

RESUMEN

El crecimiento urbano de forma horizontal en la ciudad de Quito ha ido expandiéndose hacia las urbes aledañas, esto se debe a la necesidad que presenta la población para acceder a más suelo. Este es el caso del Valle de Los Chillos que presenta características idóneas como son: clima, tranquilidad, confort además esta zona se encuentra ubicada a minutos de la ciudad de Quito, siendo una gran oportunidad para el desarrollo del mercado inmobiliario. Este proyecto de investigación se enfocó en analizar la evolución histórica del precio del m² de los proyectos inmobiliarios ofertados a partir del año 2008 al 2015, el cual se basó en la recopilación y validación de información de cada uno de los conjuntos habitacionales mediante la elaboración de fichas de captura de información, para posteriormente obtener una geodatabase escala 1:5000, a partir de esta geodatabase se realizaron análisis estadísticos y espaciales para identificar las variables que intervienen en el precio de los proyectos inmobiliarios, generando mapas del comportamiento de cada variable identificada. También con el análisis espacial se pudo identificar lotes vacantes o lotes de engorde en zonas comerciales las cuales se encuentran en potencial de crecimiento vertical en las áreas urbanas pertenecientes a la zona de estudio.

PALABRAS CLAVE:

- PROYECTOS INMOBILIARIOS
- MERCADO INMOBILIARIO
- LOTES VACANTES
- PRECIO
- CRECIMIENTO VERTICAL

ABSTRACT

Urban growth horizontally in the city of Quito has been expanding into the surrounding cities, this is due to the need of the population it has access to more land. This is the case of the Valle de Los Chillos that presents ideal characteristics such as: climate, tranquility, comfort as well as this area is located just minutes from the city of Quito, being a great opportunity for the development of the property market. This research project considered on analyzing the historical evolution of the price of m² of the offered real estate projects from 2008 to 2015, which was based on the collection and validation of information on each of the housing complexes by developing records information capture, later to obtain a geodatabase scale of 1:5000, from this geodatabase statistical and spatial analyzes were performed to identify the variables involved in the price of real estate projects, generating maps of the behavior of each variable identified. Also with spatial analysis could identify vacant lots or commercial feedlots in areas which are in vertical growth potential in urban areas belonging to the study area.

KEYWORDS:

- REAL ESTATE PROJECTS
- REAL-ESTATE MARKET
- VACANT LOTS
- PRICE
- VERTICAL GROWING