como facilitador mediante el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV). No obstante, el SIV ha sido objeto de severas críticas técnicas por centrarse en poblaciones bancarizadas con capacidad de ahorro previo, excluyendo a los más vulnerables. La Vivienda de Interés Social (VIS) resultante suele ser “pequeña y barata”, priorizando estándares mínimos sobre la calidad de vida integral.
- *Lógica de la necesidad*: Propia de la economía solidaria y la autogestión colectiva. Aquí, el valor de uso predomina sobre el de cambio. Las familias priorizan la accesibilidad a redes de apoyo, la proximidad al vecindario y la consolidación de un estilo de vida comunitario. Esta lógica impulsa procesos de “autoexpansión” y producción social del hábitat, donde la comunidad no solo consume vivienda, sino que produce ciudad.

En este marco, resulta necesario preguntarse: ¿En qué medida la expansión urbana en el Distrito Metropolitano de Quito reproduce patrones de desigualdad socioespacial en el acceso al suelo y producción informal del hábitat, a través de la concentración del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en zonas periféricas y sectores consolidados urbanos entre los años 2010-2022? Esta interrogante orienta el desarrollo analítico del estudio a través de la identificación de patrones espaciales sobre el déficit habitacional en el DMQ, permitiendo la comparación entre estos territorios donde el déficit habitacional, especialmente en su dimensión cualitativa, se concentra en aquellos sectores que han sido históricamente excluidos del mercado formal de suelo y vivienda, convirtiéndose en un indicador clave para comprender al proceso de expansión urbana periférico como productor de espacios diferenciados de fragmentación social y segregación, así como de formas desiguales de habitar la ciudad.

3. Objetivo general

Analizar la evolución del déficit habitacional cualitativo, cuantitativo y total en el Distrito Metropolitano de Quito entre los Censos de Población y Vivienda de 2010 y 2022, mediante el procesamiento de información y el análisis territorial, con el fin de identificar brechas socio-habitacionales y patrones espaciales relevantes para la planificación urbana y las políticas de vivienda.

3.1. Objetivos específicos

- Estimar el déficit habitacional cualitativo, cuantitativo y total en el Distrito Metropolitano de Quito a partir de la información de los Censos de Población y Vivienda 2010 y 2022.
- Comparar la evolución intercensal del déficit habitacional identificando cambios en su magnitud, composición y distribución territorial entre ambos periodos; identificando concentraciones espaciales de precariedad habitacional.
- Generar indicadores y cartografía temática del déficit habitacional que permitan visualizar las desigualdades territoriales y aportar insumos técnicos para la planificación urbana y las políticas públicas de vivienda.

4. Metodología

El estudio articula los componentes cuantitativo y cualitativo desde un enfoque analítico-descriptivo y suma las contribuciones teóricas derivadas de los estudios urbanos que aportan una aproximación explicativa al estudio.

Este diseño, articula en el análisis insumos históricos, normativos y recursos espaciales que permiten la comprensión cualitativa del déficit habitacional no solo como una condición de la infraestructura del bien, sino como un fenómeno territorial vinculado a procesos de expansión urbana, cambios en el uso del suelo y producción desigual del espacio. De este modo, el estudio se centra en el análisis del déficit de calidad de la vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.

La hipótesis general del estudio plantea que los sectores asociados a procesos de expansión urbana o baja consolidación territorial presentan condiciones habitacionales relativamente más deficitarias que los sectores consolidados del Distrito Metropolitano de Quito. En este sentido, se sostiene que la expansión de la mancha urbana no se traduce necesariamente en mejores condiciones de habitabilidad, sino que puede estar asociada a una menor calidad de la vivienda y, por tanto, a mayores niveles de déficit habitacional.

No obstante, esta relación debe analizarse considerando su evolución temporal, ya que el déficit habitacional puede disminuir a escala general entre 2010 y 2022, pero mantener brechas territoriales persistentes entre sectores consolidados y periféricos.

A continuación, se resume las principales etapas del proceso metodológico que estructuran el presente estudio.

Gráfico 1: Metodología del estudio



* DH: Déficit habitacional
 ** ADM: Administración zonal
 *** ANOVA: Análisis de varianza

Fuente y elaboración: IIC (2026)

A continuación, se detalla la estimación del déficit habitacional y la construcción de la variable territorial de periferia.

Cálculo del déficit habitacional

El déficit habitacional fue estimado a nivel de sector censal para los años 2010 y 2022, siguiendo la metodología oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), basada en los Censos de Población y Vivienda.

Este indicador corresponde al porcentaje de viviendas en condición de déficit respecto al total de viviendas, y se expresa como el déficit habitacional total (PVDH), el cual resulta de la suma del déficit cuantitativo (viviendas irrecuperables o inexistentes) y el déficit cualitativo (viviendas recuperables que requieren mejoramiento).

$$PVDH = \frac{NVDH}{TV} \times 100$$

PVDH: Porcentaje de viviendas con déficit habitacional

NVDH: Número de viviendas en condiciones habitacionales recuperables e irrecuperables

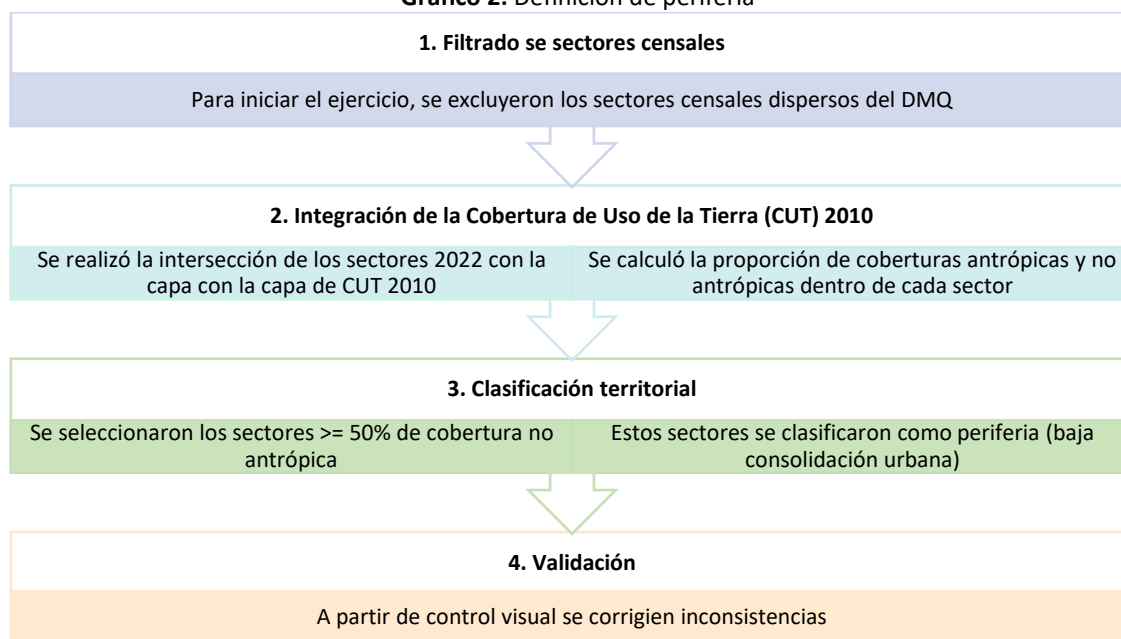
TV: Total de viviendas

La estimación se realiza a partir de la evaluación de las condiciones de habitabilidad, considerando los materiales predominantes y el estado del techo, paredes y piso, lo que permite distinguir entre viviendas dignas, recuperables (déficit cualitativo) e irrecuperables (déficit cuantitativo). Lo que permite diferenciar entre necesidades de mejoramiento y de reposición.

Definición de periferia

Con el objetivo de incorporar en el análisis los procesos de expansión urbana, se construyó una variable territorial que distingue entre sectores consolidados y no consolidados (periferia), mediante un proceso de análisis espacial.

Gráfico 2: Definición de periferia



Fuente y elaboración: IIC (2026)

Nota: Si el sector censal presenta más del 50% de cobertura no antrópica según la CUT 2010, se lo considera como un sector en situación de periferia, aunque actualmente pueda encontrarse dentro de un área consolidada o en proceso de consolidación urbana.

5. Marco Normativo Nacional y Regulación Técnica

5.1. Normativa Nacional de Vivienda

MARCO NORMATIVO

MULTINIVEL DE VIVIENDA EN ECUADOR

1

ANTECEDENTES INSTITUCIONALES



El Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda marcaron el inicio de políticas habitacionales. El rol estatal evolucionó de constructor directo a facilitador del mercado, transformando el enfoque de vivienda social en Ecuador.

2

DERECHO CONSTITUCIONAL

La Constitución 2008 reconoce el derecho a vivienda digna (Arts. 30, 31, 37, 39, 42, 47, 66, 375, 376). Establece el derecho a la ciudad, hábitat seguro y saludable, garantizando acceso equitativo a servicios públicos básicos.



3

COMPETENCIAS Y DESCENTRALIZACIÓN



El COOTAD (Arts. 55, 84, 147, 594, 596) otorga a municipios competencias en planificación territorial, uso de suelo y control urbano. Los GAD municipales son actores clave en la gestión del hábitat y ordenamiento territorial.

4

GESTIÓN DEL SUELO

LOOTUGS (Arts. 1, 52) establece la función social del suelo y mecanismos de captura de plusvalía.



5

RECTORIA DE LA POLÍTICA SECTORIAL DE VIVIENDA



Ley de Vivienda de Interés Social (2026): Bonos y programas que impulsan el rol del mercado para fomentar la construcción de vivienda.

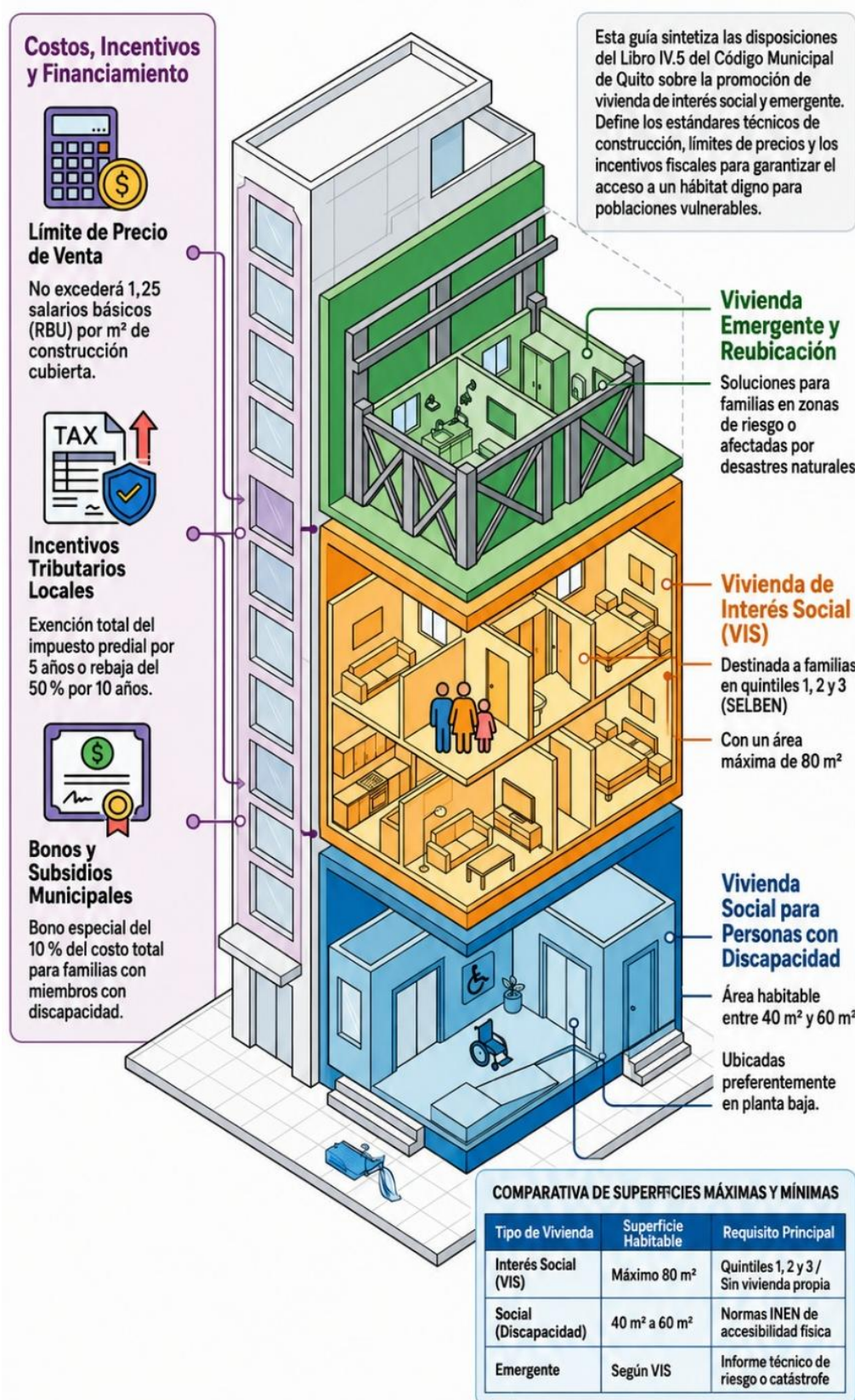
El MIDUVI lidera la política habitacional con limitaciones presupuestarias.

Retos: urbanización informal, déficit habitacional y captura de plusvalías para la equidad territorial.

5.2. Normativa Técnica de Planificación Urbana

Plan Regulador de Quito (1967)  Zonificación básica: Separación de usos urbanos, comerciales e industriales  Estructura urbana vial: Definición de áreas de urbanización y redes viales principales  Espacios verdes urbanos: Introducción de áreas recreativas en la planificación	Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (2012)  Densificación sostenible: Promoción del suelo vertical en áreas consolidadas.  Movilidad alternativa: Promoción de la movilidad peatonal y ciclista.  Riesgo y resiliencia: Promoción de proyectos de gestión de riesgos y adaptación al cambio climático.
Plan Director de Quito (1981)  Planificación Integral: Integración de vivienda, transporte y servicios públicos  Control de Crecimiento: Medidas para limitar la expansión desordenada en laderas  Polígonos industriales: Promoción de proyectos para desarrollo económico.	Plan Metropolitano de Desarrollo Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2015-2025  Desarrollo Sostenible: Enfoque en la sostenibilidad ambiental y el equilibrio urbano con construcciones mixtas  Provisión de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS): Áreas urbanas de renovación, de potenciación o de expansión urbana donde exista cobertura de servicios públicos y transporte.  Expansión urbana ordenada: Densificación, mixtificación de usos y acercamiento entre trabajo y vivienda.
Plan General de Quito (1993)  Desarrollo Sostenible: Enfoque en la sostenibilidad ambiental y el equilibrio urbano  Recuperación del Centro Histórico: Proyectos de revitalización y preservación patrimonial  Sistema de Transporte Integrado: Planificación de un sistema de transporte público eficiente	Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) 2015  Normativa de usos: Regulación detallada de la urbanidad, suelo y edificabilidad.  Incentivos urbanos: Mecanismos para fomentar la construcción sostenible y mixta.
Plan de Ordenamiento Territorial (2003)  Gestión Territorial: Definición de políticas de uso y ocupación del suelo a largo plazo  Fortalecimiento de la Gobernanza: Inclusión de mecanismos de participación y transparencia  Infraestructura y Servicios: Planificación estratégica para la mejora de servicios básicos	Plan Metropolitano de Desarrollo Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2021  Gestión Territorial: Definición de políticas de uso y ocupación del suelo a largo plazo  Infraestructura y Servicios: Planificación estratégica para la mejora de servicios básicos
	Plan Metropolitano de Desarrollo Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2024  Producción social del hábitat: reconoce a los AHHYC sin regularización como uno de las principales mecanismos de expansión de la periferia.  Fortalecimiento de la Gobernanza: Inclusión de mecanismos de participación y transparencia  Reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda: mediante política pública, nuevas modalidades de vivienda, y la consolidación efectiva de áreas urbanas y centralidades.

5.3. Normativa de vivienda Social del Distrito Metropolitano de Quito



6. Resultados

6.1. Déficit Cuantitativo

Para analizar la evolución del déficit habitacional cuantitativo en el DMQ, se calcularon estadísticos descriptivos a nivel de sector censal para los años 2010 y 2022.

Tabla 1: Estadísticos descriptivos del déficit habitacional cuantitativo 2010 y 2022 - DMQ

Estadístico	DH 2010 (%)	DH 2022 (%)	Variación
Media	5,1	2,6	-2,5
Mediana	2,4	1,1	-1,3
Desviación Estándar	8,3	4,4	-3,9
Mínimo	0,0	0,0	0,0
Percentil 25	0,0	0,0	0,0
Percentil 75	6,4	3,3	-3,1
IQR	6,4	3,3	-3,1
Máximo	100	58,1	-41,9

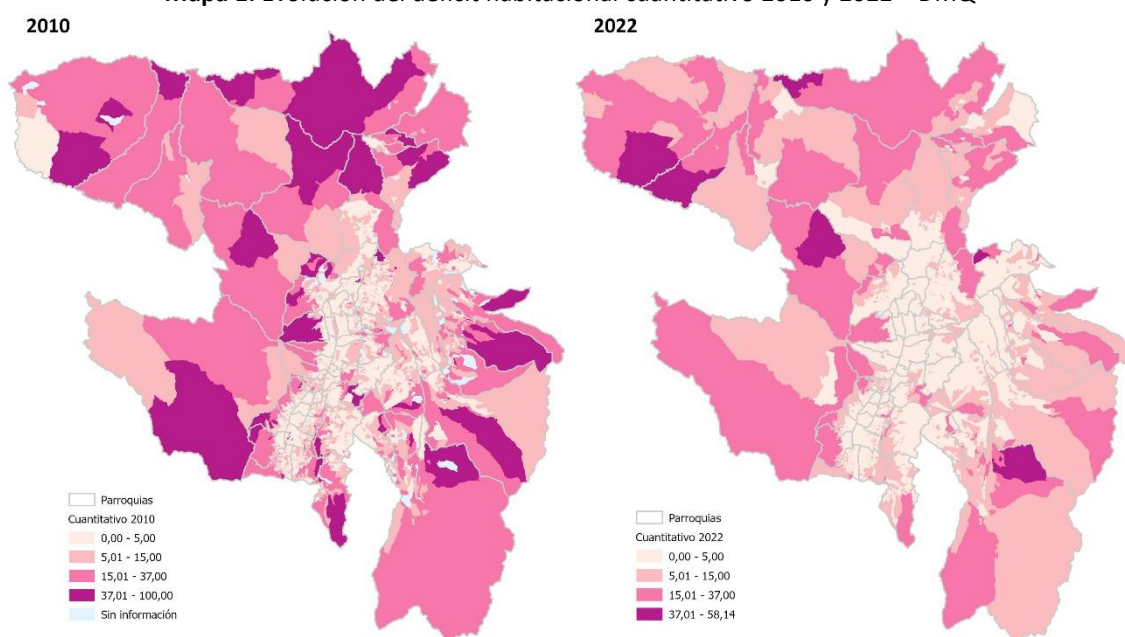
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV¹ 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

El déficit habitacional cuantitativo presenta una reducción entre 2010 y 2022, reflejada por la disminución de la media de 5,1% a 2,6% y de la mediana de 2,4% a 1,1%. Esto indica una mejora en la mayoría del Distrito, asociada a una disminución de viviendas que requieren ser reemplazadas.

En términos de distribución, el descenso del percentil 75 de 6,4% a 3,3% muestra que incluso los sectores con mayores niveles de déficit han experimentado mejoras. No obstante, la persistencia de valores máximos elevados (58,1%) indica que el fenómeno sigue concentrándose en un grupo reducido de sectores con condiciones críticas.

Mapa 1: Evolución del déficit habitacional cuantitativo 2010 y 2022 – DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

¹ Censo de Población y Vivienda

La distribución espacial del déficit habitacional cuantitativo evidencia que, la reducción del fenómeno no fue homogénea en el territorio. En particular, la mejora se concentra en los sectores consolidados, mientras que persisten focos de déficit en zonas periféricas y de expansión urbana, donde se mantienen las mayores intensidades.

6.2. Déficit Cualitativo

Por otro lado, se analiza la evolución del déficit habitacional cualitativo en el DMQ, a nivel de sector censal para los años 2010 y 2022.

Tabla 2: Estadísticos descriptivos del déficit habitacional cualitativo 2010 y 2022 - DMQ

Estadístico	DH 2010 (%)	DH 2022 (%)	Variación
Media	17,5	12,0	-5,5
Mediana	16,0	9,7	-6,3
Desviación Estándar	12,2	10,2	-2,0
Mínimo	0,0	0,0	0,0
Percentil 25	8,0	4,4	-3,7
Percentil 75	25,0	16,7	-8,3
IQR	17,0	12,3	-4,7
Máximo	100,0	88,4	-11,6

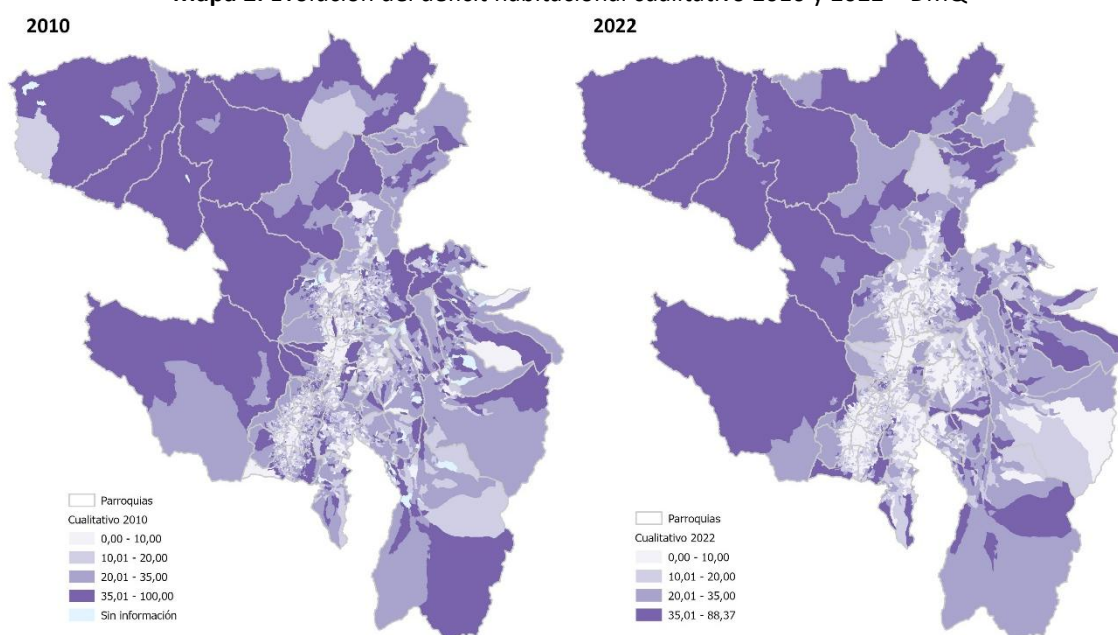
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

El déficit habitacional cualitativo también muestra una mejora entre 2010 y 2022, reflejada en la disminución de la media de 17,5% a 12,0% y de la mediana de 16,0% a 9,7%, lo que sugiere una reducción de las carencias en la calidad de las viviendas en gran parte del Distrito.

A nivel de distribución, el percentil 75 baja de 25,0% a 16,7%, mostrando avances incluso en los sectores más rezagados. No obstante, los valores máximos siguen siendo altos (de 100% a 88,4%), lo que da cuenta de la persistencia de condiciones críticas en ciertos territorios.

Mapa 2: Evolución del déficit habitacional cualitativo 2010 y 2022 – DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

La distribución espacial, a diferencia del componente cuantitativo, mantiene valores relativamente altos en el territorio, especialmente en parroquias rurales y zonas periféricas.

En este contexto, considerando que el déficit habitacional total resulta de la suma de sus componentes cuantitativo y cualitativo, se evidencia que este último tiene un mayor peso relativo en el Distrito. Esto sugiere que las problemáticas asociadas a la calidad de la vivienda predominan sobre aquellas relacionadas con la necesidad de reemplazo de unidades habitacionales.

6.3. Déficit habitacional total 2010 -2022

En el Distrito Metropolitano de Quito, el déficit habitacional total muestra una disminución entre 2010 y 2022, reflejada en la reducción de su valor promedio de 22,7% a 14,6%, así como en la mediana, que pasa de 19,6% a 11,2%. Esto sugiere una mejora general en las condiciones habitacionales del territorio.

En términos de distribución, el descenso del percentil 75 de 31,9% a 20,1% muestra que los sectores con mayores niveles de déficit también han experimentado mejoras. No obstante, la persistencia de valores máximos elevados (de 100% a 97,7%) indica que aún existen territorios donde el déficit habitacional se mantiene en niveles críticos.

Tabla 3: Estadísticos descriptivos del porcentaje de viviendas con déficit habitacional 2010 y 2022 - DMQ²

Estadístico	DH 2010 (%)	DH 2022 (%)	Variación
Media	22,7	14,6	-8,1
Mediana	19,6	11,2	-8,4
Desviación Estándar	17,4	13,4	-4,0
Mínimo	0,0	0,0	0,0
Percentil 25	9,3	5,0	-4,3
Percentil 75	31,9	20,1	-11,8
IQR	22,6	15,1	-7,5
Máximo	100,0	97,7	-2,3

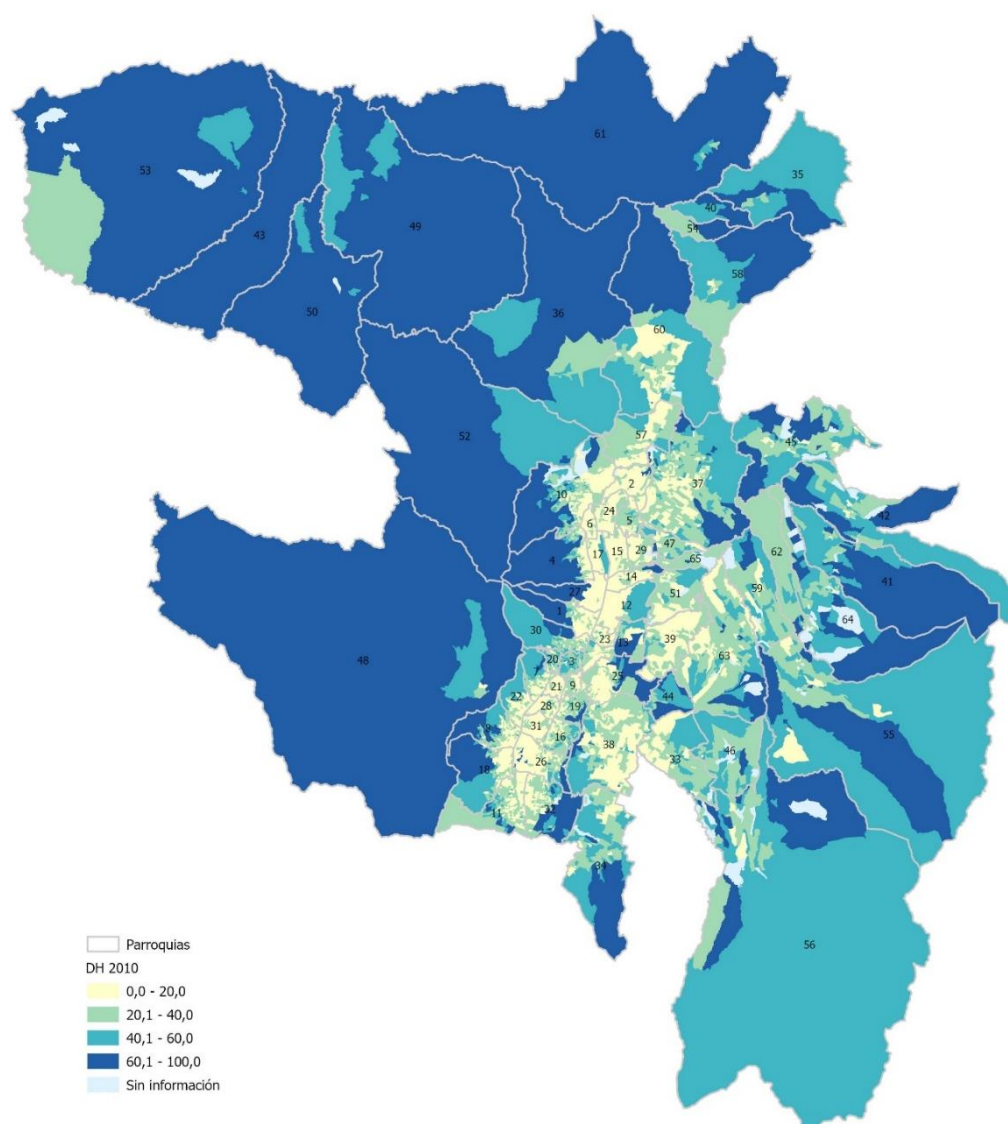
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

La representación espacial del déficit habitacional permite identificar con mayor claridad las diferencias en su distribución y concentración dentro del DMQ.

² El déficit habitacional fue estimado a nivel de sector censal (7.179 sectores); en consecuencia, los estadísticos descriptivos se calculan a partir de los valores de déficit obtenidos en cada sector.

Mapa 3: Déficit habitacional total 2010 – DMQ³



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010.

Elaborado por: IIC

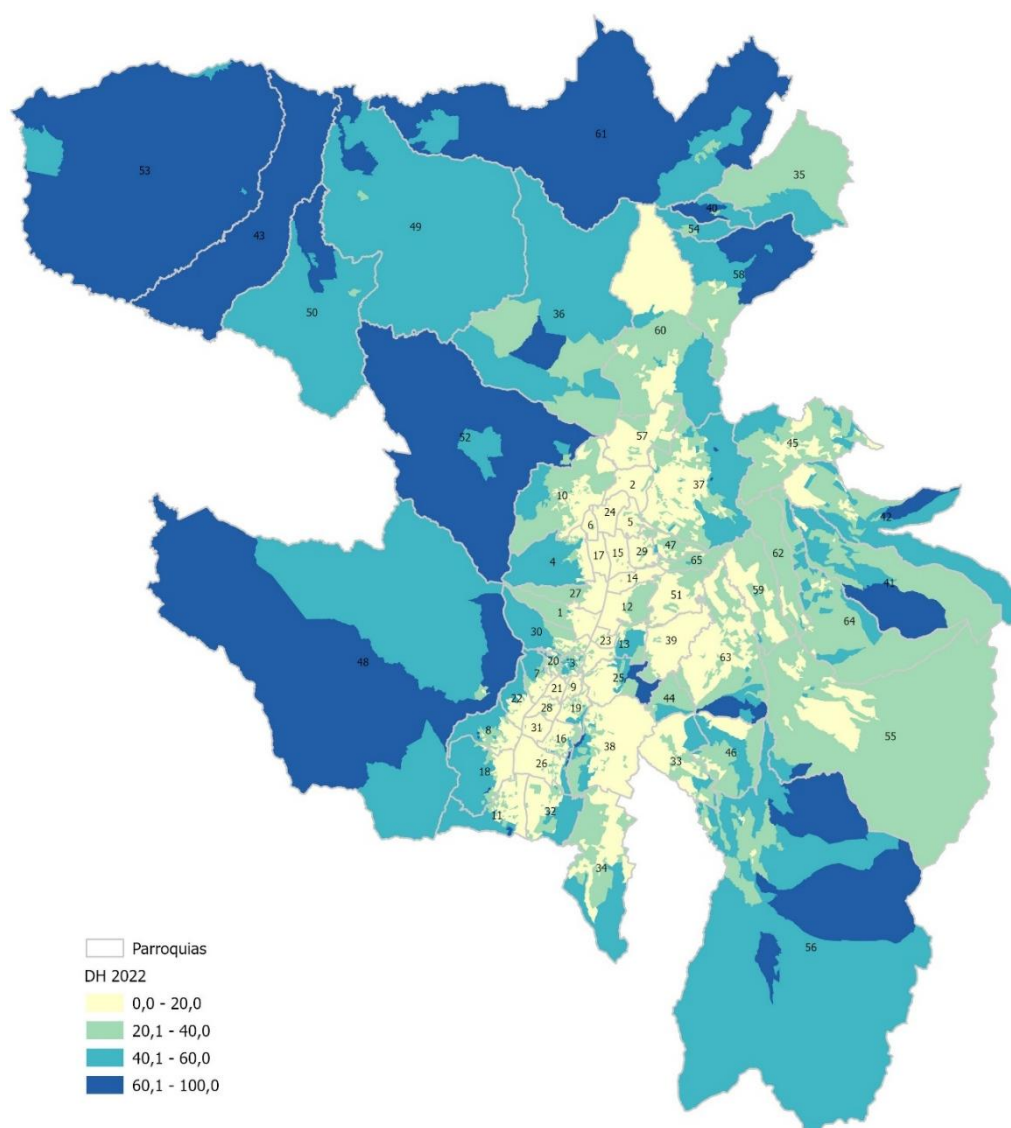
La distribución espacial del déficit habitacional total en 2010 evidencia un patrón claramente diferenciado. Los valores más bajos del indicador se concentran principalmente en las parroquias urbanas consolidadas, especialmente en el hipercentro, producto de mejores condiciones habitacionales en estos sectores.

A medida que se avanza hacia las periferias y zonas de expansión, se observa un incremento progresivo del déficit, con presencia de valores medios y altos, configurando un anillo de transición alrededor del área consolidada.

Por su parte, los niveles más altos del déficit se localizan predominantemente en parroquias rurales del norte del Distrito, donde se concentran las condiciones más críticas.

³ Para identificar el nombre de la parroquia según su código, remítase al **Anexo 1**.

Mapa 4: Déficit habitacional total 2022– DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2022.

Elaborado por: IIC

La distribución espacial al 2022 del déficit habitacional mantiene lo anteriormente descrito (con menores niveles en el área urbana consolidada, valores intermedios en zonas periféricas y mayores niveles en parroquias rurales); sin embargo, se evidencia una disminución en la intensidad del fenómeno. No obstante, persisten áreas con niveles elevados, principalmente en parroquias rurales como Pacto, Gualea, San José de Minas, Puéllaro, Chavezpamba y Píntag.

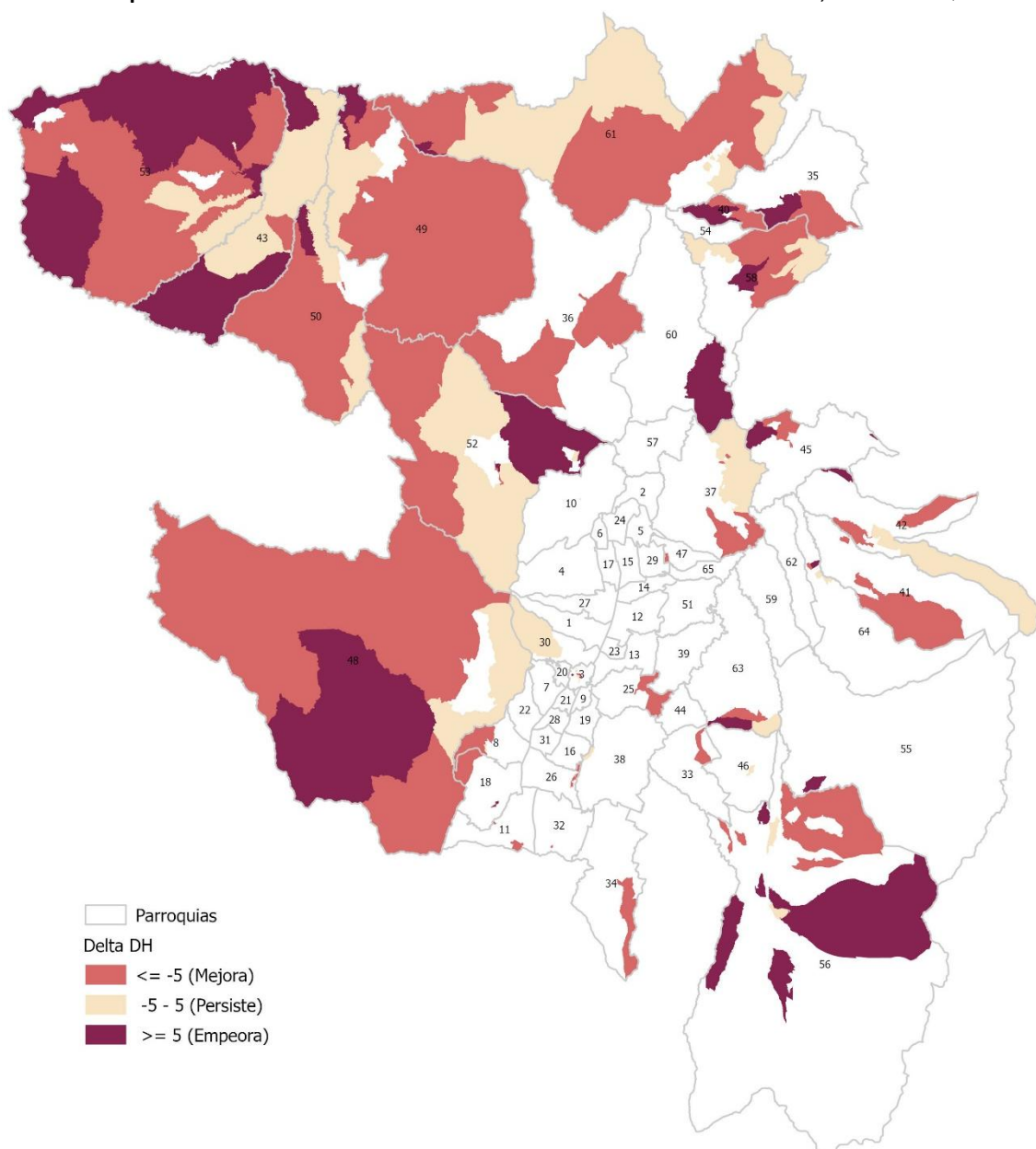
El patrón de distribución del déficit habitacional, caracterizado por menores niveles en el área urbana consolidada, valores intermedios en zonas periféricas y mayores niveles en parroquias rurales, tanto en 2010 como en 2022, da cuenta de la relación entre el déficit habitacional y los procesos de urbanización, consolidación y acceso a servicios, reflejando una mayor vulnerabilidad en los bordes del territorio.

6.4. Dinámica del déficit habitacional en sectores con alta incidencia

Para profundizar en la evolución del déficit habitacional, se identificaron los sectores censales que en 2022 presentan niveles elevados del indicador ($\geq 50\%$). Sobre este subconjunto, se calculó la variación del déficit entre 2010 y 2022 (delta), con el objetivo de comprender por qué estos territorios continúan registrando niveles altos del fenómeno.

En este sentido, se consideran como mejora aquellos casos en los que el déficit disminuye, pero no lo suficiente para salir de la condición de alta incidencia; como persistencia, aquellos donde los cambios son mínimos y el déficit se mantiene prácticamente sin variación; y como empeoramiento, aquellos en los que el indicador aumenta, reflejando un deterioro en las condiciones habitacionales.

Mapa 5: Dinámica del déficit habitacional en sectores con alta incidencia, 2022 - DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

El mapa que antecede permite identificar que parroquias rurales como Pacto, Gualea, Nanegal, Nanegalito, Nono, San José de Minas, Atahualpa, Puéllaro, Chavezpamba, San Antonio, Lloa y Píntag concentran sectores con niveles elevados de déficit asociados a procesos de deterioro. Estos territorios requieren especial atención, ya que registran un incremento del déficit habitacional en los últimos 12 años.

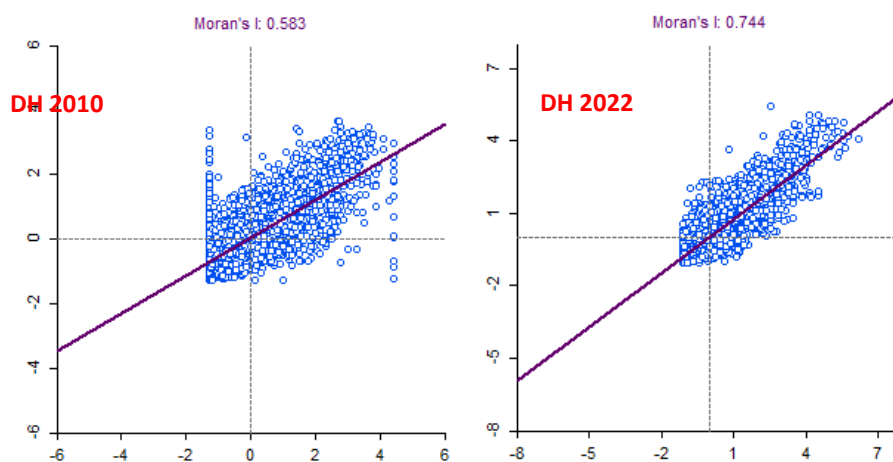
Este comportamiento evidencia que, pese a la reducción general del déficit en el Distrito, en estos espacios el fenómeno mantiene un carácter estructural.

6.5. Análisis de autocorrelación espacial del déficit habitacional

Con el propósito de analizar la dependencia espacial del déficit habitacional en el Distrito Metropolitano de Quito, se estimó el estadístico global de Moran⁴ para los años 2010 y 2022.

Este indicador permite evaluar si los valores del déficit en cada sector censal presentan una relación sistemática con los de su entorno inmediato, identificando la existencia de patrones de agrupamiento o dispersión en el territorio.

Gráfico 3: Diagrama de dispersión de Moran del déficit habitacional, 2010 y 2022 – DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

Los resultados muestran que, en ambos años, el déficit habitacional presenta una autocorrelación espacial positiva. Para 2010, el valor de Moran's I es de 0,583, lo que indica una correlación espacial moderada y sugiere la presencia de cierta concentración del fenómeno, aunque aún con una distribución relativamente dispersa.

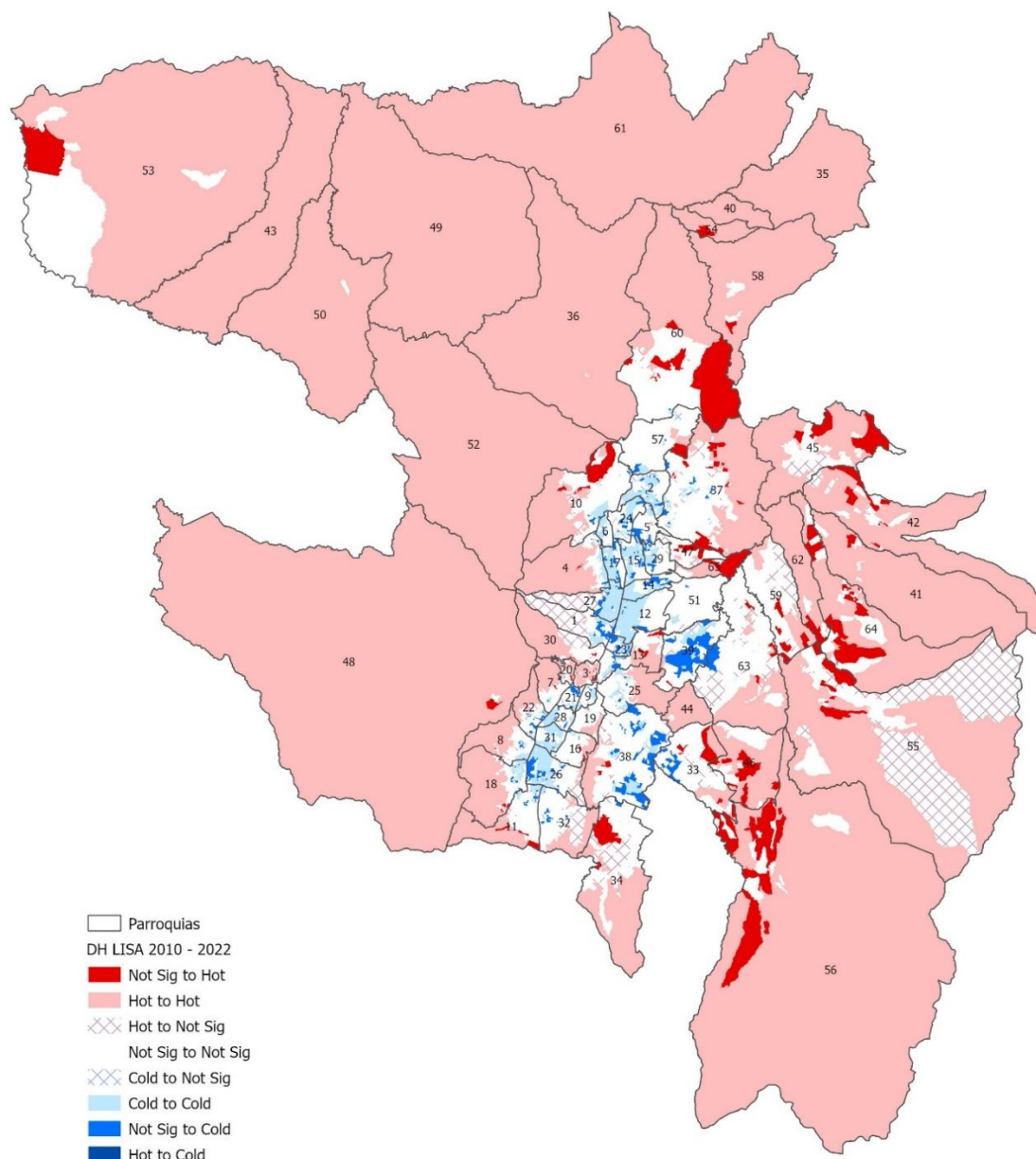
Por su parte, en 2022 el valor del estadístico aumenta a 0,744, este incremento indica una mayor autocorrelación espacial del déficit habitacional; es decir, una tendencia más marcada al agrupamiento de sectores censales con valores similares. Esto puede expresar tanto la concentración de sectores con altos niveles de déficit como la consolidación de sectores con bajos niveles de déficit, evidenciando una estructura territorial más diferenciada del fenómeno. Por tanto, el resultado no debe interpretarse únicamente como un aumento de zonas deficitarias, sino como una mayor organización espacial de las desigualdades habitacionales en el DMQ.

⁴ Medida de autocorrelación espacial que permite evaluar si los valores del déficit habitacional en los sectores censales presentan un patrón de agrupamiento, dispersión o aleatoriedad en el territorio. Valores positivos indican que sectores con niveles similares de déficit tienden a localizarse próximos entre sí.

Este comportamiento se refuerza con el análisis de los clusters LISA⁵, donde también se observa una mayor definición de áreas con patrones espaciales en 2022. Particularmente, se identifica la persistencia de zonas con alto o bajo déficit habitacional que se consolidan con la aparición de nuevos focos de concentración (Not Sig to Hot y Not Sig to Cold), confirmando una mayor estructuración territorial del fenómeno.

A primera vista el siguiente mapa muestra que todas las parroquias rurales tienen un déficit habitacional alto que se representa con las tonalidades en rojo, ya sea por persistencia o por la aparición de nuevos focos.

Mapa 6: Clúster espaciales de déficit habitacional comparación 2010 y 2022 - DMQ



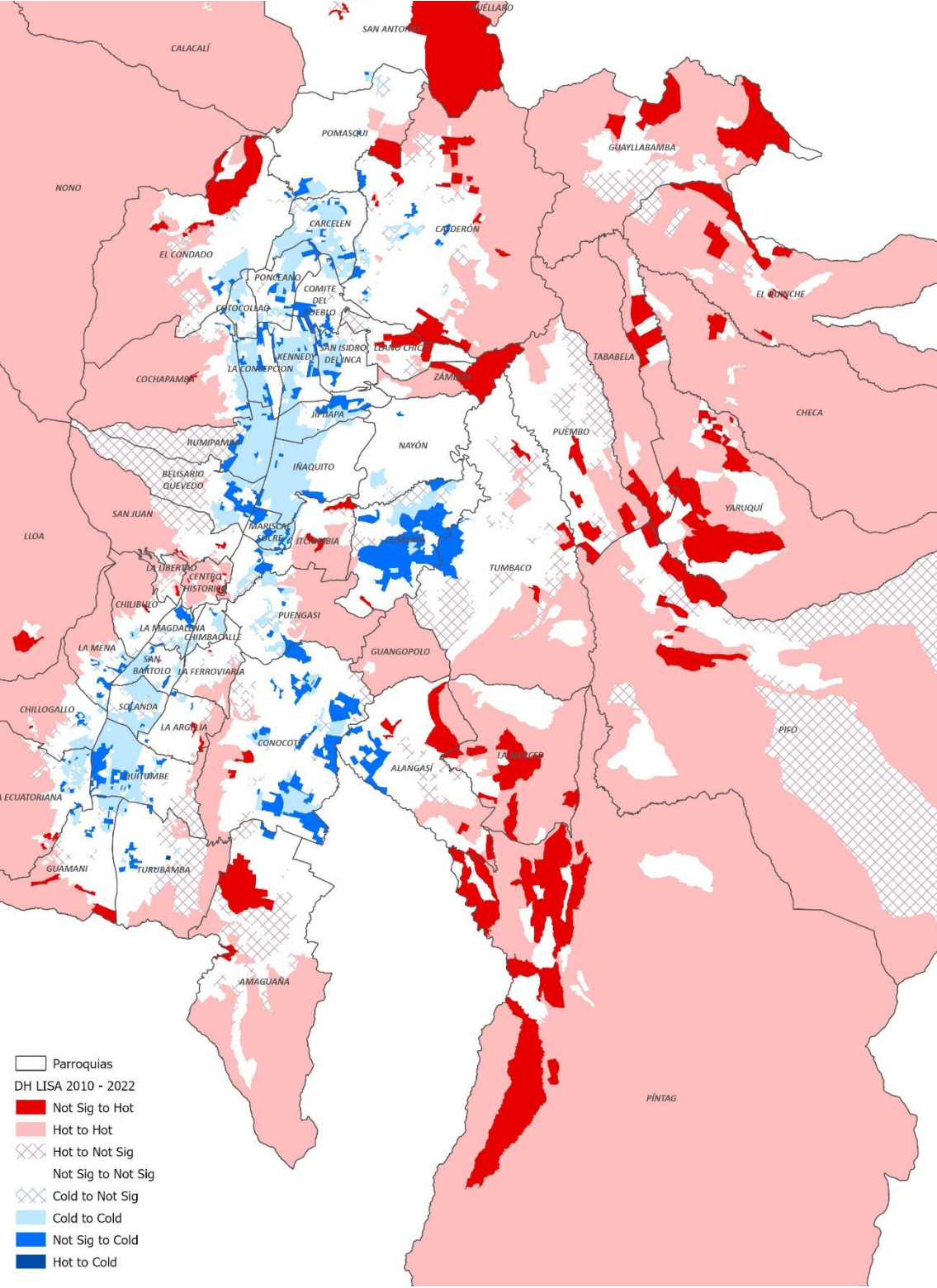
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

⁵ Agrupamientos espaciales locales, calculados para cada sector censal y su entorno cercano, que permiten identificar dónde se concentran valores similares o contrastantes de déficit habitacional.

Con el fin de profundizar en los patrones identificados a escala distrital, a continuación, se presenta una ampliación del mapa de clústeres, que permite observar con mayor detalle las dinámicas espaciales del déficit habitacional.

Mapa 7: Ampliación de Clúster espaciales de déficit habitacional comparación 2010 y 2022 - DMQ



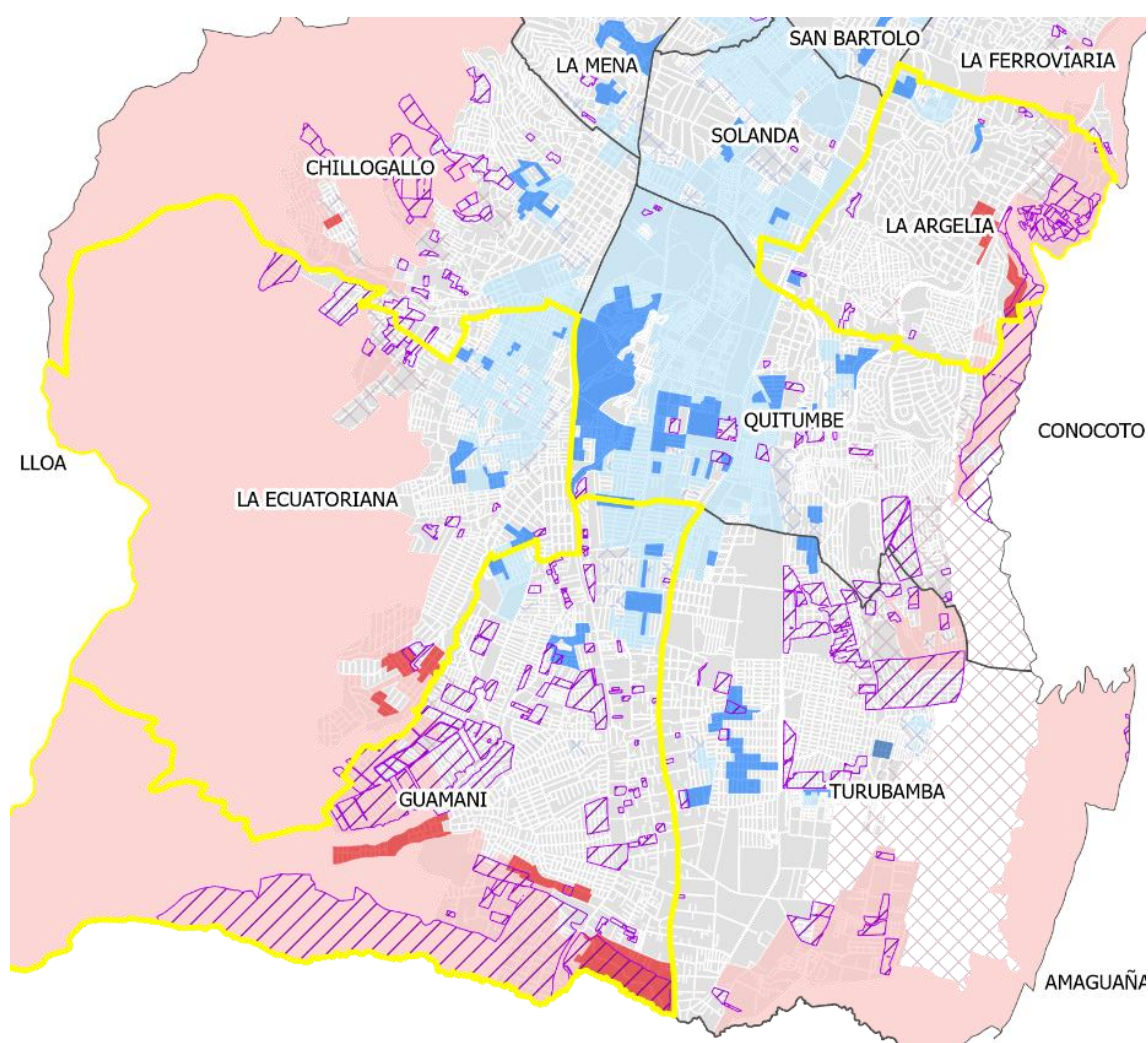
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.
Elaborado por: IIC

El mapa muestra que las parroquias urbanas consolidadas tienen una tendencia a la estabilidad o mejora, debido a la persistencia de clústers de bajo déficit (Cold to Cold) y las transiciones hacia condiciones más favorables (Not Sig to Cold).

No obstante, se identifican excepciones relevantes. Por una parte, en el Centro Histórico, donde persisten clústers de alto déficit (Hot to Hot) en gran parte de la parroquia, junto con la aparición de nuevos focos (Not Sig to Hot) en el sector de la Marín alrededor de la avenida Pichincha. Y por otra, se observa condiciones históricas de déficit en barrios como San José de La Libertad, El Placer Alto y la Zona de protección Monjas. Esto indica que el déficit habitacional no se restringe a las áreas rurales o periféricas, sino que también existe en sectores urbanos, donde el patrón espacial se vuelve más definido en 2022.

Sin embargo, parroquias como Guamaní, La Ecuatoriana, La Argelia y El Condado presentan nuevos focos de alto déficit (Not Sig to Hot), en sus bordes no consolidados. El cruce espacial muestra que estos focos coinciden con zonas de asentamientos irregulares o en proceso de regularización, lo que sugiere una asociación entre la expansión urbana no consolidada y la persistencia de condiciones habitacionales desfavorables.

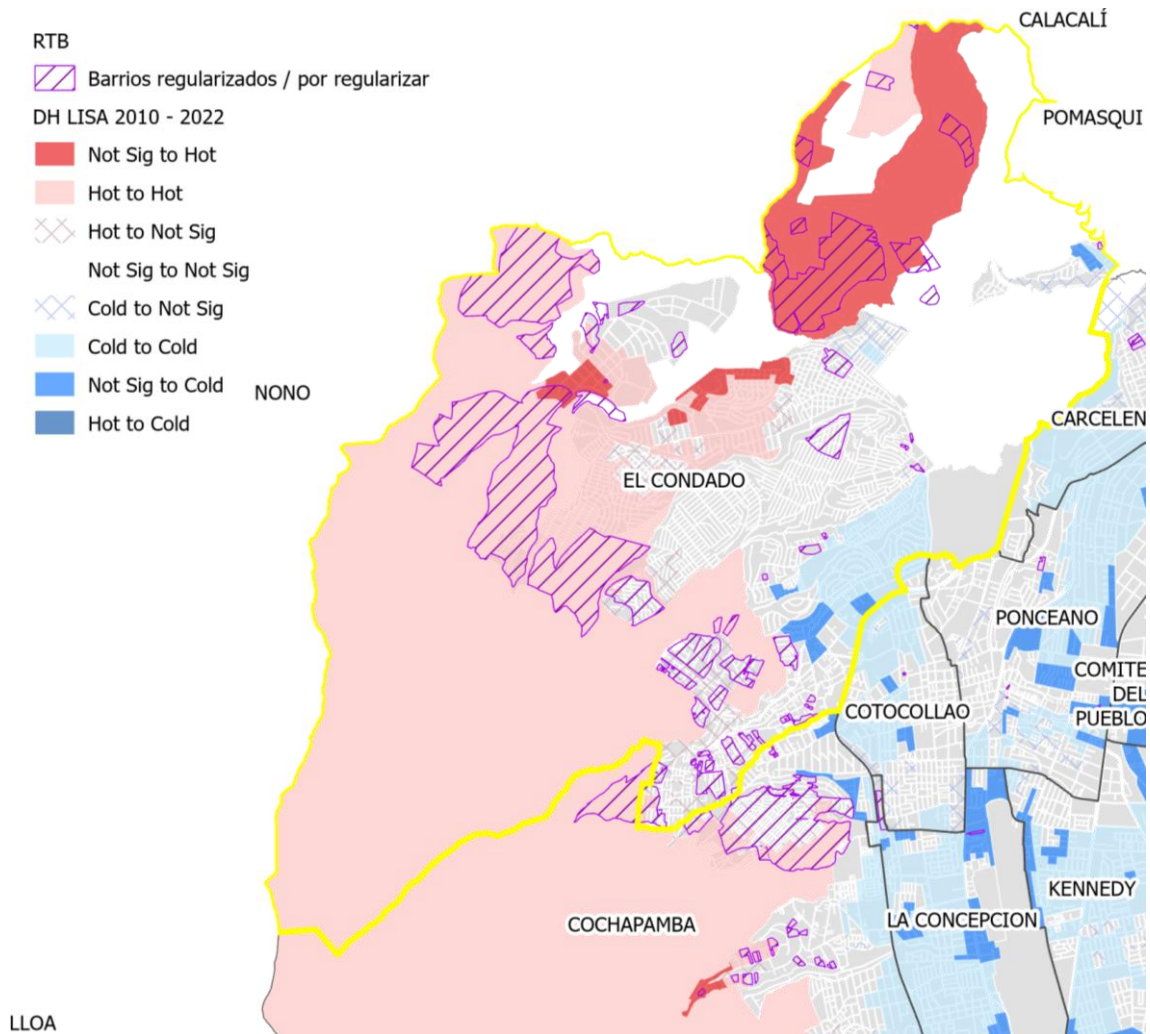
Mapa 8: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en Guamaní, La Ecuatoriana, La Argelia



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

Mapa 9: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en El Condado



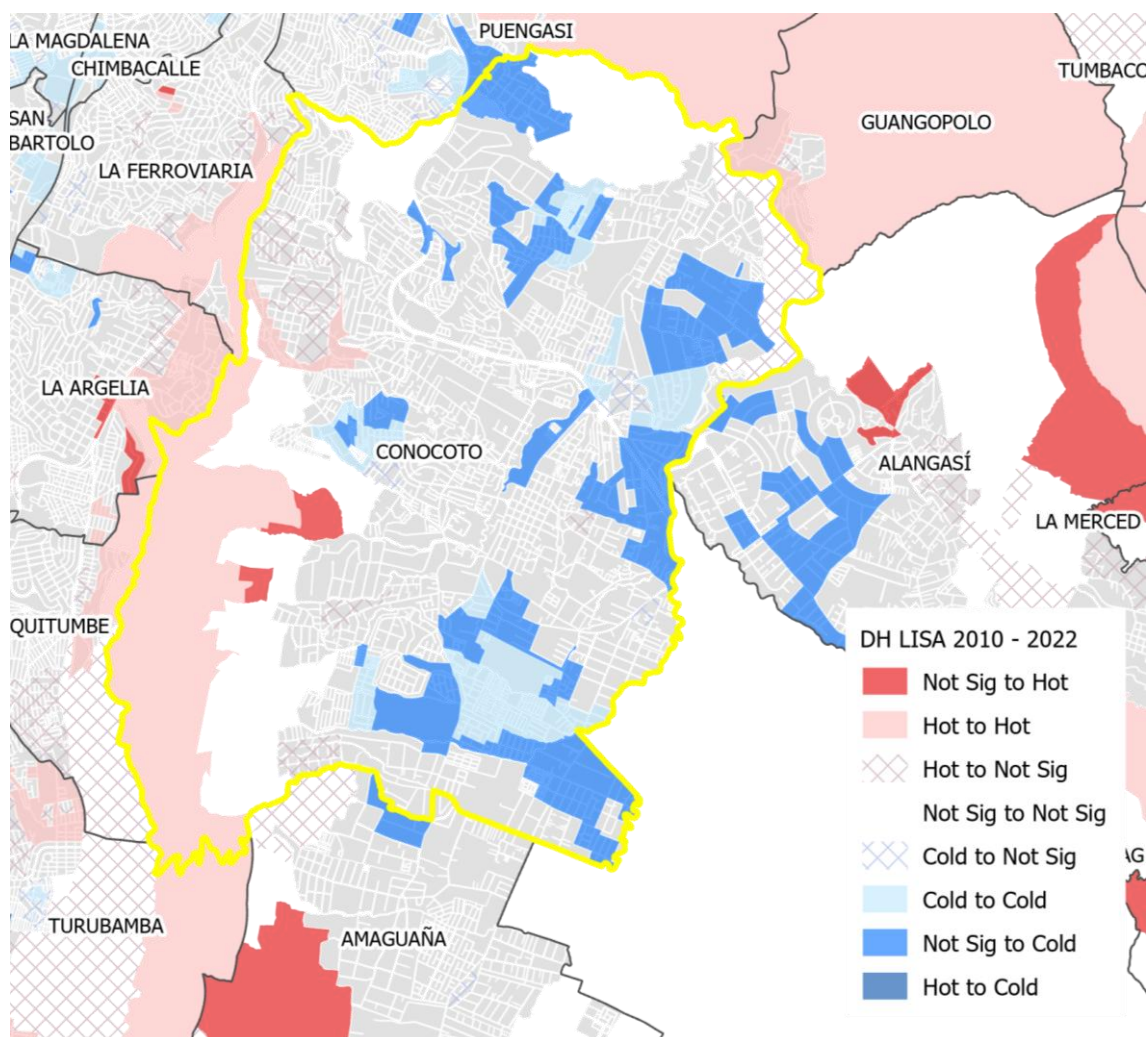
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

En contraste, el DMQ también presenta sectores con una evolución favorable del déficit habitacional. Por ejemplo, los núcleos centrales de Cumbayá muestran una transición de áreas que no formaban parte de un clúster estadísticamente significativo hacia clústeres de bajo déficit (Not Sig to Cold), es decir, pasaron a consolidar zonas con mejores condiciones habitacionales respecto a su entorno cercano.

Un caso particular es la parroquia de Conocoto, donde coexisten áreas con mejores condiciones habitacionales relativas y sectores en los que el déficit se mantiene o adquiere nuevas expresiones territoriales. Como se observa en el mapa, en el sector oriental de la parroquia se identifican clústeres de bajo déficit habitacional, tanto persistentes como de nueva formación; mientras que en la zona occidental se concentran clústeres de alto déficit, igualmente persistentes y emergentes.

Mapa 10: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en Conocoto



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

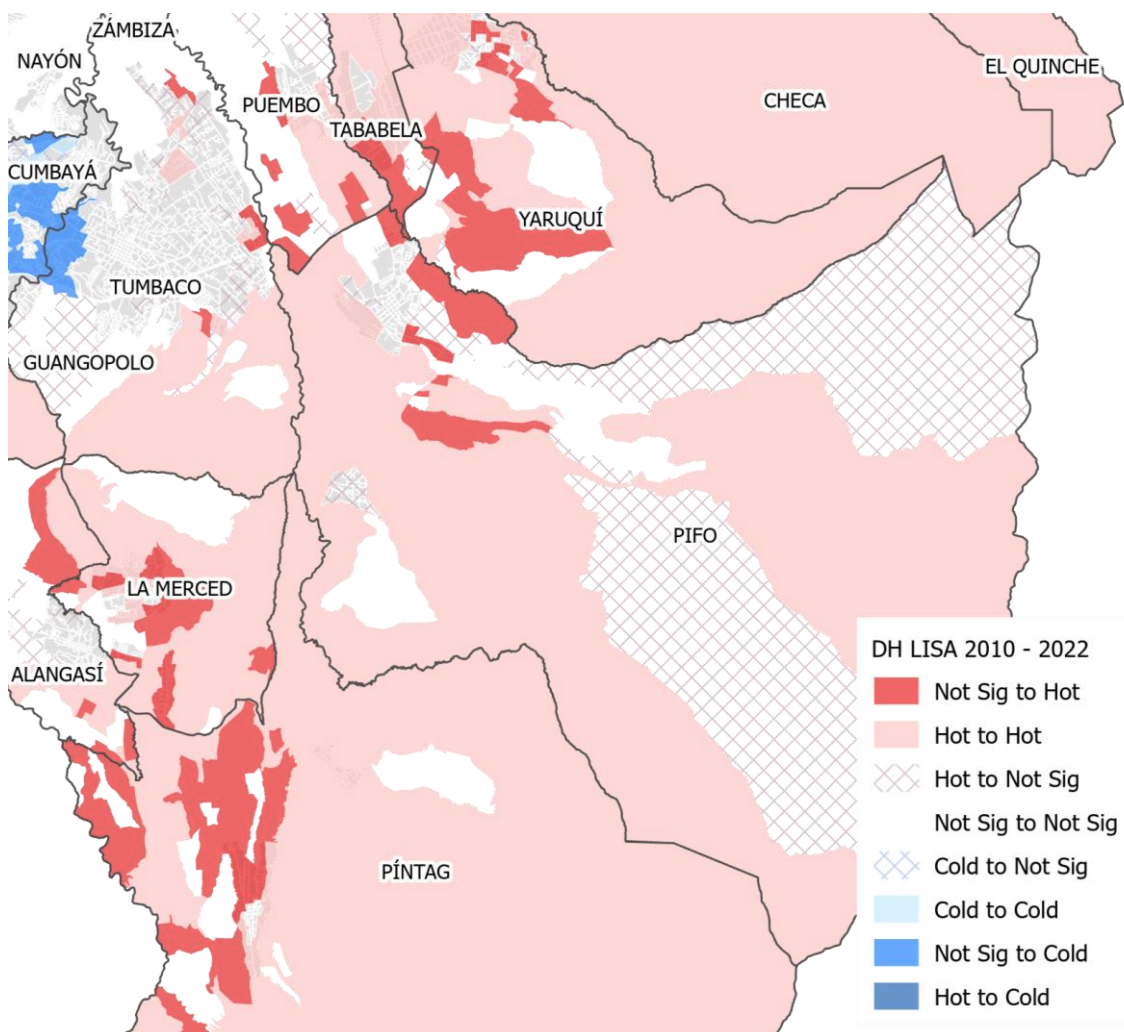
Finalmente, parroquias como Píntag, La Merced, Yaruquí, Pifo y Zámbez presentan una dinámica más crítica, caracterizada por la ocurrencia y persistencia de clústers de alto déficit (Not Sig to Hot y Hot to Hot). Es decir, en estas parroquias el déficit no solo aparece, sino que tiende a consolidarse espacialmente en ámbitos rurales.

En las áreas rurales, los sectores censales abarcan superficies amplias porque las viviendas se distribuyen de forma dispersa y conviven con otros usos del suelo, como áreas agrícolas o naturales. Por ello, cuando un sector aparece clasificado con alto déficit habitacional, no significa que toda su superficie esté ocupada por viviendas deficitarias. Más bien, indica que las viviendas registradas dentro de ese sector presentan niveles relevantes de déficit, aunque cartográficamente esa condición se represente sobre todo el polígono censal.

Por otra parte, al contrastar las coberturas de 2010 y 2022, no se observan cambios significativos que permitan atribuir estos patrones únicamente a una transformación reciente de suelo agrícola o natural hacia uso habitacional. En este sentido, la presencia de clústeres Hot to Hot y la aparición de nuevos puntos Hot apuntan que el problema responde más a la persistencia de

condiciones habitacionales desfavorables en territorios rurales dispersos. Esta persistencia puede estar asociada a mayores dificultades de acceso, distancia respecto a servicios e infraestructura, costos más altos para la provisión de mejoras y menor capacidad de intervención sostenida en zonas alejadas.

Mapa 11: Ampliación de Clúster de déficit habitacional en parroquias rurales



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

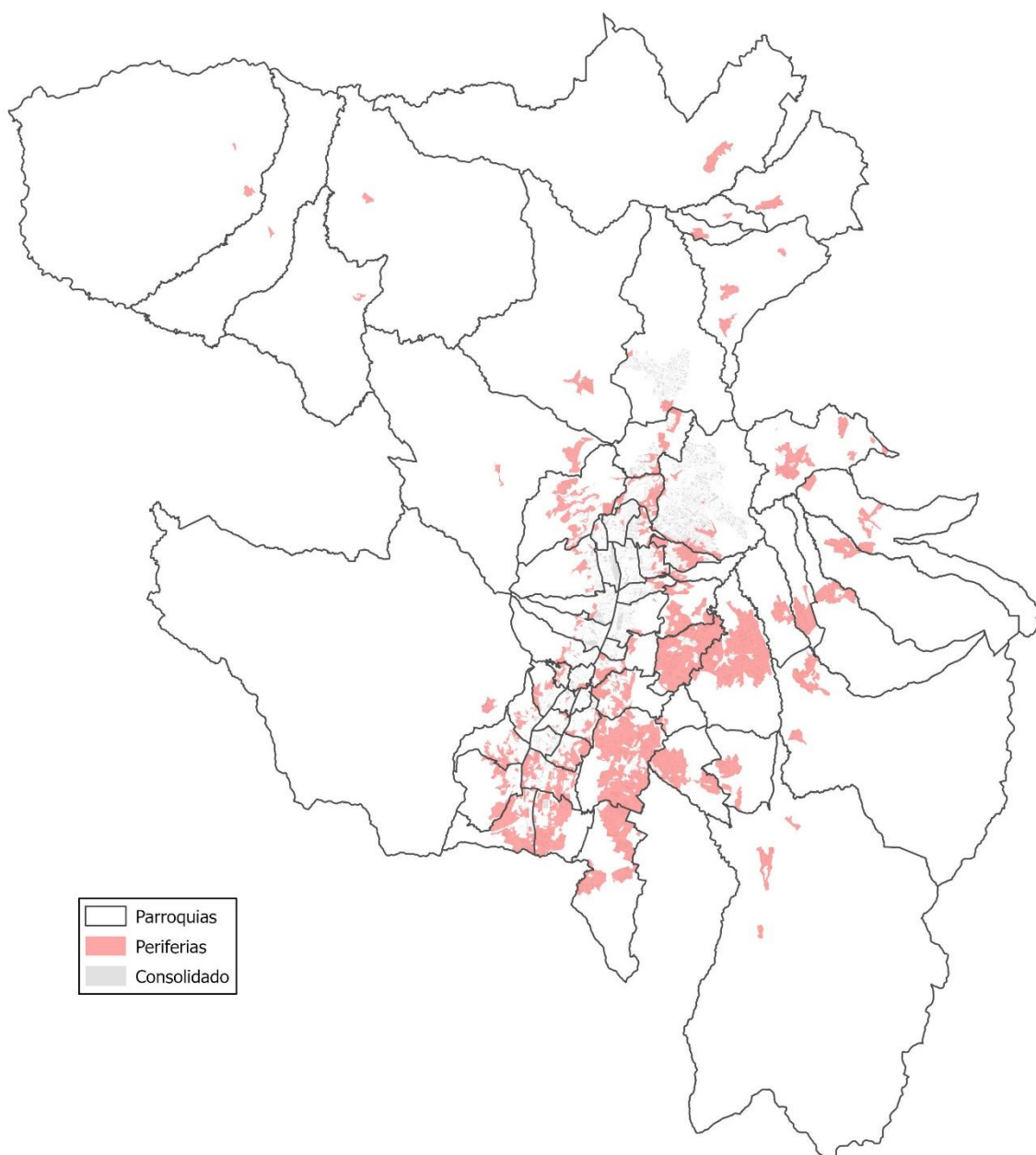
6.6. Relación del déficit habitacional con periferia

En el marco de este estudio, se parte del universo de sectores censales del INEC⁶, considerando exclusivamente aquellos de tipo amanzanado (mayor concentración de edificaciones). Sobre este conjunto se aplicó un criterio de clasificación basado en la predominancia de coberturas no antrópicas. Como resultado de este proceso metodológico, se identificaron 1.662 sectores que son definidos, para efectos del análisis, como periferia⁷.

⁶ De acuerdo con el marco geoestadístico del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), los sectores censales se clasifican en dos tipos: amanzanados y dispersos. Los sectores amanzanados se caracterizan por la presencia de manzanas y una mayor concentración de edificaciones; mientras que los sectores dispersos se asocian a territorios donde las viviendas se encuentran distribuidas de manera aislada.

⁷ La definición de periferia adoptada en este estudio se basa en la predominancia de coberturas no antrópicas sobre sectores censales amanzanados. No obstante, se reconoce que esta aproximación constituye una simplificación del

Mapa 12: Sectores censales definidos como periferia entre 2010 y 2022 - DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

Con el objetivo de conocer si el comportamiento del déficit habitacional en el Distrito está relacionado con los procesos de expansión en el tiempo, se aplicó un análisis de varianza (ANOVA) de dos factores, para lo cual se consideraron como variables explicativas el tipo de territorio (consolidado – periferia), el año (2010 – 2022) y la interacción entre ambas.

Por lo tanto, el análisis parte de las siguientes hipótesis:

fenómeno, ya que la periferia urbana puede ser definida a partir de múltiples dimensiones, incluyendo aspectos morfológicos, funcionales, socioeconómicos y de accesibilidad.

- **H0:** el déficit habitacional no presenta diferencias significativas según el tipo de territorio (consolidado y periferia), el año de análisis (2010 y 2022), ni en la interacción entre ambos factores.
- **H1:** plantea que sí existen diferencias en al menos uno de estos factores.

Tabla 4: ANOVA del déficit habitacional por territorio y año (2010–2022) - DMQ

Factor	Df	F	p-valor
Territorio	1	1411,6	< 2 e-16
Año	1	1517,8	< 2 e-16
Territorio × Año	1	122,6	< 2 e-16

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

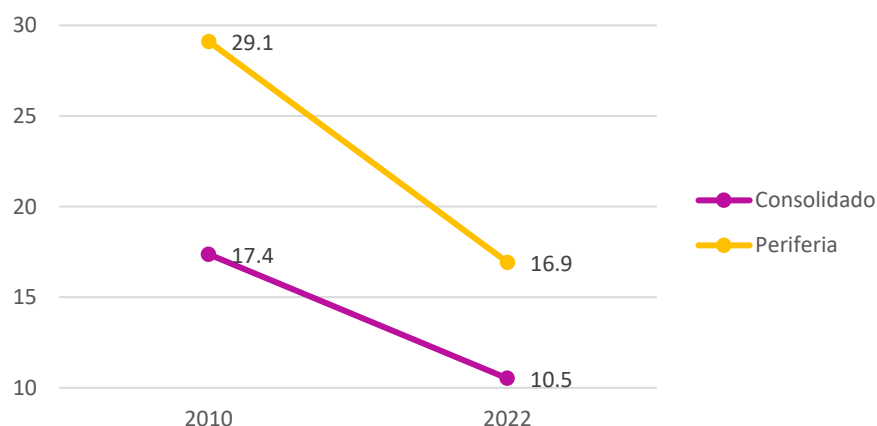
Como se observa, los tres factores tienen valores altos del estadístico F, siendo el año el de mayor magnitud, lo que indica que las diferencias del déficit habitacional entre 2010 y 2022 son las más pronunciadas dentro del modelo.

Este cambio temporal no debe interpretarse de forma aislada, ya que las transformaciones ocurridas en los 12 años se expresan de manera diferenciada según el territorio. Procesos como la urbanización, la ampliación de servicios, los cambios socioeconómicos y la evolución de las condiciones de vivienda no avanzan de forma homogénea en el DMQ. En este sentido, la interacción Territorio × Año confirma que el cambio del déficit entre 2010 y 2022 es distinto entre áreas consolidadas y periféricas.

Los resultados obtenidos permiten rechazar la hipótesis nula con un nivel de significancia de $\alpha=0,05$ ($p < 0,001$), evidenciando que tanto el tipo de territorio como el año, así como su interacción, influyen de manera significativa en el comportamiento del déficit habitacional.

En términos simples, las condiciones habitacionales no mejoran ni persisten de la misma forma en todo el DMQ, sino que responden a dinámicas territoriales específicas así como cambios diferenciados en el tiempo. Por ello, desde la planificación urbana, los resultados sugieren la necesidad de políticas diferenciadas: en sectores consolidados, las intervenciones pueden orientarse al mejoramiento y recuperación de vivienda existente; mientras que las periféricas se requiere priorizar la provisión de servicios básicos, infraestructura, regularización y acceso a vivienda adecuada.

Gráfico 4: Déficit habitacional promedio por tipo de territorio y año (2010–2022) - DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

El gráfico de interacción presenta los promedios de déficit habitacional para cada combinación de territorio y año, y confirma la reducción del déficit tanto en sectores de periferia como en consolidados, con la particularidad de que la periferia mantiene valores más altos en ambos períodos.

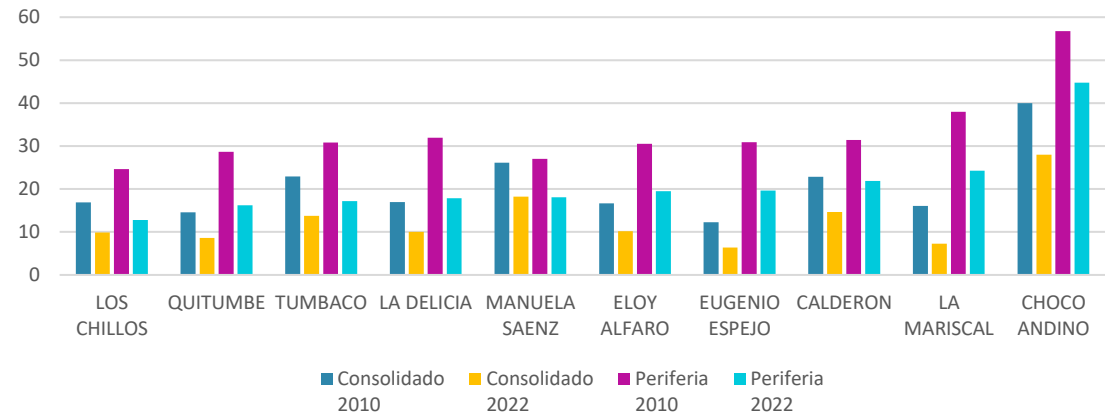
Por otra parte, el hecho de que las líneas no sean paralelas indica que la magnitud del cambio en el tiempo difiere según el territorio. En particular, la pendiente de la periferia muestra una mejora más acelerada que la observada en los sectores consolidados. Sin embargo, esta reducción no es suficiente para cerrar la brecha existente, ya que en 2022 la periferia se mantiene 6,4 puntos por encima de los sectores consolidados.

6.7. Déficit habitacional por Administración Zonal

Al analizar los promedios de déficit habitacional por administración zonal, año y tipo de territorio, se evidencia una disminución general del déficit entre 2010 y 2022 en todo el Distrito. No obstante, el análisis por administración zonal confirma el patrón identificado a escala distrital: en todas las administraciones, los sectores periféricos presentan niveles de déficit habitacional superiores a los sectores consolidados. Esta recurrencia muestra que la brecha no responde a un caso aislado, sino a una desigualdad territorial persistente.

A nivel territorial, se identifican diferencias importantes entre administraciones zonales. En particular, la administración zonal Chocó Andino concentra los niveles más altos de déficit habitacional en ambos períodos, manteniéndose como el territorio con mayor rezago.

Gráfico 5: Evolución del déficit habitacional por administración zonal y tipo de territorio, 2010 y 2022 -DMQ



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.
Elaborado por: IIC

Relación entre administración zonal, territorio y evolución del déficit habitacional

En complemento al análisis ANOVA de dos factores, se incorpora el factor de administración zonal con el fin de evaluar el rol que desempeña en el déficit habitacional.

Tabla 5: ANOVA del déficit habitacional según administración zonal, tipo de territorio y año (2010–2022) - DMQ

Factor	Df	F	p-valor
Territorio	1	1578,78	<2e-16
Año	1	1697,51	<2e-16
Administración zonal	9	141,80	<2e-16

Territorio × Año	1	137,11	<2e-16
Territorio × Adm. zonal	9	28,99	<2e-16
Año × Adm. zonal	9	1,72	0,0796
Territorio × Año × Adm. zonal	9	1,32	0,22

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, CPV 2010 y 2022.

Elaborado por: IIC

Los resultados evidencian que existen diferencias estadísticamente significativas entre administraciones zonales ($p < 0,001$), lo que confirma la heterogeneidad entre administraciones del fenómeno.

Asimismo, la interacción entre territorio (periferia – consolidado) y administración zonal resulta significativa ($p < 0,001$), lo que indica que la brecha entre territorios consolidados y periferia varía según la zona del Distrito.

Por el contrario, la interacción entre año y administración zonal no resulta estadísticamente significativa ($p = 0,0796$), lo que indica que la reducción del déficit en el tiempo sigue un patrón relativamente similar entre zonas. De igual forma, la interacción triple no es significativa ($p = 0,22$), lo que refuerza la idea de una dinámica general común en el Distrito.

7. Conclusiones

El presente estudio plantea la necesidad de repensar el déficit habitacional no como un problema aislado de la vivienda, sino como una expresión de las formas contemporáneas de producción de la ciudad. En este sentido, abordar el déficit implica no solo mejorar las condiciones físicas de la vivienda, sino intervenir sobre las estructuras que generan desigualdad en el acceso al suelo, a los servicios y a las oportunidades urbanas. Esto supone avanzar hacia políticas integrales que reconozcan la complejidad del hábitat y que permitan transitar hacia modelos de desarrollo urbano más equitativos, sostenibles e inclusivos.

Los resultados sobre la evolución del déficit habitacional en el DMQ entre 2010 y 2022 muestran, a nivel general, una mejora estadísticamente significativa: la media pasó de 22,7 % a 14,6 %, mientras que la mediana disminuyó de 19,6 % a 11,2 %. Sin embargo, esta reducción no se distribuye de manera homogénea en el territorio. Desde una lectura crítica de los estudios urbanos, los resultados deben interpretarse en un contexto de desigualdades espaciales persistentes, donde el acceso a vivienda adecuada, servicios básicos e infraestructura mantiene diferencias importantes entre áreas consolidadas, periféricas y rurales.

Esta desigualdad se evidencia en parroquias rurales como Pacto, Píntag, La Merced y Pifo, donde en 2022 persisten sectores con niveles muy altos de déficit habitacional. Esto muestra que la mejora promedio del indicador convive con núcleos territoriales donde las condiciones deficitarias se mantienen, aun cuando el déficit disminuye a escala general. En ese sentido, el déficit habitacional no desaparece de forma uniforme, sino que persiste y se concentra en determinados territorios, reproduciendo brechas espaciales en el acceso a condiciones adecuadas de habitabilidad.

Si bien los resultados muestran una disminución del déficit habitacional tanto en áreas consolidadas como en la periferia, esta reducción no implica que las desigualdades territoriales hayan desaparecido. Al contrario, la persistencia de una brecha entre ambos tipos de territorio puede leerse a la luz de los planteamientos de Brenner y Schmid (2015) y De Mattos (2010),

quienes señalan que la urbanización contemporánea en América Latina no se desarrolla de forma homogénea, sino mediante procesos de expansión difusa, fragmentación territorial e incorporación desigual de los espacios periféricos. Desde esta perspectiva, la periferia no queda fuera de la dinámica metropolitana, sino que se integra a ella bajo condiciones desiguales de acceso a infraestructura, servicios y calidad habitacional.

Y los datos lo confirman, aunque la periferia mostró una mejora más acelerada (con una reducción de 12,2 puntos frente a 6,9 puntos en las áreas consolidadas), sus niveles de déficit siguen siendo más altos. Lo que confirma la persistencia de una desigualdad territorial en la que la periferia continúa en desventaja relativa dentro del proceso metropolitano.

En el DMQ, este patrón puede interpretarse como una expresión concreta de la metropolización desigual (De Mattos, 2010), en la medida en que la expansión urbana no ha operado necesariamente como un mecanismo automático de integración territorial. Aunque las áreas periféricas y periurbanas se encuentran cada vez más conectadas funcionalmente a la dinámica metropolitana, los resultados muestran que mantienen mayores niveles de déficit habitacional que las áreas consolidadas. Esto evidencia una forma de incorporación subordinada al sistema urbano, en la que ciertos territorios participan de la expansión metropolitana, pero lo hacen bajo condiciones desiguales de infraestructura, servicios y calidad habitacional.

Como advierte Kaztman (2001), la concentración del déficit habitacional en áreas periféricas o bordes urbanos no consolidados puede interpretarse como un aspecto central de los procesos de segregación residencial contemporáneos que en varias ciudades latinoamericanas tiende a funcionar como un mecanismo que puede dificultar la integración social. En Quito, la periferia sigue concentrando los indicadores habitacionales con peor desempeño, lo que sugiere que el mercado de suelo y la informalidad estructural (Smolka, 2013; Greene y Rojas, 2008) continúan operando como dispositivos de exclusión.

También es importante mencionar que dentro del DMQ, no todas las parroquias rurales presentan la misma trayectoria. Algunas zonas de los valles orientales, aunque son oficialmente rurales, muestran una mayor articulación con la dinámica metropolitana, reflejada en mejores niveles de accesibilidad, servicios, consolidación territorial y circulación de capital social y económico. Esto permite interpretar sus clústeres de bajo déficit habitacional como expresión de una ruralidad metropolitana diferenciada, donde la cercanía funcional a la ciudad y la mayor disponibilidad de servicios e infraestructura se asocian con mejores condiciones habitacionales relativas frente a otras parroquias rurales más dispersas o con mayores rezagos históricos.

El análisis espacial refuerza esta interpretación. Los clústeres del análisis de LISA muestran autocorrelación espacial positiva en 2010 y 2022, pero con una mayor concentración de los puntos alrededor de la recta de regresión en 2022, lo que indica una mayor coherencia espacial del fenómeno, evidenciando que el déficit habitacional no solo persiste en ciertos sectores, sino que tiende a estructurarse más claramente en el espacio. La aparición y consolidación de nuevos focos “*Not Sig to Hot*” y la persistencia de “*Hot to Hot*” sugieren que el déficit se está territorializando con mayor nitidez, configurando áreas críticas más identificables y menos aleatorias.

Este análisis permite identificar que las desigualdades habitacionales no son solo en términos de distribución; son también relacionales y espaciales, en el sentido de que se agrupan, se

refuerzan vecinalmente y producen entornos de desventaja acumulada. No se trata únicamente de vivir en una vivienda con carencias, sino de hacerlo en territorios donde se superponen baja accesibilidad, menor dotación de servicios y menor exposición a redes e instituciones integradoras.

En el DMQ, esto se observa con claridad en la emergencia de nuevos focos en bordes no consolidados de parroquias urbanas como Guamaní, La Ecuatoriana, La Argelia y El Condado, donde el déficit no se localiza en los núcleos consolidados, sino en las áreas de expansión identificadas entre 2010 y 2022, donde el acceso al suelo puede resultar más factible para ciertos hogares debido a menores costos, ocupación informal, asentamientos humanos de hecho o posibles dinámicas de tráfico de tierras. Sin embargo, esta forma de acceso suele producirse bajo condiciones precarias, con viviendas autoconstruidas de manera progresiva, limitada disponibilidad de servicios básicos, infraestructura insuficiente e inseguridad jurídica.

En este sentido, el déficit habitacional en estos sectores no debe entenderse únicamente como un problema de la vivienda en sí misma, sino como resultado de las condiciones bajo las cuales se accede al suelo en la periferia. Por ello, los procesos de regularización pueden constituir una herramienta clave para reducir la precariedad, siempre que se articulen con la provisión efectiva de servicios, infraestructura y programas de mejoramiento integral de barrios.

Otra cara de la moneda, son los territorios donde existe persistencia de déficit habitacional en áreas consolidadas, como por ejemplo las parroquias que conforman la Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz). A partir de los resultados del análisis espacial, uno de los hallazgos más importantes es la persistencia de clústers “*Hot to Hot*” en la parroquia Centro Histórico, así como la aparición de nuevos focos de alto déficit en sectores como La Libertad, San Juan e Itchimbia.

En este sentido, la distribución social del territorio de Quito es heterogénea y desafía la narrativa de que el déficit habitacional es exclusivamente un problema periférico en relación a los servicios. La evidencia muestra una disputa por democratizar la vida urbana de quienes habitan el consolidado en condiciones de precariedad y sin acceso a recursos para habitar estas zonas desde estéticas corporativas del promotor o patrimonializadas. De ahí que, las estéticas populares (bienes inmuebles patrimoniales abandonados o deteriorados y viviendas [auto]construidas) entren en tensión cuando se activan procesos de gentrificación en territorios históricos, pues presionan el valor del suelo, la revalorización de los bienes inmuebles y, en muchos casos, supone el desplazamiento de la población que históricamente ha habitado y producido esos lugares.

Finalmente, el análisis de clústeres permite ir más allá de las medias y observar patrones espaciales diferenciados que se corresponden directamente con las tres lógicas propuestas por Abramo (2011) y retomadas en la problemática a partir de tres lógicas de producción del hábitat:

- Lógica del mercado: En parroquias como Cumbayá y Conocoto, se observan transiciones hacia clústeres de bajo déficit (*Not Sig to Cold*), especialmente en sus núcleos centrales. Esto refleja procesos de valorización del suelo y consolidación de áreas que han logrado integrarse al mercado formal, aunque de manera excluyente. Sin embargo, en la periferia occidental de Conocoto persisten clústeres de alto déficit, evidenciando que la mejora en un sector de la parroquia coexiste con la reproducción de precariedad en

otro, una manifestación de lo que Guevara (2015) y De Mattos (2010) denominan *fragmentación intraurbana*.

- **Lógica del Estado:** La reducción general del déficit podría atribuirse parcialmente a políticas públicas como el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV). No obstante, la persistencia de déficit crítico en bordes periurbanos no consolidados de Guamaní o La Ecuatoriana, sugiere que la acción estatal no ha sido suficientemente focalizada. Como advierte la problemática, el SIV tiende a excluir a los sectores más vulnerables por requerir capacidad de ahorro previo y bancarización, lo que explicaría por qué el déficit se concentra justamente en territorios donde predominan hogares que no cumplen esos requisitos.
- **Lógica de la necesidad⁸:** La persistencia y aparición de nuevos puntos de alto déficit (*Not Sig to Hot*) en zonas de expansión como Guamaní y el Condado da cuenta de procesos de autoconstrucción progresiva y producción social del hábitat. Si bien esta lógica permite el acceso al suelo y la vivienda para sectores excluidos del mercado formal (Ferguson et al., 2003), lo hace bajo condiciones de precariedad material y déficit cualitativo (materialidad insuficiente, saneamiento deficitario, movilidad limitada). En este contexto, estos territorios no representan “anomalías”, sino respuestas estructurales a la exclusión, que reproducen desigualdades territoriales y refuerzan los patrones de segregación espacial.

Más allá de los resultados, el estudio deja abiertas varias líneas de interpretación que requieren ser profundizadas. En particular, resulta necesario avanzar hacia un análisis más detallado de la composición del déficit habitacional y su relación con variables socioeconómicas, acceso a servicios y condiciones del entorno urbano. Asimismo, la evidencia sugiere la necesidad de explorar con mayor profundidad los procesos de producción del suelo en las periferias, incluyendo el rol del mercado inmobiliario, las formas de ocupación informal y la incidencia de la normativa urbana en la configuración del territorio.

8. Recomendaciones

Se recomienda diseñar estrategias de intervención diferenciadas según el tipo de territorio y la evolución del déficit habitacional:

- En las parroquias urbanas consolidadas como Centro Histórico, La Libertad e Itchimbía, las acciones deberían orientarse al mejoramiento y recuperación de la vivienda existente, mantenimiento de infraestructura urbana y atención a sectores donde persisten condiciones críticas.
- En cambio, en las parroquias urbanas con áreas periféricas o en proceso de consolidación como Guamaní, La Ecuatoriana, El Condado o La Argelia, se requiere priorizar la provisión de servicios básicos, infraestructura urbana, regularización, mejoramiento integral de barrios y acceso a vivienda adecuada.
- Es importante concentrar esfuerzos en las áreas habitadas parroquias rurales como Pacto, Guala, San José de Minas, Puéllaro, Chavezpamba, Píntag, Yaruquí, Pifo y La Merced, donde el análisis espacial evidencia la persistencia de patrones asociados a

⁸ El Anexo 2 presenta un mapa que acompaña este apartado y refuerza la interpretación desarrollada, al superponer los clústeres espaciales del déficit habitacional (2010 y 2022) con los polígonos del programa Regula Tu Barrio, evidenciando su localización en zonas de expansión urbana.

condiciones habitacionales desfavorables. En estos territorios, las intervenciones deberían priorizar el mejoramiento integral del hábitat, la ampliación de servicios básicos, la infraestructura de soporte y la articulación con entidades competentes para facilitar el acceso a programas de mejoramiento de vivienda, subsidios o mecanismos de financiamiento adecuados para los hogares.

Esta diferenciación permitiría responder de manera más precisa a las dinámicas territoriales del déficit y evitar la aplicación de políticas generales que no consideran las brechas específicas entre sectores consolidados y periféricos.

Por otra parte, se recomienda complementar el análisis espacial del déficit habitacional con estudios cualitativos que incorporen la perspectiva de la población residente en sectores periféricos, rurales o en proceso de consolidación. Esto permitiría comprender por qué ciertos hogares optan o se ven obligados a localizarse en estas zonas, considerando factores como el costo del suelo en áreas consolidadas, las limitaciones de acceso a crédito, la autoconstrucción progresiva, las redes familiares y la posibilidad de habitar una vivienda mientras se completa su construcción. Esta aproximación contribuiría a diseñar políticas habitacionales más sensibles a las condiciones reales de los hogares y a las estrategias que utilizan para acceder a vivienda.

9. Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Aguilar, A. G. (2008). *Peri-urbanization, illegal settlements and environmental impact in Mexico City*. Cities.
- Allen, A. (2003). Environmental planning and management of the peri-urban interface.
- Arriagada, C. (2003). Déficit habitacional en América Latina. CEPAL.
- Brenner, N., & Schmid, C. (2015). Towards a new epistemology of the urban. City.
- Cepeda, P. (2025). "Políticas de vivienda en Quito, Ecuador (2000-2019): ¿quién gana y quién pierde en el juego del mercado?". *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 40. En <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v40.e2230>
- Dávila, J. D. (2005). *Urban and peri-urban water supply*. Habitat International.
- De Mattos, Carlos. (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: OLACCHI / Quito, Distrito Metropolitano.
- Durán, G., Martí, M., y Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Íconos - Revista De Ciencias Sociales*, (56), 123–146. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>
- Ferguson, B. y Navarrete, J. (2003). *New approaches to progressive housing in Latin America: A key to habitat programs and policy*. Habitat International 27 (2003) 309–323.
- Gilbert, A. (2004). "Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa". Habitat International 28.

- Greene, M., & Rojas, E. (2008). "Incremental construction: a strategy to facilitate access to housing". *Environment and Urbanization*.
- Guevara, Tomás. (2015). "Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas". EURE (Santiago). *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 41 (124): 5-24.
- Kaztman, R. (2001). "Seducidos y abandonados". *Revista de la CEPAL*, 75.
- Lerner AM, Eakin H. (2011). *An obsolete dichotomy? Rethinking the rural–urban interface in terms of food security and production in the global south*. Environment and Planning.
- ONU-Hábitat. (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. En: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>
- _____ (2020). World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf
- Schteingart, Martha. 2007. "Problemas y políticas urbanas en América Latina: cer-tidumbres y falacias". *Premio de Reconocimiento del ONU-Hábitat II*. Nairobi: ONU-Hábitat.
- Simon, D. (2008). "Entornos urbanos: Problemas en la periferia periurbana". *Annual Review Environment and Resources*. En: <https://doi.org/10.1146/annurev.environ.33.021407.093240>
- Smolka, M. y Biderman, C. (2012). *Housing informality: An economist's perspective on urban land markets*. The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning.
- Smolka, M. (2013). *Implementing value capture in Latin America*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Szalachman, R. (2000). *Perfil del déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de América Latina*. Revista CEPAL.
- Tacoli, C. (2006). *The Earthscan Reader in Rural–Urban Linkages*. Urban Studies.
- Ward, P. Edit. (1982). *Self-help housing: A critique*. Editorial: Alexandrine Press, Mansell Publishing Ltd.Editor.