Instituto de Investigaciones de la Ciudad

Quito Alcaldía Metropolitana

Expansión urbana y producción de periferias en el Distrito Metropolitano de Quito: transformaciones del suelo y desigualdades territoriales

Investigación

N° – 03 – 2026 – DAD



Estudio N°– 03 – 2026 – DAD

Expansión urbana y producción de periferias en el Distrito Metropolitano de Quito: transformaciones del suelo y desigualdades territoriales

Dirección Analítica de Datos

Autorías:

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

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. Introducción 5
2. Justificación 5
3. Objetivo general 9
3.1. Objetivos específicos 10
4. Metodología 10
4.1. Metodología Cuantitativa 10
4.2. Metodología Cualitativa 13
5. Normativa para la planificación y ordenamiento territorial 15
6. Análisis histórico del crecimiento urbano y el acceso a los servicios en bordes 20
6.1. Habitabilidad y asentamientos 20
7. Resultados 27
7.1. Crecimiento de la mancha urbana de Quito entre 2001 y 2024 27
7.2. Transformación de coberturas del suelo ante el avance de la mancha urbana 34
7.3. La periferia del DMQ en los períodos 2001 – 2010 – 2022 34
7.4. Expansión urbana y servicios básicos 37
7.4.1. Agua potable 37
7.4.2. Alcantarillado 38
7.4.3. Energía eléctrica 38
7.4.4. Recolección de basura 39
7.5. Caracterización del Borde 39
7.5.1. Trayectorias de ocupación y transformación del suelo 40
7.5.2. Acceso a infraestructura y formas de gestión comunitaria 42
7.5.3. Configuraciones de la tenencia y procesos de formalización de la propiedad 44
7.5.4. Riesgo, infraestructura estratégica y afectaciones territoriales 46
7.5.5. Arraigo territorial y transformaciones de la vida comunitaria 47
8. Conclusiones 50
9. Recomendaciones 52
10. Referencias bibliográficas 53

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Flujo de construcción del CUT (2001-2024) 11

Figura 2: Criterio de clasificación territorial (consolidado/periferia) 12

Figura 3: Metodología Cualitativa 14

Figura 4: Operacionalización Territorial de la Normativa 19

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Crecimiento anual de la mancha urbana de Quito 2002-2024 (hectáreas) 32

Gráfico 2: Coberturas del suelo 2001 reemplazadas por infraestructura urbana 2024, DMQ... 34

Gráfico 3: Cobertura promedio de agua potable y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022 37

Gráfico 4: Cobertura promedio de alcantarillado y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022 38

Gráfico 5: Cobertura promedio de energía eléctrica y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022 39

Gráfico 6: Cobertura promedio de recolección de basura y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022 39

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Evolución de la mancha urbana de Quito 2001-2010..... 29

Mapa 2: Evolución de la mancha urbana de Quito 2010-2022..... 31

Mapa 3: Evolución de la periferia en el DMQ, 2001 – 2010 – 2022 36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Normativa para la planificación territorial 16

Tabla 2: Evolución de la mancha urbana de Quito por período intercensal 28

Tabla 3: Top 10 parroquias con mayor expansión urbana de 2008 - 2009 33

Tabla 4: Top 10 parroquias con mayor expansión urbana de 2023 a 2024..... 33

Tabla 5: Transición de coberturas del suelo hacia infraestructura urbana, DMQ 2001-2024.... 34

Tabla 6: Distribución de sectores censales según clasificación territorial, DMQ 2001-2022 35

1. Introducción

El Distrito Metropolitano de Quito, históricamente, ha crecido hacia sus bordes. Sin embargo, esta expansión se desarrolla en un contexto de disputas y respuestas institucionales que se acumulan a lo largo del tiempo sobre quién ocupa el territorio y en qué condiciones lo hace. Este estudio se propone comprender esa producción de ciudad hacia la periferia, entendiendo el borde urbano no como un límite fijo entre lo consolidado y lo rural, sino como un espacio en tensión donde se negocian el acceso al suelo, la infraestructura y la centralidad urbana.

Para entender este proceso, el estudio examina la evolución de la ocupación y el uso del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito entre los años censales 2001, 2010 y 2022, con una mirada adicional sobre los cambios de uso y cobertura del suelo en el período 2001-2024. Adicional a esto, se presenta un examen de la cobertura de servicios básicos, donde se presentan los resultados que permiten dimensionar las brechas que persisten entre los sectores consolidados y aquellos clasificados operacionalmente como periféricos (Durán y Serrano, 2018).

Este estudio articula dos enfoques: uno cuantitativo, que se apoya en información geoespacial y estadística para dimensionar el crecimiento urbano y sus brechas de servicios, y otro cualitativo, que recupera las voces, las trayectorias históricas y las prácticas cotidianas de quienes habitan estos territorios en expansión.

Con este propósito, el estudio presenta inicialmente la problemática y justificación, donde se sitúa el debate teórico sobre la expansión urbana y la producción de la periferia en América Latina y en el Distrito Metropolitano de Quito. A continuación, se presentan los objetivos que orientan el estudio y la metodología aplicada, tanto en su componente cuantitativo como cualitativo. Posteriormente se desarrollan los resultados obtenidos, que incluyen el crecimiento de la mancha urbana, la transformación de las coberturas del suelo, la evolución de la periferia y de los servicios básicos, así como la caracterización de casos concretos de borde en distintas parroquias del distrito. El documento cierra con un análisis integrado de estos resultados y las conclusiones y recomendaciones que de ellos se derivan.

2. Justificación

El crecimiento urbano en América Latina ha estado marcado por profundas transformaciones en la estructura y organización de las ciudades, particularmente asociadas a procesos de fragmentación y crecimiento disperso. La expansión urbana en la región implicó la extensión de los límites de la ciudad hacia territorios rurales o periféricos mediante formas de ocupación separadas y discontinuas, caracterizadas por densidades poblacionales discordantes y nuevas centralidades a escala metropolitana (Serrano y Durán, 2020). El resultado de esta dinámica de producción del suelo urbano se expresa en la configuración del borde como un territorio fragmentado donde se superponen distintas temporalidades y formas de ocupación.

En la actualidad, las ciudades atraviesan una metamorfosis que no puede explicarse únicamente por el crecimiento demográfico acelerado, sino, además, por una transformación estructural de la lógica urbana. Carlos de Mattos (2007) sostiene esto como una nueva “revolución urbana”, impulsada por la globalización y por la creciente autonomía del capital financiero frente a la capacidad reguladora del Estado. Como resultado, la tradicional estructura centro periferia relativamente homogénea ha dado paso a formas urbanas fragmentadas y discontinuas, organizadas en “archipiélagos” urbanos donde la segregación ya no se expresa únicamente en

grandes áreas diferenciadas, sino también en microfragmentaciones espaciales caracterizadas por enclaves de riqueza insertos en territorios de precariedad y exclusión (Janoschka, 2002). De esta manera, la desigualdad urbana se territorializa mediante fronteras múltiples y dispersas que desde lo cotidiano reorganizan las relaciones sociales y espaciales dentro de la urbe.

Estas transformaciones se comprenden desde lo que se ha denominado “urbanización extendida” (Monte-Mor, 2014) o “urbanización planetaria”, entendida como un proceso en el que las distinciones tradicionales entre lo urbano y lo rural se diluyen debido a la expansión de redes de acumulación, infraestructura y explotación territorial (Brenner y Schmid, 2013). Desde esta perspectiva, las periferias no constituyen espacios externos a la ciudad, sino territorios funcionalmente integrados a su reproducción, aunque bajo condiciones profundamente desiguales de acceso a infraestructura, servicios y demás oportunidades. En consecuencia, los territorios de borde dejan de ser concebidos como simples áreas residuales o transitorias y pasan a entenderse como espacios estructurales de la urbanización contemporánea, caracterizados por la coexistencia y tensión entre dinámicas urbanas y rurales (Allen, 2003; Tacoli, 2006).

El proceso de expansión y producción de borde urbano de periferia en América Latina no responde a procesos homogéneos ni plenamente planificados, sino a mecanismos estructurales de exclusión del acceso formal al suelo urbano y a la vivienda. Siguiendo a Gilbert (2004) y Ward (2012), amplios sectores populares acceden a la ciudad mediante procesos informales de ocupación y autoconstrucción progresiva en áreas periféricas, mientras que el funcionamiento especulativo del mercado del suelo (marcado por la captura privada de plusvalías y la limitada disponibilidad de suelo urbanizado asequible) desplaza a los hogares de menores ingresos hacia bordes urbanos, zonas ambientalmente frágiles, áreas protegidas o territorios comunales (Smolka, 2013).

En línea con Abramo (2010), el mercado inmobiliario se ha convertido en uno de los principales coordinadores de la producción del espacio urbano y de la estructura intraurbana. Este proceso adquiere características particulares a través de la denominada "ciudad com-fusa", una forma de urbanización simultáneamente compacta y difusa donde el crecimiento urbano deja de estar guiado prioritariamente por criterios de planificación estatal y pasa a responder a las lógicas del mercado inmobiliario. Bajo esta racionalidad, el capital densifica selectivamente áreas de alta rentabilidad mientras expande la urbanización hacia periferias y bordes periurbanos carentes de integración social y territorial (Abramo, 2010). El resultado es una morfología urbana fragmentada que opera en distintos niveles: nodos o islas de riqueza, islas de precariedad e islas de consumo y producción (Janoschka, 2002). Esta dinámica se materializa en la proliferación de urbanizaciones cerradas y enclaves residenciales privatizados, donde las élites se retraen de la esfera pública para refugiarse en espacios exclusivos y homogéneos (Thuillier, 2002; Klaufus y Lindert, 2017). Como consecuencia, emergen configuraciones territoriales tipo “archipiélago” (Ciccolella, 1999), marcadas por la desaparición del espacio público tradicional y la producción de “antiespacios” o vacíos urbanos impermeables que debilitan el tejido comunitario y refuerzan procesos de inseguridad y segregación (Gómez M., 2021).

La expansión periférica impulsada por estas dinámicas no solo transforma la morfología urbana, sino que produce profundas consecuencias sociales, ambientales y territoriales. Mendez et al. (2025) analizan este proceso como uno de los principales desafíos de sostenibilidad en las

ciudades de países en desarrollo, donde el capital inmobiliario mercantiliza el paisaje y utiliza atributos como naturaleza, conectividad y exclusividad para valorizar proyectos residenciales periféricos. Este modelo de urbanización dispersa genera crecimiento urbano inorgánico, pérdida de biodiversidad y transformación desigual del valor del suelo y de los servicios urbanos, dificultando el acceso a la vivienda para los sectores de menores ingresos (Marchant et al., 2021).

En este escenario, la expansión urbana opera simultáneamente como frontera de valorización y exclusión; mientras las áreas de alta rentabilidad concentran inversiones e infraestructura, los sectores populares se ven empujados hacia territorios periféricos donde predominan la informalidad, la precariedad habitacional y la exposición a traficantes de tierra (Ziccardi y Dammert; Marchant et al., 2021). Siguiendo a Segura (2017), esta transformación expresa un "desacople" estructural entre la distribución de ingresos y los patrones de urbanización, donde la proximidad física entre riqueza y pobreza no reduce las distancias sociales, sino que las profundiza, consolidando lo que Saskia Sassen (2010) denomina la "urbanización de la injusticia". A saber, la fragmentación urbana no solo separa grupos sociales, sino que distribuye de manera desigual los riesgos ambientales, la infraestructura y las condiciones de habitabilidad, debilitando el derecho a la ciudad y subordinando la sostenibilidad de la vida a la rentabilidad del suelo urbano (Ziccardi y Dammert, 2021).

En el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), estas dinámicas se pueden encontrar en algunos territorios que funcionan como interfaces urbano-rurales, donde la urbanización avanza de manera desigual y produce formas de urbanidad incompleta y condiciones diferenciadas de habitabilidad (Simon, 2008). En estos espacios coexisten accesos parciales a servicios básicos con persistentes déficits en saneamiento, movilidad, conectividad y equipamientos, evidenciando la configuración de territorios híbridos donde convergen y se superponen lógicas urbanas y rurales (Lerner y Eakin, 2011).

Desde esta perspectiva, el concepto de borde como interfaz entre lo urbano y rural resulta particularmente útil para comprender sectores del DMQ que, pese a haber alcanzado ciertos niveles de consolidación urbana, continúan atravesados por precariedades estructurales y procesos fragmentados de integración a la ciudad. Durán et al. (2016) sostienen que la urbanización contemporánea de Quito responde a la reestructuración espacial del capital que produce territorios social y espacialmente diferenciados. Como resultado, emergen nuevas formas de organización socioespacial donde convergen expansión difusa, transformación del suelo y reconfiguración territorial, produciendo periferias cada vez más complejas y heterogéneas (Schteingart, 2007). Por ejemplo, las nuevas centralidades como Cumbayá-Tumbaco no son nodos de integración, sino geografía fragmentada en evolución (Carrión y Erazo; Durán y Serrano, 2020), cuyo crecimiento hacia las periferias sigue patrones tanto formales como informales que el Estado no logra anticipar (Ulloa y Pérez, 2018).

En consecuencia, el DMQ se consolida como un territorio con la presencia de múltiples lógicas de ocupación y valorización del suelo. A los procesos de "periferización" de sectores populares (asociados a dinámicas de producción informal del hábitat) se suman formas de expansión impulsadas por sectores de mayores ingresos, materializadas en urbanizaciones cerradas, nuevos enclaves residenciales y centralidades emergentes que redefinen las jerarquías espaciales metropolitanas (Guevara, 2015). Esta superposición de formas de urbanización no

solo transforma la estructura física de la ciudad, sino que profundiza las desigualdades en el acceso a infraestructura, servicios y oportunidades urbanas.

Es así que los distintos grupos sociales acceden de manera profundamente diferenciada a condiciones de habitabilidad, infraestructura y calidad urbana. A ello se suma que la provisión de infraestructura en territorios periurbanos suele desarrollarse de manera fragmentaria, insuficiente y territorialmente desigual (Dávila, 2005), configurando hábitats periféricos marcadamente distintos respecto a la ciudad consolidada y reforzando patrones persistentes de segregación socioespacial (Aguilar, 2008).

En la producción del borde periférico convergen al menos tres lógicas que rara vez actúan de manera coordinada: la del mercado inmobiliario, que transforma suelo rural en urbanizaciones, conjuntos residenciales y corredores de servicios; la de la necesidad habitacional, que empuja a los hogares de menores ingresos hacia lotes baratos y sin infraestructura completa; y la del Estado, que clasifica el suelo, tiende redes, amplía límites urbanos y regulariza asentamientos después de que la ocupación ya está consolidada. Serrano y Durán (2020) documentan esta convergencia para Quito al mostrar que en los bordes del DMQ coexisten urbanizaciones cerradas, barrios tradicionales y nuevos servicios habitados por población con niveles de ingreso muy distintos entre sí; sus hallazgos sobre Cumbayá Tumbaco y San Antonio de Pichincha muestran, además, que estas nuevas centralidades periféricas concentran comercio y equipamiento sin que ello elimine la estructura segregada del conjunto metropolitano. La cercanía física entre grupos sociales no equivale, entonces, a integración.

Gómez Salazar y Cuvi (2016) muestran que, desde la década de 1970, buena parte de la expansión de Quito se dio mediante mercados de lotes no regulados sobre suelo agrícola, quebradas y áreas de protección, lo que obliga a distinguir entre la irregularidad jurídica del asentamiento y la informalidad como proceso producido socialmente: detrás de un lote sin escrituras suele haber relaciones de mercado activas, decisiones políticas, ausencia de vivienda social asequible y control institucional débil, más que una simple voluntad de incumplir la norma. Valladares Borja (2020) confirma este patrón para el sur de Quito, donde numerosos barrios se originaron en la compra no regulada de fracciones de antiguas haciendas cuyos nuevos propietarios recibieron el suelo sin urbanizar y debieron resolver, mediante trabajo comunitario, la apertura de caminos, la instalación de redes y la construcción de equipamientos que en teoría correspondían al Estado o al vendedor del terreno. El precio bajo del lote refleja las condiciones desfavorables del emplazamiento (distancia, ausencia de servicios, pendiente, inseguridad jurídica), y su costo de consolidación termina recayendo sobre la propia familia compradora. Con todo, Valladares Borja (2020) advierte que esta autoconstrucción no debe leerse únicamente como carencia, pues constituye también una forma de apropiación del espacio: al construir la vivienda, los habitantes producen igualmente calles, vínculos vecinales y una identidad barrial que suele consolidarse a través de la propia lucha por el reconocimiento institucional.

La regularización del suelo, sin embargo, no resuelve por sí sola los problemas de habitabilidad que originaron la ocupación informal. El estudio de Córdova et al. (2024) sobre Colinas del Norte, en el periurbano del DMQ, muestra que la titularización de la propiedad no revirtió las condiciones de riesgo del asentamiento, en parte porque la formalización jurídica del suelo y la evaluación de la vulnerabilidad estructural de las viviendas suelen tramitarse por vías

institucionales separadas. El resultado puede ser doblemente problemático: un barrio obtiene escrituras y permanece expuesto a una zona de amenaza múltiple, mientras la propia seguridad jurídica incentiva nuevas construcciones y una mayor densificación sobre un terreno que continúa siendo inseguro. Camargo y González (2022) proponen, frente a esto, evaluar los asentamientos desde una lectura integral que combine variables sociales, económicas, ambientales y territoriales (emplazamiento, tenencia, accesibilidad, integración a la trama urbana, acceso a servicios), en lugar de tratar cualquier ocupación informal como si presentara las mismas condiciones y los mismos niveles de urgencia.

El propio riesgo, de hecho, no puede entenderse como un dato exclusivamente natural. Quebradas, pendientes y suelos inestables existen como condición física, pero se convierten en amenaza concreta a partir de decisiones sobre dónde y cómo se construye y qué población queda expuesta. Córdova et al. (2024) vinculan esta producción social del riesgo al propio modelo de desarrollo urbano y a la debilidad institucional para regular la ocupación de zonas ambientalmente frágiles, mientras Gómez y Cuvi (2016) la describen a través de la noción de resiliencia urbana negativa: un territorio puede consolidarse físicamente (llega la luz, se abren las vías, mejora la vivienda) al mismo tiempo que rellena quebradas, impermeabiliza suelos y acumula vulnerabilidad ambiental. La consolidación material de un barrio no equivale, entonces, a una mejora integral de su hábitat.

A esta desigualdad en el acceso al suelo seguro se suma, finalmente, una desigualdad en el acceso a la centralidad urbana. Aunque el argumento de la gentrificación se ha desarrollado sobre todo para barrios centrales de Quito, guarda una relación indirecta con la expansión hacia el borde: Páez Coello y Samaniego Garrido (2023) muestran que la valorización inmobiliaria de sectores consolidados puede desplazar a residentes de menores ingresos hacia zonas más accesibles económicamente, y Chiriboga et al. (2023) advierten que la transformación de usos residenciales y comerciales debilita las redes vecinales existentes y expulsa población. Ninguno de estos estudios permite afirmar que la totalidad del crecimiento periurbano de Quito responda a procesos de gentrificación, pero sí ayudan a entender que la presión inmobiliaria sobre el centro y las áreas consolidadas puede contribuir al desplazamiento hacia los bordes donde el suelo todavía resulta más barato.

En este marco, resulta necesario preguntarse: ¿Cómo se relaciona la expansión urbana del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) con las transformaciones del suelo, las brechas de servicios y las distintas trayectorias de ocupación de sus bordes? Esta interrogante orienta el desarrollo analítico del estudio a través de la identificación de patrones espaciales y trayectorias de ocupación que permiten interpretar la expansión hacia los valles orientales y las periferias, así como las diferencias entre sectores consolidados y periféricos identificadas en el estudio.

3. Objetivo general

Analizar la evolución de la expansión urbana en el Distrito Metropolitano de Quito mediante la comparación temporal de la ocupación del suelo y el crecimiento de la mancha urbana, articulada con el análisis de servicios básicos y las trayectorias históricas y cualitativas del borde, con el fin de identificar patrones territoriales y tendencias de desarrollo urbano en el territorio metropolitano.

3.1. Objetivos específicos

- Sistematizar y analizar información histórica sobre el crecimiento urbano del Distrito Metropolitano de Quito, a partir de las fuentes documentales, geoespaciales y estadísticas disponibles.
- Comparar la evolución de la ocupación del suelo urbano en distintos periodos, identificando cambios en la extensión y configuración de la mancha urbana.
- Identificar patrones espaciales de crecimiento urbano, relacionados con procesos de expansión, consolidación y transformación del territorio metropolitano, y comparar la cobertura de servicios básicos entre sectores consolidados y periféricos.
- Caracterizar desde el enfoque cualitativo el proceso de expansión urbana en los bordes periféricos, identificando los actores, discursos, conflictos, mecanismos de ocupación del suelo y desigualdades territoriales que permiten interpretar su configuración en los casos estudiados.
- Comprender las lógicas de producción del borde urbano de Quito a través del análisis de las narrativas y prácticas de los actores que configuran distintas formas de expansión local.

4. Metodología

El estudio posee una estructura metodológica mixta, articulando los componentes cuantitativo y cualitativo desde un enfoque analítico-descriptivo y suma las contribuciones teóricas desde una perspectiva crítica de los estudios urbanos, aportando una interpretación territorial de los resultados. Este diseño, además, articula en el análisis insumos históricos, normativos y recursos espaciales que permiten comprender la expansión de los bordes urbanos como un fenómeno territorial vinculado a procesos de cambio de uso y cobertura del suelo y producción desigual del espacio.

De este modo, el estudio se centra en el crecimiento del área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, y plantea como premisa analítica que la expansión hacia la periferia se asocia con menores niveles de consolidación urbana y con brechas en el acceso a servicios básicos respecto de la ciudad consolidada, sin asumir que la expansión física, la provisión de infraestructura y el reconocimiento institucional avanzan al mismo ritmo.

4.1. Metodología Cuantitativa

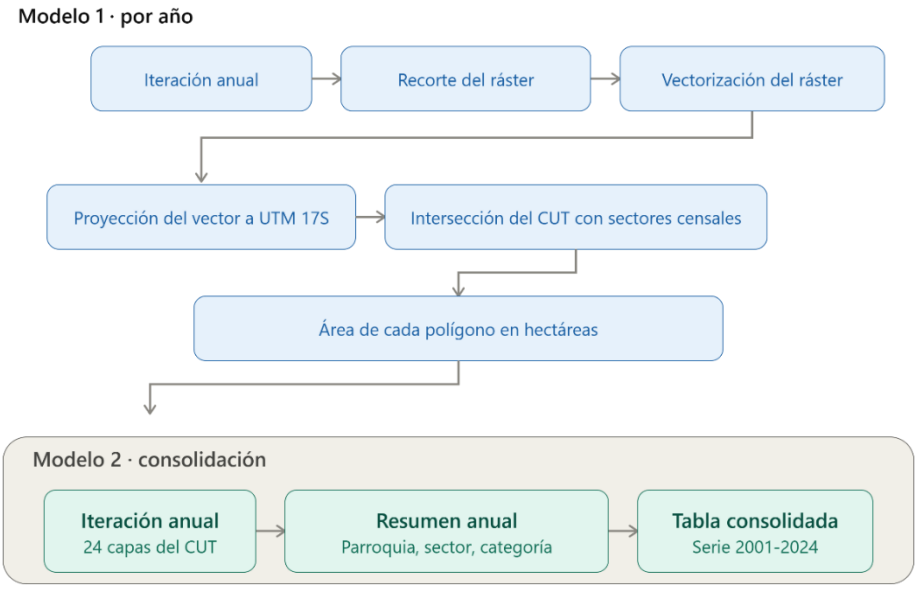
Cambio de Uso y Cobertura del Suelo (CUT) 2001-2024

El insumo base para el análisis de expansión urbana es el Cambio de Uso y Cobertura del Suelo (CUT) del Distrito Metropolitano de Quito, construido a partir de las imágenes satelitales de MapBiomas Ecuador para cada año entre 2001 y 2024. El procesamiento se realizó mediante dos modelos de *ModelBuilder en ArcGIS Pro*, de manera que el primero recorta cada imagen anual al límite del área de estudio, la convierte de formato ráster a polígono, la proyecta a coordenadas UTM Zona 17S e intersecta el resultado con la capa de sectores censales, obteniendo así el área en hectáreas por sector y por categoría de cobertura, mientras que el segundo modelo itera sobre las 24 capas anuales resultantes, calcula estadísticas de resumen por parroquia, sector y categoría, y consolida los resultados en una tabla única que integra los 24 años analizados.

En la leyenda de MapBiomas Ecuador, la categoría 24 corresponde a "Infraestructura urbana", que agrupa los asentamientos humanos con entorno construido (redes viales, ferroviarias y terrenos asociados), así como otras zonas artificializadas como explotaciones petroleras, hidroeléctricas, bases militares, aeropuertos y zonas portuarias. Esta categoría incluye también las áreas periféricas que se encuentran en un proceso gradual de urbanización hacia fines residenciales o industriales, por lo que se utiliza como referencia operacional de la superficie con infraestructura urbana. Esta cobertura no equivale a una delimitación normativa del suelo urbano ni distingue por sí sola el uso residencial de otras infraestructuras.

Para poder desagregar los resultados también a nivel de parroquia, a cada sector censal se le asignó la parroquia urbana o rural correspondiente mediante un cruce por centroide, de modo que la parroquia queda determinada por el punto central del sector. Esto permite luego identificar y comparar el crecimiento urbano de cualquier parroquia del Distrito. El CUT resultante conserva todas las categorías de cobertura del nivel 2 (ver Anexo 1) y constituye el insumo a partir del cual se construyen los análisis que se describen a continuación.

Figura 1: *Flujo de construcción del CUT (2001-2024)*



Fuente y elaboración: IIC (2026)

Crecimiento de la mancha urbana

A partir del CUT anual, el crecimiento de la mancha urbana se calcula utilizando únicamente la categoría 24 (Infraestructura urbana), utilizada en este estudio como aproximación a la superficie con infraestructura urbana. Con esta categoría se construye la serie de superficie urbana año a año, entre 2001 y 2024, así como los períodos intercensales (2001-2010 y 2010-2022) que permiten comparar el ritmo de expansión entre décadas.

Matriz de transición

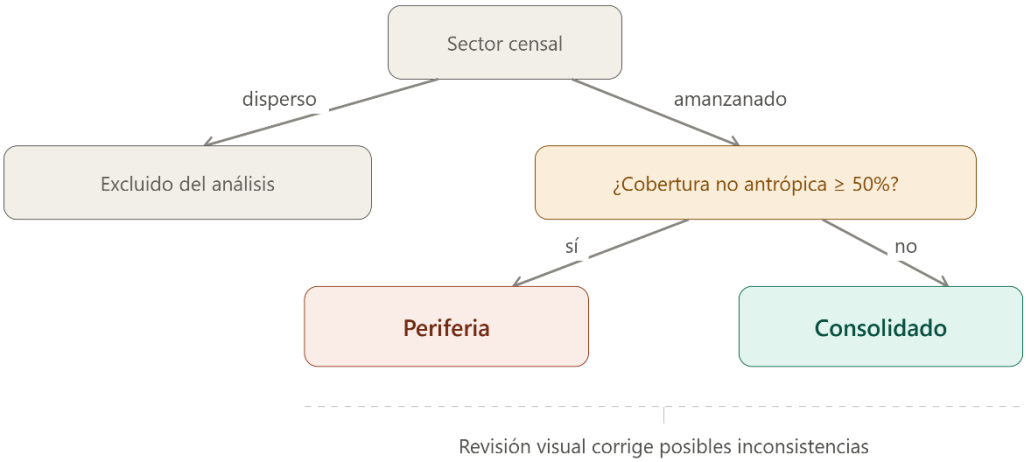
De forma complementaria, se construye una matriz de transición 2001-2024 que identifica qué coberturas de suelo existentes en 2001 fueron reemplazadas por infraestructura urbana hacia 2024. Esta matriz permite establecer, por ejemplo, qué proporción de la expansión urbana ocurrió sobre suelo agrícola frente a la que ocurrió sobre ecosistemas naturales u otras

coberturas antrópicas, aportando una lectura del tipo de territorio que la ciudad fue absorbiendo en su crecimiento.

Determinación de periferia

La definición operacional de periferia utilizada en esta investigación se determina a partir del CUT, utilizando la categoría 24 como referencia de cobertura antrópica, para los tres años censales analizados (2001, 2010 y 2022). Un sector censal[1] amanzanado se clasifica como periferia cuando el 50% o más de su superficie corresponde a cobertura no antrópica en el año correspondiente, mientras que los sectores dispersos[2] se excluyen de esta clasificación por tratarse de zonas de carácter predominantemente rural. Sobre esta clasificación automática se realiza además una revisión visual, con el fin de corregir los casos en que sectores consolidados quedan clasificados como periferia debido a la presencia de parques, quebradas u otras áreas no antrópicas dentro de la trama urbana ya consolidada. Esta clasificación describe la relación entre cobertura y superficie del sector; no identifica por sí sola informalidad, pobreza o falta de servicios. Sus resultados dependen de la delimitación de los sectores y de la revisión visual aplicada.

Figura 2: *Criterio de clasificación territorial (consolidado/periferia)*



Fuente y elaboración: IIC (2026)

Cálculo de cobertura de servicios básicos

La cobertura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basura) se calcula a nivel de sector censal a partir de la información de los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) del 2001, 2010 y 2022, y de las fichas metodológicas de los indicadores *Porcentaje de viviendas particulares ocupadas con acceso a servicios públicos básicos de 2022*[3]. Los porcentajes de cada grupo territorial

[1] Es una división territorial utilizada con fines estadísticos, delimitada y geográficamente continua, y pueden ser amanzanadas o dispersas.

[2] Cada sector censal se identifica mediante un código único de 12 dígitos: dos corresponden a la provincia, dos al cantón, dos a la parroquia, tres a la zona y los tres últimos al sector. En esta estructura, los sectores dispersos se reconocen porque los tres dígitos correspondientes a la zona toman el valor 999.

[3] Fue necesario homologar las preguntas y sus categorías de respuesta entre los tres levantamientos, ya que estas no son idénticas de un censo a otro. En el caso particular de la energía eléctrica, esta homologación tiene una limitación reconocida por el propio INEC, pues mientras que en 2022 la pregunta distingue si la electricidad proviene

corresponden al promedio simple de las coberturas de sus sectores censales, como se detalla en la nota metodológica. Cada sector tiene el mismo peso: no son porcentajes ponderados por el número total de viviendas o habitantes del grupo. La comparación describe diferencias entre conjuntos de sectores definidos para cada año, no necesariamente la trayectoria de un conjunto fijo de sectores.

4.2. Metodología Cualitativa

La investigación cualitativa parte de una premisa central que sostiene que la expansión urbana hacia bordes periféricos no ocurre de manera espontánea ni neutral; responde a regímenes de expansión, es decir, a formas históricas y territoriales mediante las cuales distintos actores (Estado, mercado inmobiliario, sectores populares y propietarios de suelo), en relación con la infraestructura pública y la normativa urbana, producen, habilitan o contienen el crecimiento urbano. Para ello se observan las relaciones de poder, decisiones institucionales, dinámicas del mercado del suelo y estrategias sociales que explican la expansión urbana en los bordes periféricos.

La metodología cualitativa de enfoque crítico busca comprender cómo se produce el borde en el tiempo, incorporando hitos de conflicto, relaciones de poder, desigualdad y materialidad territorial. En un primer momento, las técnicas de recolección de información articularon una revisión documental y de archivo hemerográfico orientada a reconstruir la trayectoria histórica e institucional de la expansión urbana, identificando cómo estos territorios han sido nombrados, regulados y disputados en planes, normativa y prensa. Para este fin, se revisaron noticias de prensa[4] desde 1990 al 2025 de los medios: *Últimas Noticias, el Telégrafo, Primicias, El Universo y El Comercio*; así como un compendio normativo de ordenanzas metropolitanas desde 1997 al 2024.

A esta lectura histórica se suman entrevistas semiestructuradas con actores clave, dirigidas a recuperar experiencias mediante narraciones sobre los cambios del borde, el acceso al suelo, los servicios, la movilidad, la vivienda y los conflictos territoriales. Para la selección de los sitios de esta fase se cruzó la capa de puntos de viviendas del Marco Geoestadístico Nacional del INEC con las coberturas de catastro municipal y de Regula Tu Barrio, de manera que se pudieran identificar aquellas viviendas que no figuraban registradas en ninguna de estas dos fuentes. A partir de esa selección se determinaron los sectores para las entrevistas, realizándose cuatro entrevistas a dirigentes y moradores de las parroquias de Conocoto, en los sectores: Comuna Chachas, barrio Santa Rosa Alta y Conjunto Prados del Chamizal y de Chillogallo, Barrio San Antonio de la Libertad de Chillogallo[5]. De manera complementaria, la cartografía sensible a los

específicamente de la red pública, en los censos de 2001 y 2010 solo se indagaba la disponibilidad del servicio sin especificar su fuente. Una vez homologadas las variables, la cobertura de cada servicio se calcula como el promedio simple entre sectores, agrupando los resultados en consolidado y periferia según la clasificación territorial de cada año y excluyendo los sectores dispersos.

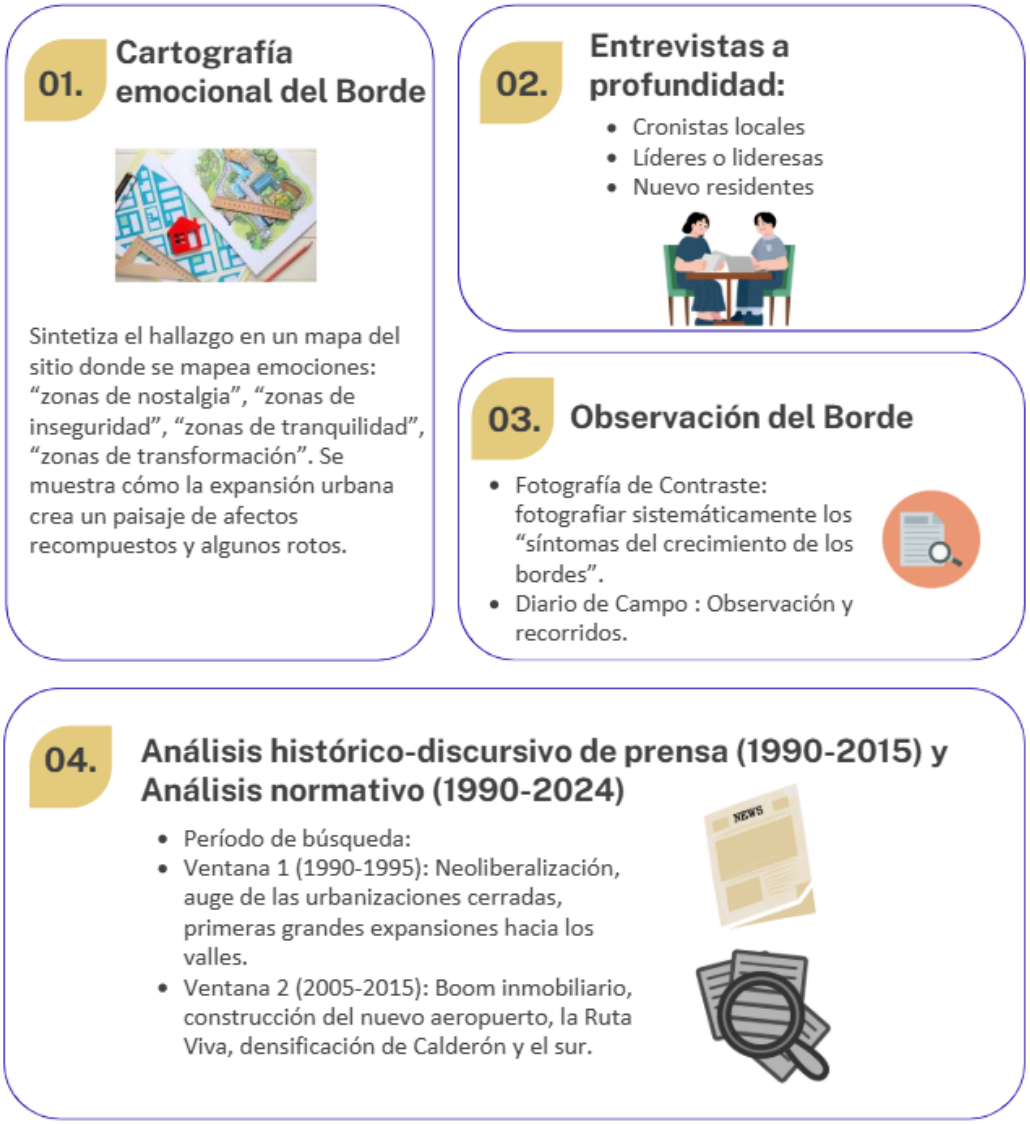
[4] El archivo de prensa revisado se subdividió en dos periodos: desde 1990 hasta el 2010 se indagó el periódico *Ultimas Noticias*, ya que tradicionalmente ha sido considerado el periódico de la ciudad. Adicional, se evidenció un mayor número de noticias relevantes sobre el tema abordado en el estudio durante este periodo, en contraste con el medio *El Comercio*. Este acervo hemerográfico corresponde al Centro Cultural y Biblioteca Aurelio Polit. Para el periodo consiguiente 2010-2025 se revisaron noticias del *Diario El Comercio y El Telégrafo.*

[5] Es importante señalar que el barrio San Antonio de la Libertad de Chillogallo, fue seleccionado además de la naturaleza de asentamientos no regularizados por compartir el territorio de borde con la Ecuatoriana una de las parroquias con mayor crecimiento en infraestructura urbana en el período 2001 -2010.

participantes de los sectores mencionados permitió espacializar estos relatos e identificar zonas que despiertan emociones y permiten interpretar el territorio como actor de tensión, áreas de expansión, fronteras urbanas, vacíos, centralidades emergentes y territorios de exclusión o valorización. Los casos permiten contrastar experiencias territoriales; su selección no constituye una muestra estadísticamente representativa del conjunto de bordes del DMQ.

Finalmente, las observaciones del borde permitirán contrastar los discursos institucionales y sociales con la materialidad del territorio. Esta técnica facilitará el reconocimiento de formas de ocupación, infraestructura incompleta, fragmentación espacial, límites físicos y simbólicos, así como prácticas cotidianas de habitar. En articulación, estas herramientas permitieron construir una lectura situada y multiescalar de los bordes urbanos como espacios donde se expresan, negocian y reproducen desigualdades socioespaciales[6].

Figura 3: *Metodología Cualitativa*



Fuente y elaboración: IIC (2026)

[6] Para poder conocer detalles de la aplicación metodológica en campo revisar el Anexo 3.

5. Normativa para la planificación y ordenamiento territorial

El presente análisis normativo condensa un repositorio de ordenanzas municipales correspondientes a los años 1997-2024 donde se superponen aspectos jurídicos que han permitido a la autoridad local habilitar, controlar y regular los procesos expansivos en el Distrito Metropolitano. Esta revisión busca evaluar las ordenanzas no solo como insumos legales, sino como instrumentos que establecen condiciones para la transformación territorial, en tanto definen usos del suelo, establecen restricciones, habilitan infraestructuras, promueven determinadas formas de urbanización y condicionan las posibilidades de acceso a la ciudad.

En este marco, el análisis normativo busca aportar en la discusión histórica sobre la intervención de las normativas en la configuración de diversas "racionalidades" que desde la autoridad local han sedimentado sobre el territorio metropolitano, configurando los bordes urbanos como espacios dinámicos, disputados y en permanente transformación, al ser concebidos no solo como franjas de separación entre lo urbano y rural, sino como campo de fuerzas donde confluyen dinámicas de poder entre los diferentes actores que producen el territorio. Su lectura se articula con los cambios de cobertura y las trayectorias de ocupación; el contenido de una ordenanza no demuestra, por sí solo, su aplicación efectiva ni su efecto sobre la expansión observada.

En el contexto latinoamericano, los bordes expresan con particular intensidad las tensiones inherentes al proceso de urbanización: la necesidad de expandir la ciudad para albergar nuevas poblaciones, la presión del mercado inmobiliario sobre territorios de alto valor estratégico, la ocupación informal derivada de la exclusión del mercado formal de vivienda y los intentos institucionales por contener o corregir las consecuencias de un crecimiento desigual. El caso de Quito ilustra con claridad esta complejidad. La política local no siguió una trayectoria progresiva donde una norma reemplaza exitosamente a la anterior, sino que se configuró mediante la coexistencia y superposición de distintos instrumentos que respondieron a problemáticas diversas y, en ocasiones, contradictorias.

En consecuencia, se identifican tres grandes lógicas que han estructurado la gestión de los bordes urbanos en el DMQ: 1. la habilitación normativa, 2. la contención normativa y 3. la regularización normativa. Así, algunas ordenanzas crean las condiciones para expandir la ciudad mediante la habilitación de nuevo suelo urbanizable, la construcción de infraestructura estratégica o la regulación de nuevas urbanizaciones; otras buscan establecer límites ecológicos o territoriales al crecimiento urbano; mientras que un tercer grupo emerge para reconocer e incorporar formalmente asentamientos que fueron producidos al margen de la planificación oficial.

A continuación, se presentan de manera sintética las principales ordenanzas metropolitanas, clasificadas en tres racionalidades, cada una subdividida en categorías de producción del borde urbano en periferia.

Tabla 1: *Normativa para la planificación territorial*

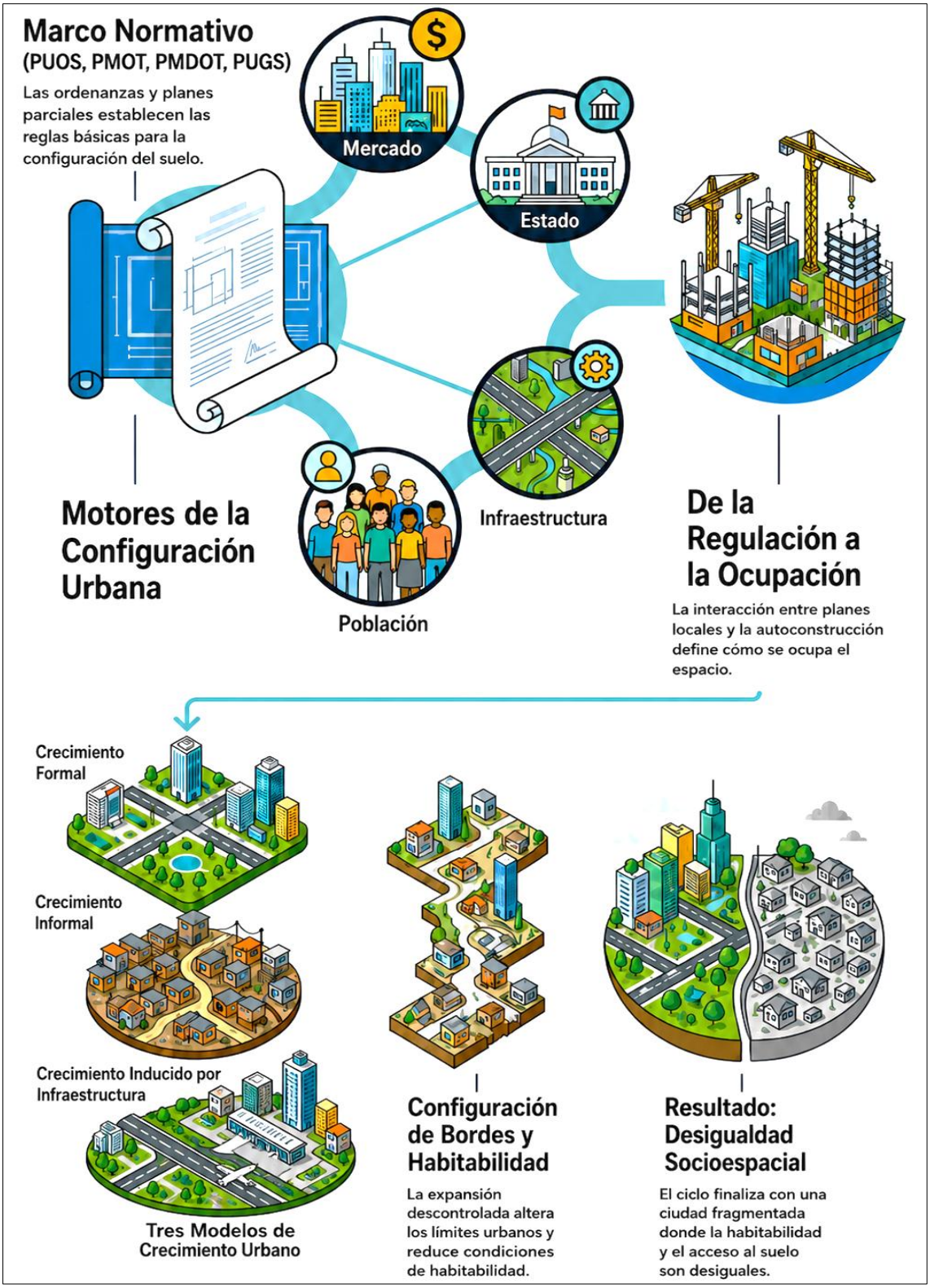
LÓGICA I · HABILITACIÓN NORMATIVA				
Régimen y gestión del suelo				
Ordenanza (N.° y fecha)	**Motivación**	**Principal intervención**	**Ordenanzas que modificó**	**Tipo de borde que produce**
Ordenanza 095 de 2003	Instaurar un nuevo régimen de suelo para el DMQ.	Sustituye a la Ordenanza Metropolitana 085, "Nuevo Régimen de Suelo del DMQ".	Sustituye a la Ordenanza 085. (Derogada por la Ordenanza 255, 2008.)	Borde habilitado jurídicamente: el suelo periférico se clasifica como expandible bajo condiciones normativas.
Ordenanza 255 de 2008	Establecer el régimen de suelo para el DMQ.	"Ordenanza Metropolitana de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito."	Deroga la Ordenanza 095. (Derogada a su vez por la Ordenanza 172, 2011.)	Profundiza el borde habilitado jurídicamente, consolidando el régimen de suelo como marco de expansión.
Ordenanza 172 de 2011	Establecer el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.	Crea instrumentos de gestión (expropiación, reestructuración parcelaria, compensaciones, cogestión, mancomunidades — art. 30); define áreas de promoción (art. 31); organiza procedimientos de aprobación y registro (art. 32); regula la habilitación, subdivisión y reestructuración parcelaria (arts. 68–71).	Deroga las Ordenanzas 3476, 0031 y 255. Reformada por 432 y 458 (2013), 160 (2017) y 210 (2018).	Borde administrativamente gestionado: el territorio periférico se vuelve objeto de instrumentos técnicos que intervienen en su estructura predial.
Ordenanza 432 de 2013	Reformar y precisar los procedimientos de la Ordenanza 172.	Introduce consultas aclaratorias técnico-administrativas; ajusta el Informe de Regulación Metropolitana y el de Compatibilidad de Uso del Suelo; fortalece controles posteriores y aleatorios; da tratamiento específico a asentamientos humanos de hecho consolidados.	Reforma la Ordenanza 172.	Borde de doble gestión: regula preventivamente lo nuevo y, a la vez, reconoce reactivamente lo ya ocupado.
Ordenanzas 458 de 2013 y Ordenanza 160 de 2017	Reformar la Ordenanza 172.	El texto normativo revisado no detalla su contenido específico.	Reforman la Ordenanza 172.	No es posible caracterizarlo con la información disponible en el texto revisado.
Ordenanza 210 de 2018	Actualizar el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).	Incorpora criterios diferenciados de aprovechamiento del suelo según localización, accesibilidad, infraestructura y riesgo.	Modifica las Ordenanzas 127, 192, 172, 432 y 060.	Borde diferenciado por riesgo y localización: anticipa, dentro de la lógica habilitadora, el criterio de contención ambiental.
Infraestructura estratégica				
Ordenanza Especial 003 de 2005	Habilitar la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito.	Autoriza la construcción del nuevo aeropuerto, su vía de acceso y demás obras complementarias.	-	Borde de infraestructura estratégica: la conectividad incrementa la accesibilidad de un territorio rural y puede favorecer su revalorización.
Ordenanza Especial 008 de 2006	Aprobar la Red Vial Básica de la Zona Nororiental del DMQ.	Habilita la red vial que conecta el nororiente y los valles con la ciudad consolidada.	-	Borde de infraestructura estratégica: establece condiciones de conectividad vinculadas al crecimiento hacia valles y nororiente.

LÓGICA II · CONTENCIÓN NORMATIVA				
Protección ambiental y gestión del riesgo				
Ordenanza (N.° y fecha)	**Motivación**	**Principal intervención**	**Ordenanzas que modificó**	**Tipo de borde que produce**
Ordenanza 252 2008	Proteger el patrimonio natural del DMQ.	Reforma el Capítulo VIII y establece el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas.	Reforma el Capítulo VIII sobre protección del patrimonio natural.	Borde ecológico: el territorio periférico se redefine como espacio de gestión ambiental sujeto a restricción normativa.
Ordenanzas 264 de 2012 y 409 de 2013	Declarar áreas naturales protegidas dentro del Subsistema Metropolitano.	La 264 declara las microcuencas del sistema hídrico y arqueológico de Pachijal como Área Natural Protegida; la 409 declara a Yunguilla como Área Natural Protegida.	Se inscriben dentro del Subsistema creado por la Ordenanza 252 (2008).	Borde ecológico de restricción territorial: fija límites al crecimiento sobre microcuencas y territorios de valor hídrico y arqueológico.
Ordenanza 446 2013	Recuperar y proteger las laderas del Pichincha-Atacazo.	Constituye el Sistema de Parques Metropolitanos en el Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) de las laderas.	-	Borde de contención tardía: protege un territorio que, según el propio boletín, ya había experimentado ocupación informal significativa antes de la declaratoria.
LÓGICA III · REGULARIZACIÓN NORMATIVA				
Reconocimiento e integración de Asentamientos de Hecho				
Ordenanza (N.° y fecha)	**Motivación**	**Principal intervención**	**Ordenanzas que modificó**	**Tipo de borde que produce**
Ordenanza 147 de 2016	Reconocer a los ocupantes de asentamientos informales como sujetos con derecho a regularización.	Establece el derecho a la regularización e integración urbana, siempre que el asentamiento no esté en zona de riesgo no mitigable.	No se especifica en el texto revisado.	Borde de reparación institucional: reconoce jurídicamente una ocupación ya producida, sin garantizar de inmediato la provisión de servicios.
PMDOT-PUGS 001-2021	Actualizar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y aprobar el Plan de Uso y Gestión del Suelo.	Fija el modelo territorial deseado, el modelo de ocupación, la clasificación del suelo y la estructura de actividades para el horizonte 2021–2033.	No se especifica en el texto revisado.	Borde replanificado: redefine el marco territorial general sobre el que se apoyan los instrumentos posteriores de regularización.
Ordenanza 044-2022	Redefinir las competencias del Gobierno Autónomo Metropolitano en la gestión del suelo.	Sustituye el Título I "Régimen Administrativo del Suelo"; su art. 2143 habilita de forma expresa la ejecución de planes de regularización parcial con carácter prioritario.	Sustituye el Título I del Libro IV.1, contenido en el Libro IV "Eje Territorial" del Código Municipal.	Borde jurídicamente habilitado para su regularización: sienta la base legal específica para los instrumentos siguientes sobre los AHHYC.
Ordenanza 068-2024	Ordenar la etapa de posregularización de los AHHYC.	Incorpora el procedimiento de posregularización y levantamiento de hipotecas —total o parcial, cuando la obra alcanza el 100 % en la vía del lote y	Reforma el Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal.	Borde en transición jurídico-administrativa: agiliza el cierre formal

		el 60 % del conjunto—; regula plazos, inspección y multas.		de procesos ya regularizados, sin exigir la culminación total de las obras.
Ordenanza 073-2024	Establecer de manera integral el proceso de regularización y titularización de los AHHYC previos al PUGS.	Clasifica a los AHHYC en tres grupos por fecha de constitución; define un procedimiento en dos etapas (precalificación y habilitación del suelo); contempla exención de hipotecas y obligaciones de mitigación a cargo de los beneficiarios.	Los asentamientos en trámite siguen regidos por la Ordenanza 147 (2016); los ingresados tras el 11-nov-2022 quedan sujetos al nuevo régimen (044-2022).	Borde formalmente titularizado: cierra el ciclo de reconocimiento institucional, trasladando a los beneficiarios buena parte de las obligaciones de mitigación y obra.

Fuente: Ordenanzas Metropolitanas del Municipio de Quito. 1997-2024. **Elaboración:** IIC (2026).

Figura 4: *Operacionalización Territorial de la Normativa*



Fuente: Ordenanzas Metropolitanas del Municipio de Quito. 1997-2024. **Elaboración:** IIC (2026).

6. Análisis histórico del crecimiento urbano y el acceso a los servicios en bordes

6.1. Habitabilidad y asentamientos

Durante la década de 1990, la expansión de Quito avanzó hacia el sur, Calderón, los valles orientales y las laderas del Pichincha. En estos territorios, la formación de barrios estuvo acompañada por demandas de servicios, procesos de legalización y conflictos sobre el uso del suelo. El recorrido histórico permite examinar cómo se atendieron esas demandas y qué dificultades persistieron, tanto en asentamientos formados al margen de la planificación como en proyectos concebidos con intervención pública. Los antecedentes se presentan en seis líneas de tiempo que relacionan la ocupación, el reconocimiento institucional y la provisión de infraestructura con la formación del borde urbano del Distrito Metropolitano de Quito. El detalle de los hitos, actores, cifras y fuentes que sustentan este recorrido histórico se presenta en el Anexo 2.

Asentamientos y reconocimiento institucional

1990

Delimitación urbana y protección

Se reporta la división entre suelo urbano y protección ecológica: aproximadamente 18.500 y 19.000 hectáreas, respectivamente.

Configuración del borde: Borde normativamente delimitado entre suelo urbano y protección ecológica.

Últimas Noticias, 23 ago. 1990

1991

Expansión de barrios periféricos

Se registran alrededor de 390 barrios periféricos e ilegales reconocidos por el Municipio y crecimiento hacia los valles.

Configuración del borde: Ocupación periférica con expansión hacia los valles y las laderas.

Últimas Noticias, 25 mar. y 14 may. 1991

1992–1997

Procesos de legalización barrial

Se reportan 12 barrios legalizados en 1992 y 23 en trámite. En 1997 se documenta la legalización de Santa Clara de San Millán.

Configuración del borde: Reconocimiento institucional de asentamientos previamente ocupados.

Últimas Noticias, 29 may. 1992; 12 may. 1997

2002

Barrios en sectores no autorizados

La Unidad de Suelo y Vivienda identifica aproximadamente 400 barrios en sectores no autorizados; se reportan 33 legalizados.

Configuración del borde: Mercado informal del suelo con situaciones jurídicas incompletas.

Últimas Noticias, 18 mar. 2002

Asentamientos y reconocimiento institucional

2005–2010

Límites de la regularización

Se reportan 116 asentamientos no legalizables y propuestas de reubicación de barrios en riesgo.

Configuración del borde: Diferenciación entre asentamientos regularizables y no regularizables.

Últimas Noticias, 22 dic. 2005; 9 feb. y 10 mar. 2010

2012

Persistencia de la irregularidad

El Municipio identifica aproximadamente 600 barrios irregulares.

Configuración del borde: Persistencia de ocupaciones pendientes de reconocimiento formal.

Últimas Noticias, 16 feb. 2012

La legalización atendió situaciones de ocupación ya existentes, pero encontró límites en la localización de los asentamientos y en sus condiciones de riesgo. Mientras algunos barrios accedieron al reconocimiento formal, otros permanecieron fuera de los procesos de regularización o fueron considerados para reubicación. Esta trayectoria permite distinguir entre la presencia de un asentamiento y su incorporación jurídica a la ciudad. El reconocimiento formal tampoco permite dar por resuelta la consolidación urbana: la dotación de servicios y las condiciones de habitabilidad requieren una evaluación propia, como muestran los antecedentes de infraestructura. Las cifras corresponden a registros de distintos momentos y alcances; por ello, describen la persistencia del problema, sin constituir una serie directamente comparable.

Quitumbe: planificación y ocupación

1990

Proyecto de ciudad planificada

Quitumbe se plantea para atender el déficit habitacional del sur mediante una intervención coordinada entre el Municipio y el BEV.

Configuración del borde: Planificación anticipada de la ocupación y la vivienda.

Últimas Noticias, 8 ago. 1990

1992

Plan Zonal Turubamba

Se contemplan aproximadamente 4.800 hectáreas ordenadas, con usos residenciales, industriales, protección ecológica y ampliación vial.

Configuración del borde: Ordenamiento con usos diferenciados y horizonte de largo plazo.

Últimas Noticias, ene.–abr. 1992

Quitumbe: planificación y ocupación

1993–1994

Consolidación gradual

Avanzan vías, colectores e infraestructura, mientras la ocupación se desarrolla antes de completar los servicios previstos.

Configuración del borde: Ocupación anterior a la culminación de la infraestructura.

Últimas Noticias, 14 ene. 1993; 5 abr. 1994

1998

Ocupación informal de terrenos

La prensa registra ocupaciones de terrenos dentro del ámbito de un proyecto concebido como planificación formal.

Configuración del borde: Coexistencia de ocupación informal y planificación formal.

Últimas Noticias, 2 feb. 1998

2000

Vivienda con servicios insuficientes

La prensa describe familias que ya habitan Quitumbe con infraestructura básica todavía incompleta.

Configuración del borde: Urbanización incompleta pese al origen planificado del proyecto.

Últimas Noticias, 15 ago. 2000

2009

Terminal y desafíos de regularización

Se inaugura la Terminal Terrestre, con una inversión reportada de USD 20 millones y obras complementarias pendientes. Persisten situaciones de irregularidad.

Configuración del borde: Infraestructura metropolitana junto con necesidades de integración local.

Últimas Noticias, 1 y 9 jul.; 25 y 28 sep. 2009

Quitumbe muestra que la previsión de usos del suelo y de infraestructura no aseguró que la ocupación y la dotación de servicios avanzaran al mismo ritmo. El proyecto planificado coexistió con ocupaciones informales y con familias que habitaron el sector antes de completar las obras. La incorporación posterior de infraestructura metropolitana tampoco cerró las necesidades locales de integración. Su trayectoria ayuda a entender que los desfases de consolidación no fueron exclusivos de los asentamientos surgidos fuera de la planificación. El caso incorpora así una diferencia importante a la comparación: además del origen formal o informal de la ocupación, importa cuándo se ejecutaron las obras previstas respecto de la llegada de los habitantes.

Ruta Viva e Ilaló: transformaciones territoriales

2011

Preocupaciones antes de la obra

Habitantes de los valles expresan preocupación por expropiaciones y afectaciones ambientales. Se contemplan 282 predios para expropiación.

Configuración del borde: Disputa entre infraestructura pública, propiedad y ambiente.

El Comercio, 26 sep. 2011

Ruta Viva e Ilaló: transformaciones territoriales

MAR. 2014

Litigios por expropiación

Se registran litigios en La Primavera durante el avance de la segunda fase hacia Rojas y sectores próximos al Ilaló.

Configuración del borde: Conflicto jurídico en torno a la transformación del suelo.

El Telégrafo, 17 mar. 2014

DIC. 2014

Apertura de la Ruta Viva

El recorrido Tumbaco–Quito pasa de aproximadamente 90 a 45 minutos. Persisten accesos incompletos y el trazado divide La Morita.

Configuración del borde: Mayor conectividad metropolitana y fragmentación barrial simultáneas.

El Telégrafo, 12, 15, 16 y 22 dic. 2014

2015

Cambios reportados en el valor del suelo

Se reportan aumentos de 70 %–100 % en el precio del suelo a unos 500 metros de la vía, junto con proyectos en terrenos antes agrícolas.

Configuración del borde: Revalorización del suelo y presión inmobiliaria sobre áreas agrícolas.

El Comercio, 1 feb. 2015

MAY. 2019

Control de intervenciones en el Ilaló

La Agencia Metropolitana de Control suspende movimientos de tierra y apertura de caminos ante el avance de urbanizaciones y viviendas.

Configuración del borde: Borde ecológico bajo presión de nuevas intervenciones urbanas.

El Comercio, 21 y 23 may. 2019

MAY. 2019

Demandas de las comunas

La Unión de Comunas y Comunidades Ilaló-Lumbisí rechaza que se responsabilice a las comunidades históricas y reclama una política de conservación.

Configuración del borde: Disputa por la conservación y la responsabilidad del deterioro territorial.

El Comercio, 30 may. 2019

En los valles orientales, la mejora de la conectividad tuvo efectos territoriales distintos según la escala observada. La reducción de los tiempos de viaje coexistió con accesos barriales incompletos, conflictos por expropiaciones y divisiones dentro de los barrios. Los registros posteriores de valorización del suelo e intervención en el Ilaló sitúan estas obras en un contexto de transformación inmobiliaria y disputa ambiental. Esa secuencia permite relacionar los procesos, aunque no atribuir a la vía, por sí sola, el conjunto de cambios en la ocupación del suelo.

Agua potable: ampliación y abastecimiento

1990

Racionamiento y desabastecimiento

La prensa documenta disminución de caudales y dificultades de abastecimiento, incluidas protestas de moradores de Carapungo.

Configuración del borde: Déficit de abastecimiento y dependencia de soluciones alternativas.

Últimas Noticias, 5 ene. y 16 ago. 1990

1991

Ampliación del sistema Papallacta

Se proyectan nuevas fuentes y se inician trabajos para incorporar 1.500 litros por segundo adicionales al sistema.

Configuración del borde: Ampliación de redes para atender la expansión territorial.

Últimas Noticias, abr.–jun. 1991

2021

Programa metropolitano de obras

Se presenta un programa de agua y saneamiento de USD 221 millones y 11 obras, con ampliaciones de sistemas e infraestructura.

Configuración del borde: Paso de intervenciones locales a sistemas de escala metropolitana.

El Universo, 1 dic. 2021

2023

Chalpi Grande–Papallacta

Se entrega la ampliación para parroquias orientales: Paluguillo pasa de 600 a 1.600 l/s; se reportan 89 km de tubería y 22 tanques nuevos.

Configuración del borde: Extensión de infraestructura hacia el corredor oriental.

El Comercio, 14 abr. 2023

2024

Presiones sobre el abastecimiento

Se documentan problemas en San Juan de Calderón y reportes de capacidad superada en varias parroquias, incluidas Conocoto y Calderón.

Configuración del borde: Persistencia de dificultades de servicio en parroquias en crecimiento.

El Universo, 18 may. 2024; Primicias, 1 jul. 2024

2025

Vulnerabilidad de La Mica–Quito Sur

Un deslizamiento daña la conducción La Mica–Quito Sur y afecta a aproximadamente 400.000 habitantes en seis sectores del sur.

Configuración del borde: Vulnerabilidad de territorios atendidos por conducciones extensas.

Primicias, jul. 2025

La ampliación de los sistemas de agua permitió atender nuevos territorios, pero no eliminó las dificultades de abastecimiento en las parroquias atendidas. Los registros distinguen problemas de capacidad frente al crecimiento de la demanda y afectaciones por fallas en las conducciones. Se trata de situaciones diferentes, con consecuencias sobre la continuidad del servicio incluso

donde ya existía conexión a la red. Esta distinción es necesaria para interpretar los indicadores censales: una cobertura elevada no describe por sí sola las condiciones cotidianas de abastecimiento.

Alcantarillado: redes y gestión comunitaria

1991

Inversión inicial en colectores

Se documentan obras en varios sectores de Quito, junto con la persistencia de déficit sanitario en 34 barrios marginales.

Configuración del borde: Déficit sanitario persistente junto con inversión en redes.

Últimas Noticias, 29 abr. 1991

1995

Plan Maestro de Agua y Alcantarillado

El crecimiento de las parroquias periféricas se incorpora como criterio para dimensionar la infraestructura futura.

Configuración del borde: Anticipación del crecimiento en la planificación de infraestructura.

Últimas Noticias, 13 sep. 1995

2004

Autogestión en Calderón

El programa de Desarrollo Solidario combina mano de obra comunitaria con materiales aportados por el Municipio.

Configuración del borde: Producción de infraestructura mediante cogestión comunitaria y municipal.

Últimas Noticias, 27 feb. 2004

2013

Obras en Calderón y el sur

Se ejecutan 16,1 km de red en dos barrios de Calderón. En el sur, 22 barrios reciben redes de agua y alcantarillado tras una espera prolongada.

Configuración del borde: Ampliación de redes después de períodos prolongados de demanda.

El Telégrafo, 16 mar. y 25 nov. 2013

2021

Tratamiento de aguas residuales

El programa metropolitano incorpora ampliación del tratamiento en Quitumbe y nuevos interceptores y plantas en La Merced y Checa.

Configuración del borde: Gestión del saneamiento más allá de la conexión domiciliaria.

El Universo, 1 dic. 2021

2025

Obras comunitarias y regularización

En Lomas Santa Faz se reporta financiamiento vecinal de calles y alcantarillado antes de avanzar en la regularización.

Configuración del borde: Autogestión de infraestructura anterior a la regularización.

El Universo, 19 sep. 2025

La trayectoria del alcantarillado estuvo marcada por la combinación de obra pública y gestión comunitaria. En varios de los sectores registrados, los habitantes aportaron trabajo o recursos mientras esperaban la ampliación de las redes. La inclusión de plantas e interceptores en los programas metropolitanos amplió el alcance de las intervenciones hacia el tratamiento de aguas residuales. Los antecedentes permiten reconocer distintas necesidades de saneamiento: completar conexiones en barrios ocupados, atender nuevas demandas y gestionar las descargas más allá de cada asentamiento.

Electricidad: extensión de redes y calidad

1991

Electrificación y fondo específico

Se documentan obras para asentamientos populares y un Fondo de Luz Urbano Marginal que había atendido a 40 barrios.

Configuración del borde: Electrificación gradual de asentamientos populares.

Últimas Noticias, 6 y 17 may.; 7 ago. 1991

1994

Ampliación de escala metropolitana

La Empresa Eléctrica Quito anuncia inversión para atender a 125.000 habitantes y proyecta alcanzar 500.000 abonados hasta 1998.

Configuración del borde: Ampliación de redes con horizonte de cobertura metropolitana.

Últimas Noticias, 19 abr. 1994

2016

Brechas de acceso y calidad

En Nono se reportan sectores pendientes de extensión de red; en Calderón, quejas por capacidad y alumbrado insuficientes.

Configuración del borde: Diferencias entre acceso formal y calidad efectiva del servicio.

El Telégrafo, 2016

2021

Obras del Plan de Expansión en Calderón

Se entregan redes y alumbrado en cuatro zonas de la parroquia, dentro del Plan de Expansión 2018–2023.

Configuración del borde: Extensión y mejoramiento de redes en sectores periféricos.

El Telégrafo, 16 oct. 2021

2024

Electricidad y abastecimiento de agua

Más de 100 barrios altos dependen del bombeo eléctrico. En abril, unas 25.000 familias sufren falta simultánea de agua y electricidad.

Configuración del borde: Interdependencia entre electricidad y agua en zonas altas.

Primicias, 2024

Electricidad: extensión de redes y calidad

2025

Continuidad de obras en Calderón

La Empresa Eléctrica Quito reporta 23 proyectos en Calderón, con aproximadamente USD 850.000 y más de 400 luminarias nuevas.

Configuración del borde: Continuidad de intervenciones de electrificación y repotenciación.

EEQ, 2025

La extensión de las redes eléctricas avanzó junto con necesidades de repotenciación y alumbrado en sectores que ya disponían del servicio. Las dificultades registradas en Nono y Calderón correspondieron a condiciones distintas de acceso y calidad, por lo que no pueden resumirse únicamente mediante la presencia de una conexión. Los cortes que afectaron al bombeo de agua mostraron, además, la dependencia entre ambos servicios en las zonas altas. La consolidación de estos territorios requiere considerar esa relación entre redes y las condiciones de su funcionamiento.

En conjunto, los antecedentes muestran que, en varios de los territorios registrados, la ocupación avanzó antes de que se completaran las redes de servicios y los procesos de reconocimiento institucional. Las mingas y los aportes comunitarios formaron parte de las respuestas a esas carencias, mientras las intervenciones públicas ampliaban la infraestructura. Quitumbe permite reconocer una variante de este proceso: incluso donde existió planificación previa, la ejecución de las obras dejó desfases respecto de la llegada de los habitantes. La formación del borde urbano estuvo vinculada, por tanto, tanto a las condiciones de ocupación del suelo como a los tiempos y las formas de su incorporación a los servicios de la ciudad.

La ampliación de las redes tampoco resolvió de manera definitiva las necesidades de los sectores ya atendidos. El crecimiento de la demanda, las fallas de conducción y la dependencia entre los sistemas de agua y electricidad dieron lugar a nuevas dificultades de abastecimiento. Esta trayectoria retoma el problema central del apartado: la consolidación de los asentamientos requiere considerar el acceso a la infraestructura y las condiciones de su funcionamiento. Desde esta perspectiva, el análisis histórico aporta contexto a los resultados sobre expansión urbana y cobertura de servicios que se presentan a continuación.

7. Resultados

7.1. Crecimiento de la mancha urbana de Quito entre 2001 y 2024

Entre 2001 y 2022, la mancha urbana del Distrito Metropolitano de Quito pasó de 16.366 a 24.123 hectáreas. En poco más de dos décadas se incorporaron 7.757 hectáreas al espacio urbanizado, lo que representa un crecimiento del 47,4 % respecto a la superficie existente en 2001.

Esta expansión no ocurrió con la misma intensidad en todo el territorio ni siguió un único patrón. Mientras algunas zonas avanzaron sobre suelo que anteriormente no estaba urbanizado, en otras el crecimiento se produjo mediante la ocupación de vacíos y la consolidación de áreas donde ya existían asentamientos dispersos. Además, las parroquias que concentraron la expansión variaron de un período a otro, mostrando el desplazamiento progresivo de los frentes de crecimiento de la ciudad.

Tabla 2: *Evolución de la mancha urbana de Quito por período intercensal*

Período	Ha inicio	Ha fin	Crecimiento (ha)	Crecimiento (%)	Promedio anual
2001-2010	16.366	19.915	+3.550	+21,7%	394 ha/año
2010-2022	19.915	24.123	+4.208	+21,1%	350 ha/año
2001-2022	16.366	24.123	+7.757	+47,4%	369 ha/año

Fuente: MapBiomas Ecuador (2001 – 2022). **Elaborado por:** IIC (2026)

Aunque en los dos períodos intercensales la ciudad incorporó alrededor de 4.000 hectáreas, la forma en que ocurrió esta expansión fue diferente. Entre 2001 y 2010 se añadieron 3.550 hectáreas, con un promedio de 394 hectáreas por año. Entre 2010 y 2022, el aumento fue mayor en términos absolutos, con 4.208 hectáreas adicionales, aunque el ritmo anual descendió a 350 hectáreas debido a la mayor duración del período.

Período 2001-2010

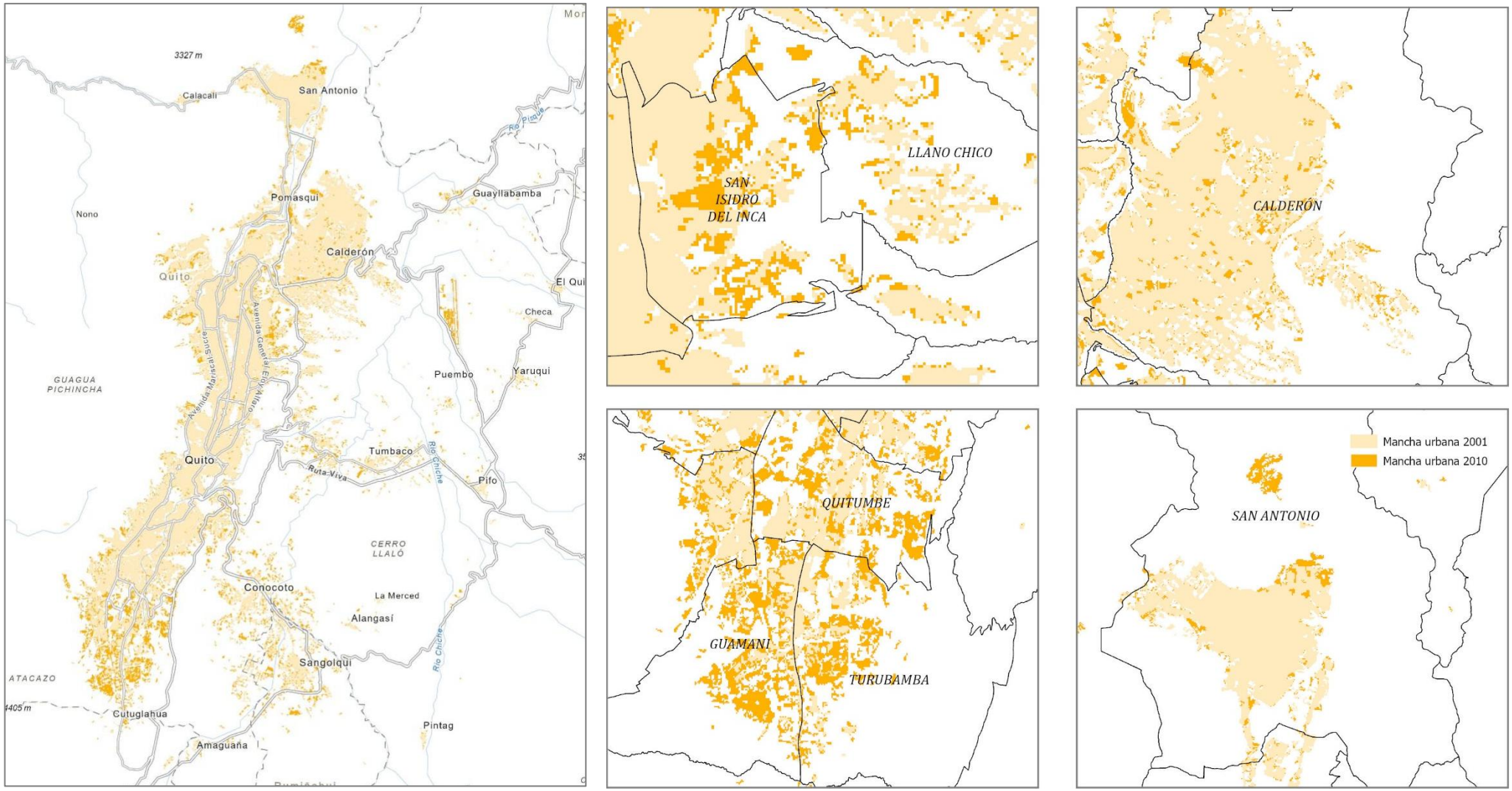
En las parroquias de Turubamba, Guamaní, Quitumbe y La Ecuatoriana, la expansión urbana avanzó principalmente sobre extensiones de mosaico de agricultura y/o pastos, consolidando al sur como una de las principales zonas de expansión de este período.

Hacia el nororiente, el crecimiento de San Isidro del Inca se extendió hacia Llano Chico al norte, y hacia Zámbiza al oriente. Aunque para 2010 todavía no existía una continuidad completa, la expansión comenzaba a acercar sectores que anteriormente se encontraban más distantes entre sí.

En Calderón, una parte importante del crecimiento correspondió a la ocupación de espacios vacíos entre construcciones y asentamientos ya existentes, lo que dio lugar a un tejido más continuo y consolidado. Por esta razón, aunque Calderón registró una de las mayores incorporaciones en infraestructura urbana, su transformación respondió tanto a la expansión como a la consolidación.

Más al norte, en la parroquia San Antonio, en lugar de extenderse únicamente desde el núcleo urbano existente, aparecieron focos de construcción separados entre sí y rodeados todavía por suelo no urbanizado. La comunidad de Tanlahua es un ejemplo claro de este patrón.

***Mapa 1**: Evolución de la mancha urbana de Quito 2001-2010*



Fuente: MapBiomas Ecuador (2001 – 2010). **Elaborado por:** IIC (2026)

En conjunto, el período 2001-2010 mostró un crecimiento simultáneo en múltiples bordes de la ciudad. El borde sur fue el más dinámico, con Turubamba, Guamaní, Quitumbe y La Ecuatoriana como principales frentes de expansión. En el occidente, El Condado, Cochapamba y Chillogallo avanzaron hacia las laderas, ocupando territorios de alta pendiente. En el nororiente, San Isidro del Inca y Llano Chico acortaron distancias entre sectores previamente separados.

Período 2010-2022

Entre 2010 y 2022, la expansión urbana dejó de concentrarse principalmente en el sur del Distrito y comenzó a distribuirse en varias direcciones, con un dinamismo creciente en los valles. Conocoto registró la mayor expansión del período, mediante un crecimiento espacialmente continuo que avanzó sobre suelo agrícola en el valle de Los Chillos y la convirtió en la principal zona de expansión urbana de esta etapa.

En el sur, Guamaní y Turubamba consolidaron el crecimiento identificado en el período anterior, de tal modo que la cobertura construida se hizo más continua extendiéndose hacia sus bordes, aunque con una menor disponibilidad de suelo que entre 2001 y 2010. Por su parte, en la parroquia Quitumbe predominó la ocupación de vacíos internos, completando sectores que habían quedado fragmentados y dando mayor continuidad a la mancha urbana, más que incorporando grandes extensiones de suelo nuevo.

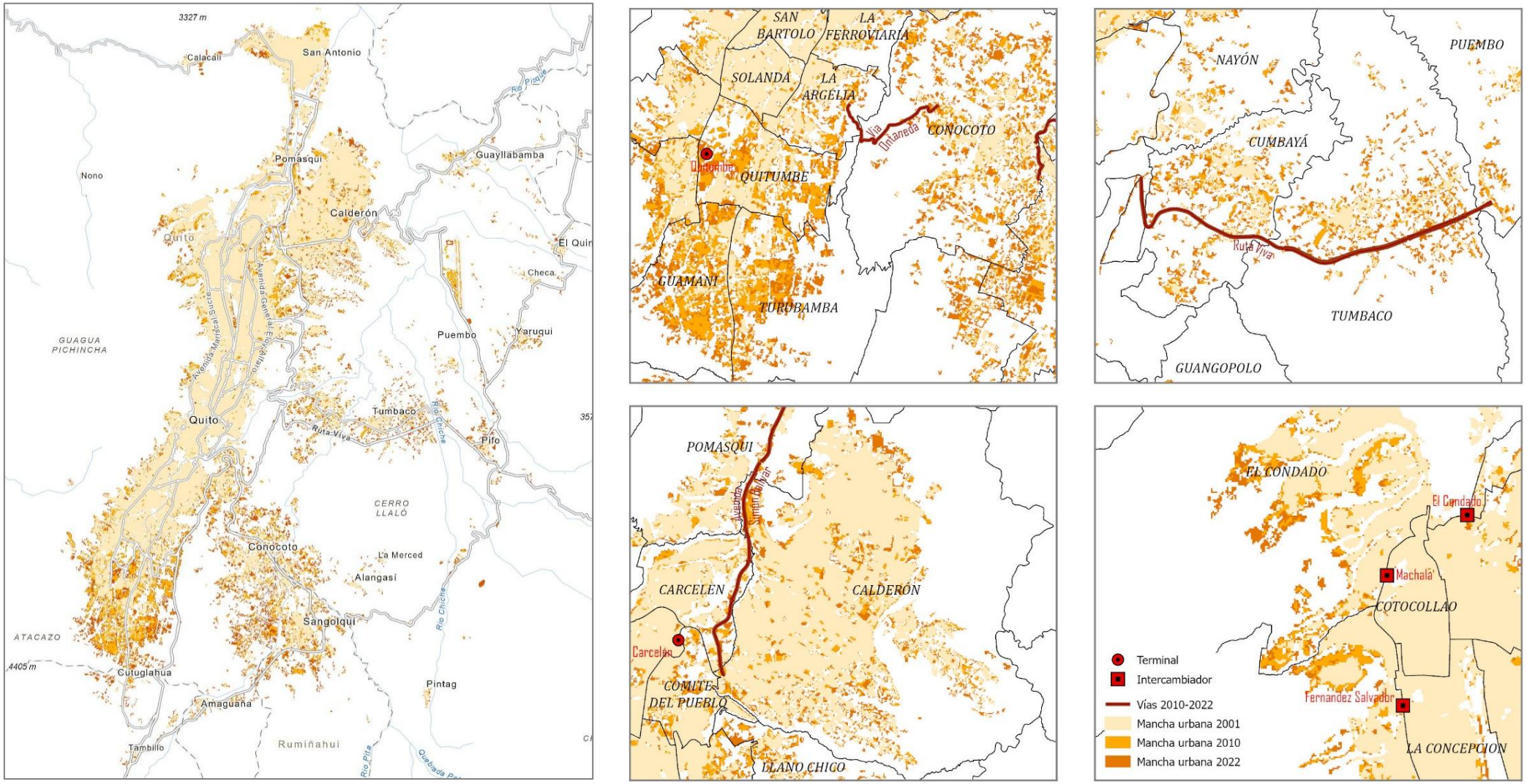
También destaca el crecimiento registrado en Amaguaña, una parroquia rural donde la infraestructura urbana avanzó de manera fragmentada, mediante nuevas áreas construidas separadas entre sí que fueron ocupando progresivamente el territorio.

En Cumbayá y Tumbaco, la expansión siguió una lógica distinta a la observada en el sur del Distrito. Aunque parte del crecimiento podría relacionarse con los principales corredores viales y las rutas de acceso a los valles, este proceso también podría estar asociado a otras dinámicas territoriales, entre ellas la disponibilidad y transformación del suelo, el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y la expansión de áreas residenciales fuera del núcleo urbano consolidado. En Cumbayá se observa una mayor continuidad y ocupación de espacios próximos al tejido existente, mientras que en Tumbaco predominan nuevas áreas construidas más dispersas y fragmentadas.

Al norte, Calderón combinó la consolidación del tejido disperso con la ampliación de sus bordes hacia el norte y el suroriente, incorporando territorios que aún permanecían fuera de la mancha urbana. El Condado mantuvo, por su parte, la expansión hacia las laderas occidentales, donde se fue consolidando un borde urbano sobre zonas de elevada pendiente.

La expansión de estos años avanzó de manera simultánea hacia los valles, el sur y las laderas occidentales. Al extenderse hacia sectores cada vez más alejados de las áreas ya urbanizadas, este crecimiento pudo incrementar la presión sobre las redes de infraestructura y la provisión de servicios básicos, llamadas a responder a una ocupación territorial más amplia y dispersa.

***Mapa 2**: Evolución de la mancha urbana de Quito 2010-2022*



Fuente: MapBiomas Ecuador (2010 – 2022). **Elaborado por:** IIC (2026)

La disponibilidad de datos anuales de cobertura del suelo de MapBiomas entre 2001 y 2024 permite ir más allá de los tres momentos censales y explorar cómo fluctuó el ritmo de expansión urbana en cada año, revelando un comportamiento mucho más irregular de lo que los promedios por período sugieren.

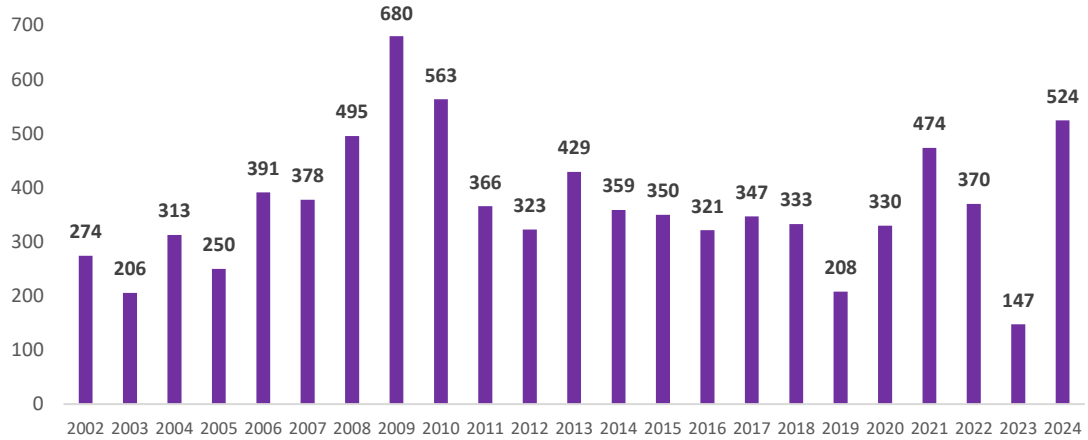
El gráfico a continuación muestra la variación anual de la superficie urbanizada en Quito, es decir, las hectáreas que se incorporaron cada año a la mancha urbana existente. A partir de esta evolución se identifica que el mayor incremento ocurrió en 2009, con 680 hectáreas. Este incremento coincide temporalmente con cambios en el acceso al financiamiento: en 2008 el IESS reactivó y reguló la concesión directa de préstamos hipotecarios, después de aproximadamente 14 años sin otorgarlos (IESS, 2008; IESS, s. f.). La serie de cobertura no permite estimar cuánto de ese incremento estuvo asociado al financiamiento hipotecario.

También se puede observar que el ritmo de expansión tendió a disminuir, aunque con algunas recuperaciones intermedias, hasta registrar 208 hectáreas en 2019 y apenas 147 en 2023, el valor más bajo de toda la serie. Este descenso coincide con el primer año en que el PUGS aprobado en 2021 estuvo plenamente operativo, pues su aplicación había quedado pendiente hasta finales de 2022, cuando la Ordenanza Metropolitana N.° 044-2022 completó el nuevo Régimen Administrativo del Suelo.

A partir de su aplicación, el propio Municipio reconoció inconsistencias en algunos de sus componentes, lo que dio paso a un proceso de revisión del instrumento (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2023). Como resultado, en 2024 se aprobó una actualización del PUGS que incorporó ajustes en usos de suelo, compatibilidades, edificabilidad e instrumentos de gestión, y mantuvo la continuidad de procedimientos iniciados previamente bajo las condiciones vigentes al momento de su ingreso (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2024). En ese mismo año, los datos cuantitativos muestran que la expansión urbana repuntó hasta alcanzar 524 hectáreas.

En este contexto, el comportamiento observado entre 2023 y 2024 sugiere que el proceso de revisión y ajuste del régimen urbanístico pudo estar relacionado con la caída y posterior recuperación de la expansión urbana registrada en los datos. Esta coincidencia temporal no permite atribuir causalidad directa al PUGS ni separar su posible incidencia de otros factores.

Gráfico 1: *Crecimiento anual de la mancha urbana de Quito 2002-2024 (hectáreas)*



Fuente: MapBiomas Ecuador (2001 – 2024). **Elaborado por:** IIC (2026)

Más allá del comportamiento general de la serie, resulta relevante examinar qué territorios concentraron el crecimiento en los años de mayor expansión. El análisis a nivel parroquial de 2009 y 2024 permite identificar dónde se localizó ese crecimiento y con qué dinámicas territoriales coincide.

De 2008 a 2009, Tababela registró el mayor incremento individual con 88 hectáreas, casi el triple de su extensión urbana anterior, lo que coincide con la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito iniciada en enero de 2006, constituyendo así un caso particular de transformación territorial asociada a una infraestructura de gran escala.

Las otras parroquias con mayor expansión ese año fueron San Antonio con 69 hectáreas, Conocoto con 47, Quitumbe con 46 y Calderón con 36. Para tres de estos casos, el análisis de las AIVAS[1] 2008–2009, muestra que la nueva superficie urbanizada se concentró principalmente en sectores de menor valoración del suelo; en conjunto, el 75,9 % de la expansión de estas tres parroquias se localizó en áreas valoradas hasta USD 20/m².

Tabla 3: *Top 10 parroquias con mayor expansión urbana de 2008 - 2009*

Código	Parroquia	Δ Ha
170183	Tababela	+88
170180	San Antonio	+69
170156	Conocoto	+47
170126	Quitumbe	+46
170155	Calderón	+36
170163	Guayllabamba	+29
170132	Turubamba	+29
170111	Guamaní	+28
170104	Cochapamba	+20
170110	El Condado	+17

Fuente: MapBiomas Ecuador (2009). **Elaborado por:** IIC (2026)

En 2024, el tercer año de mayor crecimiento de la serie, se observa que el crecimiento se concentra en los valles orientales, con Conocoto a la cabeza con 109 hectáreas, seguida de Tumbaco con 61, Amaguaña con 36, Cumbayá con 29 y Alangasí con 25, todas ellas parroquias rurales. Este desplazamiento hacia los valles, que ya se insinuaba en el período 2010-2022, se manifiesta también en 2024 como el principal frente del crecimiento urbano de Quito.

Tabla 4: *Top 10 parroquias con mayor expansión urbana de 2023 a 2024*

Código	Parroquia	Δ Ha
170156	Conocoto	+109
170184	Tumbaco	+61
170152	Amaguaña	+36
170157	Cumbayá	+29
170151	Alangasí	+25
170163	Guayllabamba	+23
170132	Turubamba	+20
170170	Nayón	+17

170111	Guamaní	+15
170175	Pifo	+14

Fuente: MapBiomas Ecuador (2024). **Elaborado por:** IIC (2026)

7.2. Transformación de coberturas del suelo ante el avance de la mancha urbana

Entre 2001 y 2024, la mancha urbana de Quito incorpora 8.429 hectáreas de nuevo suelo urbanizado. La matriz de transición construida para este análisis permite identificar qué cobertura ocupaba ese suelo antes de urbanizarse, y muestra que el mosaico de agricultura y pastos es la cobertura más afectada, con 6.197 hectáreas reemplazadas, equivalentes al 73,5% del total.

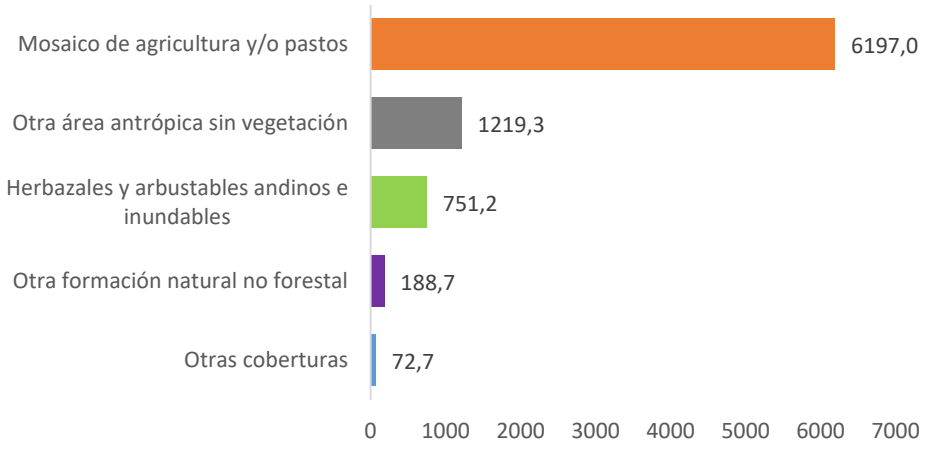
Tabla 5: *Transición de coberturas del suelo hacia infraestructura urbana, DMQ 2001-2024*

Cobertura en 2001	Código MapBiomas	Hectáreas transformadas	% del total
Mosaico de agricultura y/o pastos	21	6.197,0	73,5%
Otra área antrópica sin vegetación	25	1.219,3	14,5%
Herbazales y arbustales andinos e inundables	81	750,1	8,9%
Otra formación natural no forestal	13	188,7	2,2%
Otras coberturas	—	73,7	0,9%
Total		**8.428,9**	**100,0%**

Fuente: MapBiomas Ecuador (2001 - 2024). **Elaborado por:** IIC (2026)

Esto indica que la expansión de la ciudad ocurre principalmente sobre territorios que anteriormente estaban clasificados como mosaico de agricultura y/o pastos. Los ecosistemas naturales también ceden superficie, aunque en menor proporción: los herbazales y arbustales andinos e inundables aportan 751 hectáreas y otras formaciones naturales no forestales 189 hectáreas adicionales. Asimismo, 1.219 hectáreas corresponden a suelo antrópico sin vegetación que se va consolidando como infraestructura urbana, y el resto de coberturas suma aproximadamente 73 hectáreas.

Gráfico 2: *Coberturas del suelo 2001 reemplazadas por infraestructura urbana 2024, DMQ*



Fuente: MapBiomas Ecuador (2001 – 2024). **Elaborado por:** IIC (2026)

7.3. La periferia del DMQ en los períodos 2001 – 2010 – 2022

Para examinar la relación entre expansión urbana y acceso a servicios, se construyó una variable territorial que clasifica cada sector censal amanzanado incluido en el análisis del DMQ como

consolidado o periférico en cada año censal. Los resultados muestran que una parte importante de los sectores inicialmente clasificados como periféricos presentó una mayor proporción de infraestructura urbana a medida que avanzó el proceso de urbanización del DMQ.

En 2001, el 40,4% de los sectores censales amanzanados analizados del DMQ correspondía a periferia bajo el criterio de territorios con 50% o más de cobertura no antrópica, lo que equivale a 2.605 sectores[7]. Para 2010 esta cantidad descendió a 1.842 sectores, y en 2022 llegó a 1.333 sectores. En términos simples, entre 2001 y 2022 el número de sectores clasificados como periféricos disminuyó en 1.272.

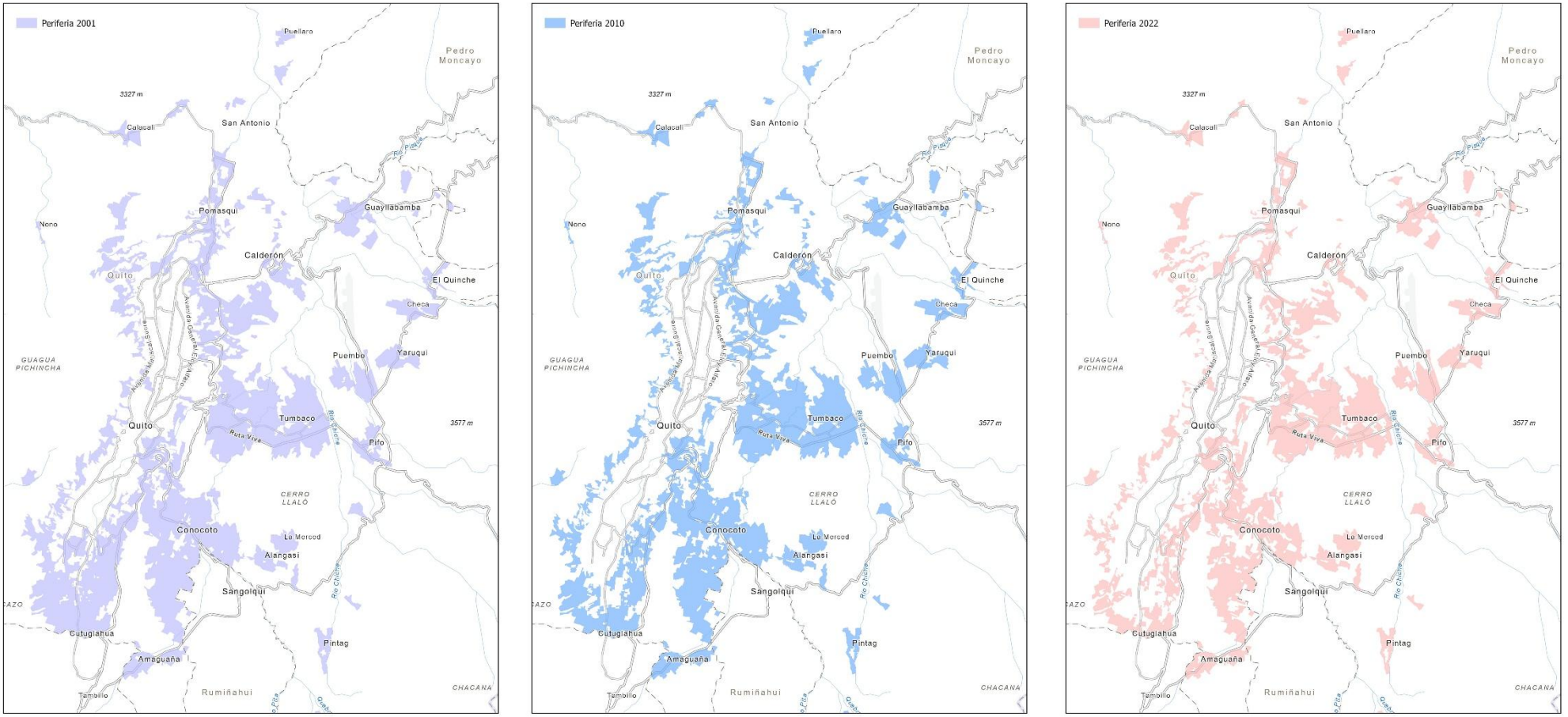
Tabla 6: *Distribución de sectores censales según clasificación territorial, DMQ 2001-2022*

Año	Sectores consolidados	Porcentaje	Sectores periféricos	Porcentaje
2001	3.850	59,6%	2.605	40,4%
2010	4.613	71,5%	1.842	28,5%
2022	5.122	79,3%	1.333	20,7%

Fuente: MapBiomas Ecuador (2001 – 2022). **Elaborado por:** IIC (2026)

[7] El análisis de periferia considera únicamente los sectores censales amanzanados del DMQ. Los sectores dispersos, que por su naturaleza presentan características predominantemente rurales, fueron excluidos dado que el criterio de clasificación territorial está orientado a identificar procesos de expansión urbana en áreas con tejido construido.

Mapa 3: *Evolución de la periferia en el DMQ, 2001 – 2010 – 2022*



Fuente: MapBiomas Ecuador (2001, 2010, 2022). **Elaborado por:** IIC (2026)

7.4. Expansión urbana y servicios básicos

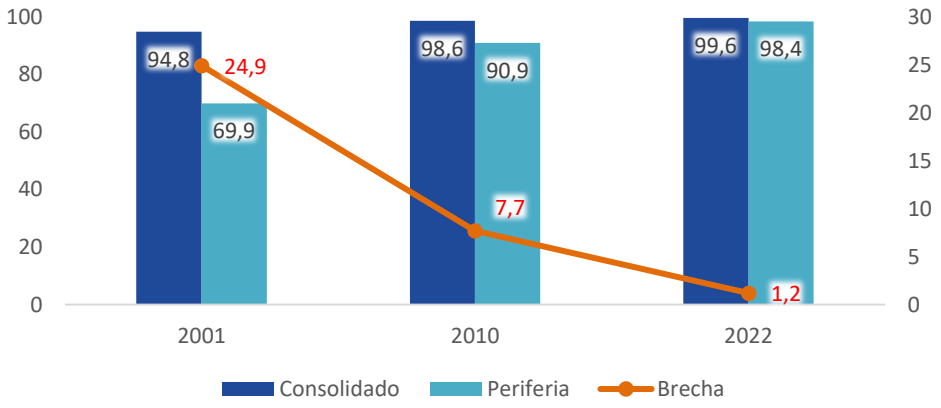
En esta sección se analiza cómo la expansión urbana del DMQ ha estado acompañada de una reducción sostenida de la brecha de cobertura promedio de servicios básicos entre sectores consolidados y periféricos, aunque a ritmos distintos según el servicio.

A lo largo de los tres años censales analizados se observa una brecha decreciente en la cobertura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basura entre ambos tipos de territorio, de modo que hacia 2022 esta brecha es reducida en tres de los cuatro servicios: agua potable, energía eléctrica y recolección de basura. El alcantarillado, en cambio, sigue siendo el que concentra la brecha de mayor persistencia, pese a reducirla a un ritmo sostenido en ambos períodos analizados.

7.4.1. Agua potable

En 2001, la diferencia en acceso a agua potable por red pública entre sectores consolidados y periféricos es de 24,9 puntos porcentuales, con 94,8% de cobertura promedio en los primeros frente a 69,9% en los segundos. Esta brecha desciende a 7,7 puntos en 2010 (98,6% frente a 90,9%) y se reduce aún más en 2022, cuando apenas separa 1,2 puntos a ambos territorios (99,6% frente a 98,4%). El agua potable muestra una trayectoria de mejora sostenida, ya que la falta de acceso, calculada como promedio entre sectores periféricos, disminuye hasta 1,6% en 2022.

Gráfico 3: *Cobertura promedio de agua potable y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022*



Fuente: INEC CPV 2001, 2010, 2022. **Elaborado por:** IIC (2026)

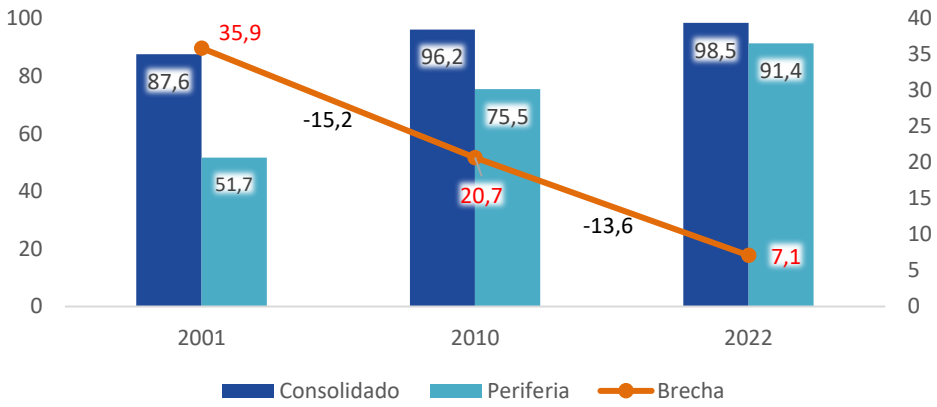
La reducción de esta brecha ha estado acompañada por una ampliación sostenida de la infraestructura de abastecimiento, con inversiones orientadas a aumentar la capacidad del sistema y extender el servicio hacia sectores en crecimiento, especialmente en Calderón y las parroquias orientales (El Universo, 2021; El Comercio, 2023). Los antecedentes permiten contextualizar la ampliación del servicio; sin embargo, las obras reportadas en 2023 no explican retrospectivamente la cobertura censal de 2022, cuyo promedio supera el 98 % en ambos grupos de sectores. Por su parte, las dificultades registradas posteriormente en sectores como Calderón, Conocoto, San Antonio, Calacalí, Alangasí y Píntag muestran que un promedio de cobertura elevado no elimina las presiones que el crecimiento urbano ejerce sobre la infraestructura existente (El Universo, 2024; Primicias, 2024).

7.4.2. Alcantarillado

El alcantarillado es, de los cuatro servicios analizados, el que parte con una brecha más amplia entre sectores consolidados y periféricos, y también el que más tarda en cerrarla. En 2001, la cobertura promedio de conexión a la red pública entre sectores periféricos es de apenas 51,7%, frente al 87,6% en los consolidados, una diferencia de 35,9 puntos porcentuales. Esta distancia se va cerrando con los años, ya que en 2010 la cobertura en periferia sube a 75,5%, acortando la brecha con los consolidados (96,2%) a 20,7 puntos, y en 2022 la periferia llega a 91,4% frente al 98,5% de los sectores consolidados, con lo que la brecha se reduce a 7,1 puntos, siendo el servicio con la brecha de mayor persistencia en el Distrito.

En el ritmo de cierre, el alcantarillado muestra un patrón distinto al de los demás, pues mientras que en agua, luz y basura la mayor parte del cierre de la brecha ocurre en la primera década y el ritmo se desacelera con fuerza hacia el final del período, el alcantarillado registra reducciones acumuladas de magnitud similar en ambos períodos, con una caída de 15,2 puntos entre 2001 y 2010 y de 13,6 puntos entre 2010 y 2022, aunque los períodos tienen distinta duración y estas variaciones no equivalen a ritmos anuales ni miden directamente el esfuerzo de inversión. Las condiciones de pendiente y dispersión descritas en los casos aportan contexto territorial a las dificultades de dotación de infraestructura.

Gráfico 4: *Cobertura promedio de alcantarillado y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022*

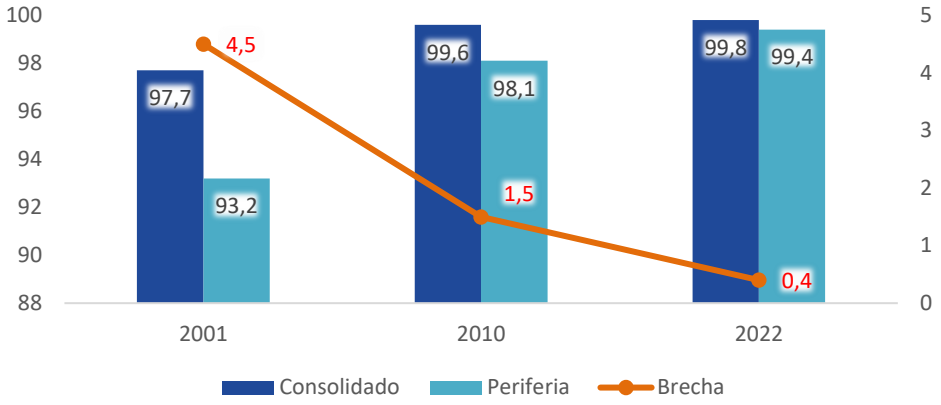


Fuente: INEC CPV 2001, 2010, 2022. **Elaborado por:** IIC (2026)

7.4.3. Energía eléctrica

La energía eléctrica es el servicio con mayor cobertura promedio y con la brecha más reducida entre sectores consolidados y periféricos. En 2001 la diferencia entre ambos territorios es de apenas 4,5 puntos, con 97,7% de cobertura en los consolidados frente a 93,2% en los periféricos, y para 2022 esta brecha prácticamente desaparece, ya que los sectores consolidados llegan a 99,8% de cobertura y los periféricos a 99,4%, una distancia de solo 0,4 puntos. Esta cobertura casi universal en ambos territorios, alcanzada desde etapas más tempranas que otros servicios, muestra una menor brecha territorial que la registrada en la infraestructura hídrica y sanitaria; no permite comparar directamente las capacidades de los prestadores.

Gráfico 5: *Cobertura promedio de energía eléctrica y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022*

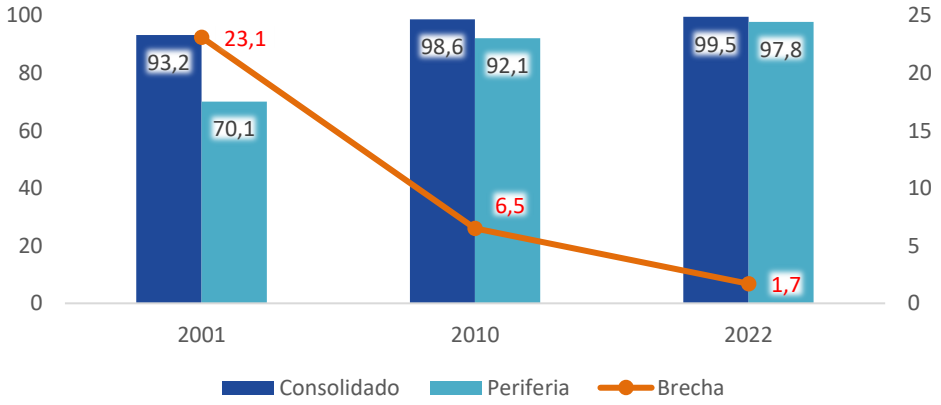


Fuente: INEC CPV 2001, 2010, 2022. **Elaborado por:** IIC (2026)

7.4.4. Recolección de basura

El servicio de recolección de basura muestra un comportamiento intermedio, con una trayectoria de mejora sostenida a lo largo de los tres años censales. En 2001, la brecha entre consolidados (93,2%) y periferia (70,1%) es de 23,1 puntos, lo que describe una diferencia entre los promedios de cobertura de ambos grupos de sectores. Esta distancia se reduce a 6,5 puntos en 2010 (98,6% frente a 92,1%) y a solo 1,7 puntos en 2022 (99,5% frente a 97,8%), de modo que hacia el final del período la brecha con la periferia es reducida. La falta de acceso al carro recolector equivale a un promedio de 2,2% entre sectores periféricos; este indicador no cuantifica impactos ambientales o sanitarios.

Gráfico 6: *Cobertura promedio de recolección de basura y brecha entre sectores consolidados y periféricos, DMQ 2001-2022*



Fuente: INEC CPV 2001, 2010, 2022. **Elaborado por:** IIC (2026)

7.5. Caracterización del Borde

A continuación, se presentan los resultados de los sectores urbano-periféricos estudiados de manera cualitativa, y se ubican en las parroquias de Chillogallo (San Antonio de la Libertad) y Conocoto (Comuna Chachas, Santa Rosa Alta y Prados del Chamizal) del DMQ. Los cuatro sectores estudiados representan entradas complementarias para entender la producción del borde urbano en el Distrito Metropolitano de Quito. La apuesta analítica de este apartado es organizar la evidencia en cinco categorías transversales que atraviesan los cuatro territorios y

muestran tanto sus encuentros como sus contrastes. Sus relatos permiten interpretar diferencias que los promedios censales no describen, como la continuidad del servicio, la gestión comunitaria y la formalización de la tenencia, sin extrapolar los cuatro casos a todos los sectores periféricos.

7.5.1. Trayectorias de ocupación y transformación del suelo

La primera categoría responde a la interrogante sobre quién define la producción del suelo de borde. En tres de los cuatro sectores el origen se remonta a estructuras agrarias previas a la expansión metropolitana, mientras que en el cuarto emerge el actor inmobiliario que produce el borde desde una racionalidad de mercado. Esta diferencia de origen ayuda a interpretar el tipo de territorio que se configura, la relación de los habitantes con la tierra y el margen de acción que tienen frente a las instituciones.

San Antonio de la Libertad condensa la forma más antigua de esta producción, ya que su existencia antecede en varios siglos a la propia expansión de Quito. La comunidad calcula su origen en unos 240 años de continuidad familiar, con generaciones que se suceden desde tatarabuelos hasta nietos en el mismo territorio, y la dirigente entrevistada lo sitúa en el corazón de cuatro antiguas haciendas. Sus primeros pobladores llegaron como trabajadores agrícolas y accedieron a la tierra mediante la compra a los patronos de hacienda una vez que estas ingresaron en procesos de fraccionamiento. La dirigente lo resume con una frase que condensa esa trayectoria temporal, “yo vivo aquí desde mi nacimiento, mis abuelos y mis tatarabuelos vivieron aquí” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). Esta expresión da cuenta de una memoria de ocupación anterior a la expansión metropolitana y sugiere que aquí el borde no se produce debido a que la ciudad avanzó sobre un vacío rural, sino porque un asentamiento preexistente, con su propia estructura de propiedad y su economía agrícola, fue alcanzado y progresivamente absorbido por el crecimiento metropolitano. La propia entrevistada recuerda ese pasado productivo como “una hermosura de tierra” donde “se sembraba papa, trigo, cebada” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026).

Por su parte, la Comuna de Chachas también de origen hacendatario posee un matiz institucional distinto. Sus familias trabajaron como peones agrícolas en la hacienda Ontaneda y en propiedades vinculadas a la curia, cultivando maíz, fréjol y choclo bajo un régimen en el que parte de la cosecha debía entregarse al párroco de Conocoto. La urbanización se desarrolla entonces sobre una estructura de tenencia previa, con parcelas familiares, caminos antiguos y fuentes de agua que todavía organizan la vida del sector, y la persistencia de terrenos amplios, cultivos residuales y títulos incompletos es la huella visible de una transición rural urbana que no ha terminado de resolverse, ni jurídica ni socialmente. Como en San Antonio, esa transición desplazó el ritmo de vida comunitaria, ya que las generaciones mayores permanecían vinculadas al cultivo mientras las más jóvenes comenzaron a estudiar o trabajar fuera del territorio, reduciendo progresivamente el tiempo dedicado a las labores agrícolas y a las tareas colectivas.

Del lado contiguo, Santa Rosa Alta representa un suelo de borde resultante de la redistribución estatal de tierras del clero a la comunidad. El entrevistado lo sitúa en estos términos: “estos terrenos fueron donados mediante reforma agraria a 14 personas, en 1977 se formó la comuna” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). El asentamiento nace así de un acto institucional que reparte tierra entre un grupo reducido de familias, las cuales posteriormente

se organizan jurídicamente como comuna, y este dato desplaza una vez más la explicación convencional del borde como invasión espontánea. De catorce beneficiarios originales, el territorio ha crecido hasta reunir alrededor de 200 jefes de familia, un crecimiento que el propio entrevistado atribuye principalmente a la dinámica familiar interna y no a procesos de migración masiva o de mercado inmobiliario, pues apenas “son unas cinco o seis familias nuevas que han comprado” y el sector solo registra “una pequeña lotización de unas veinte casas” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026).

Por otro lado, el Conjunto Prados del Chamizal rompe con esta genealogía agraria, ya que aquí el actor determinante es una empresa constructora a la que el entrevistado atribuye proyectos de largo plazo. El entrevistado, uno de los primeros propietarios, recuerda que cuando llegó en 2017 era el primer habitante y que recibió una vivienda todavía en obra gris, mientras la misma empresa continuaba desarrollando proyectos residenciales en los terrenos cercanos. La constructora, según su testimonio, “tiene proyectos para construir durante 30 años” (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026), y esta declaración sugiere una estrategia de desarrollo privado, interpretada con una lógica de ocupación secuencial del territorio y con un horizonte que excede varias administraciones municipales. Mientras en San Antonio de la Libertad, Chachas y Santa Rosa Alta el suelo se produce mediante el trabajo agrícola, la herencia y la reforma agraria, en Chamizal se produce mediante la compra, el fraccionamiento y la venta planificada.

Estas diferencias de origen, evidencian un contraste entre los habitantes como productores del suelo frente a compradores de un producto ya diseñado por otro. Esta coexistencia de temporalidades y lógicas puede leerse, siguiendo a Allen (2003) y Tacoli (2006), como la expresión de una interfaz urbana rural donde las transformaciones no eliminan de inmediato las estructuras precedentes, sino que se superponen con ellas, y Brenner y Schmid (2013) añaden que la urbanización contemporánea se extiende justamente sobre territorios que conservan funciones, memorias y formas de organización anteriores a su incorporación metropolitana. San Antonio, en ese sentido, ocupa una posición intermedia entre las otras tres trayectorias, porque mantiene una fuerte continuidad familiar, pero empieza a experimentar una presión inmobiliaria cada vez más intensa sobre sus antiguos macrolotes. Según la propia dirigente, las constructoras “compran los macrolotes y los hacen añicos” y además “mienten a los compradores” al ofrecer lotes con servicios inexistentes (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026).

Siguiendo a Abramo (2010) el mercado inmobiliario se ha convertido en uno de los principales coordinadores de la producción del espacio urbano, y el relato de Chamizal es consistente con esa interpretación, pues atribuye a la constructora una intervención sostenida en la urbanización del sector. Pero los tres casos comunales muestran que esa no es la única lógica en juego. Gómez y Cuvi (2016) advierten que buena parte de la expansión de Quito se dio mediante mercados de lotes no regulados sobre suelo agrícola, quebradas y áreas de protección, y Valladares Borja (2020) confirma para el sur de Quito que numerosos barrios se originaron en la compra no regulada de fracciones de antiguas haciendas. Los cuatro casos permiten matizar la idea de que la informalidad es exclusivamente popular o comunitaria, al describir dificultades de formalización o gestión tanto en comunidades históricas como en desarrollos empresariales, una coexistencia que Serrano y Durán (2020) describen como parte de la fragmentación

periférica de Quito, donde barrios tradicionales, comunas, urbanizaciones cerradas y nuevos desarrollos comparten proximidad física sin integrarse socialmente entre sí.

7.5.2. Acceso a infraestructura y formas de gestión comunitaria

Tras definir quién produce el borde, cabe interrogarse sobre cómo llega la infraestructura. De acuerdo con la evidencia de los cuatro casos se observa que en los casos estudiados la infraestructura no antecede a la ocupación, sino que llega después, de forma incompleta y con frecuencia como resultado del trabajo organizado de quienes habitan el territorio.

Por ejemplo, en San Antonio de la Libertad la red de agua fue construida mediante mingas entre La Libertad y Buenaventura, y la entrevistada afirma que incluso hubo personas fallecidas durante esos trabajos (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026), un dato importante porque revela que la autogestión comunitaria implicó riesgos vitales directos. Antes de la llegada del agua potable, aproximadamente tres décadas atrás, las familias dependían de una captación comunitaria y de grifos distribuidos en las calles. La electrificación siguió un camino igualmente tardío, ya que durante la infancia de la entrevistada se hacían las tareas con vela o candil y la electricidad llegó “entre 1970 y 1975, inicialmente de manera incompleta” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). El alcantarillado, en cambio, ilustra el patrón de planificación reactiva, porque durante años cubrió únicamente el centro del barrio y su ampliación llegó después de la tragedia del oleoducto en 2001. “Después de la explosión del oleoducto se hizo el colector”, señala la entrevistada (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026), y esa secuencia, según el testimonio, sitúa la ampliación del colector después del desastre.

La Comuna de Chachas, por su parte, reproduce este patrón con una variante organizativa importante. La comuna dispone de ojos de agua y quebradas que durante décadas abastecieron a la población mediante acequias, canales y sistemas construidos por los propios habitantes a través de mingas, y parte de esa red se perdió con la urbanización de San Carlos del Sur y la instalación del alcantarillado, que contaminó o cubrió algunas fuentes. Según las dirigentes, el acceso al servicio formal se consolidó entre 2013 y 2016 y llegó como resultado de la conformación de un Comité Promejoras, requisito que las dirigentes debieron cumplir porque las instituciones no atendían la solicitud bajo la figura de comuna. En su relato, un derecho básico como el agua potable dependió de que la comunidad adoptara una forma organizativa reconocible administrativamente, y los tanques y medidores “a nombre de la comuna Chachas” son en ese sentido un indicador de identidad jurídica tanto como de infraestructura (Cartografía sensorial, Comuna Chachas). Las dirigentes recuerdan, además, que buena parte de esas obras se hicieron “con el dinero de ellos”, mientras la intervención institucional llegó de manera fragmentaria (Cartografía sensorial, Comuna Chachas). La precariedad vial es, en Chachas, la expresión material más persistente de esa desigualdad territorial. Las dirigentes la describen así: “es histórico que hemos vivido pisando lodo, en verano tragando polvo”, “no podemos llegar a nuestras casas con vehículos”, “tocaba entrar cargando las cosas” (Cartografía sensorial, Comuna Chachas), y el costo de esa precariedad no se distribuye de manera uniforme porque recae con mayor fuerza sobre quienes tienen niños pequeños o dependen del transporte público. “Cuando llueve nos dejaban botando allá arriba”, recuerdan, y los padres debían bajar cargando a los hijos, algunos con botas (Entrevista grupal, dirigentes Comuna Chachas, 10 de julio de 2026).

Santa Rosa Alta se inserta en la misma lógica secuencial. El entrevistado lo resume: “todo ha sido a base del esfuerzo propio de la comunidad” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). Los postes eléctricos se instalaron desplazándolos mediante mingas, con recursos que combinaron trabajo comunitario y apoyo externo, “con una donación de cinco millones de sucres compramos los postes” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). Antes de contar con alcantarillado, que llegó apenas “hace unos ocho o diez años”, la comunidad resolvió el saneamiento de manera autónoma mediante pozos sépticos, y la secuencia de llegada de los servicios, “primero la luz, luego el agua, finalmente el alcantarillado”, confirma el patrón de urbanización incompleta y progresiva, donde la infraestructura llega por etapas conforme crece la población y se consolida la capacidad organizativa de la comunidad (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). El acceso a cada una de estas obras evidencia una dependencia institucional hecha de trámites prolongados: “oficios y oficios para tener obra”, recuerda el entrevistado (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026).

En Prados del Chamizal la producción de la infraestructura evidencia también un carácter colectivo, pero no de tradición organizativa. El agua llegó mediante la presión de la administración del conjunto sobre la constructora y las instituciones. Durante casi nueve años el conjunto funcionó con dos medidores comunales, un arreglo que obligó a los propietarios a compartir el costo y la gestión del servicio mientras se resolvía la instalación de medidores propios. El entrevistado atribuye lo ocurrido a un conflicto de gobernanza entre actores privados y públicos, “la constructora no se quería hacer cargo”, señala, mientras la resolución del problema recayó finalmente en la organización vecinal, “la administración pesó, gestión y presión y más presión”, hasta lograr que “ahora ya tenemos medidores propios” (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026). La consolidación urbana de un conjunto privado no depende entonces solo de la inversión de la empresa promotora, sino de la capacidad organizativa de los propios residentes para presionar, una función de intermediación que en los casos comunitarios cumple el cabildo y que aquí asume la administración del conjunto.

En los cuatro casos, la organización de los habitantes interviene en la provisión o gestión de la infraestructura, independientemente del origen del suelo. En San Antonio de la Libertad y Chachas la minga es el mecanismo central, en Santa Rosa Alta la minga se combina con la gestión del cabildo, y en Chamizal la administración vecinal sustituye a la minga. Pero en todos los casos la provisión o gestión de servicios se completa después de la ocupación y como resultado del trabajo organizado de quienes habitan el territorio, una convergencia que es consistente con la premisa analítica del estudio y que coincide con lo que Dávila (2005) describe como una provisión fragmentaria, insuficiente y territorialmente desigual, y con lo que Aguilar (2008) identifica como el refuerzo de patrones persistentes de segregación socioespacial. Esta producción comunitaria del hábitat no puede reducirse, sin embargo, a una simple ausencia de infraestructura, porque como advierte Valladares (2020) también expresa apropiación territorial, capacidad de organización y construcción de identidad, ya que el trabajo comunitario aparece justamente porque existe una carencia que debe resolverse y que absorbe costos económicos, físicos y políticos que no deberían recaer únicamente sobre quienes habitan el borde.

7.5.3. Configuraciones de la tenencia y procesos de formalización de la propiedad

La propiedad constituye otro eje de análisis de la producción del borde. En los cuatro sectores la relación entre los habitantes y el suelo se traduce en una coexistencia de regímenes de tenencia que van desde la posesión ancestral hasta la escritura pública, pasando por herencias sin subdividir, compras de derechos y acciones y registros catastrales incompletos. Esta convivencia de lógicas jurídicas caracteriza las trayectorias de ocupación descritas en estos casos.

San Antonio de la Libertad ofrece el caso más antiguo de esta fragmentación. Los grandes predios heredados de la estructura hacendataria, "de 500, 700, 1.000 metros cuadrados o incluso hectáreas completas", se han ido fraccionando entre hijos, nietos y bisnietos sin que exista, en muchos casos, una actualización catastral correspondiente (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). La entrevistada lo describe: "la escritura macro sigue siendo del bisabuelo" (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). Incluso cuando el Estado intervino para resolver este vacío la carga terminó recayendo sobre las propias familias, ya que en 2016 se realizó un levantamiento georreferenciado del barrio, pero el proceso se detuvo porque "Catastro pidió que cada propietario haga el trámite individual" (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). Este relato muestra que la producción de información catastral por parte del Estado no resuelve por sí sola la informalidad, traslada esa debilidad a propietarios con recursos y capacidades desiguales para completar el proceso, prolongando una situación de tenencia a medio formalizar.

Chachas es el ejemplo de la convivencia de varios regímenes, pero con una complejidad adicional. Conviven en la comuna sentencias antiguas derivadas de procesos de prescripción adquisitiva, documentos manuscritos de compraventa, compras recientes de porcentajes de predios mayores y familias que todavía no cuentan con ningún título individual, de modo que la propiedad se sostiene simultáneamente entre la legalidad jurídica moderna, escrituras públicas de macrolote a favor de determinados moradores que datan de 1976, y los acuerdos morales y simbólicos derivados de lazos familiares, herencias, posesión prolongada y acuerdos informales de palabra. Esa inseguridad documental tiene consecuencias directas sobre la habitabilidad, ya que quienes no tienen escrituras individuales enfrentan dificultades para obtener permisos de construcción o regularizar una vivienda. Una de las dirigentes resume con precisión la contradicción que enfrenta la comunidad frente a la autoridad, "tenemos que asentarnos donde ya tenemos", "en Conocoto, en la ciudad los precios son caros, no nos alcanza para comprar", en respuesta a los funcionarios que preguntan por qué se construye sin permiso (Entrevista grupal, dirigentes Comuna Chachas, 10 de julio de 2026). La frase condensa un argumento central para leer la informalidad en los bordes del DMQ, que no puede reducirse a una decisión deliberada de incumplir la norma y debe interpretarse también como una respuesta a la ausencia de alternativas de acceso al suelo urbano formal.

Esa misma brecha entre el territorio vivido y el registro institucional adquiere, en Chachas, una dimensión propiamente cartográfica, pues las dirigentes describen situaciones en las que funcionarios municipales no logran identificar el sector en los sistemas administrativos y responden que "si no le aparece nada en la computadora, le dicen no le puedo ayudar porque no sé nada, no tengo nada" (Entrevista grupal, dirigentes Comuna Chachas, 10 de julio de 2026). A ello se suman diferencias entre nombres oficiales y nombres de uso, así como límites que la

comunidad reconoce desde la memoria y la práctica cotidiana antes que desde cualquier plano oficial. La cartografía sensorial no sustituye al catastro, pero permite observar que el territorio administrativo no siempre coincide con el territorio efectivamente habitado, reconocido y organizado por sus propios residentes.

En el caso de Santa Rosa Alta, las parcelas se transmiten por herencia desde los primeros beneficiarios de la reforma agraria, "mi madre tuvo ese terreno desde las primeras reparticiones", y hoy conviven escrituras matrices sin subdividir con procesos activos de individualización predial, "existe escritura matriz pero falta subdividir", "se están haciendo escrituras de derechos y acciones" (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). El resultado es una forma híbrida de propiedad, a medio camino entre lo colectivo y lo individual, que exige a las familias sostener trámites de fraccionamiento durante años antes de obtener un título propio.

Prados del Chamizal representa el extremo opuesto de este espectro, ya que aquí la propiedad se adquiere mediante escritura pública individual, en el marco de un proyecto aprobado y con linderos definidos. Sin embargo, incluso en este caso formalmente urbanizado, la consolidación de la propiedad no está exenta de ambigüedad, "hay casas todavía a nombre de la constructora", señala el entrevistado, y la transición desde el promotor inmobiliario hacia una administración plenamente vecinal todavía no concluye (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026). El dato tiene una lectura urbano institucional relevante, porque la formalidad jurídica del suelo no garantiza por sí sola la autonomía de la gestión vecinal ni la resolución de los problemas de habitabilidad. Córdova et al. (2024) muestran, para el caso de Colinas del Norte, que la titularización de la propiedad no revirtió las condiciones de riesgo del asentamiento, en parte porque la formalización jurídica del suelo y la evaluación de la vulnerabilidad estructural de las viviendas suelen tramitarse por vías institucionales separadas, y el relato de Chamizal sugiere que la escritura no es el fin del proceso sino una etapa más en la producción del borde.

En este contexto, los cuatro casos permiten sostener que en parte de la periferia del DMQ la propiedad de borde no se resuelve en un único régimen jurídico sino en una pluralidad de arreglos que combinan la ley con la costumbre, el título con la posesión, lo individual con lo colectivo. Esta convivencia se traduce en la forma concreta en que se produce y se habita el borde, por lo cual es necesaria una lectura crítica de esta complejidad que no requiere de una vía única para la resolución de los conflictos de propiedad que demandan los habitantes. Siguiendo a Gómez y Cuvi (2016) la informalidad urbana no puede explicarse solo como una voluntad de incumplir la norma, porque detrás de ella suelen coexistir mercados de suelo, estructuras de propiedad anteriores, ausencia de vivienda asequible y debilidades institucionales. En esa línea, Camargo y González (2022) proponen una lectura más amplia donde tenencia, accesibilidad, servicios, habitabilidad y condiciones ambientales se analicen conjuntamente, con una perspectiva de integración territorial que ayuda a comprender mejor la heterogeneidad encontrada en los cuatro casos. Como advierte además Valladares Borja (2020), la autoconstrucción en contextos de borde en periferia no debe leerse únicamente como carencia, pues constituye también una forma de apropiación del espacio, ya que al construir la vivienda los habitantes producen igualmente calles, vínculos vecinales y una identidad barrial que suele consolidarse a través de la propia lucha por el reconocimiento institucional, tal como se ha evidenciado en el relato de sus habitantes.

7.5.4. Riesgo, infraestructura estratégica y afectaciones territoriales

Una dimensión que atraviesa los cuatro casos con particularidades situadas es el riesgo. Pero el riesgo, según los relatos, no es un dato exclusivamente natural, porque quebradas, pendientes y suelos inestables existen como condición física, y se convierten en amenaza concreta a partir de decisiones sobre dónde y cómo se construye y qué población queda expuesta. A esto se suma, en San Antonio de la Libertad, Chachas y Santa Rosa Alta, la presencia de infraestructura estratégica de escala metropolitana y nacional que atraviesa el borde y es descrita por los participantes en términos de afectaciones y beneficios locales insuficientes.

San Antonio de la Libertad ofrece el caso más evidente, donde la exposición al oleoducto no es una amenaza abstracta, ya que la entrevistada recuerda que en 2001, “por estarse robando el oleoducto, le dejaron roto al tubo y se escapó la gasolina, entonces hubo una desgracia gigantesca que alguien prendió fuego y hubo una mortandad” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). La tragedia no solo dejó víctimas mortales y viviendas destruidas, también es asociada por la entrevistada con una intervención posterior, ya que fue después de la explosión que se hizo el colector. A esto se suma la persistencia del oleoducto como amenaza tecnológica activa, no solo histórica, y un proceso de deforestación que ha transformado lo que la entrevistada recuerda como un paisaje agrícola y arbolado en “lomas desnudas” (Matriz de sistematización, San Antonio de la Libertad de Chillogallo), y que asocia con la reducción de las fuentes naturales de agua que antes sostenían al asentamiento. Las quebradas concentran otra parte significativa de ese riesgo, con viviendas asentadas en sus filos y áreas rellenadas, y el relato de la muerte de un vecino que cayó aproximadamente doce metros mientras descendía hacia el fondo de una quebrada retira cualquier abstracción al problema y lo instala como parte de la memoria cotidiana del barrio. En sectores como Santa Clara 2 y 3 la entrevistada describe una expansión que omite abiertamente las restricciones normativas, “la Santa Clara 2 tenía prohibición de fraccionamiento, hoy hay casas hasta de tres pisos” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026).

En Chachas esa presencia de infraestructura estratégica atraviesa el territorio sin integrarlo. El Canal del Pita y el oleoducto aparecen señalados en la cartografía como referencias espaciales cotidianas: “por aquí vendría a ser más o menos el Canal del Pita”, “por aquí son los tubos del petróleo” (Cartografía sensorial, Comuna Chachas). La presencia de estas obras de gran escala coexiste, según los relatos, con déficits urbanos locales, una muestra clara es la precariedad vial que se traduce cotidianamente en una forma de riesgo infraestructural, ligada a la imposibilidad de acceder a las viviendas en vehículo, a la necesidad de cargar a los niños en brazos cuando llueve y a la exposición constante a accidentes en caminos de tierra.

Por su parte, Santa Rosa Alta introduce una variante significativa en la percepción del riesgo. A diferencia de otros bordes del DMQ donde las quebradas o las pendientes constituyen la amenaza dominante, aquí el entrevistado ubica el peligro en otro lugar, “la mayor zona de riesgo es el oleoducto y el gasoducto” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). Las quebradas son percibidas, en cambio, como relativamente estables, “gracias a Dios no hemos tenido problemas con las quebradas”, lo que el entrevistado relaciona con el respeto a las normas de urbanización, “hay que dejar quince metros por lado” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026), una restricción que reduce el margen de expansión de las propiedades familiares colindantes y que el entrevistado asocia con la ausencia de problemas reportados en las

quebradas. La presencia de infraestructura estratégica, el Canal del Pita, el oleoducto, las líneas de transmisión eléctrica y la vía, se experimenta sin embargo como despojo sin compensación: “nos quitaron terrenos, pero jamás hemos tenido apoyo”, señala el entrevistado, y agrega: “nos ha roto los terrenos de la comuna”, “nunca hemos sacado provecho” (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). Estos testimonios describen una percepción de insuficiente atención local en territorios atravesados por infraestructura estratégica.

En Prados del Chamizal se puede evidenciar que el riesgo no es exclusivo de los bordes autoproducidos. El conjunto se asienta sobre un terreno de pendiente pronunciada y quebradas laterales, una condición que el entrevistado enuncia sin rodeos, “estamos en pendiente”, “tenemos quebradas de lado y lado” (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026). Esa topografía no fue un obstáculo para la urbanización, pero sí generó episodios concretos de vulnerabilidad infraestructural, “las primeras casas sí se inundaron, porque los sumideros no soportaron la capacidad” (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026). Este testimonio describe problemas de drenaje en un desarrollo residencial privado; no permite atribuirlos a una priorización de la rentabilidad sobre la evaluación del riesgo.

En este marco, los cuatro casos permiten sostener la premisa de producción social del riesgo en el borde de periferia del DMQ, en donde se combinan condiciones físicas preexistentes con decisiones sobre dónde y cómo se construye. En este sentido, Córdova et al. (2024) vinculan esta producción social del riesgo al propio modelo de desarrollo urbano y a la debilidad institucional para regular la ocupación de zonas ambientalmente frágiles. Gómez y Cuvi (2016) aseveran que, a través de la noción de resiliencia urbana negativa un territorio puede consolidarse físicamente, llegar la luz, abrir las vías, mejorar la vivienda, al mismo tiempo que rellena quebradas, impermeabiliza suelos y acumula vulnerabilidad ambiental, de modo tal que la consolidación material de un barrio no equivale por sí sola a una mejora integral de su hábitat. A esto se suman los relatos de afectaciones asociadas a infraestructura estratégica en San Antonio de la Libertad, Chachas y Santa Rosa Alta. En Chamizal, el énfasis está en la pendiente y el drenaje. Los casos describen condiciones distintas y no cuantifican la distribución metropolitana de costos y beneficios. Sassen (2010) denomina a esta forma de hábitat como la urbanización de la injusticia, donde la fragmentación urbana no solo separa grupos sociales, sino que distribuye de manera desigual los riesgos ambientales, la infraestructura y las condiciones de habitabilidad.

7.5.5. Arraigo territorial y transformaciones de la vida comunitaria

La evidencia muestra que el territorio no es solo un soporte material sino un espacio cargado de memoria, identidad y relaciones sociales, pero también muestra que esa vida comunitaria se transforma con la expansión urbana y que esa transformación no es homogénea, ya que en algunos casos el arraigo se fortalece y en otros se fragmenta.

San Antonio de la Libertad ofrece una expresión de arraigo histórico. La entrevistada resume su vínculo con el territorio en una frase de gran significado, el barrio es como “la madre que la vio nacer” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). En clave analítica esta frase permite comprender el territorio de borde en su dimensión afectiva y evidencia un proceso identitario de arraigo que se sostiene en generaciones de parentesco y proximidad. La entrevistada recuerda una época en que las viviendas no requerían cerraduras,

sostenidas por una confianza vecinal construida durante generaciones, y esa forma de seguridad, que puede describirse como un capital socio comunitario del territorio, convive hoy con el debilitamiento parcial que trae la llegada de nuevos residentes y el aumento percibido de la inseguridad, sin que ello elimine el fuerte arraigo local de sus habitantes.

En este asentamiento, la memoria evidencia dos aspectos relevantes. El primero se vincula con la nostalgia de un paisaje agrícola en transición generacional; los recuerdos de trueques con mujeres provenientes de Nayón y del trabajo comunitario en las antiguas haciendas se van matizando entre los habitantes (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026). El segundo se refiere a cómo esta memoria opera además como un dispositivo de cuestionamiento a las inequidades que someten a los territorios, pues el relato vincula la expansión urbana sin regulación con la reducción de fuentes de agua, cobertura vegetal y capacidad productiva y con una distribución desigual de los beneficios y los costos del crecimiento de la ciudad. En el barrio existe la huella de la historia, un ejemplo es “la antigua vía a Santo Domingo fue construida a mano” (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026), además, conserva instituciones que afirman esa trayectoria comunitaria en el espacio construido, una escuela con más de un siglo de existencia y un cementerio comunitario de aproximadamente 900 metros cuadrados, equipamientos que muestran que el borde no puede describirse únicamente en términos de déficit sino también como portador de patrimonio, memoria e identidad colectiva (Entrevista, San Antonio de la Libertad de Chillogallo, 09 de julio de 2026).

Por su parte, Chachas muestra una tensión explícita entre arraigo y fragmentación. Las dirigentes describen con nostalgia las mingas como espacios de encuentro tanto como de trabajo, “nos reuníamos, nos veíamos, conversábamos”, “antes salíamos bastantes” (Cartografía sensorial, Comuna Chachas), y hoy reconocen una comunidad más fragmentada: “ahora ya cada uno vive, cada uno vive su realidad”, “somos pocos” (su rostro expresa resignación). A esto, se suma una percepción de mayor inseguridad que altera prácticas cotidianas de confianza, menciona una dirigente: “antes mi suegra dejaba ahí la plata”, “el otro sabía que le tenía que dejar el vuelto” sin importar la presencia física, “ahora se van llevando todito” (risas de las mujeres dirigentes). Así también, frente a la pregunta directa sobre qué extrañan del pasado, otra dirigente señala (con la mirada hacia el piso y cambiando la expresión de su rostro): “la tranquilidad” (Cartografía sensorial, Comuna Chachas).

Este proceso hacia la individualización no representa de manera rígida una pérdida de compromiso, sino efecto de transformaciones laborales y educativas que configura la transición urbana, porque quienes antes cultivaban y permanecían en el territorio hoy trabajan o estudian en Conocoto, lo que reduce el tiempo disponible para las tareas colectivas. La escuela local, de hecho, es uno de los equipamientos menos utilizados, “¿será la escuela?”, se interroga una dirigente, y otra responde, “aunque no le damos uso todos”, “la mayoría emigramos a Conocoto” (Cartografía sensorial, Comuna Chachas), en parte por percepción de menor calidad educativa y en parte porque las estrategias familiares de cuidado favorecen la centralidad de Conocoto, donde coinciden trabajo, escuela y regreso a casa. La comuna carece, además, de espacio público definido, una plaza o parque propio, y el único espacio deportivo disponible, la cancha, tiene un estatuto ambiguo, ya que es percibido como un bien comunal pero su administración corresponde a la liga barrial, de modo que la propia comunidad debe solicitar autorización para usarlo. “Es un área comunal, pero maneja independiente la Liga”, “nosotros

tenemos que pedirle permiso al presidente de la Liga", sostienen, y una de las participantes lo resume sin divagaciones, "no es que es nuestro y nosotros no podemos estar ahí" (Entrevista grupal, dirigentes Comuna Chachas, 10 de julio de 2026). La Casa Comunal concentra buena parte de la vida colectiva, es el espacio donde se reúnen, reciben campañas de salud y de atención veterinaria y sostienen la organización política del sector, pero su tamaño es insuficiente: "necesitamos adecuar todo esto", "recién nos pidieron hacer una campaña audiovisual, pero no la pudieron hacer, el sitio no da" (Cartografía sensorial, Comuna Chachas).

Santa Rosa Alta, por su parte, presenta una variante de arraigo que se sostiene en la continuidad familiar y la participación comunitaria. El entrevistado describe una comunidad donde el arraigo y el parentesco siguen siendo el principal soporte de la organización territorial: "nos conocemos desde nuestra infancia" (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). A esto se suman las tradiciones colectivas como las festividades de Corpus Christi, los Rucos y los diablos, que configuran un ritual de proximidad social que promueve la representación del entorno, "todavía el ambiente es sano", junto con la tranquilidad que se le asocia (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026). La cancha deportiva concentra buena parte de esa producción comunitaria del espacio público, y su origen nace de un acuerdo de solidaridad territorial, "el señor Pedro Llerena donó el terreno de la cancha", mientras su construcción combinó trabajo comunitario con apoyo puntual del Estado, "con maquinaria del Consejo Provincial hicimos la cancha", "desde 1980 formamos esta liga" (Entrevista, Santa Rosa Alta, 11 de julio de 2026), una institución que según el entrevistado trasciende ampliamente la práctica deportiva, ya que alrededor de ese espacio se organizó la convivencia, se gestionan recursos, se sostiene el mantenimiento de la infraestructura y se refuerza el sentido de pertenencia entre generaciones. El elemento más revelador de este caso es la persistencia de una identidad territorial que no coincide con el límite oficial, porque el entrevistado vive, según el catastro municipal, en San José de Conocoto Alto, mientras toda su trayectoria personal, su participación en la dirigencia comunal y la herencia de la propiedad de su madre lo vinculan con Santa Rosa Alta Chachas. Esta distinción permite diferenciar, como plantea Haesbaert (2011), entre un territorio administrativo, definido por criterios técnicos de delimitación, y un territorio vivido, construido mediante relaciones familiares, participación comunitaria y memoria colectiva. La propia cartografía sensorial expresa esa diferenciación, ya que en el dibujo el entrevistado no pretende representar la totalidad del espacio físico sino organizar los elementos que estructuran su experiencia cotidiana alrededor del eje vial y de los equipamientos colectivos, iglesia, escuela, cancha, dejando fuera del mapa aquello que, aun existiendo materialmente, carece de peso en su relato territorial.

Finalmente, Prados del Chamizal introduce una forma distinta de arraigo, más reciente y menos densa en términos comunitarios. El entrevistado valora positivamente el entorno señalando: "Conocoto es más tranquilo" (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026), y esa tranquilidad se construye mediante un contraste espacial explícito entre el interior del conjunto y su entorno inmediato. La inseguridad se percibe como un fenómeno externo, concentrado en sectores específicos, "en la Princesa Toa es donde se dan más los casos", mientras el conjunto resuelve su propia seguridad mediante un dispositivo privado, "todos los conjuntos tienen seguridad" (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026). Esta privatización de la seguridad es un rasgo característico de los enclaves residenciales cerrados que la literatura sobre fragmentación urbana latinoamericana ha

identificado en otros contextos metropolitanos (Thuillier, 2002, Klaufus y Lindert, 2017), y no es un atributo del espacio público del borde sino un servicio contratado que delimita quién queda protegido y quién permanece expuesto a la inseguridad percibida en el entorno cercano. El entrevistado recuerda con cierta nostalgia el paisaje anterior: "cuando conocí esto era un ambiente de campo, en ese entonces no existía todavía la Princesa Toa como tal, hacia la Simón Bolívar" (Entrevista, Conjunto Habitacional Prados del Chamizal, 11 de julio de 2026). Esta frase sintetiza en pocas palabras la misma transición rural urbana que atraviesa a los otros bordes mencionados, comprimida en apenas unos años y conducida por un solo actor privado y no por un proceso comunitario prolongado. Esta cercanía física con Chachas y Santa Rosa Alta, sin traducirse en integración social, ilustra bien lo que Serrano y Durán (2020) y Janoschka (2002) describen como periferias contemporáneas capaces de reunir fragmentos residenciales muy próximos entre sí, pero organizados bajo representaciones sociales (dimensión simbólica) y lógicas espaciales completamente distintas.

En este escenario, los relatos de los cuatro casos permiten sostener que el arraigo en el borde urbano constituye un atributo heterogéneo, una construcción histórica que varía según el origen del suelo, la antigüedad de la ocupación y el tipo de relaciones sociales que se han tejido en el territorio. En San Antonio de la Libertad y Santa Rosa Alta el arraigo se sostiene en generaciones de parentesco y en instituciones comunitarias consolidadas, en Chachas el arraigo convive con una fragmentación creciente de la vida comunitaria, y en Chamizal el arraigo es más reciente y se apoya en la valoración del entorno y en la seguridad privada más que en lazos comunitarios densos. Sin embargo, el territorio vivido excede el territorio administrativo, porque los habitantes nombran, delimitan y significan su borde desde la memoria y la práctica cotidiana, no desde el catastro, y esta brecha entre el territorio vivido y el territorio oficial expresa dificultades de correspondencia entre los registros institucionales y las trayectorias territoriales descritas por los participantes.

8. Conclusiones

El análisis de los principales frentes de expansión muestra que el crecimiento urbano del DMQ presenta distintas direcciones y formas a lo largo del tiempo. Entre 2001 y 2010, el mayor dinamismo se concentró hacia el sur (Turubamba, Guamaní, Quitumbe y La Ecuatoriana), mientras que entre 2010 y 2022 adquirieron mayor protagonismo los valles orientales, especialmente Conocoto y Tumbaco, en un contexto marcado por nuevas infraestructuras viales como la ampliación de la avenida Princesa Toa hacia la avenida Simón Bolívar y la Ruta Viva, que mejoraron la articulación de estos sectores con la ciudad consolidada.

La expansión urbana se produjo principalmente sobre suelo previamente destinado a actividades agropecuarias, ya que entre 2001 y 2024 el 73,5 % de la nueva superficie urbanizada reemplazó mosaicos de agricultura y/o pastos. Esto muestra que el crecimiento de Quito ha avanzado sobre territorios rurales y periurbanos, transformando progresivamente su función productiva.

El análisis anual muestra que el ritmo de expansión fue irregular y alcanzó su mayor incremento en 2009, aunque con dinámicas distintas según el territorio. En Tababela, el crecimiento estuvo asociado a la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, cuya implantación constituye un contexto relevante de transformación del suelo. En San Antonio, Conocoto y Calderón, en cambio, la nueva urbanización se concentró mayoritariamente en sectores de

menor valoración del suelo, ya que el 75,9 % de la expansión conjunta de estas tres parroquias se localizó en áreas valoradas hasta USD 20/m². Estos resultados muestran que un mismo episodio de fuerte crecimiento puede responder a factores territoriales distintos, desde grandes infraestructuras hasta la disponibilidad de suelo de menor valor.

El comportamiento de 2023 y 2024 coincide con cambios en las condiciones regulatorias y en el ritmo de transformación urbana. En 2023, cuando se registra el menor crecimiento anual de la serie, el PUGS aprobado en 2021 se encontraba en su primer año de aplicación plena y ya se habían identificado inconsistencias en aspectos como zonificación, estándares de edificación y clasificación del suelo que dificultaban determinados procesos de desarrollo urbano. La actualización aprobada en 2024 introdujo ajustes en usos, compatibilidades, edificabilidad e instrumentos de gestión y, al mismo tiempo, permitió dar continuidad a procesos de habilitación iniciados bajo la normativa anterior. En ese contexto, el repunte de la superficie urbanizada en 2024 podría estar relacionado con procesos desarrollados durante la transición normativa, especialmente en los valles orientales, donde se concentró buena parte del crecimiento de ese año. La coincidencia temporal no permite demostrar ese vínculo.

Los resultados cuantitativos del estudio muestran que las brechas de cobertura promedio de servicios básicos entre sectores consolidados y periféricos se reducen de manera importante entre 2001 y 2022, especialmente en agua potable, energía eléctrica y recolección de residuos, mientras que el alcantarillado mantiene el rezago más persistente. Sin embargo, mientras algunos sectores periféricos alcanzan mayores niveles de consolidación y cobertura, aparecen nuevos frentes de crecimiento con nuevas necesidades de servicios. La comparación de estos promedios converge con los antecedentes históricos analizados, que muestran una secuencia recurrente en la que la expansión y ocupación del territorio avanzan con mayor rapidez que la ampliación de la infraestructura y la respuesta institucional. Aun con los esfuerzos acumulados y con los nuevos proyectos registrados en las fuentes consultadas para ampliar la capacidad de los sistemas, el crecimiento de estos bordes continúa generando nuevas demandas y, en algunos casos, vuelve a presionar redes que ya habían sido ampliadas.

La revisión normativa muestra que la institucionalidad municipal ha intervenido sobre los procesos de expansión, consolidación y ocupación de los bordes urbanos mediante distintas herramientas de ordenamiento, contención y regularización. En esta trayectoria, el PUGS aprobado en 2021 y su actualización de 2024 redefinen y ajustan las condiciones de uso, compatibilidad, edificabilidad y gestión del suelo, mientras que las medidas de protección buscan contener la expansión en áreas ambientalmente sensibles. Paralelamente, la regularización y titularización de territorios ya ocupados adquiere un impulso particular desde 2023 y se profundiza en 2024 con la Ordenanza 068-2024, que incorpora procedimientos de posregularización y levantamiento de hipotecas, y con la Ordenanza 073-2024, orientada a agilizar la regularización y titularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

El avance de estos procesos también se refleja en los resultados administrativos recientes. En 2024 se entregaron 3.684 títulos y se reportó un 64 % de regularización de los asentamientos identificados para ese año. Estas cifras describen actuaciones institucionales recientes; sin embargo, los hallazgos cualitativos evidencian que la seguridad jurídica de la propiedad, la provisión de infraestructura y la integración efectiva a la ciudad no siempre avanzan al mismo

ritmo. Por ello, la regularización constituye una etapa importante del proceso de consolidación de estos sectores, pero no representa por sí sola su cierre definitivo.

El trabajo de campo evidencia que el borde no constituye una categoría homogénea. San Antonio de la Libertad representa un asentamiento histórico absorbido progresivamente por la expansión urbana; la Comuna de Chachas expresa una comuna de raíz agraria cuya integración continúa dependiendo de la organización local y de una relación compleja con el registro institucional; Santa Rosa Alta conserva una fuerte continuidad familiar y comunal, con una transformación más lenta y todavía estrechamente vinculada a formas previas de tenencia; mientras que Prados del Chamizal refleja una producción empresarial del borde. A pesar de estas diferencias, los cuatro casos describen desfases entre ocupación, provisión o gestión de servicios y formalización, con características distintas en cada territorio. La producción del borde, por tanto, puede interpretarse desde la interacción entre la necesidad habitacional, el mercado, la regulación y la participación de la propia comunidad, que interviene activamente en la construcción material, administrativa y simbólica del territorio.

En consecuencia, el borde urbano de periferia del DMQ representa un territorio complejo que se produce desde diversas formas y que se encuentra en permanente transición. Puede permanecer durante décadas integrado parcialmente a las redes metropolitanas, con servicios básicos extendidos, pero con déficits locales, con reconocimiento jurídico, pero con situaciones de propiedad todavía incompletas, o con urbanización consolidada sobre estructuras territoriales que conservan rasgos rurales. Esta diferencia de ritmos entre expansión física, consolidación de servicios, regulación y reconocimiento institucional constituye uno de los principales hallazgos del estudio y plantea un desafío concreto para la planificación metropolitana: anticipar los nuevos frentes de crecimiento antes de que las brechas territoriales se reproduzcan, articulando de manera temprana las decisiones sobre uso del suelo, infraestructura, servicios, regularización y gestión territorial.

9. Recomendaciones

Se plantean las siguientes recomendaciones con base en los hallazgos del estudio:

- Incorporar un sistema permanente de monitoreo de la expansión urbana y de los cambios de cobertura del suelo que permita identificar tempranamente nuevos frentes de crecimiento. Este seguimiento debería funcionar como una herramienta de alerta para orientar decisiones sobre uso del suelo, infraestructura y protección ambiental antes de que la ocupación se consolide.
- Planificar la infraestructura básica con criterios de crecimiento futuro y no únicamente sobre la demanda existente. Esto implica priorizar territorios con expansión acelerada y dar un tratamiento específico al alcantarillado, por ser el servicio que presenta mayores rezagos y requiere intervenciones de escala territorial más complejas.
- Diferenciar los instrumentos de intervención según el régimen de producción del borde. Los territorios de origen comunal o agrario, los asentamientos producidos mediante ocupación y autogestión, y los desarrollos inmobiliarios empresariales requieren mecanismos distintos de planificación territorial (regularización, regulación, gestión del suelo, control y negociación). Esta clasificación debería preceder cualquier decisión sobre tratamiento territorial.
- Fortalecer los mecanismos de control y gestión del suelo sobre procesos de subdivisión, fraccionamiento y urbanización en áreas periféricas, especialmente cuando estos se

desarrollen sobre suelos rurales, ambientalmente sensibles o con infraestructura insuficiente. El control debe orientarse no solo a verificar la legalidad formal del proyecto, sino también su capacidad efectiva para garantizar habitabilidad, movilidad, servicios y condiciones adecuadas de seguridad.

- Vincular los procesos de regularización y titularización con una segunda fase obligatoria de integración urbana. Cada expediente debería activar de manera simultánea una evaluación de servicios, riesgo, condiciones de habitabilidad y necesidades de obra pública, de modo que la regularización jurídica no se convierta en el punto final del proceso.
- Incorporar la organización comunitaria como un actor permanente de la planificación territorial. Cabildos, comunas, dirigencias y administraciones vecinales concentran conocimiento sobre propiedad, límites, riesgos, infraestructura y dinámicas cotidianas que no siempre está disponible en los registros institucionales. Su participación debería integrarse desde las etapas de diagnóstico y diseño, y no únicamente durante procesos de regularización o resolución de conflictos.
- Mejorar la articulación entre información catastral, planificación territorial y territorio vivido, especialmente en comunas y sectores con estructuras prediales heredadas. Esto requiere mecanismos que permitan actualizar registros sin trasladar toda la carga técnica y administrativa a hogares con capacidades desiguales para completar procesos individuales.
- Establecer mecanismos específicos de prevención, monitoreo y compensación para los territorios atravesados por infraestructura estratégica (oleoductos, gasoductos, canales, líneas eléctricas y otras redes metropolitanas o nacionales), donde se incorporen medidas de mitigación y beneficios territoriales proporcionales para las comunidades que soportan sus riesgos y restricciones.
- Priorizar una planificación del borde basada en la habitabilidad y no únicamente en la incorporación formal del suelo a la ciudad. La evaluación territorial debería considerar de manera integrada acceso a servicios, movilidad, espacio público, seguridad jurídica, riesgo, equipamientos y condiciones ambientales, evitando asumir que la urbanización física equivale por sí sola a integración urbana.
- Orientar la política territorial hacia una lógica preventiva y no reactiva. La principal implicación del estudio es que la producción del borde debe ser acompañada mientras ocurre, identificando anticipadamente presiones sobre el suelo, déficits de infraestructura y transformaciones sociales, en lugar de intervenir únicamente cuando la ocupación, el riesgo o el conflicto ya están consolidados.

10. 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.

Barbosa, LM (2024). Aspiraciones de resiliencia, futuros precarios: invisibilidad de género, riesgo racializado y desplazamientos forzados en la ciudad de Río de Janeiro, Brasil. *Gender & Development* , *32* (3), 641–661. https://doi.org/10.1080/13552074.2024.2415247

MapBiomas Ecuador. (2026). *Colección 3.0 de la serie anual de mapas de cobertura y uso del suelo de Ecuador*, adquirido el [12/06/2026] a través de https://ecuador.mapbiomas.org/mapas-de-cobertura-y-uso/

Brenner, N., & Schmid, C. (2015). Towards a new epistemology of the urban. City.

Camargo Mora, M. G., & González Macas, D. J. (2022). Regularización de los asentamientos informales a partir de niveles de sostenibilidad. *AXIOMA. Revista Científica de Investigación, Docencia y Proyección Social, 1*(27), 47–55. https://doi.org/10.26621/ra.v1i27.799

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

Chiriboga Barba, D. F., Patiño Romero, B. M., Yacelga Cusin, J. C., & Mendoza Jaramillo, B. I. (2023). Gentrificación turística del Centro Histórico de Quito. *Kalpana. Revista de Investigación*, (24), 41–61.

Córdova, M., Egas Montenegro, A. E., & Menoscal Cevallos, J. J. (2024). Asentamientos informales, regularización y riesgo de desastres en el periurbano del Distrito Metropolitano de Quito: Colinas del Norte. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, 33*(1), 99–119. https://doi.org/10.15446/rcdg.v33n1.100275

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.*

Gómez Salazar, A., & Cuvi, N. (2016). Asentamientos informales y medio ambiente en Quito. *Áreas. Revista Internacional de Ciencias Sociales*, (35), 101–119.

Haesbaert, Rogério. (2011). Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad. *Cultura y representaciones sociales*, *8*(15), 9-42. Recuperado en 31 de julio de 2026, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-81102013000200001&lng=es&tlng=es.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social [IESS]. (2008**).** *Resolución No. C.D. 215. Reglamento General de Préstamos Hipotecarios para la adquisición de unidades de vivienda terminada, construcción, remodelación y ampliación de vivienda*. IESS. Resolución C.D. 215 del IESS

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social [IESS]. (s. f.). *Director General del IESS revela cifras sobre las mejoras en la entidad*. IESS. Director General del IESS revela cifras sobre las mejoras en la entidad

Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2001). *Censo de Población y Vivienda 2001*. https://www.censoecuador.gob.ec/data-censo-ecuador/

Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010*. https://www.censoecuador.gob.ec/data-censo-ecuador/

Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2022). *Censo de Población y Vivienda 2022*. https://www.censoecuador.gob.ec/data-censo-ecuador/

Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2022). *Censo de Población y Vivienda 2022*, Fichas metodológicas de indicadores. https://www.censoecuador.gob.ec/metadata/

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.

Monte-Mor, Roberto Luis (2014). "Extended Urbanization and Settlement Patterns". En Brazil: An Environmental Approach. En Implosions/Explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization. Berlín: Jovis, pp. 109-120.

MapBiomas Ecuador. (2026). *Colección 3.0 de la serie anual de mapas de cobertura y uso del suelo de Ecuador*, adquirido el 12/06/2026 a través de https://ecuador.mapbiomas.org/mapas-de-cobertura-y-uso/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2023). *Concejo Metropolitano conoció proyecto para la actualización del PUGS.* Quito Informa. https://quitoinforma.quito.gob.ec/2023/04/25/concejo-metropolitano-conocio-proyecto-para-la-actualizacion-del-pugs/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024**).** *Propuesta de actualizaciones del PUGS llegó a la Comisión de Uso de Suelo.* Quito Informa. https://quitoinforma.quito.gob.ec/2024/04/10/propuesta-de-actualizaciones-del-pugs-llego-a-la-comision-de-uso-de-suelo/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección Metropolitana de Catastro. (2008–2009). *Áreas de Intervención Valorativa (AIVAS)* [capa geográfica]. Geoportal del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Páez Coello, X., & Samaniego Garrido, R. (2023). Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito, barrios Mariscal Sucre, La Floresta y Centro Histórico. *Kalpana. Revista de Investigación*, (24), 84–104.

Schteingart, Martha. 2007. "Problemas y políticas urbanas en América Latina: certidumbres y falacias". *Premio de Reconocimiento del ONU-Hábitat II*. Nairobi: ONU-Hábitat.

Serrano, C., & Durán, G. (2020). Geografía de la fragmentación en el periurbano de Quito: un análisis de las nuevas centralidades Cumbayá- Tumbaco y San Antonio de Pichincha. Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, 46(137). https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000100247.

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.

Valladares Borja, M. O. (2020). *La identidad barrial en los asentamientos irregulares del sur de Quito: Variables de construcción identitaria e incidencia de los procesos de regularización* [Tesis de maestría, FLACSO Ecuador].

Ziccardi A. y Dammert M. (2021). Urban Inequalities and the Right to the City. *Desacatos 67*, septiembre-diciembre 2021, pp. 82-91.

Ward, P. Edit. (1982). *Self-help housing: A critique.* Editorial: Alexandrine Press, Mansell Publishing Ltd.Editor.

Fuentes Hemerográficas: Diario *Últimas Noticias* (1990-2015)

Últimas Noticias. (5 de enero de 1990). *Quito sin agua*.

Últimas Noticias. (16 de agosto de 1990). *Carapungo se muere de sed*.

Últimas Noticias. (23 de marzo de 1990). *Nuevo límite urbano*.

Últimas Noticias. (3 de agosto de 1990). *Quito dispondrá de nueva zonificación*.

Últimas Noticias. (8 de agosto de 1990). *Plan Quitumbe será realidad*.

Últimas Noticias. (23 de agosto de 1990). *Bosque protector incluye el Pichincha*.

Últimas Noticias. (11 de marzo de 1991). *Obras eléctricas para barrios noroccidentales*.

Últimas Noticias. (25 de marzo de 1991). *La ciudad crece*.

Últimas Noticias. (29 de abril de 1991). *Quiteños*.

Últimas Noticias. (6 de mayo de 1991). *Quiteños*.

Últimas Noticias. (14 de mayo de 1991). *El Quito que no conocemos*.

Últimas Noticias. (27 de mayo de 1991). *El agua potable, un servicio básico*.

Últimas Noticias. (15 de junio de 1991). *Quito agua para parroquias*.

Últimas Noticias. (18 de junio de 1991). *Caudal aumentará 500 litros, más agua para Quito*.

Últimas Noticias. (4 de julio de 1991). *Inician trabajos complementarios en Papallacta, más agua para Quito*.

Últimas Noticias. (7 de agosto de 1991). *Electrificación urbana marginal*.

Últimas Noticias. (9 de agosto de 1991). *Agua para la Argelia*.

Últimas Noticias. (30 de agosto de 1991). *Mas luz, mas belleza*.

Últimas Noticias. (25 de septiembre de 1991). *Barrios buscan su legalización*.

Últimas Noticias. (28 de septiembre de 1991). *Robos de agua*.

Últimas Noticias. (27 de diciembre de 1991). *Nuevo reglamento urbano*.

Últimas Noticias. (13 de enero de 1992). *Ciudad Quitumbe*.

Últimas Noticias. (18 de marzo de 1992). *En marcha Quitumbe*.

Últimas Noticias. (28 de abril de 1992). *Por el desarrollo urbano: Plan zonal Turubamba*.

Últimas Noticias. (29 de mayo de 1992). *Informes favorables: 12 barrios legalizados*.

Últimas Noticias. (4 de julio de 1992). *Anhelo de barrios: vivir mejor y en paz*.

Últimas Noticias. (14 de enero de 1993). *3.500 millones de sucres para obras: Quitumbe en marcha*.

Últimas Noticias. (5 de abril de 1994). *La ciudad del futuro: Quitumbe*.

Últimas Noticias. (19 de abril de 1994). *Más luz para Quito: EEQ se pone las pilas*.

Últimas Noticias. (16 de enero de 1995). *La pobreza aprieta*.

Últimas Noticias. (16 de agosto de 1995). *Agua ecológica*.

Últimas Noticias. (13 de septiembre de 1995). *Quito tendrá Plan Maestro de Agua*.

Últimas Noticias. (12 de mayo de 1997). *Legalizan la Comuna*.

Últimas Noticias. (2 de febrero de 1998). *Crece invasión*.

Últimas Noticias. (5 de mayo de 1998). *¿Qué servicios?*

Últimas Noticias. (11 de mayo de 1998). *Las laderas se consumen*.

Últimas Noticias. (13 de marzo de 2000). *El proyecto Mica-Quito Sur beneficia a otro sector capitalino: el barrio tiene agua, ahora sí es un verdadero paraíso*.

Últimas Noticias. (15 de agosto de 2000). *La ciudad desconocida del sur que debería ser uno de los polos de desarrollo: Ciudad Quitumbe*.

Últimas Noticias. (18 de marzo de 2002). *Unidad de Suelo detectó 400 barrios sin papeles: 33 llenaron requisitos y son legales. No levante más castillos en el aire*.

Últimas Noticias. (27 de febrero de 2004). *Sistema de agua potable para toda la "ciudad"*.

Últimas Noticias. (22 de diciembre de 2005). *116 barrios no podrán legalizarse*.

Últimas Noticias. (29 de febrero de 2007). *El traficante cambia de piel y sigue engañando.*

Últimas Noticias. (5 de enero de 2009). Un aporte a la vivienda social en el nuevo polo de desarrollo de Quito.

Últimas Noticias. (7 de enero de 2009). Quitumbe: ¿sus vías darán abasto?

Últimas Noticias. (28 de enero de 2009). Ampliación vía Quito-Conocoto*.*

Últimas Noticias. (29 de enero de 2009). *Los valles tendrán nueva vías*.

Últimas Noticias. (2 de febrero de 2009). *Cambiaron el ripio por su turismo*.

Últimas Noticias. (17 de febrero de 2009). *Los policías exigen sus casas*.

Últimas Noticias. (18 de marzo de 2009). *Sobre San Antonio de Pichincha*.

Últimas Noticias. (7 de abril de 2009). *A la Mitad del Mundo, el polvo la parte*.

Últimas Noticias. (25 de mayo de 2009). *Pite, pase y siga esperando por los terminales*.

Últimas Noticias. (25 de junio de 2009). *Nada que abren las terminales de Quito*.

Últimas Noticias. (22 de junio de 2009a). *Su esperanza es lentamente sepultada*.

Últimas Noticias. (22 de junio de 2009b). *Picapiedras en el pupo del mundo*.

Últimas Noticias. (23 de junio de 2009). *"Las canteras dejan horribles cicatrices"*.

Últimas Noticias. (1 de julio de 2009). *Ya funciona la esperada terminal*.

Últimas Noticias. (9 de julio de 2009). *¿Se olvidaron de los vecinos?*

Últimas Noticias. (5 de agosto de 2009). *Polvazo al norte de Quito*.

Últimas Noticias. (7 de agosto de 2009). *Vecinos de Quitumbe temen perder su paz*.

Últimas Noticias. (25 de septiembre de 2009). *Editorial: ¡Vamos, Augusto!*

Últimas Noticias. (28 de septiembre de 2009). *¿Legal o ilegal? Ese es el tema*.

Últimas Noticias. (14 de octubre de 2009). *A vivir en Quitumbe*.

Últimas Noticias. (20 de noviembre de 2009). *San Antonio: vecinos divididos por una línea*.

Últimas Noticias. (9 de febrero de 2010). *80 barrios serán reubicados en el DMQ*.

Últimas Noticias. (10 de marzo de 2010). *6 terrenos para reubicación*.

Últimas Noticias. (26 de junio de 2010). *Siete barrios de Calderón comenzarán a legalizarse*.

Últimas Noticias. (16 de febrero de 2012). *Se les entregó la ordenanza: 3.000 vecinos van por la regularización*.

Últimas Noticias. (11 de octubre de 2012). *En el sector del Camal Metropolitano, el alcantarillado cambió sus vidas*.

Últimas Noticias. (13 de diciembre de 2012). *En Miravalle, las obras para febrero*.

Últimas Noticias. (13 de mayo de 2013). *En Quitumbe, obras para beneficio de 80.000 habitantes*.

Últimas Noticias. (13 de junio de 2015). *En el sur, Rodas se reunió con los "vecis" de Quitumbe*.

El Comercio. (2011, 26 de septiembre). *La Ruta Viva, un proyecto vial que aún causa resistencia en el valle*. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/ruta-viva-proyecto-vial-que/

El Comercio. (2015, 1 de febrero). *En Quito el costo de los predios en la Ruta Viva sube sin control*. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/quito-subida-precios-predios-rutaviva/

El Comercio. (2019, 21 de mayo). [Intervenciones y control por movimientos de tierra y urbanización en el Ilaló].

El Comercio. (2019, 23 de mayo). *Quito: El volcán Ilaló convive entre tala y construcciones*. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/ilalo-tala-construcciones-deforestacion-ordenanza.html

El Comercio. (2019, 30 de mayo). *Comisión de Ambiente del Municipio y el Gobierno inspeccionaron las zonas del volcán Ilaló donde se talan árboles*. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/ilalo-volcan-inspeccion-ambiente-municipio/

El Comercio. (2023, 14 de abril). *Sistema de agua Chalpi Grande-Papallacta amplía cobertura en parroquias de Quito*. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/sistema-agua-chalpi-grande-papallacta-parroquias-quito/

El Telégrafo. (2013, 16 de marzo). *Trabajos de alcantarillado beneficiarán a 20.000 habitantes de Calderón*. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/218/trabajos-de-alcantarillado-beneficiaran-a-20-000-habitantes-de-calderon

El Telégrafo. (2013, 25 de noviembre). *22 barrios reciben alcantarillado y agua potable*. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/232/22-barrios-reciben-alcantarillado-y-agua-potable

El Telégrafo. (2014, 17 de marzo). *Litigios por expropiación no detienen la Ruta Viva*. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/232/litigios-por-expropiacion-no-detienen-la-ruta-viva

El Telégrafo. (2014, 12 de diciembre). *La Ruta Viva se inaugurará hoy con accesos incompletos a los barrios aledaños*.

El Telégrafo. (2014, 15 de diciembre). [Efectos de la apertura de la Ruta Viva sobre la movilidad entre Quito y Tumbaco].

El Telégrafo. (2014, 16 de diciembre). *La Ruta Viva aligeró el tráfico en el primer día laborable tras inauguración*.

El Telégrafo. (2014, 22 de diciembre). *La inauguración de la Ruta Viva puso fin al "aislamiento" de algunos barrios rurales de Tumbaco*. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/210/la-inauguracion-de-la-ruta-viva-puso-fin-al-aislamiento-de-algunos-barrios-rurales-de-tumbaco

El Telégrafo. (2016). *Cobertura eléctrica y extensión de redes en sectores rurales de Nono*.

El Telégrafo. (2016). *Déficit de alumbrado y capacidad eléctrica en sectores de Calderón.*

El Telégrafo. (2021, 16 de octubre). *La Empresa Eléctrica Quito entregó obras en la parroquia de Calderón*. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/nacionales/44/la-empresa-electrica-quito-entrego-obras-en-la-parroquia-de-calderon

El Universo. (2021, 1 de diciembre). *Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable de Quito presentó nuevo plan de agua potable y alcantarillado a un valor de $221 millones*. https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/empresa-agua-de-quito-presento-nuevo-plan-de-agua-potable-y-alcantarillado-a-un-valor-de-221-millones-nota/

El Universo. (2024, 18 de mayo). *Problemas de abastecimiento de agua potable en San Juan de Calderón*. https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/quito-san-juan-calderon-agua-comunidad-contrato-publico-obras-municipio-de-quito-epmaps-nota/

El Universo. (2025, 19 de septiembre). *Asentamientos no regularizados de Quito con déficit de servicios básicos*. https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/barrios-no-regularizados-en-quito-problema-con-los-barrios-no-regulzarizados-en-quito-que-se-necesita-para-regularizar-un-barrio-nota/

Primicias. (2024, 1 de julio). *Cortes de agua y capacidad insuficiente de los sistemas de abastecimiento en parroquias de Quito*. https://www.primicias.ec/noticias/quito/cortes-agua-epmaps-calderon-conocoto-plantas/

Primicias. (2024). *Cortes de electricidad afectan el bombeo de agua en barrios altos de Quito*. https://www.primicias.ec/noticias/quito/cortes-agua-cortes-luz-apagones-barrios/

Primicias. (2025, julio*). Daño en la conducción La Mica–Quito Sur y afectación del servicio de agua en el sur de Quito.*

Referencias Normativas

Concejo Metropolitano de Quito. (2003, 22 de agosto). *Ordenanza Metropolitana N.° 095, que sustituye a la Ordenanza Metropolitana 085 del nuevo régimen de suelo del Distrito Metropolitano de Quito* [derogada].

Concejo Metropolitano de Quito. (2005, 17 de junio). *Ordenanza Especial N.° 003, para la construcción del nuevo aeropuerto, su vía de acceso y demás obras complementarias*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2006, 8 de julio). *Ordenanza Especial N.° 008, que aprueba la Red Vial Básica de la Zona Nororiental del Distrito Metropolitano de Quito*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2008, 8 de mayo). *Ordenanza Metropolitana N.° 252, reformatoria del Capítulo VIII sobre la protección del patrimonio natural y establecimiento del Subsistema de Áreas Naturales Protegidas*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2008, 10 de junio). *Ordenanza Metropolitana N.° 255, de régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito* [derogada].

Concejo Metropolitano de Quito. (2011, 30 de diciembre). *Ordenanza Metropolitana N.° 172, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2012, 2 de julio). *Ordenanza Metropolitana N.° 264, mediante la cual se declara a las microcuencas del sistema hídrico y arqueológico Pachijal como Área Natural Protegida del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2013, 11 de julio). *Ordenanza Metropolitana N.° 409, mediante la cual se declara a Yunguilla como Área Natural Protegida del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2013, 21 de octubre). *Ordenanza Metropolitana N.° 446, que constituye el Sistema de Parques Metropolitanos en el Área Natural de Intervención Especial y Recuperación (AIER) de las laderas del Pichincha-Atacazo*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2016, 8 de diciembre). *Ordenanza Metropolitana N.° 147, que declara de interés social a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y establece el proceso integral para su regularización*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2021, 27 de octubre). *Ordenanza PMDOT-PUGS N.° 001-2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*. Registro Oficial N.° 27.

https://www.quito.gob.ec/documents/rendicion_cuentas/2021/ORDM%20001-2021_PMDOT2021-2033.pdf

Concejo Metropolitano de Quito. (2022, 11 de noviembre). *Ordenanza Metropolitana N.° 044-2022, que sustituye el Título I "Del Régimen Administrativo del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito*. Registro Oficial N.° 602.

https://pam.quito.gob.ec/PAM/Formularios%20PAM/LUAE/9.%20STHV%20-%20Normativa%20-%20R%C3%A9gimen%20Administrativo%20del%20Suelo%20-%20O.%20Metropolitana%20No.%20044-2022.pdf

Concejo Metropolitano de Quito. (2024, 23 de enero). *Ordenanza Metropolitana N.° 068-2024, reformatoria al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de posregularización y levantamiento de hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito*.

Concejo Metropolitano de Quito. (2024, mayo). *Ordenanza Metropolitana N.° 073-2024, que establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*

Concejo Metropolitano de Quito. (2024). *Ordenanza PMDOT-PUGS No. 003-2024: Ordenanza reformatoria para la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.* Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

https://zonales.quito.gob.ec/wp-content/uploads/2.-PMDOT-2024-2033.pdf