

## Relatoría Evento: Foro de la Ciudad® N.º 91

### “¿Es una realidad el vaciamiento de Quito?”

EL FORO  
DE LA CIUDAD®

Conversemos:

#91

¿Es una realidad el **vaciamiento** de Quito?



Miércoles, 11 de febrero - 17h30  
Auditorio  
Colegio de Arquitectos del Ecuador  
Provincia de Pichincha - CAE-P



Existen varias zonas de la ciudad que se están vaciando. ¿Se trata de un fenómeno generalizado o ocurre solo en ciertos sectores? Conversaremos sobre estas y otras preguntas. ¡Súmate al Foro!



**Gabriela Mejía Gómez**

Arquitecta PhD (c) Coordinadora del Grupo de Investigación: SIT Sostenibilidad, Innovación y Tecnología, Pontificia Universidad Católica del Ecuador.



**Damien Kientz**

Arquitecto  
Msc. experto en planificación y diseño urbano.



**Alberto Andino**

Promotor inmobiliario enfocado en proyectos urbanos y de vivienda sostenible.

PANELISTAS

MODERADORA:

**Rosa Elena Donoso**

Arquitecta Planificadora urbana, PhD en Sistemas de Vivienda



## Contenido:

Intervención de apertura: .....	3
Moderadora y panelistas del evento: .....	3
PRIMERA RONDA: .....	6
Síntesis de la primera ronda: .....	8
Actividad participativa .....	8
SEGUNDA RONDA: .....	10
Síntesis de la segunda ronda: .....	11
Espacio de preguntas y comentarios del público: .....	11
Cierre de la ronda de público .....	14
TERCERA Y ÚLTIMA RONDA: .....	14
Síntesis de la tercera ronda: .....	16
CIERRE DEL FORO .....	17

Relatoría realizada por Rosa Elena Donoso, con base a la transcripción de la grabación de El Foro de la Ciudad®, con una transmisión en vivo en la página del CAE-P, en la plataforma Facebook, apuntes de la moderación, con el apoyo de herramientas de inteligencia artificial para edición del contenido, y aportes de Ruth Sánchez como secretaria de El Foro de la Ciudad®, bajo revisión y validación de la autora.

Quito, 19 de febrero, 2026

## Intervención de apertura

Diego Ordóñez, como presidente del CAE-P, dio la bienvenida a los asistentes destacando la amplia y diversa participación de autoridades, profesionales y ciudadanía, y subrayó la trayectoria de El Foro de la Ciudad®, como un espacio impulsado por el Colegio de Arquitectos del Ecuador, provincial Pichincha, desde hace 23 años para el debate plural sobre los temas urbanos, cuya actual edición, número 91, ha incidido en decisiones relevantes para Quito.

Señaló que este encuentro se plantea como una discusión abierta en torno a la pregunta sobre el posible vaciamiento de la ciudad, entendida como un fenómeno complejo y multicausal asociado a las transformaciones recientes de su estructura urbana, la expansión acelerada, la presión del mercado inmobiliario, las limitaciones de la normativa para la revitalización de lo existente, la pérdida de identidades barriales y los cambios demográficos.

Enfaticó la necesidad de fortalecer el espacio público como eje de la revitalización urbana y mencionó iniciativas del gremio, como concursos de intervención con pabellones urbanos, orientadas a demostrar el potencial de la arquitectura en la reactivación de zonas críticas. Finalmente, cedió la moderación del foro a Rosa Elena Donoso, resaltando su trayectoria académica y profesional en vivienda, planificación y gestión territorial.

## Moderadora y Panelistas del evento:

### Moderadora:



**ROSA ELENA DONOSO GÓMEZ** Arquitecta

- Doctorado (PhD) en Sistemas de política y vivienda social. Universidad Tecnológica de Delft (TU Delft), Facultad de Arquitectura y Medio Ambiente Construido, Países Bajos.
- Máster en Ciencias (MSc) en Planificación Comunitaria y Regional Universidad de Texas en Austin, Facultad de Arquitectura, Departamento de *Community and Regional Planning, Austin, Texas, EE. UU.*
- Arquitecta (minor en Sociología) Universidad San Francisco de Quito (USFQ), Colegio de Arquitectura y Diseño, Ecuador.

**PANELISTAS:**



**GABRIELA MEJÍA GÓMEZ** Arquitecta

- Arquitecta por la PUCE, máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias y doctoranda en Sostenibilidad y Regeneración Urbana en la Universidad Politécnica de Madrid.
- Su trayectoria se caracteriza por articular la academia, la ciudad y la gestión pública. Desde la academia, cuenta con más de trece años de docencia en la PUCE, donde ha formado profesionales en temas de espacio público, vivienda y gestión urbana. Es coordinadora de un grupo de investigación en sostenibilidad, innovación y tecnología, además de autora y conferencista en temas de ciudad y regeneración urbana.
- En el ámbito del proyecto urbano, ha sido reconocida con premios nacionales e internacionales, entre ellos el Primer Lugar en Mi Barrio Ejemplar y Sostenible y el Primer Lugar del Corredor Metropolitano de Quito. Como CEO de GMG Diseño y Construcción, lidera desde hace más de dieciséis años proyectos urbanos, rehabilitación de edificaciones y procesos de participación ciudadana.
- Finalmente, su experiencia en el sector público incluye la Dirección de Hábitat en Quito y asesorías en vivienda de interés social, con impacto directo en barrios y comunidades.
- Su perfil integra investigación, práctica y política pública, aportando una mirada estratégica sobre cómo construir ciudades más habitables, inclusivas y sostenibles.



**DAMIEN KIENTZ** Arquitecto y urbanista

- Msc. experto en planificación y diseño urbano por la University of Melbourne.
- Experiencia en el sector público, privado y academia en arquitectura, planificación territorial, movilidad sostenible y espacio público. Ha ocupado roles técnicos y estratégicos en el Municipio de Quito y en el Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos.
- Actualmente trabaja como arquitecto y consultor independiente, colaborando con gobiernos locales y organismos multilaterales como el BID, el Banco Mundial y la GIZ, con un enfoque en ciudades más equitativas, accesibles y sostenibles.



**ALBERTO ANDINO** Arquitecto

- Exconcejal de Quito
- Ex Viceministro de Vivienda
- Expresidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha
- Miembro del directorio de Constructores Positivos
- Promotor de vivienda de interés social, en sociedad con cooperativas y asociaciones de empleados.
- Mas de 2.000 unidades construidas y entregadas.
- Experto en propuestas de modelos de gestión Publico Privados para regeneración urbana integral.
- Unidad de actuación urbanística Parque Bicentenario,
- Propuesta de regeneración urbana barrio la Mariscal.

- Propuesta de plan de recuperación de la vivienda en el Centro Histórico.
- Desarrollador de proyectos de habilitación de suelo e inmobiliarios ecoeficientes y sustentables, para todos los niveles sociales.
- Comunidad ecológica TERRAVIVA
- Ed Los Huertos y Ed Nativo en la avenida 10 de Agosto Quito.

### **Moderadora:**

Rosa Elena Donoso, inició su intervención agradeciendo la participación del público y explicando que el foro, se desarrollaría bajo una metodología interactiva que combinaría herramientas digitales y espacios de diálogo abierto, con el fin de promover una participación directa de los asistentes. Mediante el uso de Mentimeter se realizó un primer ejercicio de caracterización de los participantes, identificando su procedencia territorial —principalmente del centro-norte de Quito y los valles— y una segunda consulta orientada a recoger percepciones sobre el “**vaciamiento**” de la ciudad. Las respuestas evidenciaron una asociación del concepto con inseguridad, abandono, pérdida de identidad barrial, migración, gentrificación, deterioro urbano, subutilización del espacio construido, altos costos de la vivienda y falta de gestión pública, insumos que servirían como punto de partida para el debate.

Posteriormente presentó a los tres panelistas invitados, destacando sus trayectorias en los ámbitos académico, profesional y de gestión pública: Gabriela Mejía, vinculada a la regeneración urbana, la sostenibilidad y la participación ciudadana; Damien Kientz, con experiencia en planificación territorial, movilidad y cooperación internacional; y Alberto Andino, con una amplia trayectoria en vivienda de interés social, gestión pública y propuestas de regeneración urbana para Quito. Finalmente, explicó la dinámica de El Foro de la Ciudad®, estableciendo una primera ronda de intervenciones de 12 a 15 minutos para que cada expositor aborde la pregunta inicial sobre qué ciudad se está analizando y cómo entender el fenómeno del vaciamiento a partir de las percepciones recogidas.

### **PRIMERA RONDA:**

**Gabriela Mejía**, inició su reflexión destacando el valor de la nueva metodología participativa de El Foro de la Ciudad®, que permitió la incorporación de nuevos públicos y miradas sobre la ciudad. A partir de las palabras generadas por los asistentes, señaló que el vaciamiento no debe entenderse únicamente como la existencia de lotes o edificaciones desocupadas, sino como la expresión de una ruptura del vínculo social entre los habitantes, el barrio y el espacio público. En este sentido, planteó que el fenómeno está asociado a la pérdida de pertenencia e identidad barrial, a procesos de migración interna y a la disminución de las

relaciones de vecindad, lo que incide en el abandono de sectores consolidados como el entorno de la avenida 10 de agosto.

Subrayó la paradoja de una ciudad ampliamente planificada y normada, pero distante de las dinámicas reales del territorio y de la percepción ciudadana, lo que limita la capacidad de respuesta frente a la revitalización de áreas consolidadas. Enfatizó la necesidad de incorporar dimensiones intangibles —memoria, apropiación, participación y actividad barrial— en el análisis urbano, así como de articular normativa, ciudadanía y conocimiento técnico. Finalmente, hizo un llamado a la academia y a los profesionales a replantear los enfoques de enseñanza y proyecto, orientándolos hacia la rehabilitación, consolidación y revalorización del tejido existente, reconociendo que Quito es una ciudad mayoritariamente consolidada y que la arquitectura puede desempeñar un papel clave en la reactivación del hábitat urbano.

**Damien Kientz**, coincidió con la lectura previa sobre la pérdida de pertenencia urbana, pero introdujo como elemento central del debate la relación directa entre el vaciamiento y la expansión acelerada de Quito. Señaló la paradoja de que, pese a que los planes urbanos han promovido históricamente la ciudad compacta y la redensificación del hipercentro, estos objetivos no han logrado materializarse por la ausencia de instrumentos operativos, incentivos y ordenanzas que permitan intervenir y recuperar la ciudad existente. En este contexto, vinculó el fenómeno con el ejercicio del derecho a la ciudad: ante la falta de capacidad de incidencia en el entorno inmediato y de espacios de participación efectivos, la población opta por migrar hacia urbanizaciones cerradas, donde encuentra mayor control y seguridad, debilitando la vida barrial y el sentido de comunidad.

Advirtió que la expansión urbana incrementa las distancias y transforma amplias áreas en “no lugares”, espacios de tránsito entre un punto A y un punto B que eliminan el encuentro cotidiano y reducen el espacio público a su función de movilidad. Esto, a su criterio, profundiza el individualismo, limita la inclusión social y deteriora la calle como soporte de la vida comunitaria y de los procesos de organización barrial. Enfatizó la necesidad de fortalecer la planificación desde el barrio, con apoyo municipal y acceso a presupuestos participativos, como mecanismo para recuperar la capacidad de incidencia ciudadana. Finalmente, incorporó el impacto del mercado inmobiliario en el vaciamiento, señalando que la vivienda ha pasado de ser un bien para habitar a un instrumento de inversión, lo que encarece las áreas mejor equipadas —particularmente en el hipercentro— y las vuelve inaccesibles para la población residente, profundizando los procesos de desplazamiento y pérdida de vida urbana.

**Alberto Andino**, afirmó que el vaciamiento urbano es un fenómeno evidente y extendido en Quito, que no se limita a sectores como La Mariscal o el eje de la avenida 10 de agosto, sino que también se manifiesta en áreas como La América, Rumipamba, La Floresta y el sur de la ciudad. Subrayó que no se trata de un proceso reciente, sino de una dinámica histórica de más de cinco décadas vinculada a los modelos de planificación que priorizaron los ejes viales y el vehículo sobre la

vida barrial, debilitando progresivamente la cultura de barrio y el uso del espacio público como lugar de permanencia y encuentro.

Señaló que este proceso ha estado fuertemente condicionado por la especulación inmobiliaria —motor real del desarrollo urbano— y por la ausencia de una planificación territorial integral que articule movilidad, estructura urbana y acceso equitativo al suelo. En este marco, explicó que el vaciamiento implica también procesos de expulsión: el encarecimiento del suelo dentro del límite urbano y las normativas restrictivas empujan a los sectores de menores ingresos hacia la periferia, incrementando la informalidad y dejando vacíos en áreas consolidadas. A ello se suma la falta de implementación de planes estratégicos —como la reestructuración del sistema vial vinculada al metro— y el deterioro de la movilidad y del espacio público, factores que incentivan la salida de población hacia otras zonas.

Finalmente, advirtió sobre la pérdida de la visión del Distrito Metropolitano como un sistema de centralidades articuladas, especialmente en la relación con los valles, hoy convertidos en espacios residenciales desconectados y con baja calidad de vida urbana. No obstante, cerró su intervención con una perspectiva propositiva, señalando que existen iniciativas concretas para la recuperación de vivienda en áreas centrales y la generación de nuevas centralidades, pero que su viabilidad requiere ajustes en instrumentos como el catastro y mecanismos de compensación que permitan la regeneración urbana con acceso a vivienda para los sectores medios y populares, evitando así la continuidad de la informalidad.

## Síntesis de la primera ronda:

La moderadora, destacó los puntos de convergencia entre las intervenciones, señalando que existe consenso en que el **vaciamiento urbano** es un proceso real, multicausal y de larga duración, que no se limita a un sector específico de la ciudad, sino que atraviesa distintas centralidades. Subrayó que los panelistas coincidieron en que el fenómeno no puede entenderse únicamente como la presencia de edificaciones desocupadas, sino como la expresión de transformaciones más profundas relacionadas con la pérdida de la vida barrial, la ruptura del vínculo entre habitantes y espacio público y los procesos de expulsión de población hacia la periferia en el marco de la expansión urbana.

Asimismo, recaló que se identificaron tensiones estructurales entre los modelos de ciudad planteados en los instrumentos de planificación y su escasa implementación operativa, lo que ha favorecido dinámicas de mercado —particularmente la especulación inmobiliaria y el encarecimiento del suelo en áreas consolidadas— que limitan el acceso a la vivienda y aceleran el desplazamiento de residentes. Otro eje común fue el impacto de la movilidad y del predominio del vehículo en la configuración urbana, que ha debilitado la calle como espacio de encuentro y ha deteriorado las condiciones de habitabilidad en sectores centrales.

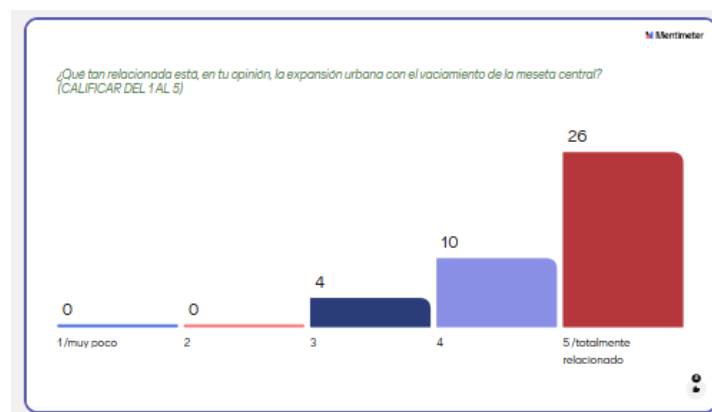
Finalmente, resaltó los desafíos planteados para la academia, el ejercicio profesional y la gestión pública: la necesidad de reorientar la mirada hacia la ciudad consolidada, impulsar procesos de rehabilitación y regeneración urbana, fortalecer la planificación con instrumentos efectivos, recuperar el espacio público como soporte de la vida comunitaria y promover mecanismos de participación que devuelvan a la población la capacidad de incidir en su entorno. Esta lectura permitió establecer una base común para profundizar en la siguiente ronda sobre los nudos críticos que dificultan la implementación de acciones.

## Actividad participativa

### Moderación de Rosa Elena Donoso

Rosa Elena, señaló que el tratamiento del vaciamiento urbano no se resuelve en este encuentro, sino que el CAE-P y El Foro de la Ciudad® tienen previsto hacer una secuencia de foros para aportar a la construcción de una agenda de discusión y acción a mediano plazo.

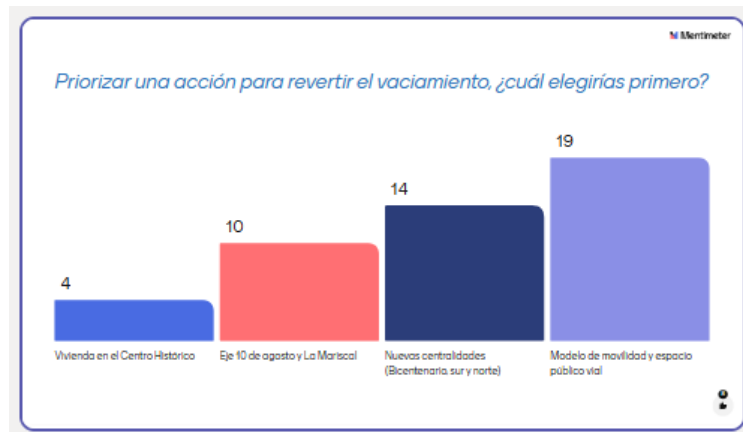
A través de la herramienta interactiva de Mentimeter, invitó nuevamente al público a participar en una serie de preguntas orientadas a profundizar el debate. La primera indagó sobre la relación entre la expansión urbana y el vaciamiento de la meseta central, evidenciándose un amplio consenso en la sala respecto a su fuerte vinculación, especialmente en conexión con procesos de expulsión de población hacia periferias y valles, el encarecimiento del suelo urbano y la localización de la vivienda de interés público.



Una segunda consulta planteó la priorización de acciones para revertir el vaciamiento, destacándose como temas centrales la recuperación de vivienda en áreas consolidadas (Centro Histórico, La Mariscal y el eje del 10 de agosto), la generación de nuevas centralidades y la mejora del modelo de movilidad y del espacio público vial, confirmando este último como un componente estructural del problema, y además el más votado por el público presente. La moderadora complementó la reflexión con una lectura desde la experiencia cotidiana de la ciudad, contrastando las condiciones de habitabilidad entre sectores centrales y

periféricos, y evidenciando cómo el ruido, el tráfico y la calidad del entorno inciden en las decisiones residenciales.

Asimismo, reconoció el carácter mayoritariamente técnico del público, pero subrayó la importancia de abordar la problemática desde enfoques multidisciplinarios. Finalmente, dio paso a la siguiente ronda de intervenciones solicitando a los panelistas profundizar en los nudos críticos que limitan la implementación de acciones —más allá de la planificación enunciativa— y en las condiciones necesarias para llevar a la práctica las propuestas planteadas.



## SEGUNDA RONDA:

Segunda ronda de intervenciones: nudos críticos y limitaciones para la acción

**Damien Kientz**, señaló, que una de las principales limitaciones para enfrentar el vaciamiento urbano es la persistencia de una visión sectorizada de la ciudad, que impide comprenderla y gestionarla como un sistema continuo e interconectado. Indicó que el espacio público sigue planificándose como elementos aislados y no como una red estructurante vinculada a la vivienda, la movilidad y la calidad de vida. En este sentido, cuestionó la incapacidad institucional para implementar planes ya formulados —especialmente los de reestructuración de rutas— y la tendencia a diseñar todas las vías bajo lógicas de tránsito rápido, desaprovechando su potencial como espacios de permanencia y encuentro.

Planteó la necesidad de activar instrumentos de gestión del suelo que generen incentivos reales para la rehabilitación urbana, como los mecanismos de cargas y beneficios y la transferencia de edificabilidad (suelo creado), así como fortalecer la participación ciudadana en los procesos de transformación. Asimismo, enfatizó que la gestión urbana continúa evaluándose a partir de indicadores de obra ejecutada y no de calidad de vida, lo que impide medir las condiciones reales de habitabilidad. Propuso avanzar hacia sistemas de monitoreo permanente de accesibilidad, ambiente y bienestar que permitan una planificación centrada en las personas y no únicamente en los componentes físicos del territorio.

**Gabriela Mejía**, centró su análisis en la gobernanza como principal nudo crítico, entendida no solo en términos institucionales sino operativos. Señaló que Quito cuenta con instrumentos de planificación valiosos, pero carece de estructuras efectivas de ejecución, destacando la ausencia de un operador urbano activo que articule al sector público, privado y comunitario en la implementación de los planes. En este marco, defendió la necesidad de una gobernanza mixta que permita pasar del nivel normativo al nivel de gestión territorial.

Otro aspecto clave fue la fragmentación social y el debilitamiento de la organización barrial. Sostuvo que el barrio debe ser el núcleo estructurante de la ciudad, pero que actualmente existe una baja participación y una falta de agendas barriales integrales, lo que limita el uso efectivo de mecanismos como los presupuestos participativos. Subrayó la importancia de la corresponsabilidad entre municipio, actores privados, academia y ciudadanía, así como la necesidad de procesos de capacitación y acompañamiento técnico en los territorios para construir visiones comunes de desarrollo y evitar que las demandas se reduzcan a intervenciones puntuales sin enfoque estratégico.

**Alberto Andino**, enfatizó la necesidad de pasar de la planificación normativa a planes de acción concretos e integrales, contruidos con la participación del municipio, promotores, academia y habitantes de los sectores en proceso de vaciamiento. Recalcó que la gestión del suelo y el componente económico son determinantes para la regeneración urbana, y que los instrumentos existentes — como el sistema de cargas y beneficios— deben utilizarse para generar mecanismos de compensación que permitan reducir el costo del suelo en áreas a recuperar.

Propuso estrategias de intervención progresiva, inspiradas en la acupuntura urbana, que demuestren en pequeñas escalas el potencial de transformación y generen confianza para procesos mayores. Asimismo, planteó la necesidad de habilitar la transferencia de edificabilidad para compensar las limitaciones constructivas en áreas patrimoniales y hacer viable la vivienda para sectores medios y populares. Advirtió que la escasez artificial de suelo urbanizable, derivada de los límites urbanos rígidos y del crecimiento lineal sobre vías, encarece el suelo y profundiza los procesos de expulsión. Finalmente, destacó la importancia de establecer reglas claras para la alianza público-privada y de incorporar la regeneración de vivienda existente en los programas de financiamiento.

## Síntesis de la segunda ronda:

En esta ronda se evidenció un consenso en que el principal obstáculo no es la falta de planificación, sino la brecha entre los instrumentos existentes y su implementación efectiva. Los tres panelistas coincidieron en la necesidad de pasar de enfoques sectorizados a una visión sistémica de la ciudad, de fortalecer los mecanismos de gestión del suelo y de construir modelos de gobernanza que articulen actores públicos, privados y comunitarios.

Se identificaron como nudos críticos la ausencia de estructuras operativas para ejecutar los planes, la débil participación y organización barrial, la falta de indicadores de calidad de vida para orientar la toma de decisiones y la desconexión entre planificación urbana y viabilidad económica del suelo y la vivienda. Asimismo, se destacó la urgencia de recuperar el espacio público —especialmente la calle— como soporte de la vida comunitaria y de implementar intervenciones concretas, progresivas y demostrativas que permitan activar procesos de regeneración urbana con inclusión social.

La discusión permitió desplazar el debate desde el diagnóstico hacia las condiciones necesarias para la acción, poniendo en el centro la gestión, la corresponsabilidad y la viabilidad económica y social de las propuestas.

### **Espacio de preguntas y comentarios del público:**

La moderadora abrió el espacio de diálogo invitando al público a intervenir de manera directa, en un ambiente de conversación abierta, propiciando comentarios breves y solicitando a los participantes presentarse antes de tomar la palabra.

### **Intervención de Diego Hurtado – Barrio Las Casas**

Diego Hurtado, inició su participación a partir de una experiencia reciente en su barrio, donde se socializó el proyecto de repavimentación de la calle Carvajal. Señaló que la inversión prevista —superior a 700 mil dólares para aproximadamente 1,5 km— responde nuevamente a una lógica centrada en el automóvil, con la reconstrucción total de la vía y mayor impermeabilización del suelo.

Comentó que, en contraste, desde el trabajo comunitario desarrollado junto con la universidad se han planteado propuestas de infraestructura verde y permeabilización, que no han sido incorporadas en el proyecto municipal. Destacó además la ausencia de criterios de accesibilidad universal y mejoramiento de veredas.

Su intervención tuvo un carácter principalmente reflexivo, cuestionando la orientación del gasto público hacia obras que, a su juicio, desincentivan el arraigo barrial y contribuyen a procesos de expulsión, pese a la fuerte identidad y permanencia de los habitantes históricos.

La moderadora, complementó señalando que la propuesta de una calle más permeable no fue acogida en el proyecto.

### **Intervención de Augusto Barrera – Ex alcalde de Quito, Docente investigador**

Augusto Barrera, planteó la necesidad de analizar el vaciamiento urbano desde una perspectiva estructural y no exclusivamente local. Señaló que se trata de un proceso presente en ciudades latinoamericanas y europeas, vinculado a ciclos de larga duración que se remontan, en el caso de Quito, a la década de 1970.

Expuso que el vaciamiento y la expansión urbana son fenómenos dialécticamente relacionados y que no pueden entenderse por separado. Subrayó el papel de la economía política del suelo y de la especulación inmobiliaria en los procesos de relocalización de las élites urbanas, del centro histórico a la Mariscal, luego hacia la González Suárez, Cumbayá y actualmente a nuevas periferias, lo que genera acumulación de valor en ciertos territorios y pérdida en otros.

Añadió factores demográficos, cambios en la estructura familiar e impactos de las intervenciones viales sobre la forma urbana como elementos que explican la transformación de los barrios.

Como reflexión final, sostuvo que el repoblamiento de la meseta debería constituirse en el principal proyecto urbano de la ciudad y que, aunque existen herramientas normativas, como las derivadas de la legislación de ordenamiento territorial, se requiere una acción concertada y una reorientación de la inversión pública y del rol de la empresa de vivienda hacia la operación urbana.

### **Intervención de Andrés Vallejo – Barrio La Floresta**

Andrés Vallejo, introdujo el tema de la normativa de convivencia como un factor poco considerado en el debate. Argumentó que el paso del modelo de ciudad monofuncional al de usos múltiples no ha sido acompañado por regulaciones que permitan la coexistencia equilibrada entre residencia y actividades económicas.

Según indicó, la aplicación de normativas propias de zonas comerciales en sectores residenciales ha provocado su progresiva comercialización, en lugar de fomentar la residencia en áreas centrales. Señaló como ejemplo la ordenanza de publicidad exterior, que —en su criterio— convierte amplias zonas del hipercentro en áreas de publicidad masiva, afectando la habitabilidad.

Planteó que, sin una micro normativa efectiva y mecanismos de control, los incentivos para recuperar la residencialidad no tendrán resultados. Invitó a la academia y a la sociedad civil a impulsar este tema.

La moderadora resaltó la relevancia del planteamiento, especialmente en relación con el impacto de la publicidad luminosa en el paisaje urbano y la calidad de vida.

### **Intervención de Daniela Loaiza – Colegio de Arquitectos de Pichincha**

Daniela Loaiza, abordó la relación entre densificación de la meseta y desarrollo orientado al transporte. Recordó que el anuncio del Metro generó procesos tempranos de especulación del suelo en torno a las estaciones, varios años antes de su entrada en operación.

Señaló que los incentivos de edificabilidad se aplicaron en un contexto de incremento del valor del suelo, lo que contribuyó a la expulsión de población y limitó las posibilidades de repoblamiento. Planteó la necesidad de evaluar quiénes han sido los beneficiarios reales de estos instrumentos y cuál ha sido el beneficio efectivo para la ciudad.

Formuló como pregunta central, ¿qué hacer actualmente con suelos vacantes o subutilizados que mantienen valores elevados y que, en esas condiciones, resultan inviables para nuevos procesos de ocupación residencial?

### **Intervención de representante del Comité de Pro-mejoras – República de El Salvador**

La representante del comité barrial expuso la situación del sector como un caso de pérdida de residencialidad asociada al crecimiento desordenado, la flexibilización de usos de suelo y la expansión de la renta temporal.

Señaló impactos en la seguridad, la convivencia y la vida comunitaria dentro de los edificios, así como la proliferación de actividades nocturnas incompatibles con el uso residencial. Destacó que el barrio fue originalmente concebido con un fuerte componente familiar y que actualmente se busca recuperar condiciones que permitan el retorno de adultos mayores y la reconstrucción del tejido social.

Solicitó apoyo de la academia para formular propuestas que permitan recuperar la habitabilidad, mejorar la accesibilidad peatonal hacia el parque cercano y restablecer condiciones de tranquilidad y convivencia.

La moderadora subrayó que este testimonio evidencia cómo la pérdida de residencialidad también ocurre al interior de los edificios y no solo a escala urbana.

### **Cierre de la ronda de público**

Antes de pasar a la última ronda de panelistas, la moderadora, sintetizó que las intervenciones del público introdujeron temas clave para el debate:

- la orientación de la inversión pública y su relación con modelos de movilidad y espacio público;
- el carácter estructural del vaciamiento y su vínculo con la economía del suelo;
- la ausencia de normativa de convivencia para sostener la mezcla de usos;
- los efectos de la especulación asociada al transporte masivo;
- y la transformación de la residencialidad en barrios y edificios.

### **TERCERA Y ÚLTIMA RONDA:**

La última ronda se orientó a la identificación de acciones estratégicas y a la construcción de una visión de futuro para la ciudad, partiendo de los debates previos y de las preguntas del público.

**Alberto Andino**, situó el vaciamiento urbano en relación con la pérdida progresiva de la vocación productiva de Quito, señalando que la reducción del empleo en la ciudad incide directamente en la expulsión de población hacia otros

territorios. En este contexto, planteó como eje central la necesidad de promover territorios de uso múltiple que integren comercio, vivienda y espacio público, mencionando referentes como el modelo de supermanzanas y esquemas de movilidad que priorizan el espacio público en las vías internas.

En relación con la vivienda en arrendamiento, destacó que a escala internacional esta modalidad ha superado en dinamismo a la vivienda en propiedad, principalmente por la localización y la flexibilidad que ofrece a los hogares. Señaló que en Quito existe una oportunidad para impulsar procesos de regeneración urbana que permitan atraer población de clase media mediante ofertas de arrendamiento —especialmente en zonas como el centro histórico— vinculadas a la cercanía al empleo y a la reducción de tiempos de desplazamiento.

Indicó que uno de los principales obstáculos es la inexistencia de instrumentos financieros adecuados, ya que en el país el crédito hipotecario está orientado al comprador individual y no al promotor para procesos de rehabilitación de largo plazo. En este sentido, informó sobre la apertura de un diálogo con el sistema financiero para analizar mecanismos que permitan financiar proyectos de renovación urbana.

Respecto al suelo vacante con altos valores, planteó que los avalúos deben reflejar valores reales, pero que es posible aplicar mecanismos diferenciados para edificios abandonados o suelo destinado a vivienda de sectores medios y medios bajos.

Finalmente, subrayó que toda intervención urbana debe incorporar de manera transversal la sostenibilidad ambiental, incluyendo calidad del aire, manejo del agua y criterios de adaptación al cambio climático.

**Gabriela Mejía**, estructuró su intervención en tres líneas de acción prioritarias.

En primer lugar, destacó la necesidad de consolidar una institucionalidad para la operación urbana. Señaló que los instrumentos de cargas, beneficios e incentivos requieren un ente que los gestione mediante operaciones urbanas acotadas en territorios estratégicos —como áreas vinculadas al metro—, con un enfoque de regeneración urbana entendido en su dimensión integral (social, económica y productiva) y no únicamente física.

En segundo lugar, propuso la activación de catálogos de proyectos vinculados a agendas barriales, de modo que los recursos generados por mecanismos como la creación de suelo o la edificabilidad adicional se orienten a financiar espacio público, equipamientos y mejoras urbanas definidas desde el territorio y no únicamente desde la autoridad central.

En tercer lugar, planteó la urgencia de impulsar políticas de reciclaje y reutilización de edificaciones existentes, acompañadas de líneas de crédito específicas para renovación y rehabilitación. Señaló que este enfoque responde tanto a las nuevas

formas de habitar —más vinculadas al arrendamiento y a la temporalidad— como a la reducción del impacto ambiental de las demoliciones.

Cerró su intervención con un llamado a la corresponsabilidad ciudadana en la construcción de la ciudad.

**Damien Kientz**, centró su reflexión final en la participación incidente como condición estructural para la transformación urbana. Señaló que, aunque el vaciamiento es un fenómeno global, su reproducción está vinculada a modelos de planificación verticales y a la imposición de decisiones sin construcción colectiva con los territorios.

Criticó la persistencia de enfoques de planificación “de ojo de pájaro”, heredados del urbanismo moderno, que producen modelos habitacionales estandarizados y desvinculados de las formas reales de vida de la población. Como ejemplo, mencionó la proliferación de viviendas de uno o dos dormitorios sin áreas exteriores, que no responden a la diversidad de los hogares ni permiten completar el ciclo de vida en un mismo barrio.

Cuestionó además la ausencia de un nivel intermedio de planificación entre el PDOT cantonal y la normativa urbana, señalando que los instrumentos actuales definen condiciones de ocupación del suelo, pero no configuran un modelo de ciudad construido colectivamente.

Propuso que el municipio habilite procesos de planificación barrial con participación efectiva de la comunidad y que la academia asuma un rol de facilitadora de estos procesos, más que de formuladora de propuestas externas. Enfatizó que los proyectos más pertinentes son aquellos en los que se expresa el imaginario y las aspiraciones de los habitantes.

Concluyó señalando que el desarrollo orientado al transporte y cualquier estrategia de regeneración urbana solo serán viables si se construyen junto con la población que habita los territorios.

### Síntesis de la tercera ronda:

La moderadora, condujo la discusión hacia la necesidad de priorizar territorios y definir formas de actuación para los próximos años, destacando que las intervenciones coincidieron en:

- la urgencia de vincular empleo, vivienda y proximidad;
- la implementación de operaciones urbanas con enfoque de regeneración integral;
- el impulso al arrendamiento y a la rehabilitación de edificaciones existentes;
- la incorporación transversal de la sostenibilidad ambiental;
- y la construcción de procesos de planificación con participación incidente.

Estas reflexiones finales consolidaron la idea de que el repoblamiento y la recuperación de la ciudad consolidada requieren no solo instrumentos técnicos y financieros, sino también nuevos modelos de gobernanza urbana basados en la corresponsabilidad entre Estado, academia, sector privado y comunidad.

## CIERRE DEL FORO

En el cierre del foro, la moderadora, destacó como eje transversal la necesidad de pasar del discurso sobre la participación a su aplicación efectiva en los territorios. Desde su propia experiencia como habitante de La Mariscal y del centro histórico, evidenció la distancia existente entre los procesos de planificación y la población residente, señalando que incluso en zonas directamente involucradas en planes recientes no se han desarrollado mecanismos adecuados de socialización. Este hecho permitió reforzar la idea, compartida durante el debate, de que la construcción de ciudad requiere procesos de participación reales, oportunos y vinculantes.

Asimismo, subrayó la importancia de utilizar de manera anticipada los instrumentos disponibles en la normativa urbana. Mencionó el anuncio de proyecto como una herramienta clave para evitar la especulación del suelo y el incremento de los avalúos en áreas donde se desarrollarán grandes intervenciones —como la extensión del Metro hacia La Ofelia—, enfatizando la necesidad de aprender de experiencias pasadas y actuar de forma preventiva.

Desde una mirada propositiva, resaltó que Quito cuenta con una alta capacidad técnica y profesional, así como con una cultura de debate y reflexión que debe sostenerse en el tiempo mediante espacios como este foro. Señaló que existen avances en la implementación de unidades urbanísticas y en la figura del operador urbano, pero que estos requieren un respaldo político más decidido —particularmente desde la Alcaldía— para posicionar la vivienda como eje central de la política urbana. En este sentido, recalcó que el **vaciamiento** analizado es, fundamentalmente, un vaciamiento de la residencialidad asociado a la imposibilidad de amplios sectores de habitar las áreas consolidadas de la ciudad.

Destacó también que cada uno de los temas abordados —movilidad, vivienda, financiamiento, regeneración urbana, normativa, participación, sostenibilidad— constituye en sí mismo una agenda de trabajo que debe profundizarse en futuros encuentros. El foro, por tanto, no se planteó como un espacio de cierre del debate, sino como el inicio de un proceso orientado a la construcción de propuestas concretas dirigidas tanto a las próximas autoridades como a la ciudadanía organizada.

Finalmente, enfatizó que la ciudad no se vacía por sí sola, sino que se transforma en función de las decisiones que se toman —o que se dejan de tomar—, convocando a los actores presentes a asumir un rol activo en la construcción de una ciudad más habitable, diversa y justa. Agradeció la participación de panelistas y asistentes, reconociendo el esfuerzo de quienes acudieron y manifestaron su voluntad de

continuar aportando a este proceso colectivo, y dio paso al cierre del evento e invitando al presidente del CAE-P, arquitecto Diego Ordoñez, a dar las palabras de cierre.

**En las palabras de clausura, Diego Ordoñez,** expresó su agradecimiento a los panelistas —Damien, Gabriela y Alberto— y a la moderadora, Rosa Elena Donoso, por la conducción del encuentro, así como al público asistente, reconociendo el esfuerzo que implica participar activamente en este tipo de espacios. Destacó que el objetivo del Colegio de Arquitectos del Ecuador, provincial de Pichincha, y específicamente, el proyecto de El Foro de la Ciudad®, es generar instancias que permitan incidir en los temas que preocupan tanto a los profesionales como a la ciudadanía, promoviendo formatos cada vez más abiertos, amplios y participativos.

Señaló que este foro constituye el inicio de una serie de encuentros orientados a profundizar el debate sobre el **vaciamiento** urbano y sus implicaciones, con la intención de pasar del diagnóstico a la acción. Enfatizó el rol de los gremios y de la participación ciudadana en la construcción de la ciudad, entendida como un proceso que trasciende la gestión municipal o del gobierno central.

Finalmente, reiteró el compromiso institucional de mantener y fortalecer estos espacios de discusión, invitando a los asistentes a continuar el diálogo de manera informal y a sumarse a las próximas ediciones de El Foro de la Ciudad®, como parte de un proceso colectivo en beneficio de la ciudad.