



Despoblamiento central e instrumentos para la revitalización urbana en Quito

Desafíos de la planificación para una ciudad compacta
(2015-2024)

*Central Depopulation and Instruments for Urban Revitalization in Quito.
Planning challenges for a compact city (2015-2024)*

Augusto BARRERA GUARDERAS^{a, b} , Vanessa PINTO^{a, c} ,

Ana Katherine ULLOA CHANCUSI^{a, b}  y Hugo Alejandro BANDA CARRILLO^{a, b} 

Resumen

Este estudio analiza la respuesta de la planificación urbana ante el despoblamiento del hipercentro de Quito, en un contexto de urbanización expansiva y fragmentada. A partir de datos censales (2010 y 2022) y planes municipales (PMDOT y PUGS 2015, 2021, 2024), se evalúa la eficacia de los instrumentos de planificación frente al deterioro del tejido urbano central. Los resultados evidencian una desconexión entre la normativa y su aplicación, marcada por la falta de indicadores, la débil articulación institucional y la ausencia de una estrategia de repoblamiento, lo que revela desafíos de gobernanza y gestión.

Palabras claves: Revitalización urbana; Planificación territorial; Hipercentro.

^a Grupo de Investigación Innovación Urbana y Sostenibilidad, Ecuador.

^b Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE), Ecuador. 

^c Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales Ecuador (FLACSO Ecuador), Ecuador. 

✉ Barrera Guarderas: abarrera@puce.edu.ec

Recibido: 26 de junio de 2025; *Aceptado:* 6 de mayo de 2026; *Publicado en línea:* 1 de junio de 2026.

Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

Abstract

This study analyzes Quito's urban planning response to the depopulation of its urban core, within a context of expansive and fragmented urbanization. Based on census data (2010-2022) and municipal plans (PMDOT and PUGS 2015, 2021, 2024), it assesses the effectiveness of planning instruments addressing the deterioration of the central urban areas. The findings reveal a disconnect between regulatory frameworks and implementation, marked by a lack of indicators, weak institutional coordination, and the absence of a repopulation strategy—highlighting significant governance and management challenges.

Keywords: Urban revitalization; Territorial planning; Urban core.

Introducción

Las ciudades de América Latina afrontan procesos de deterioro y despoblamiento de sus hipercentros, acompañados de una agresiva expansión urbana y crecimiento demográfico en las periferias. Se trata de un problema complejo, de difícil abordaje, que llega a poner en cuestión la unidad social y funcional de lo que hemos conocido como ciudad (Aulestia y Lana, 2024; Ruiz Tagle, 2016). Frente a ello, las respuestas que han ofrecido los gobiernos locales son medidas de contención de la expansión de la mancha urbana, delimitando y controlando sus perímetros (Chavoya et al., 2009). Al mismo tiempo, se enuncian políticas de densificación y compactación de la zona urbana consolidada. Sin embargo, la tendencia no logra revertirse y, por el contrario, se profundiza, poniendo en evidencia la insuficiencia del control en fronteras amplias y complejas como son los periurbanos. Parece urgente, entonces, ofrecer formas viables y atractivas de habitar la ciudad en los centros ampliados.

Para explicar este fenómeno concurren factores globales de la estructuración del espacio urbano, como la progresiva mercantilización del suelo urbano y su especulación, en conjunto con la debilidad normativa de los gobiernos locales; aunque más allá de estas formulaciones generales hay estructuras causales y mecanismos específicos en cada ciudad (Aguilar, 2002; Ciccolella y Vecslir, 2012). En cualquier caso, parece imperativo encarar la doble paradoja que se va instituyendo por la lógica socioespacial del mercado: por un lado, la de “gente sin casa y casas sin gente” y, además, la de “ciudad sin casas y casas sin ciudad”, que describe bien el abandono central y el modelo de crecimiento en periferias amuralladas sea por la exclusividad o por la inseguridad.

Esta problemática obliga a intervenir en la ciudad construida, reinventándola con nuevos usos y dinámicas que permitan recuperar el vigor vibrante de la ciudad y aprovechar las ventajas de una aglomeración creativa y sostenible que promueva la

reutilización de los espacios centrales, desalentando la ocupación agresiva de los periféricos. No se trata de una repentina invención, pues existe un camino transitado en relación con las intervenciones sobre la ciudad construida, pero el contexto actual obliga a retomar de manera urgente una reflexión y, sobre todo, una práctica eficaz (Rodríguez y Martínez, 2001).

Quito, al igual que otras ciudades de América Latina, enfrenta el proceso descrito. Este patrón de urbanización pone en riesgo la sostenibilidad ambiental, social y financiera de la urbe e interroga sobre las capacidades de actuación pública y privada en la ciudad, construida como un mecanismo que, junto con otros, robustezca la vida urbana. En este contexto, este trabajo analiza las políticas, planes y programas de gestión sobre revitalización urbana que se han desarrollado durante los últimos diez años en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), a partir de la identificación de las tendencias predominantes de un nuevo patrón socioespacial en la ciudad. Durante este periodo se realizaron tres planes de ordenamiento territorial —y sus respectivos planes de uso de suelo—, elaborados bajo las orientaciones de la *Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo* (LOOTUGS), que regula algunos instrumentos en la gestión de suelo urbano.

Marco teórico

Las ciudades de América Latina presentan un patrón de crecimiento caracterizado, por un lado, por el vaciamiento parcial y la desdensificación en los centros urbanos consolidados y, por otro, por un crecimiento expansivo hacia la periferia. (Angel et al., 2016; Jordan et al., 2017). Se trata de un fenómeno complejo y multidimensional, derivado de diversos factores como la especulación inmobiliaria, la oferta de vivienda, las desigualdades socioeconómicas, el envejecimiento de la población, la migración, variables étnicas, entre otros (Azócar et al., 2003; Cruz Muñoz, 2021). El vaciamiento ocurre en las zonas de la ciudad denominadas como hipercentro. Esta zona puede definirse como el área de mayor intensidad de usos y de accesibilidad, que organiza la centralidad metropolitana, y es asimilable —por morfología y función— a la ciudad central compacta con alta densidad funcional y capacidad de interconectar actividades metropolitanas. El hipercentro va más allá de los centros históricos caracterizados por su condición patrimonial, histórica y simbólica. Este concepto ha sido abordado en los instrumentos de planificación de varias ciudades latinoamericanas,¹ vinculado

¹En Quito, la planificación metropolitana reconoce el “hipercentro” como polo principal de comercio y finanzas (ver página web del Municipio de Quito, 2024 [LINK]). Bogotá, ha formulado el concepto de “Centro Ampliado”, como un área de actuación territorial caracterizada por la concentración de empleo, niveles de accesibilidad, potencial en redensificación, según las Estrategias de planeamiento para el Distrito Capital y su área de entorno. Reflexiones y planteamientos (ver página web de la

a estrategias para contener el modelo expansivo y promover una ciudad compacta basada en proximidad, mezcla de usos y redensificación.

La recuperación de la ciudad se ha convertido en un componente sustantivo de los programas de gobierno urbano (García, 2021). Para este fin se han diseñado e implementado instrumentos de políticas públicas inspirados en una familia de conceptos como renovación, revitalización, regeneración y rehabilitación urbana, empleados para expresar la intención de intervenir en la ciudad construida. Se trata de un conjunto de conceptos con fronteras difusas, polisémicos y en ocasiones superpuestos, cuyo uso suele estar determinado por aspectos contextuales políticos, ideológicos e institucionales.

La *rehabilitación y restauración urbana* suelen definirse como intervenciones que tienen por objeto la restauración y conservación del patrimonio construido y el medio ambiente urbano, incluyendo los ecosistemas. Son estrategias con un énfasis físico arquitectónico que incluye la renovación de edificios históricos y paisajes urbanos, la modernización de las instalaciones técnicas y el cumplimiento de las normas ambientales y de seguridad (Pemán Gavín, 2011; I. Tello, 2013).

La *renovación urbana* tiene un alcance más amplio. Tiene por objeto “sustituir los barrios pobres de las ciudades y áreas abandonadas por proyectos a gran escala de viviendas, servicios, sistemas de transporte, áreas de recreación, etc.” (Pemán Gavín, 2011, p. 1). En su clásico trabajo, Colean (1953) lo define como un proceso continuo y coordinado de desarrollo, mantenimiento y reemplazo de las partes estructurales de la ciudad, que no solo se trata de demoler estructuras físicas en ruinas, sino de reconfigurar el entorno urbano (Colean, 1953; Pérez Fernández, 2015). Con un enfoque más operativo, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá define la renovación como:

intervenciones arquitectónicas, urbanas y sociales sobre el espacio construido, en zonas de la ciudad que se encuentran en condiciones de deterioro, o que presentan potencial de un mayor aprovechamiento dadas sus condiciones de localización estratégica (Empresa de Renovación Urbana, citado en Silva Jaramillo, 2012, p. 6).

Las estrategias de *regeneración y revitalización* han sido conceptualizadas más allá del mejoramiento o intervención física, como acciones con cierta integralidad en el ámbito sociocultural, político y económico para alcanzar sus objetivos de “dinamización” urbana. El concepto de *regeneración urbana* se originó en Gran Bretaña, durante la segunda mitad del siglo XX, para referirse a intervenciones urbanísticas realizadas para reconquistar los grandes baldíos industriales y portuarios, lo que implica un nuevo proceso de producción urbana (Paquette Vassalli, 2020). Se trata de una visión más integral que incorpora múltiples dimensiones, mediante la integración de aspectos sociales,

Secretaría Distrital del Hábitat, 2015 [LINK]).

políticos, físicos–urbanos y económicos que afectan un sector urbano (Roberts, 2000; I. Tello, 2013).

En algunos casos se requiere de un proyecto emblemático como catalizador de una cadena de intervenciones (Fernández Mora, 2006). No obstante, el énfasis en el proyecto catalizador ha sido cuestionado, tanto por sus mecanismos de intervención como por los efectos generados en el territorio (Bustos Peñafiel, 2020). Para algunos autores, la regeneración urbana ha sido la principal estrategia neoliberal de producción de la ciudad en la que es posible identificar flujos y extrapolaciones de modelos a lo largo de varias ciudades del mundo (Alonso, 2018; González, 2018). Varios de los proyectos de regeneración han fortalecido el crecimiento económico de las ciudades, el incremento de valor del suelo, la aparición de grandes proyectos inmobiliarios o comerciales acompañados por la expulsión de los residentes (Bustos Peñafiel, 2020; Castrillo et al., 2014).

Por su parte, la *revitalización urbana* puede considerarse como un proceso de recuperación y reactivación de áreas urbanas degradadas, que busca mejorar la calidad de vida, el desarrollo económico y la identidad cultural sin generar desplazamiento social. Ambas, regeneración y revitalización tienen por objeto transformar el declive socioeconómico de determinadas zonas urbanas para atraer nuevas empresas, mejorar el tejido urbano, así como el medio ambiente urbano y la diversificación de las estructuras sociales. Sin embargo, el énfasis de la revitalización es su dimensión social y participativa, que evita la expulsión de los residentes. Algunos trabajos sobre las políticas de revitalización urbana han abordado los centros históricos con sus especificidades y, en menor medida, la revitalización de zonas más amplias (Carrión Mena y Cepeda, 2022; Díaz Parra, 2023; Zarlenga, 2022). Estas investigaciones tienen como común denominador la importancia de recuperar el “centro” como sinónimo del corazón urbano (vitalidad, habitabilidad), pero alertan sobre la complejidad del proceso y los riesgos de generar gentrificación.

Tello (2017) pone el énfasis en que la revitalización urbana debe involucrar cualquier mejoramiento en la sustentabilidad residencial producido por las iniciativas municipales de un área y responder a las necesidades de desarrollo de la comunidad local. Esto significa que toda intervención de revitalización debe tener un componente de rehabilitación residencial, a la que le siguen la dinamización y transformación de usos que configuran un cambio socioeconómico y ambiental de la ciudad construida. La revitalización urbana se caracteriza por la combinación de estrategias de restauración del patrimonio, regeneración del espacio público, fomento del turismo y promoción de la movilidad sostenible. Sin embargo, como se ha señalado antes, se trata de fronteras conceptuales difusas. Al respecto, Paquette hace la siguiente definición de la regeneración urbana:

se refiere por lo general a proyectos urbanos de escala significativa (generalmente barrial), impulsados por los gobiernos locales y en asociación estrecha con actores privados, cuyo objetivo es reconvertir porciones de la ciudad existente, transformándolas, a diferencia de la renovación urbana y de la revitalización urbana, al mismo tiempo en lo físico, lo social y lo económico; buscando además cambiar su imagen para atraer nuevos residentes, actividades y usos (Paquette Vassalli, 2020, p. 44).

Conscientes de las tenues fronteras conceptuales y operativas de estos términos, este trabajo decanta por la noción de revitalización urbana definida como un proceso multidimensional de transformación y renovación de áreas urbanas que han experimentado deterioro físico, económico, social o ambiental y que implica la implementación de estrategias de planificación, rehabilitación del espacio público, incremento de la capacidad residencial, diversificación y promoción de usos, así como la incorporación de políticas de inclusión social y movilidad sostenible. Bajo este paraguas conceptual se pueden identificar seis componentes que conforman la revitalización urbana: 1) un enfoque sistémico, que dé cuenta de un abordaje integral, consolidando subsistemas urbanos que incluyan infraestructura, movilidad, vivienda, servicios y espacios públicos; 2) la reutilización del suelo urbano central, maximizando el uso del suelo central y reactivando el vigor de la vida urbana; 3) la residencialización, que comprende la producción, mejoramiento y optimización de la vivienda; 4) el mejoramiento de la jerarquía y conectividad urbana (Torres Tovar y Vargas Moreno, 2017); 5) la diversificación de usos, incluyendo mejoramiento de espacio público, reactivación socioeconómica, dinámicas culturales y recreativas y; 6) la inclusión social y gobernanza participativa, incorporando la participación ciudadana y la integración de comunidades en el proceso de transformación urbana (Duque Franco, 2015). Cabe señalar que la materialización de estas estrategias demanda un conjunto de instrumentos como el planeamiento territorial urbano y metropolitano; el planeamiento estratégico; y las grandes operaciones urbanas (Rodríguez y Martínez, 2001).

Materiales y métodos

Esta investigación descriptiva y exploratoria tiene como objetivo contrastar las tendencias de ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito con las respuestas dadas por la administración local a través de sus principales instrumentos de planificación urbana. Se analiza un periodo de diez años, que coincide con la expedición de la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión de Suelo* (LOOTUGS) en 2016, cuyo contenido establece las directrices para la planificación del ordenamiento territorial, instrumentos y mecanismos de gestión y uso del suelo. El Distrito Metropolitano de

TABLA 1. Indicadores utilizados en el estudio bajo el modelo NATO.

Recurso	Indicador
Información (Nodality)	Indicadores de seguimiento de revitalización urbana definidos Zonas prioritarias para las revitalizaciones identificadas
Autoridad (Authority)	Formulación explícita de una política de revitalización urbana. Instrumentos de planificación aplicados para revitalización.
Presupuesto (Treasure)	Existencia de planes y programas de revitalización.
Organización (Organization)	Entidades responsables identificadas y operativas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Howlett (2011).

Quito (DMQ) generó instrumentos normativos y regulatorios de la planificación urbana y rural a partir de esta ley, por lo cual se constituye en un caso idóneo para analizar la efectividad de las políticas públicas, mediante la comparación de sus objetivos, medios y resultados.

La investigación se desarrolla a partir de métodos mixtos, que permiten comprender los procesos de despoblamiento en Quito a través del análisis de datos demográficos y espaciales, así como de la eficacia de los instrumentos de planificación urbana, mediante la revisión de su contenido. En primer lugar, se realiza un análisis de las tendencias de ocupación socioespacial y las variaciones de población que ocurren entre los censos de 2010 y 2022. Para este análisis se aborda el comportamiento de las 32 parroquias urbanas del DMQ y de 12 de las 33 parroquias rurales (San Antonio, Pomasqui, Calderón, Llano Chico, Zámbriza, Nayón, Cumbaya, Tumbaco, Conocoto, Alangasí, Amaguaña y Guangopolo), las cuales se encuentran plenamente conurbadas y se convierten en las nuevas periferias de la ciudad. Se pretende analizar la ciudad funcional, más allá de las delimitaciones administrativas.

Para la segunda variable, se analiza la información relativa de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), aprobados por la Municipalidad durante el periodo analizado (2015, 2021 y 2024), dado que los instrumentos de política constituyen evidencia empírica sobre la acción gubernamental (Fontaine, 2020). Para su análisis se ha tomado como referencia el modelo NATO de Hood (1986) redefinido por Howlett (2011), el cual contempla los recursos con los que cuenta el gobierno: información (*Nodality*), autoridad (*Authority*), presupuesto (*Treasure*) y organización (*Organization*), aplicados al concepto de estrategia de revitalización señalado en el marco teórico. Sobre esta base, se revisaron los aspectos indicados en la Tabla 1 para verificar la existencia de una política de revitalización urbana en los diferentes periodos.

TABLA 2. Crecimiento poblacional en el DMQ en el periodo intercensal 2010–2022. Página web del INEC, 2022, [LINK].

	Censo 2010	Censo 2022	Variación absoluta	Variación porcentual
DMQ	2 239 191	2 679 722	440 531	19,67 %
Parroquias urbanas	1 619 146	1 776 364	157 218	9,71 %
Parroquias rurales	620 045	903 358	283 313	45,69 %
Área de estudio	2 083 744	2 487 169	403 425	19,36 %

Una vez identificados los hallazgos se realizó un análisis descriptivo y espacial para identificar los alcances de los instrumentos, la coherencia de la ocupación sociodemográfica y las directrices de la planificación territorial.

Resultados

Tendencias principales de ocupación socioespacial

Entre 2010 y 2022 la población total del DMQ se incrementó en 440 531 personas, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos de 2022 (en adelante, INEC) y, según datos del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), el área poblada del DMQ alcanzó las 41 800 hectáreas en 2022 (ver MAATE, *Mapa Interactivo Ambiental*, 2023 [LINK, accedido: 15/01/2026]). El crecimiento se ha concentrado en áreas definidas administrativamente como rurales, el 64,31 %, (ver Tabla 2) y sigue siendo significativo, aunque a nivel cantonal su ritmo se ha desacelerado. Para el DMQ, la tasa de crecimiento poblacional pasó de 2,23 % en el periodo 2001–2010 a 1,49 % entre 2010 y 2022.

No obstante, dentro del territorio del DMQ perviven dinámicas disímiles. Mientras las parroquias urbanas tuvieron un crecimiento poblacional de 0,73 % anual, en las parroquias rurales la tasa fue de 4,36 %, en promedio, entre 2010 y 2022. Cabe señalar que, para el periodo censal anterior, 2001–2010, estas tasas fueron de 1,54 % y 4,33 %, respectivamente. Las parroquias de Calderón (4,25 %), Tumbaco (3,91 %), Conocoto (3,76 %) y San Antonio (3,69 %) presentan las tasas más altas de crecimiento anual, evidenciando que la expansión hacia las periferias continúa (ver página web del INEC, [LINK]).

En la zona urbana, el principal decrecimiento poblacional se observa en la zona central, en las parroquias de Centro Histórico (-2,65 %), San Juan (-1,23 %), La Libertad (-1,23 %),

Chimbacalle (-1,15 %) e Itchimbí (-1,01 %). También se evidencia un decrecimiento poblacional en sectores tradicionales del norte y sur como La Magdalena, Kennedy, Cotocollao, San Bartolo, Solanda, La Concepción y La Ferroviaria, demostrando un vaciamiento de la meseta central. En contraste, las parroquias urbanas de mayor crecimiento poblacional en la zona urbana, en términos numéricos, corresponden a las localizadas en los extremos norte y sur de la ciudad como Turubamba, Guamaní, Quitumbe y El Condado (ver [Figura 1](#)).

El crecimiento poblacional de 24 de las 33 parroquias rurales del DMQ del periodo 2010–2022 fue superior al del 2001–2010, mientras que en el área urbana el crecimiento poblacional fue menor en un 24 %. Las únicas áreas rurales que presentan un decrecimiento poblacional son aquellas que no se encuentran conurbadas como las parroquias de Puéllaro, San José de Minas, Perucho, Atahualpa, Chavezpamba, Nangalito, Guala, Pacto (*Página web del INEC, 2022* [[LINK](#)]) y que no han sido consideradas como parte de este estudio.

La parroquia de Calderón incrementó su población en casi 100 000 habitantes entre 2010 y 2022, crecimiento similar al del extremo sur de la ciudad, en las parroquias urbanas de Turubamba, Guamaní, Quitumbe y La Ecuatoriana. Conocoto y Amaguaña en el Valle de Los Chillos, alcanzaron un crecimiento de casi 60 000 habitantes. Las parroquias de El Condado y San Antonio, al extremo norte, también tuvieron un crecimiento importante, de más de 25 000 y 17 000 habitantes, respectivamente, mientras que Tumbaco incrementó su población en casi 30 000 habitantes. De las parroquias urbanas centrales, solo Iñaquito se encuentra en este grupo de mayor crecimiento con un incremento de casi 15 000 habitantes entre 2010 y 2022 (*Página web del INEC, 2022* [[LINK](#)]).

Esta realidad muestra una dinámica de despoblamiento de las zonas centrales que cuentan con conectividad, servicios básicos y sistemas de soporte instalados frente a la ocupación de las periferias pobres y ricas, en donde hay mucho por hacer. En suma, subsisten tres dinámicas territoriales diferenciadas: la compacidad e inconclusión de la ciudad central, el crecimiento disperso del suburbano (periferia urbana y parroquias conurbadas) y el crecimiento aislado de las zonas rurales.

Instrumentos de planificación territorial

El PMDOT del Distrito Metropolitano de Quito 2015–2025 se estructuró en función de tres ejes: Ciudad Inteligente para la gente, Ciudad Solidaria y Ciudad de Oportunidades. El primer eje se asociaba al ordenamiento territorial y dentro de este se definieron políticas a cinco escalas: global, regional, metropolitana, zonal y local. En la escala

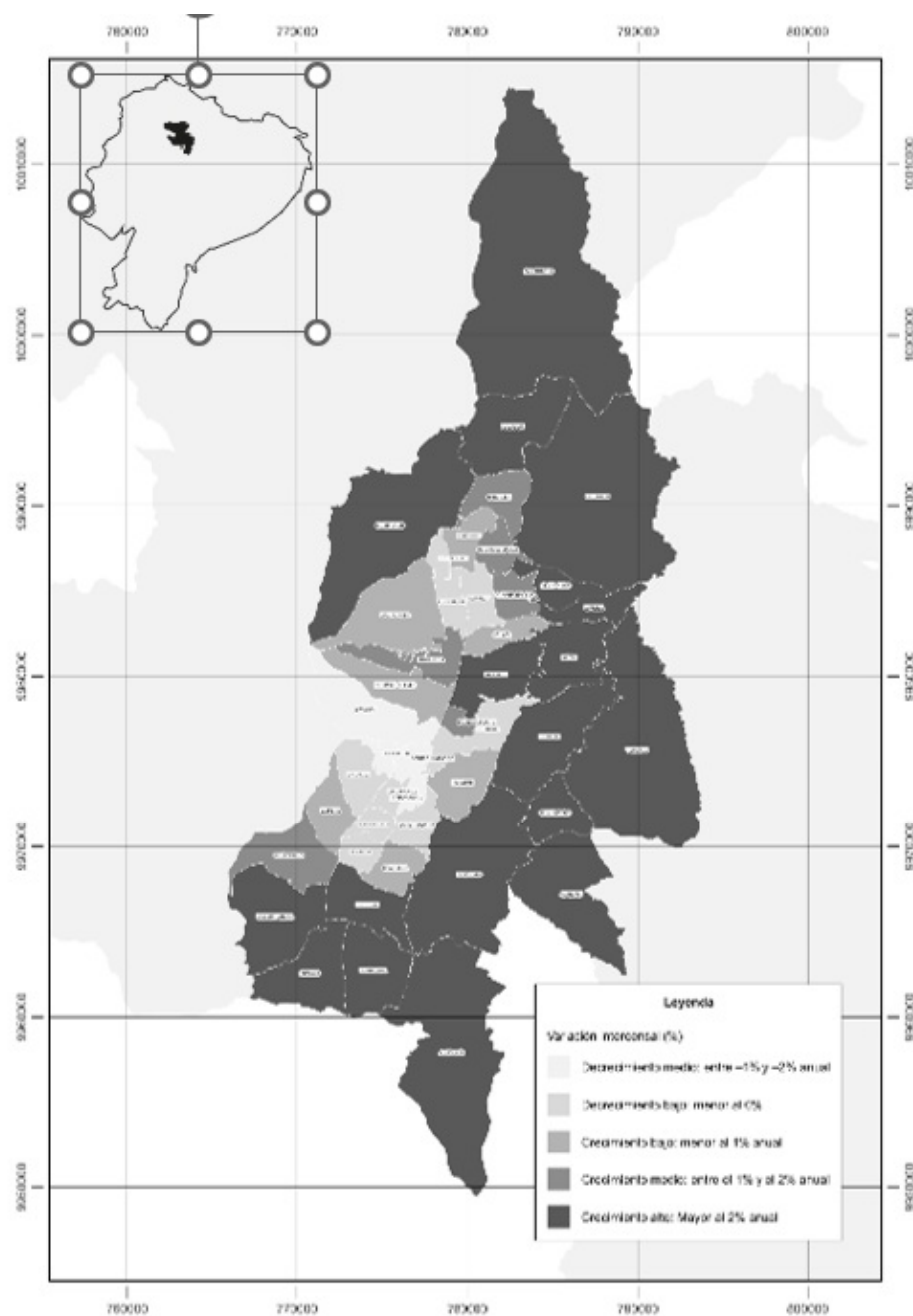


FIGURA 1. Porcentajes de crecimiento poblacional de las parroquias urbanas y las parroquias rurales conurbadas en Quito, en el periodo intercensal 2010–2022. En la parte superior izquierda el DMQ en el contexto de Ecuador.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos de 2022 [LINK].

metropolitana, el PMDOT planteaba como política “Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal” (ver PMDOT, *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015–2025* [LINK], accedido: enero de 2026)), que derivaba en tres objetivos: 1) constituir un sistema de centralidades metropolitanas de alta capacidad productiva que vertebraran el tejido empresarial del DMQ; 2) ordenar y mejorar la calidad de las infraestructuras en las zonas de consolidación de centralidades; 3) densificar el uso y ocupación del suelo distrital —mancha urbana— hasta niveles de eficiencia para alojar a la nueva población.

En ningún caso se mencionaba actividades de revitalización de las zonas centrales, si bien el tercer objetivo tenía relación con este tipo de acciones, lo que hace referencia a la densificación y, de esta manera, al fortalecimiento del uso residencial. No obstante, el indicador propuesto era muy general y mencionaba exclusivamente el incremento de la densidad bruta urbana. Este objetivo de densificación se territorializaba en doce centralidades a través de dos proyectos emblemáticos de tipo cultural, tres de rehabilitación de espacio público, dos de adecuación de equipamiento público, dos de tipo comercial y tecnológico y tres que no fueron definidos en el PMDOT. El fortalecimiento del uso residencial en estas zonas no se formulaba explícitamente, pues si bien el objetivo era la densificación ninguno de los proyectos emblemáticos era de vivienda. Además, ninguna centralidad tenía como carácter primario el residencial y solo seis incluían como carácter secundario el residencial. Las centralidades planteadas en el PMDOT 2015–2025 se localizan a lo largo de todo el DMQ. Cuatro en los valles aledaños (San Antonio, Calderón, Conocoto y Cumbayá); tres en el norte (Bicentenario, La Carolina y La Mariscal); uno en el Centro Histórico; dos en el sur (El Recreo y Quitumbe); y dos en la zona aledaña al aeropuerto (Aeropuerto Mariscal Sucre e Itulcachi). De estas centralidades, solo tres corresponden a zonas que presentan decrecimiento poblacional. Centro Histórico con mayor intensidad; Bicentenario y El Recreo, con un menor decrecimiento.

De acuerdo con la Evaluación PMDOT 2015–2025 (ver Evaluación PMDOT 2015–2025, [LINK], accedido: enero de 2026)), las políticas, objetivos, indicadores y metas establecidos en muchos casos no estuvieron bien formulados y en el caso del eje de análisis (ciudad inteligente) solo diecinueve (37,20 %) fueron incorporados en la gestión municipal. Por otro lado, la evaluación mencionada indica que, dentro del eje territorial, solo cinco objetivos fueron incorporados en la gestión municipal, pero no se pudo verificar su cumplimiento.

En resumen, el PMDOT 2015–2025 no contenía una política de revitalización urbana específica, en los términos definidos para la presente investigación, no se menciona de manera explícita ni se localizan planes y metas de residencialización. Solo enuncia una

política centrada en la densificación en función del desarrollo de centralidades vinculadas a proyectos emblemáticos de índole cultural, industrial y patrimonial, entre otros. Esta política y estos programas estaban articulados a indicadores sobre densificación, aunque en ningún caso se hacía referencia a estrategias de vivienda y uso de suelo. Por otro lado, aunque las zonas de intervención estaban claramente identificadas, la implementación de la política fue deficiente, de acuerdo con lo que se indica en la evaluación del plan en mención, y no respondía a los problemas de despoblamiento de ciertas zonas. Además, no existen entidades responsables claramente definidas.

En el siguiente periodo, el PMDOT 2021–2033 se organizó alrededor de seis objetivos estratégicos, uno de los cuales apuntaba a “consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con servicios y un hábitat de calidad” (ver PMDOT 2021–2033, [[LINK](#), accedido: 15/01/2026]). Dentro de este objetivo, dos políticas se orientaban a la densificación del tejido urbano existente, una en cuanto a la garantía de servicios públicos y la consideración de amenazas antrópicas y naturales y otra en la construcción de centralidades, similar al plan del periodo anterior. Sin embargo, en este caso el PMDOT contemplaba de manera adicional una política para fortalecer los proyectos de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento y sistemas públicos de soporte.

Dentro de las líneas estratégicas, se preveía la constitución de una estructura multimodal de subcentralidades urbanas, periurbanas y rurales de equipamientos y servicios para favorecer la densificación del tejido urbano existente; la contención del área urbana; la aplicación de un modelo de desarrollo basado en centralidades; la provisión de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), para generar suelo asequible para los grupos de menores recursos económicos; y la implementación de proyectos de Vivienda de Interés Social, entre otras. En términos de líneas de acción, se proponía desarrollar e implementar tratamientos urbanísticos que guíen la normativa urbana y rural para la completa cobertura de equipamientos en el DMQ. Se señalaban dos aspectos relacionados con la vivienda: por un lado, se proponía desarrollar una política de vivienda integral del acceso al suelo servido y vivienda, incorporando mecanismos de gestión y financiamiento asociados al desarrollo urbano; y, por otro lado, se proponía implementar el banco de suelo del DMQ para la intervención de vivienda de interés social.

Las estrategias y las líneas de acción del PMDOT 2021–2033 aterrizaron en dos resultados relacionados con la revitalización. Por un lado, la ampliación y mejoramiento de cobertura y la accesibilidad de sistemas públicos de soporte; y, por otro lado, la expansión urbana ordenada, la densificación, la mixtificación de usos y el acercamiento entre trabajo y vivienda. Para estos resultados se plantearon las siguientes metas concernientes a la revitalización urbana: desarrollar tres planes de vivienda de interés

social en suelo de reserva del banco de suelo al 2030; incrementar al menos el 2 % de ocupación de suelo vacante para equipamientos en polígonos de centralidad al 2031; reducir al menos el 5 % de suelo vacante en polígonos de centralidad al 2031; para el 2033 contar con: cinco centralidades metropolitana, seis centralidades y once centralidades zonales; y para el 2033 alcanzar la densificación de las centralidades propuestas con 200 habitantes por hectárea.

Además, dentro del PUGS se establecían catorce planes parciales urbanos de renovación y potenciación, los cuales son instrumentos urbanísticos complementarios para el mejoramiento, potenciación o sustitución de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos y vivienda y la renovación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta. El PUGS establecía que este tipo de planes se aplicaba en un área mínima de dos hectáreas dentro de suelo urbano con tratamiento de renovación, potenciación, conservación y/o protección urbanística y/o en centralidades, cuyas condiciones evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.

De los planes parciales de renovación y potenciación propuestos, diez incluían intervenciones de espacio público, nueve abordaban la promoción del uso residencial, siete abordaban aspectos de movilidad y otros siete la dotación de equipamiento y sistemas de soporte. Las centralidades planteadas en el PMDOT 2021–2033, se localizaban a lo largo de todo el DMQ, al igual que en el plan del periodo anterior. Cinco correspondían a los valles aledaños (Calderón, Conocoto, Alangasí, Tumbaco y Cumbayá), tres al norte (Iñaquito, La Floresta, Cotocollao–Guápulo) y siete al sur (Chillogallo, La Magdalena–Chimbacalle, Solanda–La Argelia, Quitumbe). Cabe señalar que solo cuatro de las centralidades propuestas coincidían con la propuesta de centralidades del plan anterior (Calderón, Conocoto, Cumbayá y Quitumbe). Además, de las quince centralidades señaladas, solo Cotocollado, Guápulo, La Magdalena, Solanda y Chimbacalle presentan indicadores de despoblamiento, según datos de los últimos censos.

Además, de acuerdo con la evaluación del PMDOT 2021–2033 del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 2023 (en adelante, MDMQ) (ver página web del MDMQ, [LINK](#), accedido 15/01/2026) realizada en octubre de 2023, el avance del tercer objetivo estratégico, orientado a consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, fue insatisfactorio por su cumplimiento ineficaz. Las metas consideradas para esta evaluación fueron la implementación de una centralidad y la renovación de la imagen urbana de al menos cinco barrios del DMQ al 2022, los cuales no fueron cumplidos.

En resumen, el PMDOT 2021–2033 contenía una política de revitalización urbana, en los términos definidos para la presente investigación, haciendo referencia dentro

de su PUGS a la renovación y potenciación, como un tipo de tratamiento de suelo. Esta política contaba con planes y programas expresados dentro de los catorce planes de renovación y potencialización. La política y los programas estaban vinculados a indicadores sobre densificación, desarrollo de vivienda de interés social, ocupación de suelo vacante y generación de centralidades. A diferencia del plan del periodo anterior, la vinculación de la renovación con la generación de vivienda era evidente. Por otro lado, las zonas de intervención estaban claramente identificadas, aunque no se correspondían en su mayoría con las zonas más afectadas por dinámicas de despoblamiento y la implementación de la política fue deficiente, de acuerdo con lo que se indica en la evaluación del plan. Al respecto se puede señalar que las entidades responsables y los recursos se encontraban claramente identificados y se indicaba que las acciones relacionadas con la renovación estaban a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.² Sin embargo, dentro de la evaluación que se le realiza al plan, no se precisa sobre las razones que limitaron su implementación.

En el último periodo de análisis, el PMDOT 2024–2033 no formula una política de revitalización urbana bajo ese título específico, pero incorpora directrices y objetivos estratégicos que la sustentan de manera clara. Uno de sus enfoques principales es el control del crecimiento urbano disperso, con el propósito de consolidar un modelo de ciudad compacto. El plan propone, dentro del modelo territorial, la contención de la ocupación expansiva e inequitativa de la ciudad, a escala distrital. A escala local, propone la consolidación del sistema de centralidades urbanas y el aprovechamiento de suelo urbano vacante y no consolidado para desarrollar proyectos de vivienda, mejora y fortalecimiento de infraestructura pública y desarrollo de espacios públicos, que aseguren una densificación ordenada y sostenible (ver PMDOT 2024–2033 [[LINK](#), accedido: 15/01/2026]).

El PUGS en este periodo (2024–2033) complementa esta visión desde la normativa técnica, e incorpora la figura de las “Zonas de Renovación y Revitalización Urbana”. Estas zonas son definidas como áreas de promoción económica e inmobiliaria, que requieren políticas, programas e incentivos para transformar sus condiciones urbanísticas y consolidar el modelo de ciudad deseado (Art. 2532, PUGS). El PUGS además señala en su artículo 196 que, “los predios que sean declarados Zonas Especiales de Interés Social [...] deberán incorporar total o parcialmente soluciones habitacionales de vivienda de interés social” (ver PUGS 2024–2033, [[LINK](#), accedido: 15/01/2026]). Cabe señalar que, en estas zonas, se permite flexibilizar ciertas normativas e impulsar proyectos habitacionales dirigidos a grupos vulnerables. Se plantea también la integración de usos mixtos del suelo, lo que favorece la diversidad funcional y social en áreas urbanas estratégicas.

²Actualmente corresponde a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

El PUGS 2024–2033 establece que la declaratoria de zonas de revitalización puede realizarse a través del mismo plan o mediante planes parciales. Hay un anexo de las “áreas declaradas como Zonas de Renovación y Revitalización Urbana” (ver [Figura 2](#)), lo que le dota al instrumento de un carácter operativo al permitir la aplicación normativa diferenciada, la modificación de usos del suelo, ajustes en las densidades permitidas y la activación de mecanismos específicos de gestión.

Estas zonas han sido identificadas en función de criterios como el deterioro físico, baja densidad habitacional, infraestructuras subutilizadas y oportunidad de conectividad. Entre las áreas priorizadas figuran sectores como El Recreo, La Mariscal, Calderón, Quitumbe y La Magdalena, cada una con características urbanas, sociales y económicas particulares. Solo dos de estos sectores presentan procesos de despoblamiento. En estos espacios se espera aplicar procesos integrales de revitalización que incorporen mejoramiento de espacio público, movilidad, usos mixtos, reactivación habitacional y cohesión comunitaria.

Llama la atención la ausencia de un sistema específico de indicadores para evaluar los procesos de revitalización urbana. El PMDOT 2024–2033 menciona de forma general la utilización de indicadores de resultado, impacto e intermedios como parte de su sistema de monitoreo, pero estos no están diferenciados por eje temático, ni asociados a estrategias específicas. En el caso del PUGS, aunque sí se menciona la existencia de un marco de monitoreo y evaluación que considera estándares sostenibles para zonas urbanas y rurales, este no se detalla en relación con las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana. No se establece, por ejemplo, un indicador que mida la reducción de edificaciones vacías o la mejora de acceso a servicios en zonas priorizadas. La falta de indicadores limita la capacidad institucional para hacer seguimiento técnico y político de los avances y dificulta la transparencia y rendición de cuentas.

En lo que respecta a las entidades encargadas de la revitalización urbana, sin precisar funciones concretas por institución, el PUGS, delega las tareas operativas a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, incluyendo el registro de reformas del plan y la coordinación de intervenciones en el territorio. Esta entidad se convierte en la responsable de aplicar los instrumentos de gestión del suelo, como la concesión onerosa de derechos, las transferencias de aprovechamiento urbanístico o la gestión del Banco de Suelo.

Asimismo, se reconoce la participación de entidades como la Empresa Pública de Vivienda, encargada de ejecutar proyectos habitacionales, y del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU), que ofrece apoyo técnico en el seguimiento del modelo territorial. Aunque no está del todo sistematizada, esta distribución de funciones sugiere la existencia de una estructura institucional que puede fortalecerse y consolidarse para lograr una revitalización urbana efectiva y sostenible.

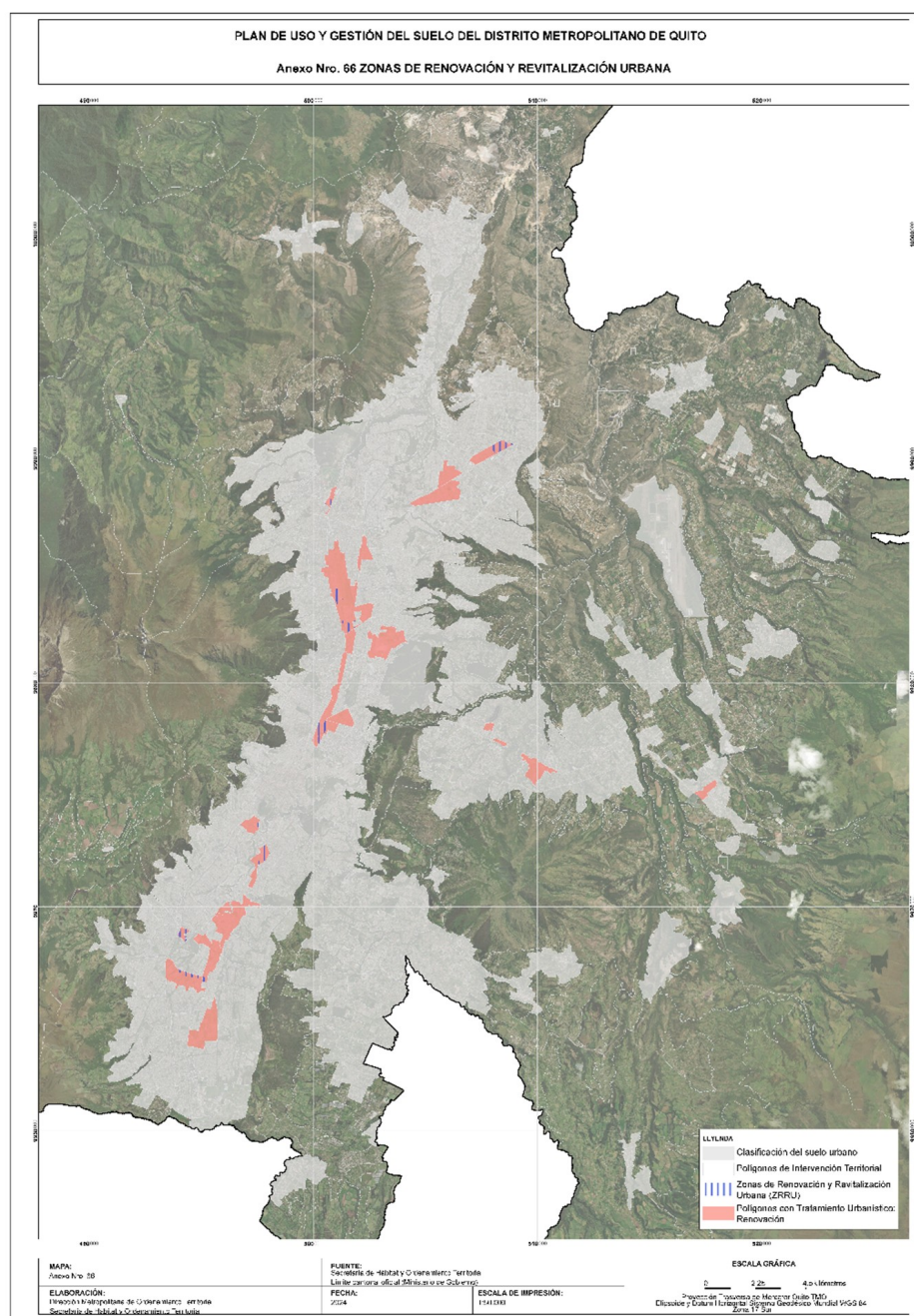


FIGURA 2. Zonas de renovación y revitalización en PUGS 2024–2033.

Fuente: PUGS ([LINK, accedido: 15/01/2026]).

El análisis del PMDOT y PUGS del periodo 2024–2033 del Distrito Metropolitano de Quito evidencia avances importantes en la incorporación de una visión estructurada de revitalización urbana dentro del marco de planificación territorial. Ambos instrumentos reconocen la necesidad de intervenir en zonas urbanas consolidadas mediante políticas de contención del crecimiento, fortalecimiento de centralidades y mejor aprovechamiento del suelo urbano vacante. El PUGS, en particular, aporta una base normativa sólida al identificar zonas prioritarias de intervención y definir mecanismos técnicos como las ZEIS y la Concesión Onerosa de Derechos. No obstante, la ausencia de indicadores específicos limita la implementación de acciones y su adecuado seguimiento. Los hallazgos del presente artículo se resumen en la [Tabla 3](#).

TABLA 3. Presencia o ausencia de indicadores de política pública sobre revitalización en los PMDOT 2015–2024.

Criterios	2015	2021	2024
Formulación explícita de una política de revitalización urbana	No, el PMDOT no menciona la revitalización ni conceptos similares	Sí, el PUGS la establece a través de las “Zonas de Renovación y Revitalización Urbana	Sí, el PUGS la establece a través de las “Zonas de Renovación y Revitalización Urbana”
Existencia de planes y programas de revitalización	No, dado que no se explicita una política de revitalización, no hay programas de este tipo. Se desarrollan programas para el desarrollo de centralidades.	Sí, dentro del PUGS se definen 14 planes de renovación y potenciación	Sí, el PUGS permite declarar zonas de renovación mediante el mismo plan o a través de planes parciales.
Indicadores de seguimiento de revitalización urbana definidos	No existen indicadores específicos sobre revitalización, pero si indicadores de densificación	Sí, la política y los planes estaban vinculados a indicadores sobre densificación, desarrollo de vivienda de interés social, ocupación de suelo vacante y generación de centralidades	No, aunque se menciona un sistema general de seguimiento con indicadores de impacto y resultado, no se presentan indicadores específicos vinculados a revitalización urbana.
Zonas prioritarias para las revitalizaciones identificadas	No existen zonas de revitalización, pero se señalan algunas centralidades como estrategia de densificación.	Sí, el PUGS delimita las zonas de intervención, aunque la mayoría de ellas no coinciden con las de mayor despoblamiento	Sí, el PUGS delimita las zonas de intervención en el Anexo 66, aunque la mayoría de ellas no coinciden con las de mayor despoblamiento
Instrumentos de planificación aplicados para revitalización	No, al no encontrarse en vigencia la LOOTUGS, no se hace referencia a este tipo de instrumentos.	Sí, la renovación y potenciación son un tratamiento de suelo y se plantea la aplicación de planes parciales	Sí, se establecen instrumentos como la Concesión Onerosa de Derechos, transferencia de aprovechamiento y planes parciales, aplicados en las zonas de renovación.
Entidades responsables identificadas y operativas	No se especifica los responsables de los procesos de consolidación de centralidades	Sí, la entidad responsable era la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.	Sí, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y la Empresa de Vivienda

Fuente: Elaboración propia a partir de MDMQ, 2015; MDMQ, 2021 y MDMQ, 2024.

Discusión y conclusiones

Con base en el análisis desarrollado, se evidencia que en todos los planes se ha plasmado la necesidad de implementar políticas orientadas a la densificación de la ciudad y la reducción de la expansión urbana. La permanente referencia a la necesidad de contener la expansión urbana y, al mismo tiempo, densificar el hipercentro, da cuenta de la conciencia de los gestores de la política pública respecto a la problemática de la expansión urbana y sus efectos. En ese sentido, en los enunciados generales de todos los planes, hay una visible orientación hacia intervenciones de fortalecimiento de centralidades y de densificación. No obstante, las dinámicas demográficas presentes en el DMQ evidencian la ineffectividad de las políticas aplicadas, debido a limitaciones en el diseño, como la falta de indicadores, y en la implementación, como la falta de claridad sobre roles institucionales, entre otros aspectos.

En el PMDOT 2015–2025, la mención a acciones de revitalización no es específica y se plantean de manera general objetivos de densificación, vinculados a la generación de centralidades. En los PMDOT del periodo 2021–2033 y 2024–2033, la mención a políticas de revitalización es específica, a través de sus PUGS, debido a los lineamientos establecidos por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Se evidencia un avance en cuanto a la aplicación de las herramientas disponibles entre 2021 y 2024, aunque todavía con problemas en la implementación y operativización.

Por otro lado, las políticas propuestas en los PMDOT, debido a la organización de este tipo de documentos, han devenido en la definición de programas y proyectos que se han plasmado a nivel territorial, estableciéndose áreas de intervención. Sin embargo, persisten deficiencias importantes relacionadas a la ausencia de coherencia espacial con las tendencias de ocupación del espacio metropolitano. La localización de las centralidades y de los polígonos de revitalización no se corresponde a las tendencias del análisis espacial. El hipercentro no es un foco de atención en la lógica general de los instrumentos. De hecho, se sigue y se refuerza la orientación general de ocupación de las periferias urbanas y de las parroquias rurales conurbadas.

La ausencia de indicadores específicos limita la posibilidad de evaluar de forma precisa los impactos de las políticas de revitalización. Además, si bien se identifican entidades operativas responsables, como la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, no se presenta una estructura claramente sistematizada ni un modelo de gobernanza específico para estos procesos. La falta de indicadores precisos ligados a polígonos de intervención concretos en todos los planes deja abierta e incierta la construcción de instrumentos de planificación complementarios como planes parciales o grandes proyectos urbanos.

En cuanto a estrategias de residencialización, tanto el PMDOT 2021–2033 como el 2024–2033 las plantean de manera específica, mediante la articulación del desarrollo de suelo y vivienda. No obstante, en el último caso, la ausencia de metas relacionadas con estas estrategias limita su implementación. En síntesis, los planes establecen una base normativa y estratégica prometedora, pero requieren aún un desarrollo más detallado en aspectos de medición, ejecución y coordinación institucional para que la revitalización urbana en Quito se consolide como un proceso sostenido, equitativo y eficaz.

En todos los casos se evidencia debilidad en la implementación. A diez años del primer plan analizado no se ha logrado concretar ninguno de los proyectos propuestos. Tanto el plan de 2015 como el de 2021 han sido evaluados con una ejecución ineficiente. En el caso del PMDOT 2024–2033, no es posible aún evaluar su implementación debido a que se encuentra en vigencia.

Este estudio destaca la ineffectividad de las políticas de planificación urbana, abriendo un campo de análisis que nos permite identificar a través de estudios complementarios las principales causas de dicha ineffectividad. Sin embargo, es evidente que si no se logra, al menos, una mayor coherencia conceptual, territorial y operativa en el diseño de las políticas, el éxito de la revitalización será esquivo, mientras la dinámica de despoblamiento del hipercentro persiste y, además, se profundiza un crecimiento expansivo. Esta debería ser una preocupación central en la formulación de los instrumentos de planificación, para evitar que se conviertan en intrascendentes frente a las dinámicas predominantes de la producción de la ciudad.

El estudio busca aportar en el análisis de las limitaciones de los instrumentos y en la implementación de la política pública, desde una perspectiva crítica. Un análisis de contextos políticos y la influencia de agendas globales rebasa el propósito de esta investigación. Sin embargo, resalta la pertinencia de un esfuerzo de comprensión de los instrumentos de gestión territorial, y en el sentido más amplio de las capacidades públicas para revertir la tendencia de despoblamiento central y los devastadores efectos sociales, urbanos, ambientales y económicos de un crecimiento expansivo descontrolado. Una parte sustantiva del futuro de las ciudades de la región se jugará en esta tensión.

Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

Barrera Guarderas: Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Administración de proyecto (Project administration); Supervisión (Supervision); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review &

editing). **Pinto:** Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Visualización (Visualization); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing). **Ulloa Chancusi:** Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Visualización (Visualization); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft). **Banda Carrillo:** Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Visualización (Visualization).

Referencias bibliográficas

- Aguilar, A. (2002). Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México. *EURE, Revista latinoamericana de estudios urbano-regionales*, 28(85), 121-149. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500007>
- Alonso, M. (2018). El modelo «sostenible» heredado por los instrumentos de sostenibilidad. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 118. <https://doi.org/10.20868/ciur.2018.118.3752>
- Angel, S., Blei, A. M., Parent, J., Lamson Hall, P. y Galarza Zánchez, N. (2016). *Atlas of Urban Expansion. The 2016 Edition Volume One: Areas and Densities*. NYU Urban Expansion Program at New York University / UN-Habitat / Lincoln Institute of Land Policy.
- Aulestia, D., & Lana, B. (Eds.). (2024). *Informe urbano de América Latina y el Caribe 2024* (Documentos de Proyectos (LC/TS.2024/109)). Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Azócar, G., Sanhueza, R. y Henríquez, C. (2003). Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el caso de Chillán en Chile Central. *EURE (Santiago)*, 29(87), 79-82. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008700006>
- Bustos Peñafiel, M. A. (2020). Trayectoria, evolución y configuración de la regeneración urbana en Chile: del higienismo a la equidad territorial. *Revista 180*, 46, 75-90. [https://doi.org/10.32995/rev180.num-46.\(2020\).art-788](https://doi.org/10.32995/rev180.num-46.(2020).art-788)
- Carrión Mena, F. y Cepeda, P. (2022). Historic centers in Latin America and the Caribbean: From heritage fetishism to productive inheritance. En J. M. González Pérez, C. Irazábal, & R. C. Lois González (Eds.), *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean* (pp. 202-220). Routledge.
- Castrillo, M., Matesanz, A., Sánchez, D. y Sevilla, A. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papelería de Relaciones Ecosociales y Cambio Global*, 126, 129-139.
- Chavoya, J. I., García, J. y Rendón, H. J. (2009). Una reflexión sobre el modelo urbano: ciudad dispersa-ciudad compacta. *5th International Conference Virtual City*

- and Territory.
- Ciccolella, P. y Vecslir, L. (2012). Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires. *Riurb Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 23-41.
- Colean, M. L. (1953). *Renewing our cities*. Twentieth Century Fund.
- Cruz Muñoz, F. (2021). Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio. *Revista EURE – Revista De Estudios Urbano Regionales*, 47(140). <https://doi.org/10.7764/EURE.47.140.02>
- Díaz Parra, I. (2023). Vender una ciudad. Gentrificación y turistificación en los centros históricos. *Colección Sostenibilidad*, n.o 10(10).
- Duque Franco, I. (2015). La cultura como estrategia de transformación y promoción urbana en Bogotá y Medellín. *Revista de geografía Norte Grande*, 61, 25-43. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022015000200003>
- Fernández Mora, N. (2006). *Migrantes kichwas y Regeneración Urbana en Guayaquil* [Informe final del concurso: Migraciones y modelos de desarrollo en América Latina y el Caribe]. Programa Regional de Becas CLACSO.
- Fontaine, G. (2020). Process tracing for comparative policy analysis: a realist approach. En B. Guy Peters & G. Fontaine (Eds.), *Handbook of Research Methods and Applications in Comparative Policy Analysis* (pp. 277-295). Edward Elgar.
- García, T. (2021). Reciclar los barrios para construir ciudades. *Critica urbana. Revista de estudios urbanos y territoriales*, 4(21).
- González, S. (2018). Modelos de regeneración urbana: cómo viajan y mutan en los flujos globales. *Ciudades*, 120, 11-24.
- Howlett, M. (2011). *Designing Public Policies. Principles and Instruments*. Routledge.
- Jordan, R., Riffo, L. y Prado, A. (2017). *Desarrollo Sostenible, Urbanización y Desigualdad en América Latina y el Caribe: Dinámicas y Desafíos para el Cambio Estructural*. CEPAL y GIZ.
- Paquette Vassalli, C. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INVI*, 35(100), 38-61.
- Pemán Gavín, I. (2011). Glosario sobre desarrollo territorial. Conferencia europea de ministros responsables en materia de ordenación del territorio (CEMAT). *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 38, 467-504. <https://doi.org/10.71296/raap.247>
- Pérez Fernández, F. (2015). La renovación urbana en contexto. En *De la renovación a la revitalización: desafíos para Bogotá*. Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, definition and purpose of urban regeneration. En P. Roberts & H. Sykes (Eds.), *Urban Regeneration a handbook* (pp. 9-36). Sage Publication – British Urban Regeneration Association.
- Rodríguez, A. y Martínez, E. (2001). Del declive a la revitalización: oportunidades y límites de las nuevas políticas urbanas en Bilbao. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 33(129), 441-459.

- Ruiz Tagle, J. (2016). La segregación y la integración en la sociología urbana: revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. *Revista INVI*, 31(87), 9-57. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000200001>
- Silva Jaramillo, C. (2012). *Renovación y revitalización urbana como estrategia del mejoramiento integral* [Tesis de grado en Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Diseño, Pontificia Universidad Javeriana]. <http://hdl.handle.net/10554/13887>
- Tello, C. (2017). Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México. 18 *Cuaderno de Investigación Urbanística*, 113. <https://doi.org/10.20868/ciur.2017.113.3546>
- Tello, I. (2013). La regeneración del espacio público en Iberoamérica: evaluación de las estrategias implementadas. *Territorios en Formación*, 4. <https://doi.org/10.20868/tf.2013.4.1989>
- Torres Tovar, C. y Vargas Moreno, E. (2017). Los otros territorios. Renovación urbana, modelos urbano-territoriales, hábitat popular e inclusión social. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 27(1), 7-8.
- Zarlenga, M. (2022). Políticas de regeneración urbana a través de la cultura en ciudades latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 48(144), 1-21. <https://doi.org/10.7764/eure.48.144.14>