PRINCIPIOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO BARRIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA PARA EL BARRIO LA FLORESTA DE QUITO:

Un estudio de sus transformaciones socio-espaciales entre 2007 y 2018

Richard Esteban Sarzosa Soto

2024

ISBN: 978-9942-7292-0-0

Copyright © 2024
SARZOSA SOTO RICHARD ESTEBAN
Todos los derechos reservados.
ISBN: 978-9942-7292-0-0

La presente obra fue revisada por pares académicos ciegos conforme al proceso editorial de la Editorial CILADI.

-Editorial-
CILADI
Centro de Investigación Latinoamericano
para el Desarrollo e Innovación

Índice de Contenidos

Resumen **1**

Capítulo I. Antecedentes históricos del barrio La Floresta (1917-2010´s) **2**

1.1. La Floresta: un barrio multiclasista desde sus orígenes hasta la actualidad 2

1.2. Las nuevas dinámicas sociales en La Floresta: Del preservacionismo social a la nueva clase creativa 4

Capítulo II. Contextualización del barrio La Floresta: Actores, procesos y cambios en el paisaje urbano (2015-2018) **8**

1.1. Territorio en disputa: Conflicto entre el Comité Pro-mejoras y la Municipalidad 8

1.2. Nuevos colectivos urbanos: Colectivo Cultural La Floresta y el Proyecto Mi Calle 11

1.3. La Floresta: hacia una nueva identidad barrial 16

Capítulo III. Transformación espacial del barrio La Floresta (2015-2018) **18**

1.1. Intervención en el espacio público 18

1.2. Rehabilitación y/o sustitución de viviendas y/o comercios: Cambios de zonificación y construcciones no permitidas por la Ordenanza 135 19

1.3. Mercantilización del espacio 27

1.3.1. Incremento en el valor de propiedades 27

1.3.2. Oferta inmobiliaria 28

1.3.3. Cambio de población 31

1.4. Inconsistencias respecto a la normativa de uso y ocupación de suelo que rige en La Floresta 32

1.4.1. Antecedentes 32

1.4.2. La posición desde la Administración Zonal Eugenio Espejo 33

1.4.3. Pronunciamiento desde la Procuraduría Metropolitana de Quito frente a inconsistencias sobre la normativa que rige a La Floresta 33

1.4.4. Diferente asignación de uso de suelo y de zonificación en un mismo territorio 34

1.4.5. Compatibilidad de usos de suelo 44

1.4.6. Información del ICUS ante las actividades permitidas por la Ordenanza 135 ..44

1.4.7. LUAE extendidas por el DMQ frente a las actividades permitidas en la Ordenanza 135 45

1.5. Infracciones a la Ordenanza 260 -Inmuebles inventariados de La Floresta- 51

1.5.1. Antecedentes 51

1.5.2. Infracciones a la Ordenanza 260 53

1.5.3. Edificaciones inventariadas donde el ICUS no coincide con lo permitido por la Ordenanza 135 54

1.6. Hoja de Ruta para la Revisión del Plan Especial de La Floresta 55

Capítulo IV. Análisis multiescalar de procesos socio-espaciales en La Floresta (2018)..58

4.1. Cartografía Perceptual de procesos socio-espaciales 58

4.1.1. De lunes a jueves 59

4.1.2. De jueves a viernes 60

4.1.3. De sábado a domingo 61

4.1.4. En días de feria 63

4.2. Etapas del cambio progresivo de la imagen urbana 64

4.3. Estado del proyecto “Mi Calle” en 2018 65

Capítulo V. Lineamientos de planificación urbana para el barrio La Floresta 83

5.1. Estrategia general 83

5.2. Principios y estrategias de Ordenamiento Barrial 84

5.3. Instrumentos aplicables 86

5.4. Propuesta para el Ordenamiento barrial de La Floresta 93

5.4.1. Estructura de la forma urbana 93

5.4.2. Sistemas urbanos 98

5.4.3. Planes, programas y proyectos 110

5.4.4. Lineamientos de planificación urbana 110

5.4.5. Tratamientos urbanos e intervenciones sociales 115

Capítulo VI. Reflexiones y discusión final 131

6.1. La Floresta como caso de estudio 131

6.2. Dinámicas socio-espaciales y proceso particular de gentrificación 135

6.3. Discusión final: La calle como elemento fundamental del espacio público 139

6.4. Recomendaciones a futuras investigaciones 141

Referencias bibliográficas 143

Resumen

Desde sus inicios como barrio a principios del siglo XX, en La Floresta han convivido una serie de actores con intereses diversos, lo que ha llevado a múltiples conflictos y transformaciones en su paisaje urbano. Para 2018, la creciente especulación inmobiliaria, el incumplimiento de la normativa especial -Ordenanza 135- y la influencia del Colectivo Cultural La Floresta, el cual representa una nueva clase creativa; han puesto al Comité Pro-mejoras -un grupo preservacionista social- en una continua batalla por mantener la esencia residencial del barrio. Este grupo busca evitar la expansión de centros comerciales y financieros, pues este fenómeno ha repercutido en diversos procesos de transformación socio-espacial, los cuales son cada vez más evidentes dentro de La Floresta. La presente investigación propone esbozar un esquema que explique cómo ocurren estos conflictos, con la intención de proponer principios y estrategias para un ordenamiento barrial que permita una planificación urbana adecuada para el barrio.

Palabras clave: La Floresta, clase creativa, preservacionismo social, conflicto socio-espacial, principios de ordenamiento barrial.

Capítulo I. Antecedentes históricos del barrio La Floresta (1917-2010´s)

El capítulo ofrece una visión general de La Floresta, un barrio de la ciudad Quito, y las transformaciones socio-espaciales ocurridas desde su establecimiento como barrio quiteño.

1.1.La Floresta: un barrio multiclasista desde sus orígenes hasta la actualidad

La Floresta se configuró como un barrio pericentral en Quito a inicios del siglo XX, específicamente el 24 de mayo de 1917, tras la parcelación de la antigua hacienda de la familia Urrutia. En primera instancia, fueron los ex trabajadores de la hacienda quienes se asentaron en el área, pero las características paisajísticas y la ubicación estratégica del lugar atrajeron a intelectuales y artistas, quienes adquirieron terrenos para establecerse de manera definitiva. La consolidación del barrio como una zona residencial se manifestó en la construcción de viviendas unifamiliares, de carácter aislado, siguiendo el estilo de ciudad jardín (Mérida, 2016). Este proceso de transformación urbana propició la llegada de nuevos habitantes, pertenecientes a una clase socio-económica distinta a la de los antiguos trabajadores.

Durante la década de 1940, las murallas de la antigua hacienda fueron demolidas, y, en respuesta a la expansión constante de la mancha urbana de Quito, La Floresta fue declarada parroquia urbana bajo el Primer Plan Regulador de la ciudad de 1945, diseñado por el arquitecto Guillermo Jones Odriozola (Carrión & Erazo, 2012). En este contexto, La Floresta se incorporó al sistema de multicentralidades urbanas de la ciudad, y se estableció como un posible polo universitario dentro de los planes de desarrollo urbano. Según el Plan Director de Quito, para la década de 1980, el sector albergaba al 41% de la población universitaria de la ciudad, lo cual fomentó ciertas dinámicas sociales entre los diversos actores sociales del sector, como gestores culturales, artistas, políticos y las familias de los ex trabajadores de la antigua hacienda que residían en el barrio (Mérida, 2016).

Entre los años 60´s y 80´s, el área urbana de la ciudad de Quito aumentó en un 500% (Carrión & Erazo, 2012), lo que resultó en un rápido crecimiento poblacional , cambios en las dinámicas territoriales y nuevas formas de habitar la ciudad. Este fenómeno también derivó en el auge de la especulación inmobiliaria sobre la renta del suelo (Santillán, 2015), que afectó a barrios urbanos ya consolidados como La Floresta.

La constante expansión urbana de las ciudades latinoamericanas, de las cuales Quito fue y sigue siendo parte, incidió en ciertos procesos territoriales como la periurbanización y la policentralización (De Mattos, 2010), lo cual incidió en que ciertos pobladores del barrio se trasladara a las afueras de la ciudad hacia los valles de Tumbaco y Los Chillos, a comunidades residenciales a las que Harvey (2013) se refiere com comunidades apartadas supuestamente íntimas y seguras, pero realmente amuralladas y cerradas al exterior. Este nuevo proceso de urbanización fuera de La Floresta, facilitó la compra de antiguas viviendas unifamiliares en el barrio por parte de nuevos profesionales, así como el alquiler de unidades residenciales a estudiantes universitarios, los cuales comenzaron a aparecer con mayor frecuencia en la zona. La dinámica social ha conectado a La Floresta con la vida universitaria sin los efectos de lo que Smith (2005) denomina como *studentification*[1]. Este proceso permitió la coexistencia de diversos actores como la academia, el comercio popular y las actividades culturales, los cuales han desarrollado sus actividades cotidianas en el barrio desde ese entonces.

A finales de la década de 1990, el barrio que limitaba con La Floresta, La Mariscal, abandonó su condición de zona residencial para estrato socio-económico alto, para convertirse en un distrito comercial y de entretenimiento nocturno conocido como la "Zona Rosa" de Quito. La masificación de estas actividades dio lugar a que en La Floresta se concentraran los lugares más exclusivos para este tipo de actividad, lo cual propició "(…) la lógica más banal de los parques temáticos, intentando recrear o simular entornos." (Andrade, 2005, p. 149). De este modo, la llegada de una nueva población ocasional, compuesta por intelectuales y artistas, en eventos culturales con hábitos de consumo emergentes, podría catalizar la revalorización del barrio. Mérida (2016) sugiere que este tipo de fenómeno podría atraer el interés de agentes inmobiliarios, quienes podrían buscar adquirir propiedades para el desarrollo de edificios residenciales y oficinas en altura.

Frente a estos nuevos movimientos de mercado, la ofensiva inmobiliaria fue contrarrestada por la resistencia de la clase media residente, que mantenía un fuerte sentido de pertenencia hacia La Floresta y su estilo de vida. Entre los principales actores se encontraban los profesionales que se habían asentado en la década anterior, los estudiantes universitarios que apreciaban el modo de vida del barrio, y los propietarios de los nuevos espacios culturales. Estos grupos,

[1] El término "studentification" fue introducido por Darren P. Smith para describir las transformaciones urbanas que se producen en ciertos sectores de las ciudades debido al incremento descontrolado de la población estudiantil.

fundamentales para la identidad del lugar, buscaban preservar su exclusividad emergente y evitar la repetición del proceso de "mariscalización"[2] (Mérida, 2016), pero esta vez en La Floresta.

A inicios del siglo XXI, los residentes del barrio La Floresta comenzaron a organizarse, lo que llevó a la formación del Comité Barrial, integrado por los profesionales que se habían establecido en la zona durante los años 90. Este comité se mantuvo firme en su resistencia frente a la creciente presión inmobiliaria, a pesar de la poca participación de la municipalidad para interceder en la situación. Ante los persistentes requerimientos al Municipio de Quito para que controlara el uso del suelo y la especulación inmobiliaria, se logró la aprobación de la Ordenanza 135 en noviembre de 2011. Esta normativa, entre sus disposiciones principales, estableció la limitación de la altura de las construcciones a cuatro pisos, prohibió el uso del suelo para actividades de ocio nocturno y promovió proyectos a escala urbana destinados a preservar la estructura barrial, evitando el crecimiento desmedido de centros financieros y comerciales, y fomentando el uso residencial (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

1.2. Las nuevas dinámicas sociales en La Floresta: Del preservacionismo social a la nueva clase creativa

La persistente lucha de los residentes de clase media de La Floresta contra la especulación inmobiliaria no ha sido suficiente para contrarrestar la influencia del mercado inmobiliario, el cual ha prosperado debido a la creciente y descontrolada especulación. De acuerdo con la investigación realizada por el Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO-Ecuador, basada en datos censales de 2001 y 2010 y titulada "Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito 2000-2010", se deriva la siguiente información:

[2] A finales de la década de 1990, el sector de La Mariscal, ubicado en el peri-centro de Quito, experimentó una fuerte transformación socio-territorial, lo cual lo convirtió en una zona de comercio y ocio nocturno de carácter masivo.

Tabla 1

Variación de indicadores socio-económicos en el barrio La Floresta, 2001-2010

Indicador	2001	2010	Variación (%)
Población	5092	3427	-33%
Estudios superiores	61%	68%	+7%
Viviendas en buen estado	13%	55%	+42%
Precio del suelo comercial	$546	$1035	+90%
Vivienda propia	16%	41%	+25%
Vivienda en arriendo	46%	42%	-5%

Nota: Tabla rescatada del Departamento de Asuntos Públicos FLACSO-Ecuador, investigación "Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito 2000-2010" (Mérida, 2016, p. 6).

Los resultados presentados en la tabla permiten identificar ciertos patrones que sugieren el aparecimiento de nuevas dinámicas sociales las cuales se han intensificado durante la primera década del siglo XXI. Por ejemplo, se observa una disminución del 33% en la población, un fenómeno que se puede atribuir a la transformación del uso y ocupación del suelo, que ha pasado de ser predominantemente residencial a comercial, con la proliferación de cafeterías, tiendas de ropa y galerías de arte. Este cambio en el estilo de vida ha provocado un aumento del 90% en el precio del suelo comercial en tan solo una década. No es casualidad que el notable incremento del 25% en la propiedad de viviendas y la disminución del 5% en los arriendos estén relacionados con la llegada de nuevos residentes -extranjeros de clase media y ecuatorianos con estudios superiores- quienes poseen los recursos económicos necesarios para adquirir bienes inmuebles, cuyo costo en la zona ha aumentado significativamente.

En 2007, el movimiento político Alianza País ascendió al poder ejecutivo del Estado, con el economista Rafael Correa Delgado como presidente constitucional del Ecuador. Según Mérida (2016), este ascenso fue impulsado en parte por la nueva clase media con estudios superiores que residía en el barrio La Floresta. Esto permitió que estos ciudadanos, ahora integrados en la esfera política, pudieran acceder a las esferas de poder gubernamental, favoreciendo así a los nuevos gestores culturales del sector. En una entrevista realizada para el estudio "Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial

de Quito 2000-2010" de Mérida (2016), el Coordinador del espacio socio-cultural y participante de la Asamblea Popular de La Floresta declaró:

> Yo más bien lo que si realmente ha influenciado es Correa y te digo porque mucha gente que estábamos en la asamblea que éramos cercanos conocidos nos separamos y eso genero dinámicas, mucha gente se fue al gobierno, mucha gente que era, gente de aquí de la casa que es subsecretario (…) de pronto artistas tienen dinero, activistas como yo de pronto tienen estabilidad (…) el ocho y medio no me acuerdo antes de lo que van 15 años o más, era ahí un lugar medio botado ahí que nadie le hacía caso y de pronto se convirtió en algo diferente, porque los dueños, los cineastas fueron al gobierno a trabajar y creo que muchos llegaron y ahí toda la dinámica de fondos, de recursos que no sé qué se van repartiendo entre los panas[3], de pronto los artistas tienen dinero y eso nunca había pasado. (p.6-7)

El perfil del entrevistado se alinea con el de un "preservacionista social" (Mérida, 2016), una persona que se estableció en el barrio durante los años 90 y que actualmente se identifica profundamente con la comunidad, defendiendo las dinámicas sociales que surgieron a finales del siglo pasado. A diferencia de sus vecinos contemporáneos, este preservacionista social se mantiene distanciado de las esferas de poder, a las cuales otros residentes han logrado acceder, contando además con el capital económico necesario para impulsar a la nueva "clase creativa" (Mérida, 2016). Esta clase creativa, representada en 2018 por el Colectivo Cultural La Floresta, buscaba "revitalizar la vida en el barrio" a través de nuevos emprendimientos. Ante la resistencia de los preservacionistas sociales -representados por el Comité Pro-mejoras de La Floresta- el Colectivo Cultural La Floresta, en colaboración con el gobierno local y simpatizantes del partido político Alianza País, ha emprendido la recuperación del barrio mediante la inversión en "(...) creatividad para garantizar el crecimiento económico a largo plazo, superando las divisiones sociales que debilitan el tejido social y la cohesión" (Mérida, 2016, p. 7).

En una entrevista realizada para el estudio "Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito 2000-2010", un promotor y una promotora del Colectivo Cultural La Floresta expresan:

[3] El término "pana" se refiere a "amigo" y es un término coloquial ampliamente utilizado en Ecuador.

> La gestión de los proyectos que nos hemos planteado es diferente. Ni ellos pueden venir donde nosotros ni nosotros donde ellos. No es de mala voluntad, más bien es que tenemos distintos estilos de vida y formas de pensar. Me imagino que hablaran cosas que a ellos les molesten y nosotros también, no pensamos igual -Promotor Colectivo Cultural de La Floresta-. Yo siempre digo, ¿Cuál es el problema de ser elite?, ¿Cuál? Si las elites cambian la historia, si las élites son donde se genera la opinión, ese es su nicho, entonces lo que hemos sido -Promotora del Colectivo Cultural de La Floresta-. (Mérida, 2016, p. 7)

Estas afirmaciones sugieren que el Colectivo Cultural La Floresta promueve un modelo que, según Durán y Martí (2016), se manifiesta en la imposición de nuevos modos de vida basados en diferencias económicas y culturales. Este enfoque dificulta el desarrollo y el acceso igualitario a la comunidad para todos sus miembros, fomentando ciertos procesos de segregación social. Como resultado, las clases sociales más bajas se ven obligadas a desplazarse, bajo el pretexto de políticas públicas que, según Carrión y Ponce (2015), generan desplazamientos de quienes no pueden acceder al mercado inmobiliario, a pesar del supuesto giro hacia la izquierda del gobierno ecuatoriano. En este contexto de alianza entre gestores culturales y el gobierno de turno, es pertinente considerar la afirmación de Durán y Martí (2016):

> "(...) vivimos un proceso de transformación en las prácticas espaciales ligadas a un cambio en los usos de suelo adaptado a la representación hegemónica de la clase media alta de la ciudad que tiende a invisibilizar las anteriores formas de habitar" (p. 19)

Capítulo II. Contextualización del barrio La Floresta: Actores, procesos y cambios en el paisaje urbano (2015-2018)

1.1.Territorio en disputa: Conflicto entre el Comité Pro-mejoras y la Municipalidad

Rosero (2015a) reporta que el arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario Metropolitano de Territorio, Hábitat y Vivienda de Quito en 2015, describe a La Floresta como un barrio estratégico, destacándolo como "cuna de innovación gastronómica, arte y diseño (…) que podría compararse con el Soho de Nueva York o Le Marais de París" (párr. 2). En declaraciones adicionales para el mismo medio, Rosero (2015a) menciona que Herdoíza subraya la proximidad de La Floresta al barrio La Mariscal, el cual no puede concentrar toda la oferta de ocio nocturno. Por ello, La Floresta se visualiza como un complemento para dispersar actividades, dada su reputación como un referente en gastronomía y turismo, con 38 restaurantes, la mayoría de lujo (párr. 5).

En respuesta a las declaraciones de Herdoíza, la doctora Rocío Bastidas, Presidenta del Comité Pro-Mejoras de La Floresta en 2015, expresa su descontento al afirmar que "No deseamos ser otra Mariscal, somos La Floresta, más que nada residencial; aquí convergen locales pequeños" (Rosero, 2015a, párr. 9). Esta opinión es respaldada por Fabricio Guamán, residente del barrio y líder de La Casa del Árbol[4], quien en entrevista con Rosero (2015a) comenta que a la municipalidad de Quito "(…) se le fue de las manos La Mariscal y no quiere que lo mismo suceda en La Floresta" (párr. 14). Guamán reafirma esta preocupación en otra entrevista con Rosero (2015b), señalando que "(…) siempre hubo la preocupación por el potencial del barrio porque en el lugar vive la clase media alta. No es popular, los arriendos se dispararon. Incluso se oía que La Mariscal estaba saturada" (párr. 5).

En la misma entrevista realizada por Rosero (2015b), Guamán señala que en el vecindario:

> (…) hay un interés de parte de empresas inmobiliarias. Ningún barrio quiere convertirse en zona rosa. A pesar de eso ya ocurre, la Isabel La Católica es una zona comercial gourmet. Yo no voy para allá. La Coruña los fines de semana es una zona rosa, hay licorerías, bares (…)". (párr. 8).

[4] La "Casa del Árbol" fue un punto de encuentro situado en la intersección de las calles Lugo y Vizcaya, en el centro del barrio La Floresta. En este espacio se congregaban productores orgánicos y compradores, y se llevaban a cabo actividades como trueques, foros, entre otros eventos.

En la misma línea, Guamán reflexiona acerca del sector inmobiliario y la relevancia del patrimonio. Al respecto, Rosero (2015b) señala que cuando:

> (…) se permita que ingresen las inmobiliarias el barrio se acabó. Se puede pelear en términos de respeto al patrimonio. Hay casas con historia. Por ese lado peleamos. Llegan y nos preguntan ¿Cuánto quieren? En una esquina del barrio botaron una casa patrimonial. Ahora ya está el inventario de viviendas patrimoniales. (párr.17)

En contraposición a las afirmaciones de los integrantes del Comité Pro-mejoras, inversores locales como Juan Pablo Jervis -propietario de la Cafetería Jervis- reafirman en una entrevista con Rosero (2015a) que la ciudad carece de opciones de entretenimiento familiar. Jervis menciona que "los sábados, llegan padres e hijos. Se debería evitar los karaokes y discos. Pero ¿Por qué no un elegante bar estilo años treinta, con una linda barra? No un chupadero de universitarios" (párr. 15). En septiembre de 2017, de acuerdo con la Alcaldía de Quito (2017), se suscribió un convenio para el desarrollo y revisión del Plan Especial de La Floresta -Ordenanza 135-, el cual, según Rocío Bastidas en una entrevista desarrollada para esta investigación, debió ser revisado en 2016. Con respecto a dicho convenio, el alcalde de Quito en 2017, Mauricio Rodas, señaló, según la Alcaldía de Quito (2017):

> La suscripción de este convenio demuestra una vez más el compromiso de nuestra administración municipal con La Floresta, este es un ejemplo concreto, de lo que hemos realizado en este barrio patrimonial. Estamos iniciando este proceso que continúa con la participación activa de la comunidad, para nosotros es un desafío plasmar en política pública los deseos de la ciudadanía. (…) Vamos a proceder de inmediato con la que establece el Convenio con la Consultoría que nos permitirá realizar una revisión exhaustiva sobre los efectos del Plan Especial. Lo importante es que hay la voluntad de realizar un ejercicio técnico de evaluación de los efectos de ese plan y también que haya la voluntad con total apertura de saber cuáles son los resultados de ese estudio y por supuesto en base a ello tomar los correctivos o acciones que sean las más convenientes en función de lo que se haya encontrado. (…) Estamos contentos porque las acciones de infraestructura que hemos realizado recientemente en La Floresta, resaltan el carácter del barrio; se ha mejorado la infraestructura del Mercado La Floresta; la pacificación de las calles; la reducción de los límites de velocidad; hemos mejorado

> los espacios peatonales, se ha trabajado en parques y espacios públicos, por lo tanto tenemos un marco que nos permite ver con mucho optimismo el futuro en base a lo que se ha hecho y lo que se hará a partir de este convenio. (Párr. 2-3-4).

En cuanto a la revisión de la Ordenanza 135, Romero (2017) señala que la preocupación de los residentes del barrio se centra en aspectos como la construcción adecuada en función del tipo de suelo, el uso de los espacios públicos, la movilidad y los permisos para el funcionamiento de espacios de ocio en La Floresta. Asimismo, Romero (2017) indica que, según la Dra. Rocío Bastidas, el diseño de macetas y la ampliación de aceras -conocidas como orejas de elefante- fueron decisiones tomadas por la EPMOOP-Q para la implementación del proyecto Mi Calle. Además de la implementación del proyecto Mi Calle -que no cuenta con el respaldo de una parte de los residentes del barrio-, Romero (2017) destaca que Rocío Bastidas, junto con el Comité Pro-mejoras, ha documentado aproximadamente 60 denuncias relacionadas con construcciones ilegales, así como con la operación de sitios de ocio y entretenimiento, los cuales están prohibidos según la Ordenanza del Plan Especial de La Floresta.

Romero (2017) indica que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, Jacobo Herdoíza, sugiere que la revisión de la Ordenanza 135 tuvo como propósito considerar los errores y aciertos que surgieron tras la aprobación del Plan Especial La Floresta. Bajo este enfoque, el Municipio de Quito reconoce, según Romero (2017), que la demolición e intervención en edificios con valor patrimonial ha sido una grave problemática[5]. En entrevista con Romero (2017), Herdoíza señala que ya se establecieron los términos de referencia para la consultoría, la cual debió tener un plazo de 90 días para mostrar resultados -el proceso de revisión del Plan inició a finales de 2017-. Por su parte, Julio Villalba, presidente de la asamblea de moradores del barrio, expresa su preocupación de que las posibles modificaciones a la ordenanza generen transformaciones en el barrio aún más profundas que las ocurridas hasta ese momento.

[5] En una entrevista con J. Herdoíza, Romero (2017) señala que se han identificado 154 bienes patrimoniales en La Floresta, de los cuales 10 han sido intervenidos.

1.2.Nuevos colectivos urbanos: Colectivo Cultural La Floresta y el Proyecto Mi Calle

Flores (2015) señala que durante la ejecución del proyecto "Talleres Abiertos Quito"[6], llevado a cabo en La Floresta en 2014, varios residentes del barrio tuvieron la oportunidad de conocerse y compartir ideas. Este encuentro propició la formación del Colectivo Cultural La Floresta. En una entrevista con Mariana Andrade, directora del cine OchoyMedio, Andrade reflexiona sobre dicho evento, afirmando que "(…) ese fue el instante en que los artistas y gestores culturales se dieron cuenta de que vivían de una forma endogámica, distantes de lo que le sucedía al resto de personas que residen y trabajan en el barrio" (párr. 5). A partir de este encuentro, en 2015 surgió el proyecto "Mi Calle"[7], que según Flores (2015) se desarrolló gracias a la colaboración de varios integrantes del Colectivo Cultural La Floresta, con el apoyo municipal a través de "Mecánica Urbana"[8]. Además, Flores (2015) menciona que María Emilia Flores, miembro de Mecánica Urbana, propuso la idea de "(…) una ciudad caminable y amigable con una visión más integral que logre materializar lo que las personas desean para su entorno" (párr. 8).

Flores (2015) explica que el proyecto Mi Calle se desarrolló en dos etapas: la primera consistió en un taller abierto para informar a los residentes del barrio sobre el proyecto y cómo se planificaba la mejora de su espacio público; la segunda etapa fue un proceso de diseño participativo, en el que se buscó involucrar a la comunidad en el desarrollo de un entorno más seguro, con reducción de la velocidad vehicular y calles más caminables. Con base en estas ideas, y según Flores (2015) y una entrevista realizada a Rocío Bastidas, los miembros del Colectivo Cultural La Floresta decidieron intervenir en el barrio en: "(…) pasos cebra, basureros, barriles para chicanas, barriles para parquitos (parklets) y barriles para orejas de

[6] Según Flores (2015), los Talleres Abiertos Quito desarrollados en La Floresta, fueron una iniciativa de la municipalidad destinada a fomentar un ambiente de convivencia entre artistas y residentes del barrio.

[7] Mi Calle fue un proyecto que, según Flores (2015), tuvo como objetivo promover la participación ciudadana en el diseño de los espacios públicos para los habitantes de La Floresta. Según Guarachi (2016), el proyecto buscó proporcionar a peatones y ciclistas un entorno seguro y funcional, estableciendo puntos de encuentro donde el automóvil no domine ni imponga sus reglas.

[8] Según Flores (2015), Mecánica Urbana fue una agencia de creatividad urbana que forma parte de la Secretaría de Desarrollo Productivo del Municipio de Quito.

elefante -extensiones de las esquinas de las calles para que los automóviles tengan que dar un giro más amplio y así circulen más despacio-“. (párr. 10).

En relación con el proyecto Mi Calle, Camila Khalifé, dueña de la cafetería Botánica y miembro del Colectivo Cultural La Floresta, en una entrevista con Flores (2015) expresó que “la gente que va a estar trabajando no va a dañar o robar los barriles. Queremos generar una forma de apropiación de las personas hacia nuestro barrio” (párr. 13). Según una entrevista con Rocío Bastidas, Mecánica Urbana dejó de participar en el proyecto Mi Calle, por lo que, de acuerdo con Guarachi (2016), la gestión del proyecto quedó a cargo de la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas de Quito (EPMOOP-Q). Para mayo de 2016, según Guarachi (2016), el proyecto Mi Calle ya había sido implementado en las calles Lugo, Valladolid, Vizcaya y Guipúzcoa, mediante una intervención en el espacio público que, según Guarachi (2016), consistió en:

> (…) la construcción de 38 rampas en las esquinas de las aceras (accesos para personas en sillas de ruedas o coches de bebés), extensión de las veredas con la técnica conocida como ‘orejas de elefantes’, colocación de bolardos plásticos con cintas reflectivas, implementación de bordillos montables y colocación de 111 macetas con plantas. También se adaptaron 18 espacios de estacionamientos para bicicletas. (párr. 3-4)

Figura 1

Ortofotografía de la intervención realizada en el marco del proyecto “Mi Calle” en el barrio La Floresta.

Nota: Recuperado de la página de Facebook de Mecánica Urbana el 20/08/2024: https://www.facebook.com/mecanicaurbanauio/

Tabla 2

Principales involucrados dentro del proyecto Colectivo Cultural La Floresta (2018)

Organización	Participantes	¿Cómo se autoidentifican?	Actividad	Nicho comercial	Observaciones
Colectivo Cultural La Floresta	Ocho y Medio	Es una organización cultural fundada en 2001 por un grupo de productores de cine, realizadores y artistas interesados en promover la cultura cinematográfica. Actualmente disponen de dos salas de cine en el tradicional barrio La Floresta de Quito, donde exhiben cine independiente de todo el mundo y presentan espectáculos de artes escénicas y música en vivo.	Espacio Cultural	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	Socios relacionados con la actividad inmobiliaria (Uribe & Schwarzkopf)
	FUI Reciclado	Es un grupo de personas que creen en la necesidad de aprovechar materia prima que muchos consideran basura. Les parece importante investigar y potenciar el diseño con este enfoque. Con el ejemplo buscan promover un pensamiento distinto entre las personas.	Comercio de artículos	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	Socios dentro del sector privado
	Botánica	Cafetería que ofrece el mejor café y deliciosa comida en un ambiente rodeado de plantas, diseño y reciclaje.	Cafetería y talleres -pagados-	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	Realización de talleres "abiertos al público" que requieren de un pago
	Cafetina	Es un proyecto que nace de dos hermanas, Pilar y Carla Cáceres, iniciaron en el 2012 con la Cafetina, dentro de OchoyMedio, y desde septiembre del 2016 están en su propia casa, funcionando como cafetería y desarrollando todos sus proyectos y eventos como espacio cultural.	Cafetería y espacio cultural	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	Relacionado directamente con la organización OchoyMedio
	Cardànas	Es una marca de calzado de comercio justo donde se preocupan por que su comunidad emplee y trabaje con proveedores locales, mantienen la economía local y su familia crece cada día más. Quieren difundir el amor, sus zapatos están hechos de manera que por cada par que venden, plantan un árbol.	Comercio de artículos (zapatos)	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	Socios dentro del sector privado
	Dominga Ecuador	Dominga se inspira en el folclor ecuatoriano y latinoamericano, resaltando colores, tejidos y texturas propias de esta región. La marca propone la creación de prendas únicas, en las cuales se resaltan bordados y tejidos indígenas.	Comercio de artículos (ropa)	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Mecánica Urbana	El equipo de Mecánica Urbana ofrece soluciones urbanas que han funcionado en otras partes del mundo, tropicalizandolas al contexto Quiteño. Proponen diferenciarse de otros grupos de 'innovación' haciendo algo que normalmente no se hace: experimentar. Buscar mejores prácticas urbanas en el mundo y ver su aplicabilidad en Quito es también innovar, nutrirse de las curvas de aprendizaje de otras latitudes.	Participación ciudadana	Estudiantes universitarios, profesionales, artistas -clase media alta, alta-	Agencia que funciona dentro de la Secretaría de Desarrollo Productivo del Municipio de Quito

Nota: Elaborado por el autor. La información se organizó a partir de las páginas web oficiales de Ocho Medio, FUI Reciclado, Botánica, Cafetina, Cardànas, Dominga Ecuador y Mecánica Urbana.

Tabla 3

Servicios que ofrece el barrio La Floresta considerados por el Colectivo Cultural La Floresta (2018)

ARTES PLÁSTICAS	CAFETERÍAS Y RESTAURANTES	ARTESANÍA Y DECORACIÓN	ROPA Y ACCESORIOS
Atuczara, Perro de Loza, Ileana Viteri, Juan Llumiquinga, Luigi Stornaiolo, Martha Rosero, Pacarina, Moshenek, Arte en vidrio	Botánica, Café Río Íntag, Casa Warmi, Upála, Donde Gopal, Jervis Caffe Delicatessen, Las Hamburguesas de Manuela, Los Morochos de La Floresta, La Cleta, Pico y Placa, Restaurante Floresta, Mesón de las delicias, Ñuca Llacta	Artesanía urbana, Atelier vitro workshop, El Tocte, La Nueva Comuna, Teos, Violeta Naranjo, Kalahari Handmade Decor, De Soles y Lunas, Patricia Porras	be:at Clothing, Cardánas, Confecciones Diego Luis, Hosh, Libertina Tienda Galería, Moshi, Mane Silva, Hilvanes Sastrería, Calzado Los Ángeles , Modas Ximenita, Taller de Modas María Helena, Caché confecciones, La Moda elegante, Confecciones Iloor
PANADERÍA, PASTELERÍA, DULCERÍA	**BAZAR NAVIDEÑO**	**COMERCIO DEPORTIVO**	**COLECTIVOS Y FUNDACIONES**
La Espiga, Heladería Razu, Hermanos Flores Pastelería	Cafetina, La Ideal, De Película, Casa Guipuzcoa, Casa Vizcaya	Fulgur bicicletas, Siri Prem, Suntai	Fauna, La granja de Heifer Ecuador
TIENDAS, BAZARES Y SUMINISTROS	**PRODUCTOS ORGÁNICOS Y ELABORADOS**	**REVISTAS Y EDITORIALES**	**TEATRO, CINE Y BIBLIOTECAS**
Morigar, Mini Market, Comercial Floresta, Mercado Castellano, Florería La Floresta, Novedades, Bazar y papelería Patty, Almacén El Trébol	Hoja verde/café Vélez, Zapallo verde, Salinerito, Pacari chocolate, Isabrú, Las historias de Susanita	Ñan, Revista Elé! / Zonacuario, Ecuador terra incógnita	OchoyMedio, Casa Toledo, Saltimbanquis
EDUCACIÓN	**HOSPEDAJE**	**JOYERÍA Y BISUTERÍA**	**DISEÑO**
Rocotín	Los Quipus	Joymuisca, Argento, Idearte	Cuica-Laboratorio de inventos, FUI Reciclado, Betero Libretas y cuadernos

Nota: Elaborado por el autor, con base en lo recuperado de la página Web del Colectivo Cultural La Floresta: http://www.delafloresta.com/tourguiado

Figura 2

Servicios que ofrece el barrio La Floresta considerados por el Colectivo Cultural La Floresta (2018)

Nota: Elaborado por el autor, con base en lo recuperado de Página Web del Colectivo Cultural La Floresta: www.delafloresta.com

Guarachi (2016) informa que en una entrevista con Lucía Pinto, residente del barrio La Floresta, ella expresa que la implementación del proyecto Mi Calle llevó a una reducción en los espacios para estacionar vehículos. Según Pinto, el barrio, el cual tiene una gran cantidad de actividades económicas, ha visto cómo los pocos espacios disponibles han sido ocupados por macetas. La moradora critica que esta medida no fue consultada con la comunidad y añade que las macetas se han convertido en basureros. Además, Pinto señala que, aunque conocía la existencia de algunas reuniones y la formación de colectivos, estas iniciativas no reflejan adecuadamente la opinión de la mayoría de los habitantes del sector.

En una entrevista con Valeria Lemos, quien trabaja en una empresa ubicada en la calle Valladolid, Guarachi (2016) menciona que la entrevistada considera que:

> (…) las macetas redujeron el espacio de la calzada y, a su vez, disminuyeron los sitios para estacionar. (…) los clientes deben dejar sus autos a varias cuadras de distancia y no siempre es seguro. (…) las macetas lucen "demasiado decoradas" y que no han sido colocadas adecuadamente; por ejemplo, en la calle Vizcaya hay siete jardineras seguidas en una misma esquina. (párr. 8-9)

En diversas entrevistas, se confirma el descontento de algunos residentes con respecto a la implementación del proyecto Mi Calle. Según Guarachi (2016), los comentarios recibidos incluyen críticas sobre las macetas, que se describen como bloques de cemento poco prácticos y estéticamente cuestionables, sin ofrecer una solución efectiva para el estacionamiento de vehículos. Además, se señala que La Floresta no es un barrio turístico, sino predominantemente comercial, lo que hace que la reducción de espacios de estacionamiento, causada por la colocación de las macetas, sea una preocupación significativa. En contraste con estas opiniones, Mariana Andrade, directora del cine OchoyMedio, en una entrevista con Guarachi (2016), comenta que "(…) todo proyecto nuevo necesita un tiempo de apropiación por parte de los residentes para ser asimilado. No es fácil porque se está cambiando un hábito" (párr. 14). En relación con el tema de los parqueaderos, Andrade reflexiona y sostiene que "Hay que diferenciar la movilidad del tráfico; no se van a resolver los problemas de movilidad construyendo más parqueaderos" (párr. 15).

1.3.La Floresta: hacia una nueva identidad barrial

La Floresta es un barrio al que Vizuete (2017) describe como "bipolar" (párr. 1), dado que combina características de un área residencial con un entorno comercial, lo que genera una dicotomía reflejada en la diversidad de matices observables dentro del barrio. Vizuete (2017) sostiene que esta mixticidad de elementos y actores se manifiesta en la existencia de 128 predios catalogados dentro del patrimonio urbano-arquitectónico de Quito, así como en una variedad de establecimientos, tales como "(…) 112 tiendas, 30 modistas y sastres para todos

los estilos y medidas, 15 peluquerías de todo tipo, 10 bazares todoterreno, mecánicas a discreción y la icónica iglesia" (párr. 4).

Vizuete (2017) señala que los nuevos residentes del barrio han llevado a cabo "una invasión pacífica que llegó cargada de proyectos y prácticas de vida más liberales" (párr. 6). Esta nueva ola de habitantes, que Vizuete (2017) describe como una "tribu de millennials y hipsters (…) especie de sibaritas del buen vivir contemporáneo" (párr. 7), ha introducido nuevas prácticas ciudadanas centradas en el emprendimiento comercial y en iniciativas de carácter cultural. Respecto al tema, la directora del cine OchoyMedio, Mariana Andrade, en una entrevista con Vizuete (2017) menciona que:

> "(…) existen emprendimientos culturales independientes y autogestionados que han multiplicado sus iniciativas en los últimos años. Hay cines, salas de teatro, mercado orgánico, una escuela de cine, bares culturales y literarios. Y un creciente enjambre de artistas (…) y ejecutivos buscando un departamento en la zona, que se ajuste a sus gustos y bolsillos." (párr. 8).

Con base en dicha afirmación, se evidencia que La Floresta se encuentra en un contexto de diversidad de actores, donde los nuevos residentes han experimentado un crecimiento constante en los últimos años y se han organizado a través del ya mencionado Colectivo Cultural La Floresta. Vizuete (2017) menciona que estos nuevos residentes:

> "(...) descubrieron las bondades de esta barriada tranquila, cómoda y cercana a todo, ponen sin embargo los pelos de punta a los residentes más recalcitrantes, especialmente a quienes habitan en la parte más occidental, entre las avenidas 12 de Octubre, Madrid y La Coruña y calles como la Valladolid y la Toledo, escogidas por ese nuevo tsunami sociocultural para asentarse". (párr. 7)

Capítulo III. Transformación espacial del barrio La Floresta (2015-2018)

1.1.Intervención en el espacio público

Con base en los antecedentes planteados, se observa que la intervención municipal en el barrio La Floresta ha operado desde dos frentes:

- Primero, en colaboración con el Comité Pro-mejoras en la estructuración del Plan Especial La Floresta, desde su implementación en noviembre de 2011 hasta su revisión, proyectada para los primeros meses de 2018 (Ver Figura 3).
- Segundo, en asociación con el Colectivo Cultural La Floresta para desarrollar la intervención del espacio público en las calles Lugo, Valladolid, Vizcaya y Guipúzcoa mediante el proyecto "Mi Calle" (Ver Figura 4).

Figura 3

Relación entre el Comité-Pro Mejoras de La Floresta y la Municipalidad de Quito

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 4

Relación entre el Colectivo Cultural La Floresta y la Municipalidad de Quito

Nota: Elaborado por el autor.

Mientras que la intervención derivada de la Ordenanza 135 ha tenido una presencia menos tangible en el territorio, enfocándose más en aspectos normativos que en la transformación del espacio público, el proyecto "Mi Calle" se presenta como una intervención urbana concreta y puntual dentro del barrio La Floresta.

1.2.Rehabilitación y/o sustitución de viviendas y/o comercios: Cambios de zonificación y construcciones no permitidas por la Ordenanza 135

El estudio desarrollado por el Arq. Miroslav Kubes incluye una tabla comparativa de la edificabilidad en La Floresta desde 2012 hasta julio de 2017 (Ver tabla 4). Esta tabla evidencia

cambios en la zonificación de varias edificaciones del barrio, así como infracciones relacionadas con construcciones no permitidas por la normativa vigente para ese año. A continuación, se presentan ejemplos de edificaciones que han experimentado cambios en la zonificación de acuerdo con la Ordenanza 135, además de infracciones como la construcción de edificaciones no autorizadas y la construcción sobre los retiros establecidos en la normativa.

Figura 5

Edificaciones rehabilitadas o sustituidas que ocupan retiros no permitidos en la Ordenanza 135.

Nota: Elaborado por el autor. Destacan: a) Restaurante Hunters, b) Cafetería Pin-up, c) Restaurante El Pescador, d) Restaurante Lúa, e) Wackenhut, f) Casa Warmi, g) Incine, h) Casa Taina/Rómulo y Remo, i) Cortinas Lux, j) Restaurant Mar y Luna, k) Edificio Publishing House, l) Cafetería Botánica.

Tabla 4

Cuadro comparativo de edificabilidad en La Floresta 2012-2017 (Realidad vs ordenanza 135)

						Informe IRM y/o Permiso de construcción MDQM 2017							Ordenanza 135					
Usuario actual	Calle	#	Predio	IRN-N	Zonificación	USO	Reg. No.	Retiro				Alt/P	Zonificación	Retiro				Alt/P
								Fr	Der	Izq	Pos			Fr	Der	Izq	Pos	
Restaurant Hunters	Isabel La Católica	N25-02	61439		B2(B304-50)	RU2	619513	5	3	3	3	16/4P	A19(A606-50)	5	3	3	3	12/4P
Edificio San Agustín	Valladolid	N24-462	83525	325734	C4		12-835225-3	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Cafetería Pin-up	Valladolid	N24-197	60516		C4(C304-70)	RU2		5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Restaurant El Pescador	Pontevedra	N24-450	65076		C4(C304-70)	RU2	618510	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Restaurant Lúa	Pontevedra	N24-422	54127		C4(C304-70)	RU2	618529	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Wackenhut	Pontevedra				C4(C304-70)	RU2	619310	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Cafetería Warmi	Pontevedra	N24-240	9095		C4(C304-70)	RU2	68131	5	3	3	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Edificio Ronda	Lugo	N24-405			C4(C304-70)	RU2	618862	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Incine	Lugo	N24-298	85964	307464	C4		11-85964-5	5	3	3	3	15,2	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
					C4(C304-70)	RU2	618789	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Edificio Fundación Consorcio Queseras Rurales	Mallorca		62436		C4(C304-70)	RU2		5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Casa Taina/Rómulo y Remo	Coruña	907			A76(A606-60)	RU2		3	3	3	3	24/6P	A49(A606-60)	3	3	3	3	18/6P
Cortinas Lux	Coruña				A76(A606-60)	RU2	618301	3	3	3	3	24/6P	A49(A606-60)	3	3	3	3	18/6P
Restaurant Mar y Luna	Coruña	N24-114	50332		A76(A606-60)	RU2	618181	3	3	3	3	24/6P	A49(A606-60)	3	3	3	3	18/6P
Plaza 12 (Patio de comidas)	Francisco Salazar	E10-134	9514		C4(C304-70)	RU2	618859	5	0	0	3	16/4P	A19(A606-50)	5	3	3	3	12/4P
Edificio Alcázar de Toledo	Francisco Salazar		16309		C4(C304-70)	RU2	618859	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Ruah Lounge	Francisco Salazar	E13-41	51656		C4(C304-70)	RU2	618629	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Edificio ATC	Guipuzcoa	E13-117	1751		C4(C304-70)			5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Edificio Publishing House	Guipuzcoa		59121	426063	C4		12-59121-6	5	3	3	–	18	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
					C4(C304-70)		618794	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P
Cafetería Botánica	Guipuzcoa	E14-104	219112		C4(C304-70)	RU2	68175	5	0	0	3	16/4P	A10(604-50)	5	3	3	3	12/4P

Infracción; construcción no permitida en ordenanzas

Cambios de zonificación a Ordenanza 135

A: Aislado
B: Pareado
C: Continuo

Nota: Elaborado por el autor con base al estudio desarrollado por el Arq. Miroslav Kubes, residente del barrio La Floresta.

Para 2018, el barrio La Floresta cuenta con una diversa oferta de espacios de consumo[9], que se agrupan en tres categorías principales:

- **Alimentación:** La oferta incluye cafeterías, restaurantes, panaderías, pastelerías, dulcerías, tiendas, bazares y tiendas de productos orgánicos y elaborados.
- **Venta de productos:** Existe una amplia gama de opciones, destacándose la artesanía y decoración, artes plásticas, ropa y accesorios, bazares alternativos, comercio deportivo, joyería y bisutería, tiendas de diseño, así como revistas y editoriales.
- **Entretenimiento:** En cuanto a espacios de entretenimiento, la oferta se enfoca en bares, discotecas, teatros y cines.

En total, se contabilizaron 291 espacios de consumo (Ver Tabla 5 a 7), de los cuales destacan aquellos relacionados con la alimentación, que representan el 76% del total (Ver Figura 6). Dentro de esta categoría, sobresale la oferta de cafeterías y restaurantes, con un registro de 185 establecimientos dedicados a esta actividad.

Tabla 5

Principales espacios de consumo en La Floresta por tipo (2018)[10]

Tipo de consumo	Espacio	Cantidad
Alimentación	Cafetería y/o restaurante	185
	Panadería, pastelería y dulcería	11
	Tiendas, bazares y suministros	14
	Productos orgánicos y elaborados	10
Productos/diseño	Artesanía y decoración	10
	Artes Plásticas	8
	Ropa y accesorios	22
	Bazar (alternativo)	4
	Comercio deportivo	3
	Joyería y bisutería	3
	Diseño	6
	Revistas y editoriales	3
Entretenimiento	Bar/Discoteca	7
	Teatro/cine	5
TOTAL		**291**

Nota: Elaborado por el autor.

[9] Para mayor información sobre los espacios de consumo en La Floresta, consultar las Tablas 6 y 7.

[10] El conteo de los establecimientos comerciales no incluye a los pequeños locales de abastecimiento de abarrotes.

Tabla 6

Principales espacios de consumo -Cafeterías y restaurantes- en La Floresta (2018)

Cafetería y/o restaurante
Pizzería Chicago, La Vieja Europa, Hunters, Segundo Muelle, Zoco, Noé Sushi Bar, Papardelle Ristorante Pizzería, Urko Cocina Local, Alitas Benditas, Restaurant La Bricola, Kobe sushi by Noe, Cafetería Botánica, Torii Sushi Bar, Ñuca Llacta, Lima 51, Cevichería peruana, Casa Taína/Restaurant Rómulo y Remo, Pizzería El Hornero, La Radio Food & Music, Alitas del Cadillac, Osaka, Gusto Atelier, Hamburguesas El Corral, Cafetería Hansel y Gretel, La Macaria, El Señor Encebollado, Upála, Restaurante El Estragón, La Platea, Cevichería El Esmeraldas, Santa Rosa Restaurant Beer Pub, Lamhaus restaurant, Parrillada Mi Barrio, Cerveza Ciudad, Hops Craft Beer Pub, Cafetina Galería Restaurante, La Concha de la Lora, Café Íntag, Salsa Cocina Latina, Las Hamburguesas de Manuela, Donde Gopal, Pizzería Italiana Al Forno, Plaza 12 (Patio de comidas), Cafetería Pin-up, Cafetería Warmi, Restaurant El Pescador, Frutas y Verduras, Cafetería Jervis, La Cleta Bici-café, Restaurant El Traspatio, Literato Club de té, Cosa Nostra Tratoria Pizzería, Lucía Pie & Grill, Restaurant P.P. Botella, Café Zuhause, La Parrillada de Homero, Ridal Galería Café, The Beard Pub, Restaurant Mar y Luna, Delicatessen Mishelle, Los Morochos de La Floresta, Mesón de las delicias, Pico y Placa, Ruah Lounge/Sándwich Toledo, Restaurante Floresta, Bar La Aurora, Los 3 Monjes-Cerveza Artesanal Ecuatoriana, Isabella, Madeleine de France, Onbike Studio & Café, Caboose Coffee & Cheeseecake, Vegano de Altura, Pizzería Amici Miei La Floresta, Mishky burguer, Monster Fast Food, Willy´s, La Fonda del Parque, El Ajicero, Gus Floresta, La Casa del Cangrejo, Quina Cava Picantería, Gloria Cocina de brasa, Oberón Birra & Café, Empanadium, La Costeñita, Quito Lounge, La Marelle cafetería familiar, Restaurante El Morrón, Western bar pizzería, Maki Sushi, Wings Express, La Gloria, Panka Restaurant, El Sótano pizza libre, Formosa, Pavarotti, Cisca Bar & Grill, Happy Panda, Todo al Grill, Taconazo, Misquilla, La Casa de la Milanesa, Frida tacos, Ati, Fortunato´s pizza, La Olla Criolla, La Parrilla de Ricky, Hamburguesas del Gato, El Muro Bar Restaurante, Go Green, Restaurant Rui, Los arroces de la Ton, Panne Cook, Restaurante especializado en filetes, Paname, Restaurant Andrea, Bahía Cafetería, Mr. Smoothie, Flammas Grill & Beer, Smoqe, Sumo Sushi Burrito, BrotCorp panadería alemana, NITRO-Manía, Club Unión, Freshii, BurgerMeister, Señor encebollado y señora bandera, Fast Food El Perro Vago, Cebiches de la Rumiñahui, La Locanda, El Barón de las Mollejas, GelatoMix, Tienda de ensaladas Fressi, Cafetería CYRIL, Las Costillas, Food trucks Toledo y Madrid, Qualimaq, Octop pulpo y parrilla, La Papa Viajera, Wok & Ball, La Viña, La Pata Gorda de José, San Martí, Isvlegio, Café de la Tiendita, Bazar Navideño, Sanduchería Artesanal Trota mundos, El Palacio Del Jugo, Dulce Tradición, Es de Verde, Motes de La Coruña, Minka Lounge, Yaki Sensei, Jurgen Café, Infusión restaurante, Foster´s, Villa Italiana, La Malagueña, Restaurant Mi Cocina, La Casa de Vivi, Lo Nuestro, Avellana café, Casa Zaldumbide, La Valentina, Vultur, Café Época, Hunk, Totopos, Tanoshi, Techo del mundo, Fast Food El Perro Vago, Movie House Pizza, Cisca Bar & Grill, Restaurante Brianita El Buen Sabor, Poliburguers, Chacal Sport, Banh Mi, La Sentencia, Terraza cafetería, El Ramón, El Carbonero Poliburguer, El Auténtico Riobambeñito, Strawberry Dark, Café Alicia Gastro Bar, Pizza Rodante, Lemmon Grass*, Restaurant Gatsby*, Quiteña Craft Beer Company*, Restaurant Lúa*, Cafetería Macadamia*, A la Brava*.

Nota: Se coloca un asterisco a aquellos establecimientos comerciales cerrados en 2018.

Tabla 7

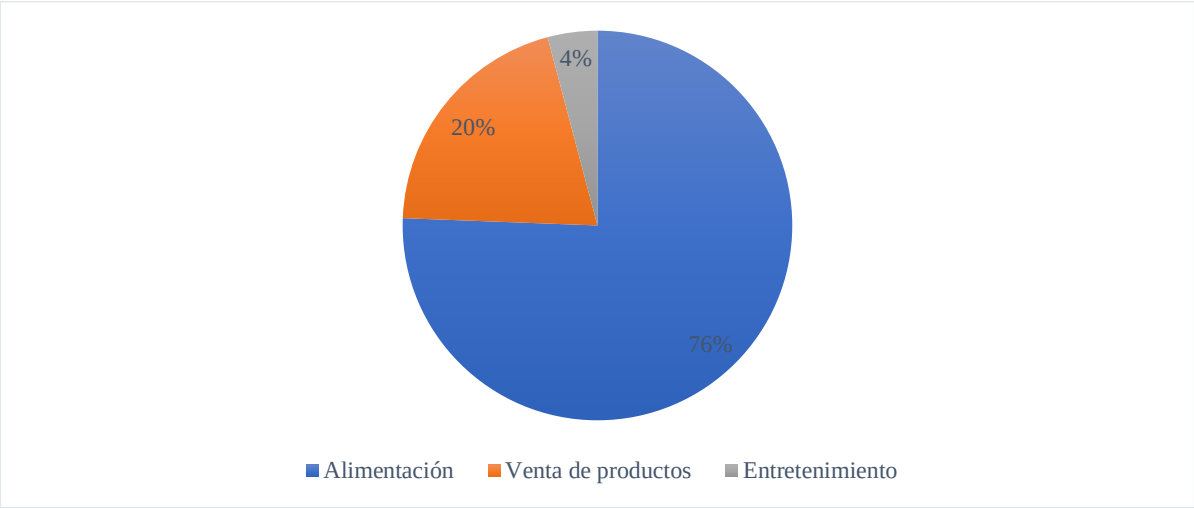
Principales espacios de consumo en La Floresta (2018)

Panadería, pastelería y dulcería
La Espiga, Heladería Razu, Hermanos Flores Pastelería, Lara Pastelería Boutique, Panadería Toulouse, La Fábrica, Panificadora Ambato, Yumi, Um! Bakery, Abeja Pasteles y Dulces, Juici Rolls
Bar/Discoteca
La Juliana, Ramón Antigua, I Feel UIO, Bar Le Point Swisshotel Quito, Toxico, Mumbai, El Secreto del Fraile
Teatro, cine
Casa Toledo, OchoyMedio, Saltimbanquis, Arz Deuz, La Butaca 52
Artesanía y decoración
Artesanía urbana Atelier vitro workshop, El Tocte, La Nueva Comuna, Teos, Violeta Naranjo, Kalahari Handmade Decor, De Soles y Lunas, Patricia Porras, StudioNoa
Artes Plásticas
Atuczara, Perro de Loza, Ileana Viteri, Juan Llumiquinga, Luigi Stornaiolo, Martha Rosero, Pacarina, Moshenek Arte en vidrio
Ropa y accesorios
be:at Clothing, Cardánas, Confecciones Diego Luis, Hosh, Libertina Tienda Galería, Moshi, Mane Silva, Hilvanes Sastrería, Calzado Los Ángeles, Modas Ximenita, Taller de Modas María Helena, Caché confecciones, La Moda elegante, Confecciones Iloor, Tules y novias, La Aguja mágica, Shamuna, Tejidos Alemania, Mascota Moda Pet Shop Ecuador, Credeport, Tienda Taller Mané Silva, El Uniforme
Bazar
La Ideal, De Película, Casa Guipuzcoa, Casa Vizcaya
Comercio deportivo
Fulgur bicicletas, Siri Prem, Suntai
Tiendas, bazares y suministros
Morigar Mini Market, Comercial Floresta, Mercado Castellano, Florería La Floresta, Novedades, Bazar y papelería Patty, Almacén El Trébol , Supermaxi, Mercado La Floresta, Delicatessen Don E, Faisan Beef Carnicería, Aya Wayra, One Way
Productos orgánicos y elaborados
Hoja verde/ café Vélez, Zapallo verde, Salinerito, Pacari chocolate, Isabrú, Las historias de Susanita, Endémica, Te Quiero Verde, Las Delicias de Lorraine, Intifruit
Joyería y bisutería
Joymuisca, Argento, Idearte
Diseño
Cuica-Laboratorio de inventos, FUI Reciclado, Betero Libretas y cuadernos, Vitoria, Karla Decoraciones, Luxury Cortinas
Revistas y editoriales
Ñan, Revista Elé! –Zonacuario, Ecuador terra incógnita

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 6

Principales espacios de consumo en La Floresta



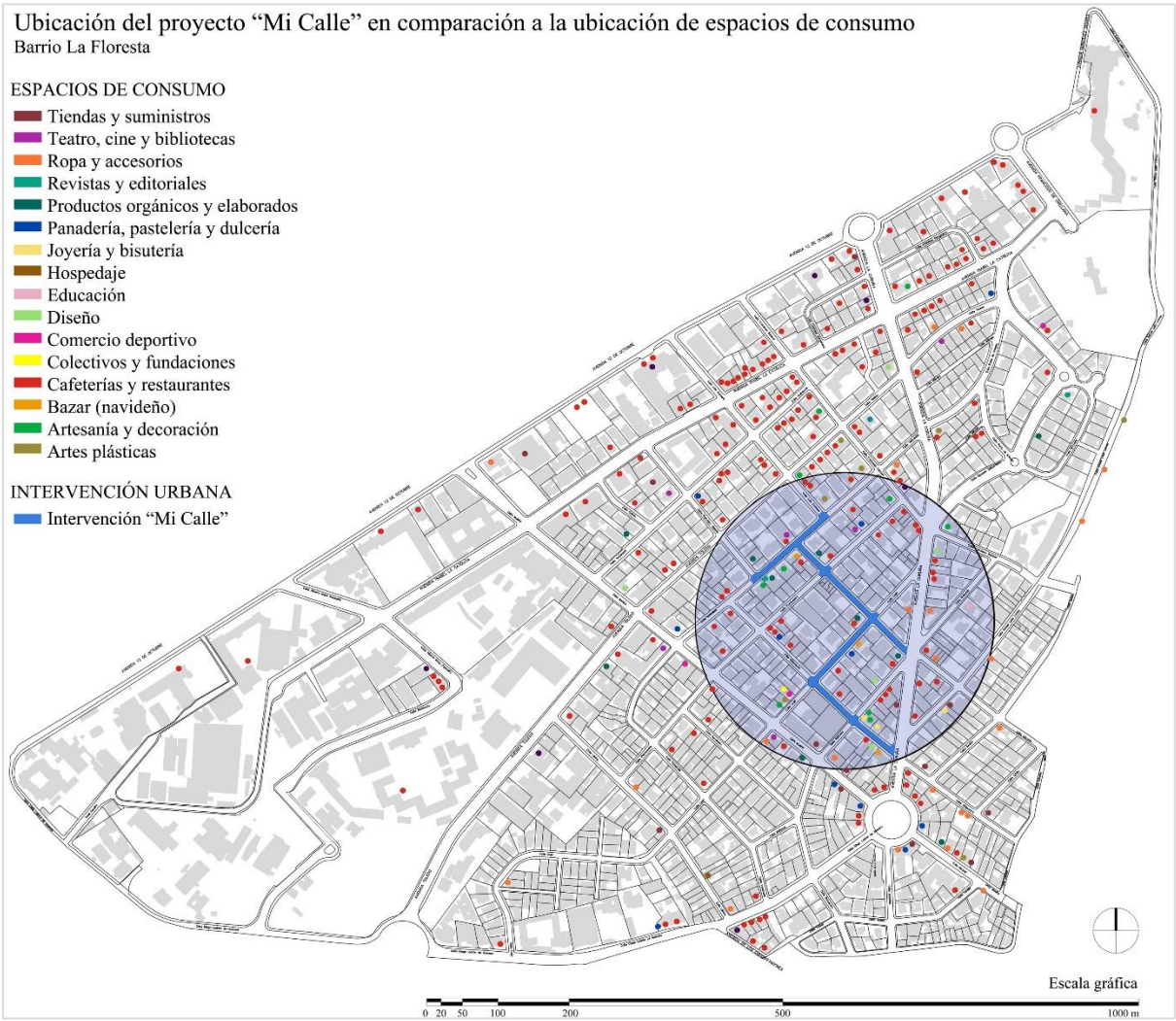
Nota: Elaborado por el autor

La distribución de los espacios de consumo es predominantemente mayor dentro del anillo formado por la Av. Isabel La Católica, la Av. La Coruña y la calle Madrid. La Av. Isabel La Católica se caracteriza por la abundancia de cafeterías y restaurantes gourmet, debido a su proximidad con la Av. 12 de Octubre, conocida por la presencia de edificios de oficinas ocupadas por trabajadores de un estatus socioeconómico alto. En la parte sur del barrio, en el redondel de La Floresta -donde se cruzan las avenidas Madrid y La Coruña- se observa una intensa actividad comercial centrada en restaurantes, panaderías y la oferta de productos en pequeñas tiendas y bazares.

Al interior del barrio, en la zona donde se implementó la intervención “Mi Calle”, destacan los espacios de consumo cultural como el cine OchoyMedio, junto con cafeterías y restaurantes temáticos y alternativos, dirigidos a una clientela de estatus medio-alto y alto. Por su parte, los espacios de consumo que han ocupado los retiros de sus predios de manera ilegal se concentran principalmente a lo largo de la Av. 12 de Octubre (Ver Figuras 7 y 8). En menor medida, también se encuentran algunos de estos establecimientos en el interior del anillo formado por la Av. Isabel La Católica, la Av. La Coruña y la calle Madrid, especialmente en las cercanías de la intervención "Mi Calle".

Figura 7

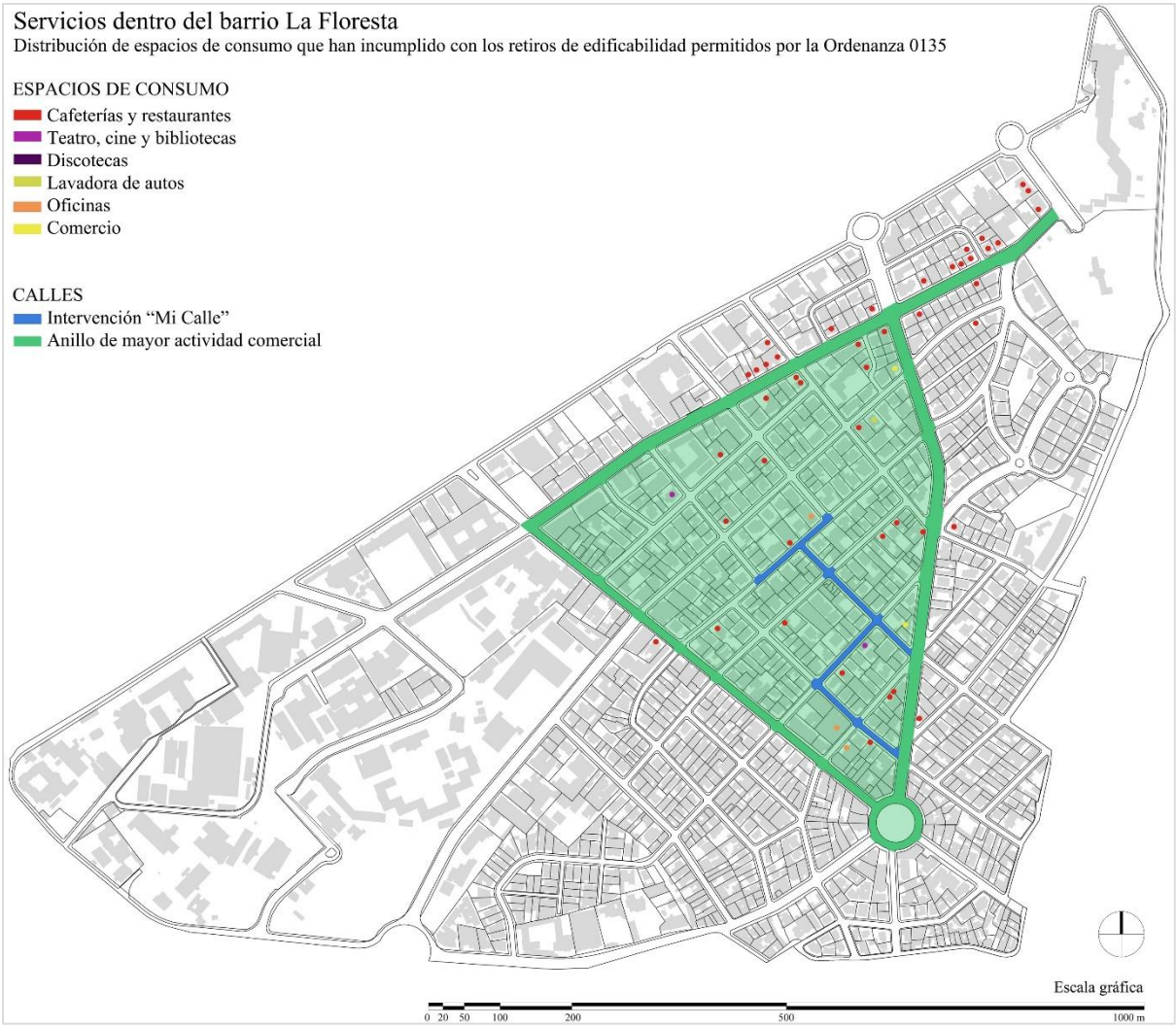
Ubicación del proyecto “Mi Calle” en comparación a la ubicación de espacios de consumo



Nota: Elaborado por el autor

Figura 8

Servicios dentro del barrio La Floresta: Distribución de espacios de consumo que han incumplido con los retiros de edificabilidad permitidos por la Ordenanza 135



Nota: Elaborado por el autor

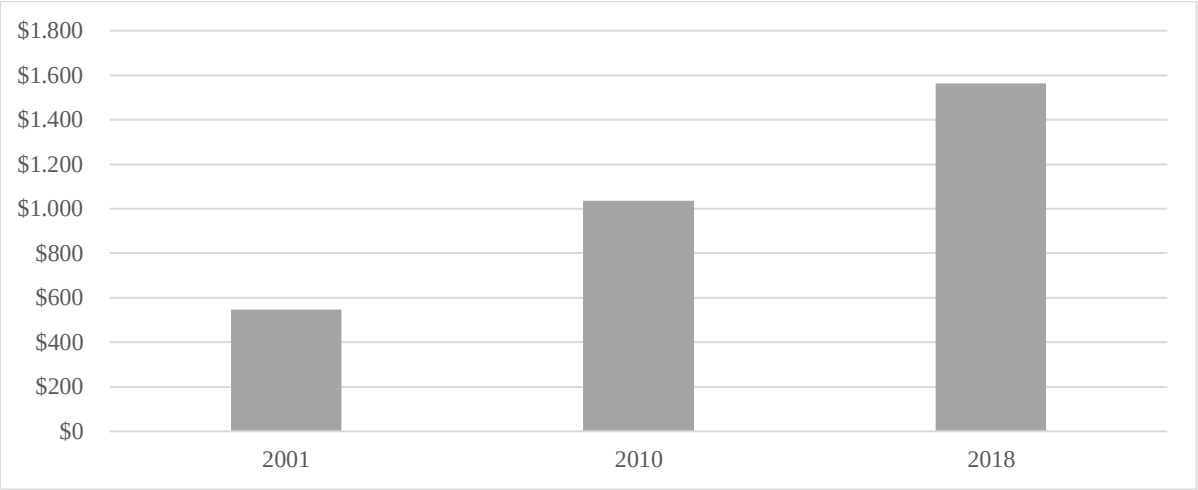
1.3.Mercantilización del espacio

1.3.1. Incremento en el valor de propiedades

Mérida (2016) afirma que el precio del metro cuadrado de suelo comercial en La Floresta fue de $546 en 2001 y $1.035 en 2010. Para 2018, el valor calculado por esta investigación ascendió a $1.564/m², lo que indica que el precio del suelo casi se triplicó en un periodo de 17 años.

Figura 9

Precio del m2 de suelo comercial en La Floresta de 2001 a 2018



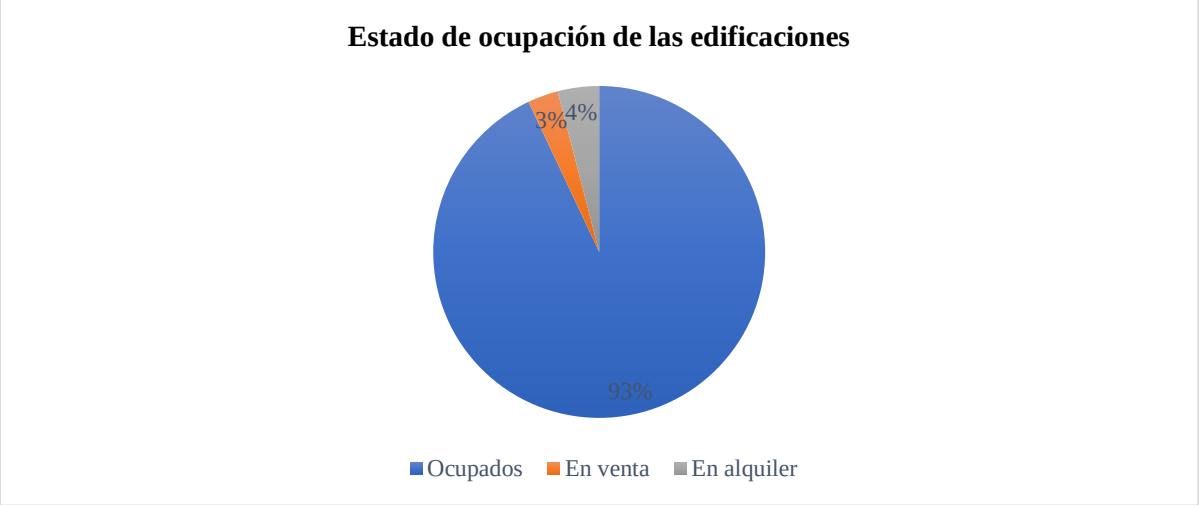
Nota: Información de 2001 y 2010, rescatada del Departamento de Asuntos Públicos FLACSO-Ecuador, investigación "Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito 2000-2010" (Mérida, 2016, p. 6)

1.3.2. Oferta inmobiliaria

Basado en la investigación de la oferta inmobiliaria en La Floresta realizada en enero de 2018 a través de la plataforma de bienes raíces www.plusvalía.com, se contabilizaron 34 propiedades en venta y 46 en arriendo, lo que representa el 7% del total de los 1.142 predios que conforman el barrio La Floresta (Ver Figura 10). De las propiedades en venta, el 59% corresponde a espacios de vivienda, mientras que un porcentaje menor, el 32%, se enfoca en la oferta de oficinas. La oferta de edificaciones con otros usos es mínima (Ver Figura 11 y 12). En cuanto al estado de las edificaciones en venta, la mayoría corresponde a construcciones nuevas, representando el 31% del total. Esta cifra aumenta al 73% si se incluyen edificaciones de hasta 10 años de antigüedad (Ver Figura 13). En el mercado inmobiliario de edificaciones nuevas, se observa que la mayor parte de la oferta corresponde a oficinas, con precios que no superan los $1.900/m² de construcción. Un dato relevante es que dentro de la oferta de vivienda, el precio de una suite nueva alcanza los $2.250/m², superando significativamente el promedio del valor en La Floresta, que es de $1.564/m² (Ver Tabla 8).

Figura 10

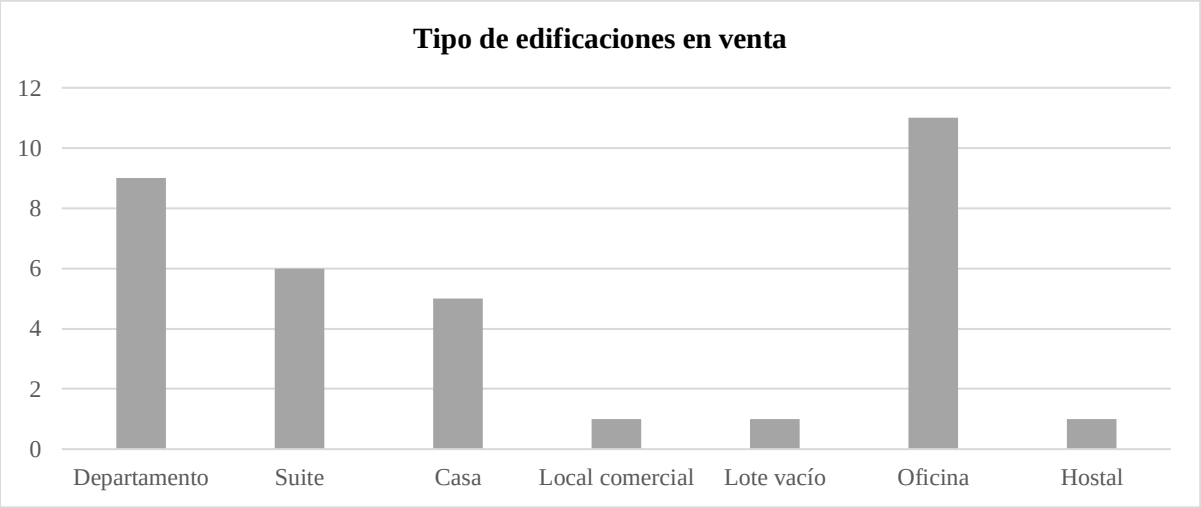
Estado de ocupación de las edificaciones en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor. Se toma como referencia la información adquirida en la plataforma web www.plusvalia.com

Figura 11

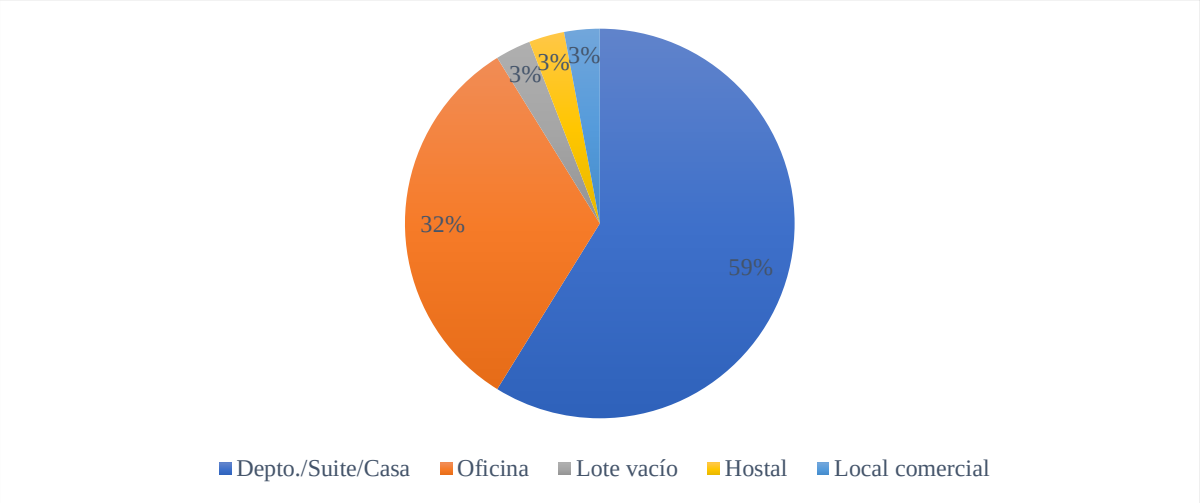
Tipo de edificaciones en venta en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor. Se toma como referencia la información adquirida en la plataforma web www.plusvalia.com

Figura 12

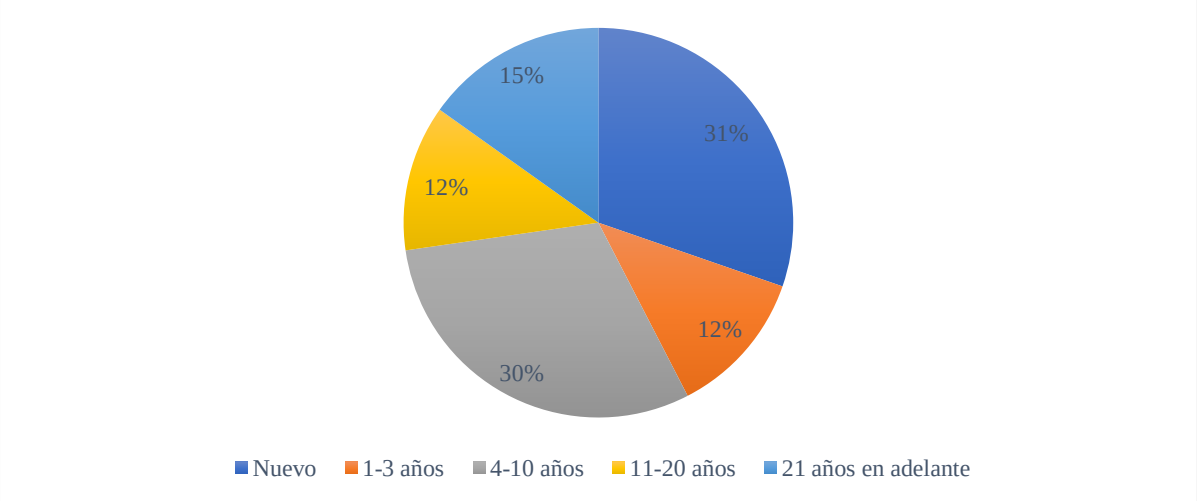
Tipo de edificaciones en venta en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor. Se toma como referencia la información adquirida en la plataforma web www.plusvalia.com

Figura 13

Estado de edificaciones en venta en La Floresta (2018)



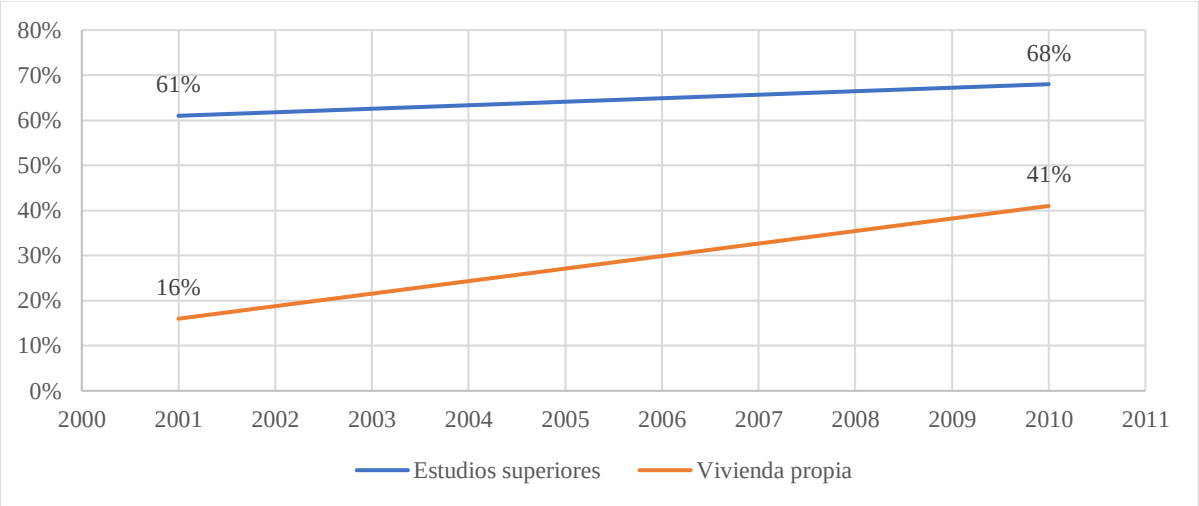
Nota: Elaborado por el autor. Se toma como referencia la información adquirida en la plataforma web www.plusvalia.com

1.3.3. Cambio de población

Mérida (2016) señala que entre 2001 y 2010, la población con estudios superiores en La Floresta aumentó del 61% al 68%, lo que representa una variación del 7%. Por otro lado, el porcentaje de personas con vivienda propia incrementó significativamente, pasando del 16% al 41%, lo que refleja una variación aún más amplia del 25% (Ver Figura 14).

Figura 14

Indicadores de cambio de población en La Floresta (2001-2010)



Nota: Tabla rescatada del Departamento de Asuntos Públicos FLACSO-Ecuador, investigación "Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito 2000-2010" (Mérida, 2016, p. 6)

1.4. Inconsistencias respecto a la normativa de uso y ocupación de suelo que rige en La Floresta[11]

1.4.1. Antecedentes

La Ordenanza 135, denominada "Plan Especial de La Floresta", entró en vigencia el 27 de octubre de 2011, tras su aprobación en sesión del Consejo Metropolitano de Quito. Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2011), el Artículo 6 de la Ordenanza 135, relativo a su vigencia y revisión, establece:

> El Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta" tendrá una vigencia de 10 años, período en el cual se propenderá a alcanzar los objetivos y resultados propuestos. La revisión de este plan se realizará al final del primer quinquenio por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo y el Comité Barrial debidamente constituido. (p. 3)

Según la Ordenanza, la revisión del plan estaba prevista para octubre de 2016, pero no se llevó a cabo en esa fecha. De acuerdo con Romero (2017), en una entrevista con Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, la revisión se realizaría en los primeros meses de 2018. En cuanto a los procedimientos para modificar los instrumentos del plan, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2011) establece en el Artículo 8 de la Ordenanza 135 que:

> La modificación de los planos Bl-FL[12], B2-FL[13] y B3-FL[14] del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", requerirán la aprobación del Concejo Metropolitano, previo informe técnico de la Administración Zonal, en coordinación con el

[11] La presente información se desprende de documentación proporcionada por la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

[12] El plano B1-FL refiere al plano de Uso de Suelo de La Floresta.

[13] El plano B2-FL refiere al plano de Forma de ocupación y edificabilidad del suelo de La Floresta.

[14] El plano B3-FL refiere al plano de Categorización vial de La Floresta.

> Comité de Gestión, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el dictamen correspondiente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial. (p. 4)

Bajo estos antecedentes, se presentan los hallazgos que revelan incongruencias entre la aplicación de la Ordenanza 135 y la realidad en el interior del barrio La Floresta.

1.4.2. La posición desde la Administración Zonal Eugenio Espejo[15]

Boris Maya Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, en una carta abierta dirigida a los vecinos de La Floresta, invitó a una reunión para la actualización del Plan Especial de La Floresta. Según la Dra. Rocío Bastidas, presidenta del Comité Pro-mejoras de La Floresta, dicha convocatoria infringe el Artículo 6 de la Ordenanza 135, al intentar actualizar la normativa sin la participación del Comité Pro-mejoras. Además, Bastidas señala que Maya Reyes extendió una invitación a los propietarios del polígono C304-70 (Ver Figura 15), donde se ha autorizado el adosamiento en los retiros laterales y posteriores de los predios.

1.4.3. Pronunciamiento desde la Procuraduría Metropolitana de Quito frente a inconsistencias sobre la normativa que rige a La Floresta

En una consulta realizada por Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), al Procurador Metropolitano, Dr. Gianni Frixone Enríquez, sobre:

> ¿Si al aprobarse la Ordenanza Metropolitana No. 171, el 30 de septiembre de 2011, del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, que contenía en su anexo 11 el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en aplicación de su disposición derogatoria segunda, se derogaron las disposiciones y los mapas de la Ordenanza 135 de 11 de

[15] El barrio La Floresta forma parte de la Administración Zonal Eugenio Espejo, la cual fue administrada en 2018 por el señor Boris Mata Reyes.

> noviembre de 2011, que contiene el Plan Especial del Sector "La Floresta" que se le oponía, considerando además que el PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 171 luego fue incorporado en la Ordenanza Metropolitana 041 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, actualmente vigente?[16].

Ante la inquietud, el Procurador Metropolitano, Dr. Gianni Frixone Enríquez, argumenta, con base en las disposiciones legales presentadas en su carta a Jacobo Herdoíza, que:

> Las disposiciones contenidas en la Ordenanza No. 135 del Plan Especial del Sector "La Floresta" que no se opongan al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus contenidos, se encuentran vigentes. (...) La precisión de las oposiciones normativas que contenga la Ordenanza No. 135, por ser un instrumento de carácter técnico, deberá ser realizada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.[17]

Ante este pronunciamiento, Rocío Bastidas, Presidenta del Comité Pro-mejoras de La Floresta en 2018, argumenta que se está desconociendo el artículo 9 de la Ordenanza 135. Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2011), dicho artículo establece que: "La interpretación de las disposiciones de esta ordenanza la realizará el Concejo Metropolitano, en base a los informes técnicos respectivos y de acuerdo a los objetivos fundamentales del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta" (p. 4).

1.4.4. Diferente asignación de uso de suelo y de zonificación en un mismo territorio[18]

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ proporcionó al Comité Pro-mejoras de La Floresta información que evidencia cambios en el uso de suelo y en la zonificación dentro

[16] Pronunciamiento de Jacobo Herdoíza al Procurador Metropolitano de Quito sobre la situación de la vigencia de ordenanzas en La Floresta.

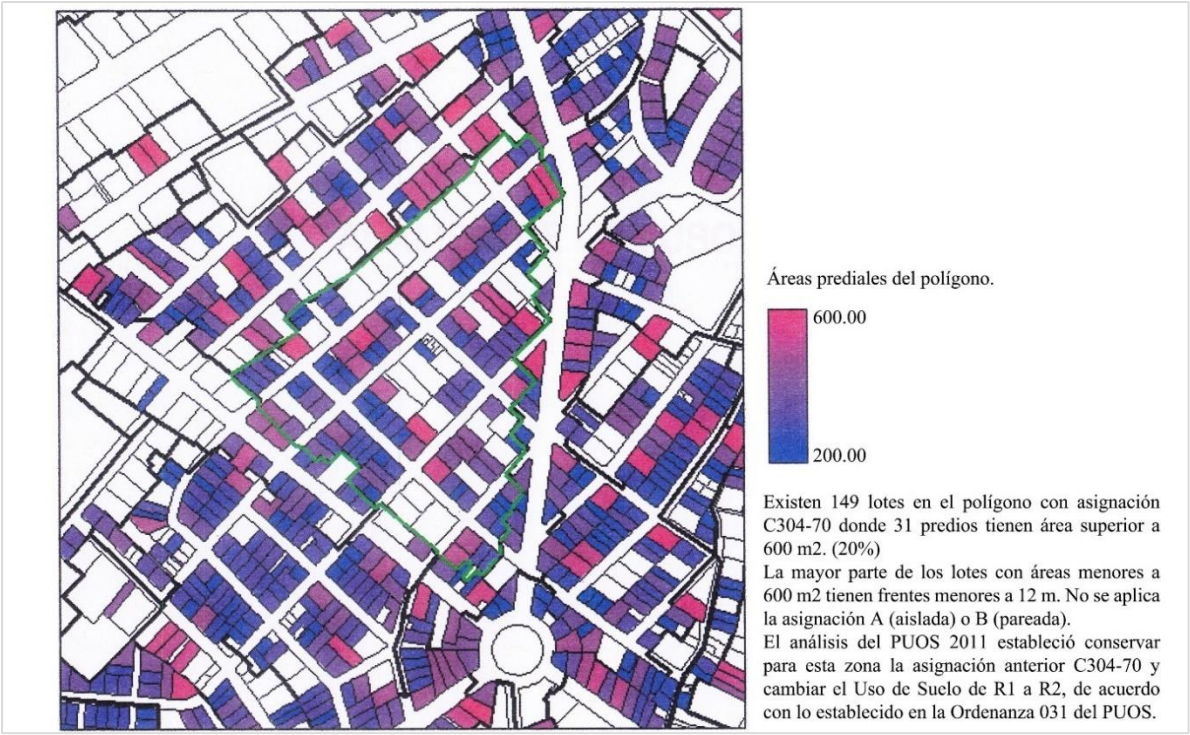
[17] Respuesta del Procurador Metropolitano de Quito a Jacobo Herdoíza sobre la situación de la vigencia de ordenanzas en La Floresta.

[18] Ver Figura 23 para mayor detalle.

del polígono C304-70 (Ver Figura 16). En respuesta, Rocío Bastidas ha señalado la falta de participación de los vecinos de La Floresta en este proceso. Dentro del polígono del barrio La Floresta, se observa una falta de coherencia entre las normativas de uso de suelo aplicadas, evidenciada en los diversos cambios entre la Ordenanza 031 (2006-2011) (Ver Figura 17), la Ordenanza 135 -Plan Especial de La Floresta- (Ver Figura 18), y la Ordenanza 171 (2011-2015) (Ver Figura 19). Esta misma discrepancia se manifiesta en la asignación de zonificación al polígono, mostrando diferencias significativas entre la Ordenanza 31 (Ver Figura 20), la Ordenanza 135 (Ver Figura 21) y la zonificación vigente para el período 2011-2016 (Ver Figura 22).

Figura 15

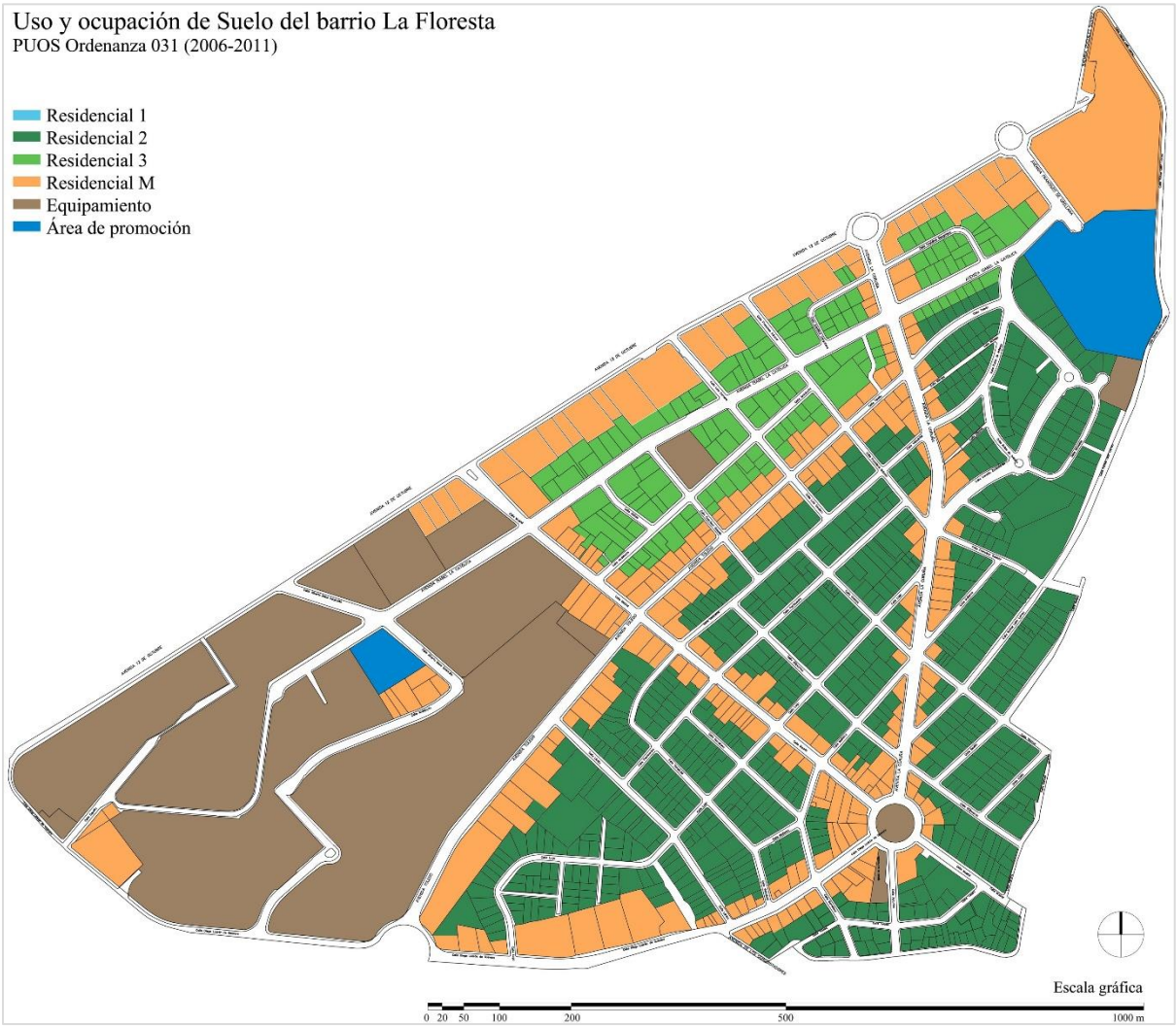
Polígono C304-70 del barrio La Floresta (PUOS 2011)



Nota: Extraído del Archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Figura 16

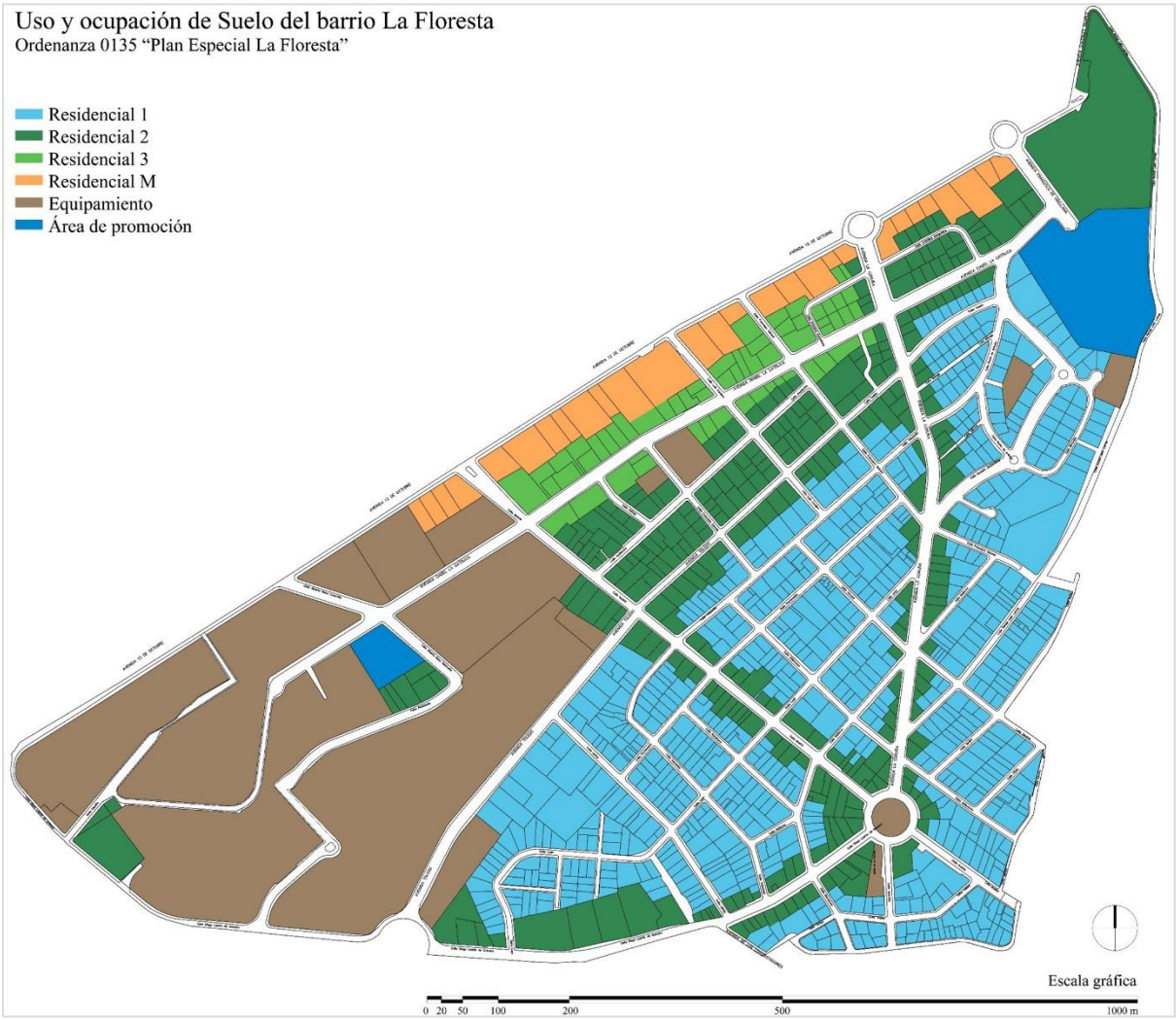
Uso y ocupación de suelo del barrio La Floresta (PUOS Ordenanza 31)



Nota: Elaborado por el autor con base al archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-

Figura 17

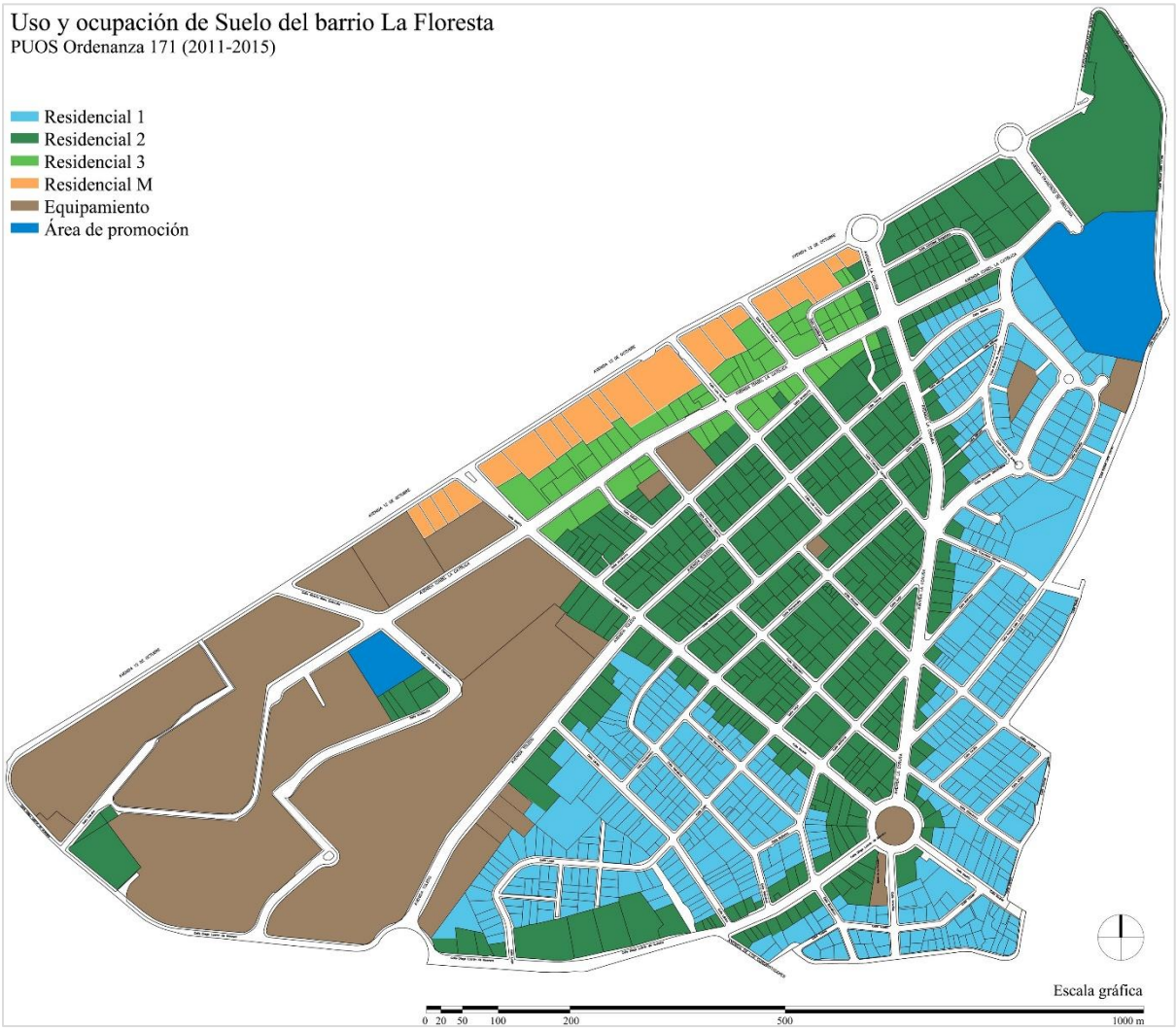
Uso y ocupación de suelo del barrio La Floresta (Ordenanza 0135)



Nota: Elaborado por el autor con base al Plan Especial de La Floresta (Ordenanza 0135)

Figura 18

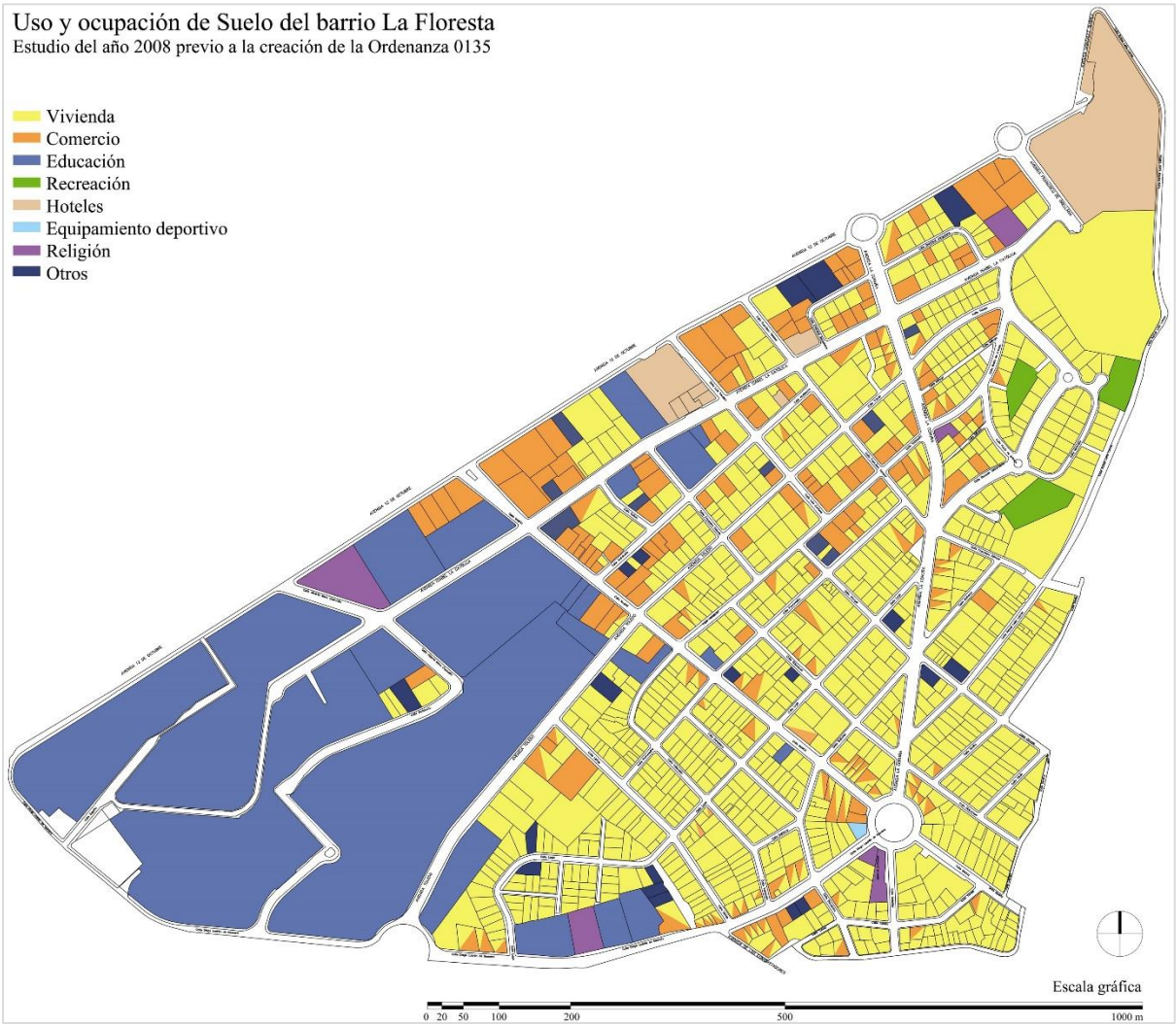
Uso y ocupación de suelo del barrio La Floresta (PUOS Ordenanza 171)



Nota: Elaborado por el autor con base al archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Figura 19

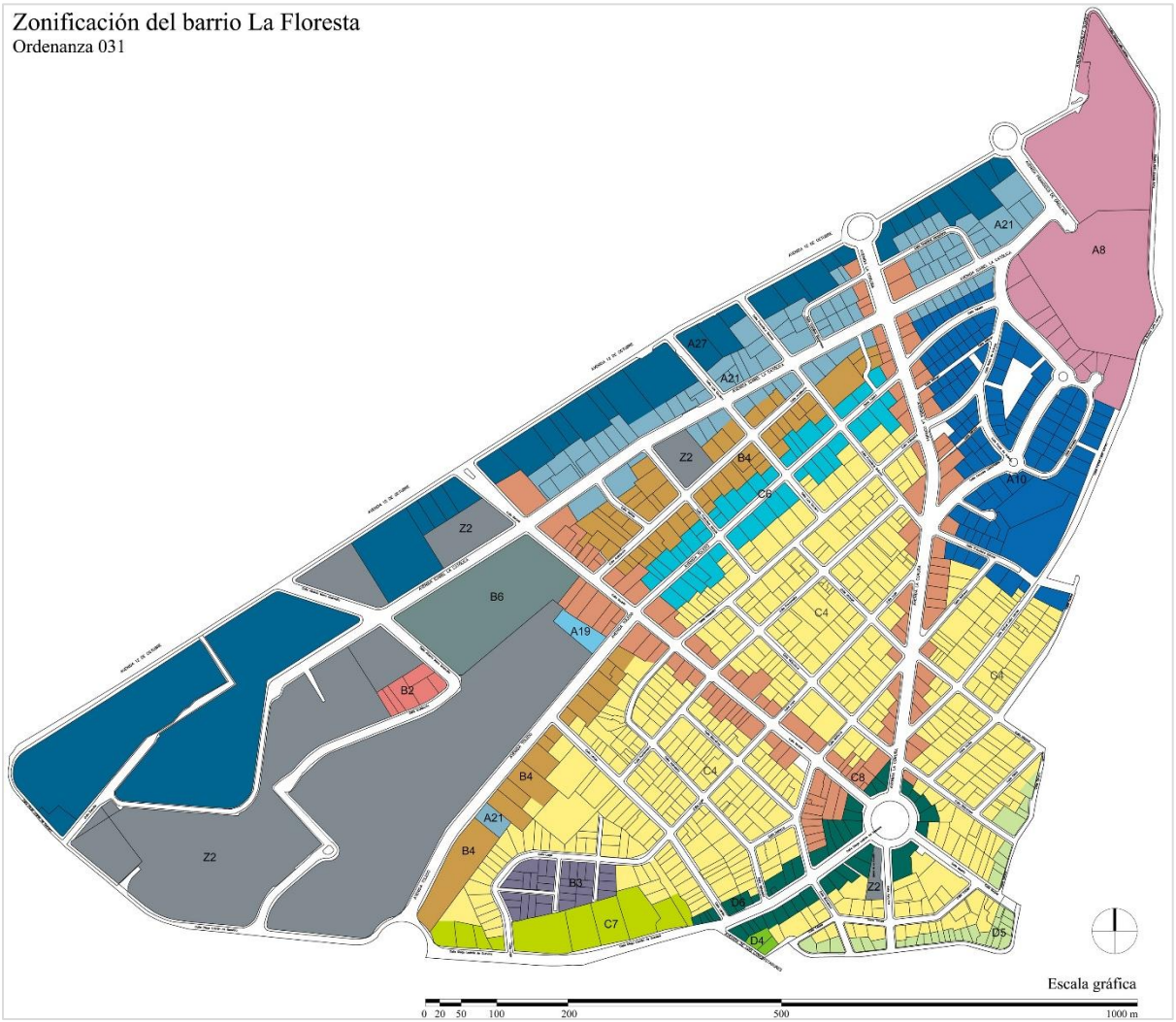
Uso y ocupación de suelo del barrio La Floresta (estudio 2008)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 20

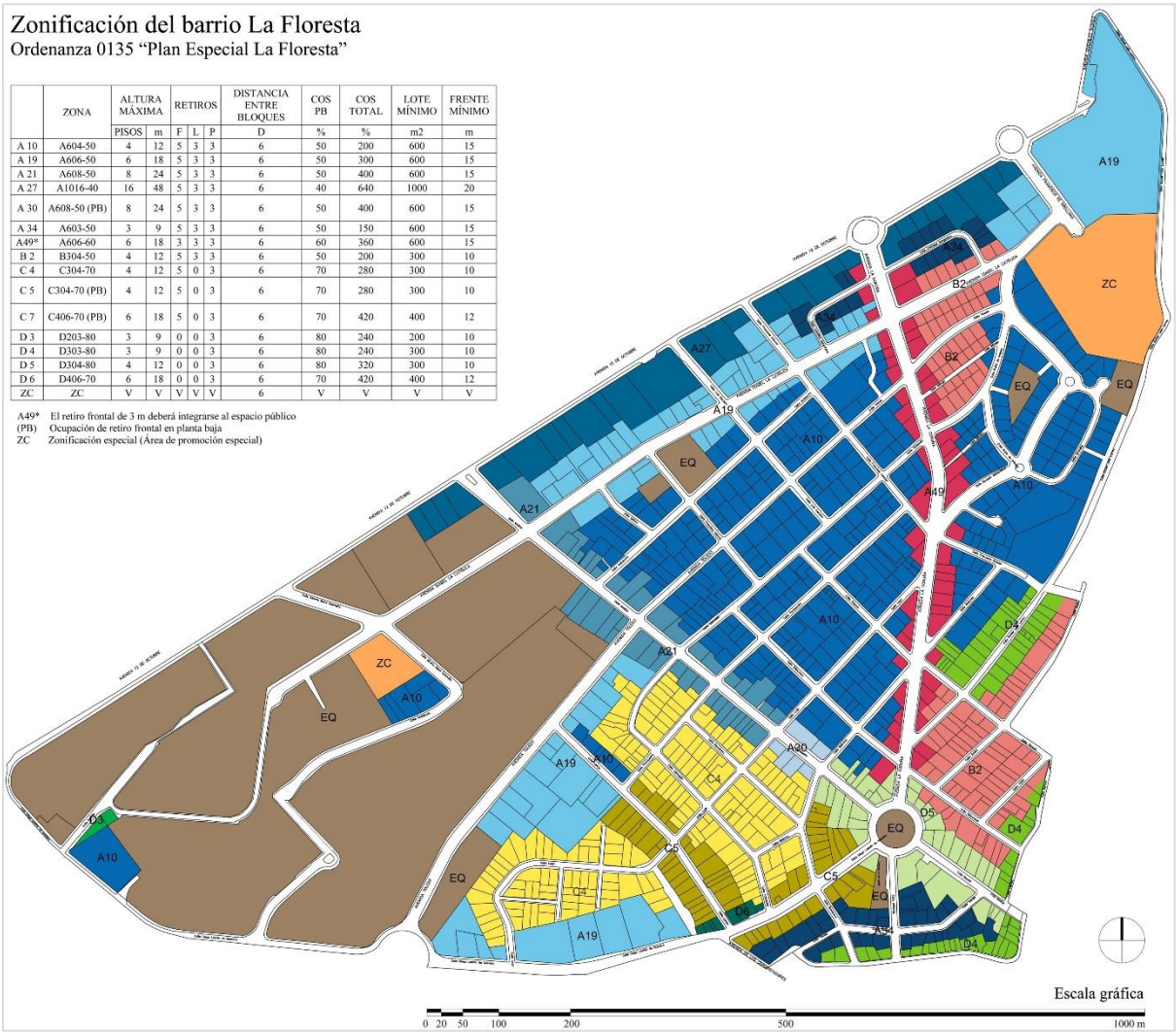
Zonificación del barrio La Floresta (Ordenanza 31)



Nota: Elaborado por el autor con base al archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Figura 21

Zonificación del barrio La Floresta (Ordenanza 0135)

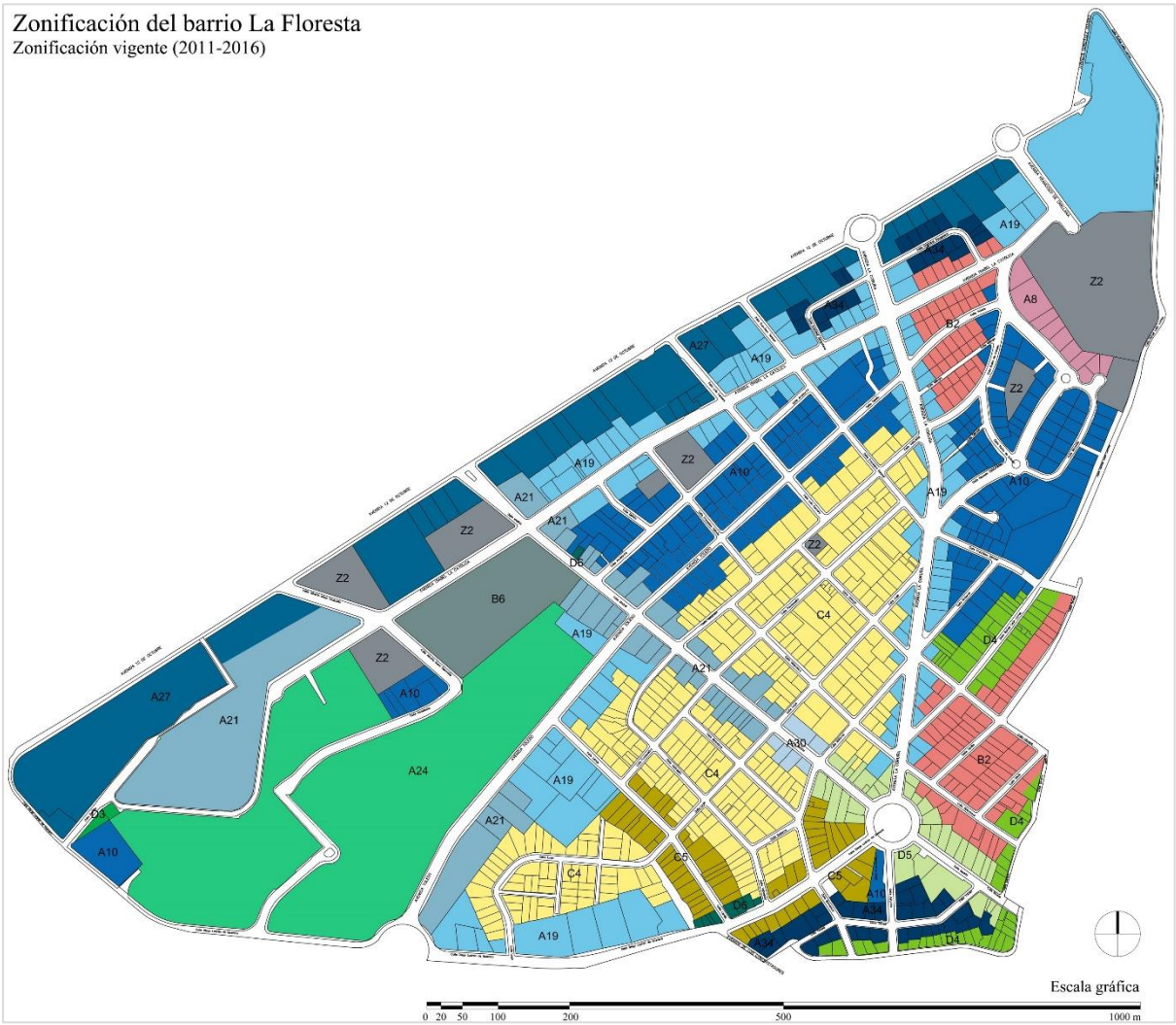


	ZONA	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
		PISOS	m	F	L	P	D	%	%	m2	m
A 10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
A 19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
A 21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
A 27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	1000	20
A 30	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
A 34	A603-50	3	9	5	3	3	6	50	150	600	15
A49*	A606-60	6	18	3	3	3	6	60	360	600	15
B 2	B304-50	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
C 4	C304-70	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
C 5	C304-70 (PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
C 7	C406-70 (PB)	6	18	5	0	3	6	70	420	400	12
D 3	D203-80	3	9	0	0	3	6	80	240	200	10
D 4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240	300	10
D 5	D304-80	4	12	0	0	3	6	80	320	300	10
D 6	D406-70	6	18	0	0	3	6	70	420	400	12
ZC	ZC	V	V	V	V	V	6	V	V	V	V

Nota: Elaborado por el autor con base en el Plan Especial de La Floresta (Ordenanza 0135).

Figura 22

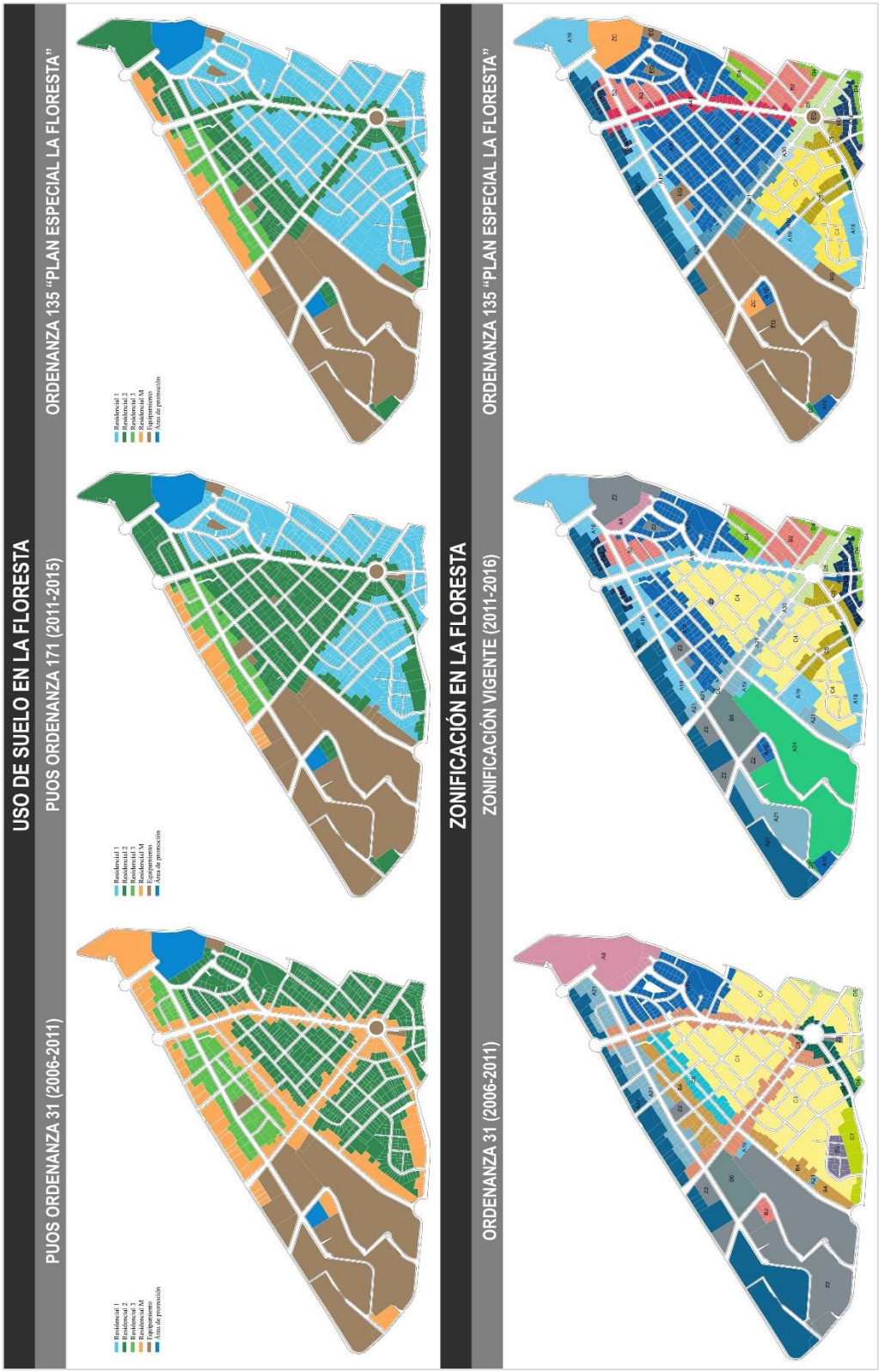
Zonificación vigente del barrio La Floresta (2011-2016)



Nota: Elaborado por el autor con base al archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Figura 23

Diferentes asignaciones de uso de suelo y zonificación en La Floresta



Nota:

Elaborado por el autor con base al archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

1.4.5. Compatibilidad de usos de suelo

En un estudio realizado por el Arq. Miroslav Kubes, miembro del Comité Pro-mejoras de La Floresta en 2018, sobre actividades preocupantes en la Ordenanza 135 y la Ordenanza 127, se presentan dos tablas comparativas de la clasificación del uso de suelo en ambas ordenanzas. Un aspecto particularmente notable es el cambio en la clasificación del uso de suelo para el comercio barrial (CB1B). Según la Ordenanza 135, se permite la actividad de cafeterías, comedores y restaurantes que no vendan bebidas alcohólicas. Sin embargo, con la modificación en la Ordenanza 127, se autoriza la venta de alcohol de manera restringida y se permiten locales comerciales adicionales, como patios de comida y centros de diversión. En el estudio presentado por el Arq. Miroslav Kubes, se ofrece un compendio de usos de suelo y relaciones de compatibilidad para las categorías R1, R2, R3 y M, según la Ordenanza No. 135. Este análisis revela varios casos de incompatibilidad en el uso de suelo dentro del barrio La Floresta. Entre los casos destacados se encuentra la lavadora de autos Marharengus S.A. (Ver Figura 24), que incumple la normativa al situarse junto a zonas residenciales. También resalta el patio de comidas "La Platea", que incluye 13 locales comerciales -food trucks- y colinda con una lubricadora de autos (Ver Figura 25). Rocío Bastidas señala que la normativa se incumple al permitir la coexistencia de usos de suelo incompatibles, como la "preparación de comidas" con una "lubricadora". Además, se observa un cambio de zonificación de R2 -vigente en la Ordenanza 135- a RU2 -establecido en la Ordenanza 127-, permitiendo un "patio de comidas" en una zona originalmente clasificada como R2.

1.4.6. Información del ICUS[19] ante las actividades permitidas por la Ordenanza 135

En el análisis comparativo realizado por Kubes entre la información del Índice de Clasificación de Usos de Suelo (ICUS) y las actividades permitidas en la Ordenanza 135, se revela que varios establecimientos comerciales, tales como la discoteca Juliana, Radio Food & Music, Cerveza Ciudad, Hops Craft Beer Pub, Quiteña Craft Beer Company, P.P. Botella, The Beard Pub, Ruah Lounge y Ramón Antigua, operan con la venta de bebidas alcohólicas, a pesar de que esta actividad no está contemplada por la Ordenanza 135. Adicionalmente, se destaca la presencia

[19] ICUS: Informe de compatibilidad de uso de suelo.

de una lavadora de autos que cuenta con un ICUS aprobado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a pesar de que dicha actividad no está autorizada bajo la normativa de la Ordenanza 135 (Ver Figura 26 y Tabla 8). Este hallazgo pone en evidencia inconsistencias significativas entre la normativa vigente y las autorizaciones concedidas para ciertos usos de suelo en el barrio.

1.4.7. LUAE[20] extendidas por el DMQ frente a las actividades permitidas en la Ordenanza 135

En el análisis presentado por Kubes, se evidencian discrepancias entre las actividades permitidas por la Ordenanza 135 y las actividades que realmente se llevan a cabo en algunos establecimientos. Entre los casos destacados se encuentran:

- Discotecas: Juliana, La Radio / El Parrillon, y Ruah Lounge.
- Restaurantes: Alitas D'L Cadillac / House of Rock, y P.P. Botella.
- Bar: La Aurora.

Un caso particularmente llamativo es el de la discoteca Ramón Antigua, que se encuentra a menos de 200 metros de distancia de las universidades situadas en La Floresta, lo cual contraviene directamente la normativa que regula las distancias permitidas para ciertos tipos de establecimientos. Estas discrepancias entre las Licencias de Uso de Actividad Económica (LUAE) y las actividades permitidas por la Ordenanza 135 subrayan problemas de implementación y cumplimiento normativo dentro del barrio La Floresta (Ver Tablas 9 y 10).

[20] LUAE -Licencia Metropolitana única para el Ejercicio de las Actividades Económicas-: es el acto administrativo único con el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al titular el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento ubicado en el territorio del DMQ.

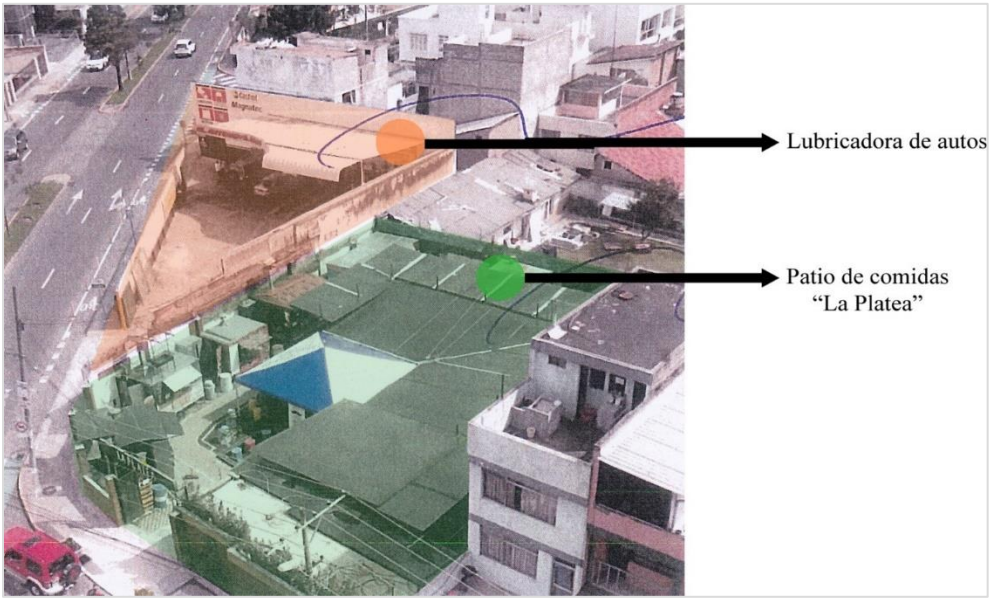
Figura 24

Lavadora de autos Marharengus S.A. (Calle Toledo N24-540 entre Coruña y Francisco Salazar) predio #4934

Nota: Extraído del archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Figura 25

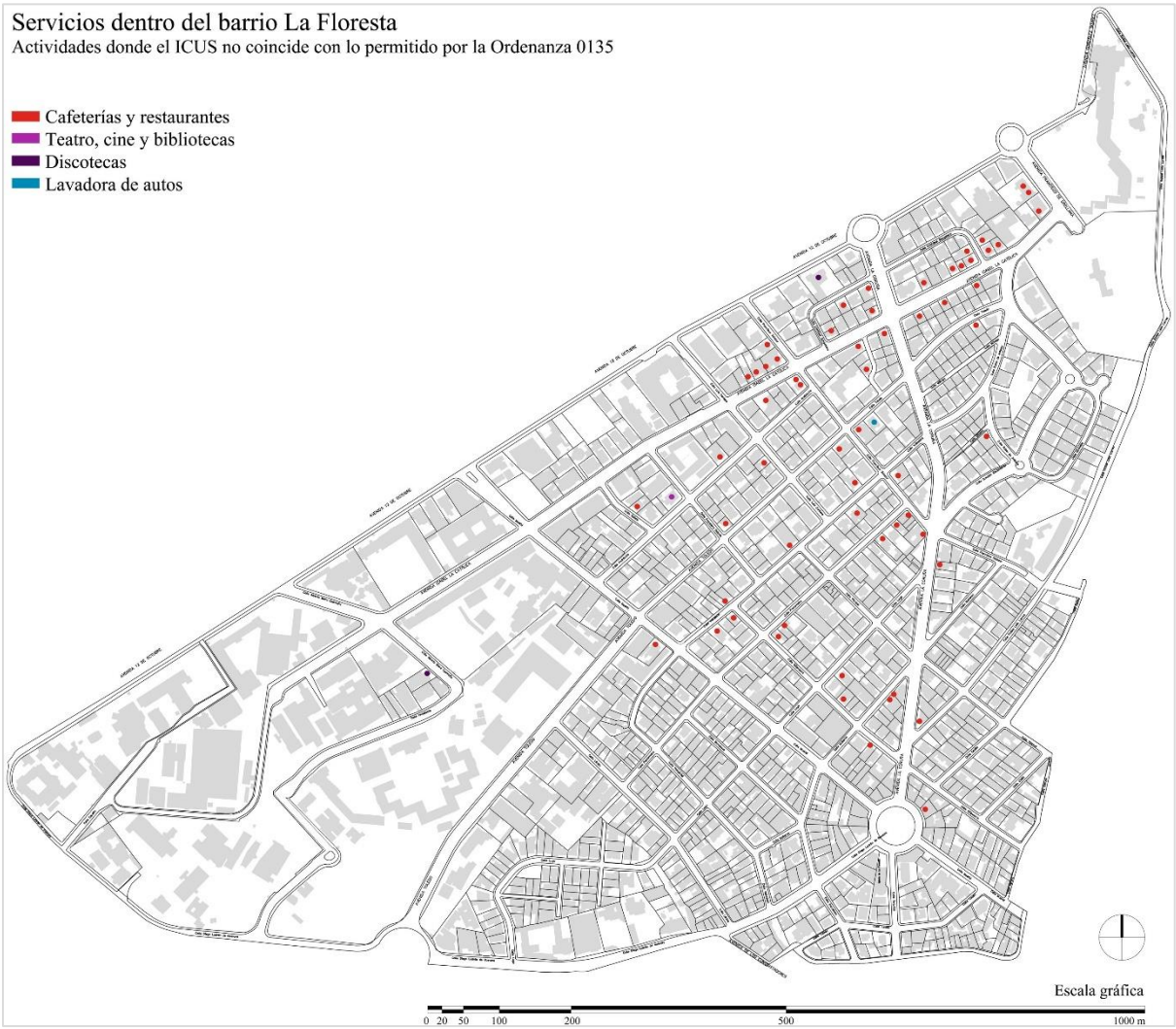
Ubicación del patio de comidas "La Platea" (Esquina de Av. Coruña y Francisco Salazar)



Nota: Extraído del archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Figura 26

Actividades donde el ICUS no coincide con las actividades permitidas por la Ordenanza 0135



Nota: Elaborado por el autor con base al archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

Tabla 8

Cuadro comparativo de información del ICUS frente a actividades permitidas en la Ordenanza 135

			ICUS proporcionado por el DMQ y/o del sistema						Ordenanza 0135			
Local Comercial	**Calle**	**#**	**Predio #**	**Ord.**	**R**	**Uso de suelo**	**Tipo**	**Compatibilidad**	**Zon.**	**Simb.**	**Actividades establecimientos**	**Realidad**
Discoteca La Juliana	Av. 12 de Octubre	N24-722	11310						M	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
	Gangotena	N24-681									Discoteca	
La Radio	Isabel la Católica		10685						R3	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Cerveza Ciudad	Toledo	N24-492	412253	135	RU2	Residencial Urbano 2	CB1B	Compatible	R1	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Hops Craft Beer Pub	Valladolid	N24-459	20460						R1	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Quiteña Craft Beer Company	Valladolid	N24-218	409818	135					R1	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Restaurant P.P. Botella	Gangotena		31527	135	R2	Residencial mediana densidad	CB1B	Compatible	R2	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
The Beard pub	Coruña		227124	135	R2	Residencial mediana densidad	CS1A	Compatible	R2	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Ruah Lounge	Francisco Salazar	E11-41	51656	135	RU2	Residencial Urbano 2	CB1B	Compatible	R1	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Ramón Antigua	A. Mena Caamaño		44258	135	RU2	Residencial Urbano 2	CB1B	Compatible	R2	CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Venta de bebidas alcohólicas
Lavadora de autos	Toledo		4934	135	NA	Informe STHV en ICUS		No compatible	R1		No existe establecimiento en la Ordenanza	Actividad no permitida

Actividad permitida según la Ordenanza 0135
Actividad NO permitida según la Ordenanza 0135
Actividad NO EXISTENTE en la Ordenanza 0135
Contraviene especificación de la Ordenanza 0135
Bar, karaoke, música en vivo, discoteca

CB1B: Comercio básico barrial
CS1A: Comercio sectorial de comercios especializados
STHV: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda

Nota: Elaborado por el autor con base en el archivo personal del Arq. Miroslav Kubes -miembro del Comité Pro-mejoras de La Floresta en 2018-.

Tabla 9

Cuadro comparativo de LUAE extendidas por el DMQ frente a actividades permitidas en ordenanza 135 de La Floresta (2011-2017) (Sección 1)

INFORMACIÓN DEL ICUS MDMQ/VISUAL				INFORMACIÓN LUAE MDMQ 04 /mayo /2017								ORDENANZA 135	
Local actual	**Calle**	**#**	**Predio #**	**Año**	**No. Lic.**	**Nombre**	**ICUS**	**CIIU**	**Actividad económica**	**Parámetros ICUS**	**Q. Tur.**	**Zon.**	**Actividad económica**
Discoteca Juliana	Av. 12 de Octubre	N24-722	11310									RM	Bares billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos
	Gangotena	N24-681											
La Radio/El Parrillón	Isabel La Católica		10685									R3	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
Alitas del Cadillac/House of Rock	Isabel La Católica	N24-724	39	2013/2014	11515	House of Rock	0		Restaurantes, incluso para llevar		QT	R3	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2013/2014	12284	House of Rock	0		Venta al por menor de bebidas alcohólicas (No destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados		QT	R3	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2014/2015	11515	House of Rock	0		Restaurantes, incluso para llevar		QT	R3	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2015/2016	112132	House of Rock	0		Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en bares (Con suministro predominante de bebidas) L.B.	Bares, no está integrada a un hotel		R3	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2017/2018	169953	Alitas del Cadillac			Restaurantes, incluso para llevar			R3	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas

Discoteca, bar, música en vivo, karaoke
Actividad no compatible con zonificación según Ordenanza 135
En realidad venden bebidas alcohólicas; cerveza/vino
Actividad permitida en zona según Ordenanza 135

CIIU: Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Nota: Elaborado por el autor con base en el archivo personal del Arq. Miroslav Kubes -miembro del Comité Pro-mejoras de La Floresta en 2018-.

Tabla 10

Cuadro comparativo de LUAE extendidas por el DMQ frente a actividades permitidas en ordenanza 135 de La Floresta (2011-2017) (Sección 2)

INFORMACIÓN DEL ICUS MDMQ/VISUAL				INFORMACIÓN LUAE MDMQ 04 /mayo /2017								ORDENANZA 135	
Local actual	**Calle**	**#**	**Predio #**	**Año**	**No. Lic.**	**Nombre**	**ICUS**	**CIIU**	**Actividad económica**	**Parámetros ICUS**	**Q. Tur.**	**Zon.**	**Actividad económica**
Restaurant P.P. Botella	Gangotena	N26-38	31527	2013/2014	14106	Lobosapiens	0		Restaurantes, incluso para llevar		QT	R2	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2015/2016	118910	Chipote Chillón a la Mexicana	153354		Restaurantes, incluso para llevar	Restaurante con venta restringida de bebidas alcohólicas	QT	R2	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2016/2017	133549	P.P. Botella	133549		Restaurantes, incluso para llevar		QT	R2	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
Bar La Aurora	Coruña	E16-45	667425									R2	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
Ruah Lounge/Sándwich Toledo	Francisco Salazar	E13-41	51656	2015/2016	122810	Caboose Coffee and Cheesecake	0		Cafeterías, incluso para llevar	Cafeterías		R1	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
				2017/2018	171807	Ruah Lounge		156100107	Restaurantes, incluso para llevar			R1	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
Bar/Discoteca Ramón Antigua	A. Mena Caamaño		44258									R2	Cafeterías, comedores, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas

Discoteca, bar, música en vivo, karaoke
Actividad no compatible con zonificación según Ordenanza 135
En realidad venden bebidas alcohólicas; cerveza/vino
Actividad permitida en zona según Ordenanza 135

CIIU: Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Nota: Elaborado por el autor con base en el archivo personal del Arq. Miroslav Kubes -miembro del Comité Pro-mejoras de La Floresta en 2018-.

1.5.Infracciones a la Ordenanza 260 -Inmuebles inventariados de La Floresta-

1.5.1. Antecedentes

En septiembre de 2014, en estudio realizado por la Dirección de inventario del IMP[21], se seleccionó 159 predios, para su ingreso al Inventario de Bienes Patrimoniales de Quito, además de 10 inmuebles inventariados en 1998, lo cual se detalla en la Tabla 11. Bajo esta consideración, en octubre de 2014 se solicita la aprobación del "Inventario del Barrio La Floresta", el cual consta de 167 bienes inmuebles que cumplen con los requisitos para ser incluidos dentro del inventario. De este inventario se excluyen las edificaciones que se muestran en la Tabla 12, lo cual de acuerdo al informe del IMP y la Agencia Metropolitana de Control (AMC), han sido derrocados.

Tabla 11

Inmuebles patrimoniales de La Floresta (2018)

Institución	Tipo de protección	N°
Inmuebles patrimoniales declarados por el Consejo Metropolitano de Quito en 1998	Protección Parcial	7
	Protección Absoluta	3
Inmuebles seleccionados por el IMP para conformar el nuevo inventario	Protección Parcial	156
	Protección Absoluta	6
TOTAL		169

Nota: Elaborado por el autor con base a información del Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito.

Tabla 12

Predios con edificaciones inventariadas derrocadas en La Floresta[22]

N° de predio	Clave Catastral	Dirección	Propietario
52840	1030516014	Calle Luis Toledo y Luis Cordero	Asociación de cuentas en participación Proyecto Toledo
39938	1030504003	Calle Valladolid y Vizcaya	Guerrero María Haydee y otro

[21] IMP: Instituto Metropolitano de Patrimonio.

[22] Información recuperada de estudio del IMP realizado en La Floresta en septiembre de 2014.

Nota: Elaborado por el autor con base a información del Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito.

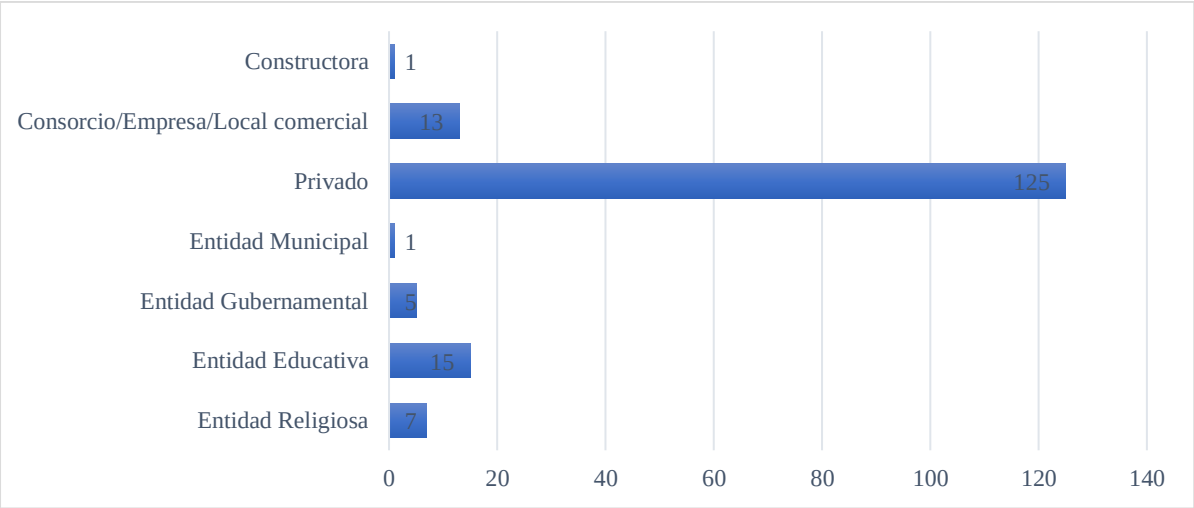
El informe del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) revela que casi el 100% de las edificaciones evaluadas para el Inventario Patrimonial de La Floresta aún existen. Sin embargo, algunas de estas edificaciones presentan problemas significativos, como:

- Descuidos en el mantenimiento: Muchas edificaciones muestran afectaciones constructivas en sus fachadas.
- Edificaciones en ruinas: Se identificaron estructuras que se encuentran en un estado de deterioro avanzado.
- Propiedades deshabitadas: Existen edificios que no están ocupados, lo que contribuye al deterioro general del bien inmueble.

Estos hallazgos reflejan la necesidad de intervenciones específicas para preservar el patrimonio y mejorar las condiciones de las edificaciones en La Floresta. El Inventario Patrimonial de La Floresta muestra que la mayoría de las edificaciones están en manos de propietarios privados. Específicamente, de los 167 bienes inventariados, 125 pertenecen a individuos privados (Ver Figura 27). Además, si se incluyen las propiedades de consorcios, empresas, locales comerciales y constructoras, estos representan el 83% del total de los bienes catalogados en el inventario de La Floresta (Ver Figura 28). Esto sugiere una significativa concentración de propiedades en el sector privado, lo que podría incidir tanto en las operaciones del mercado inmobiliario como en la gestión del patrimonio en el área.

Figura 27

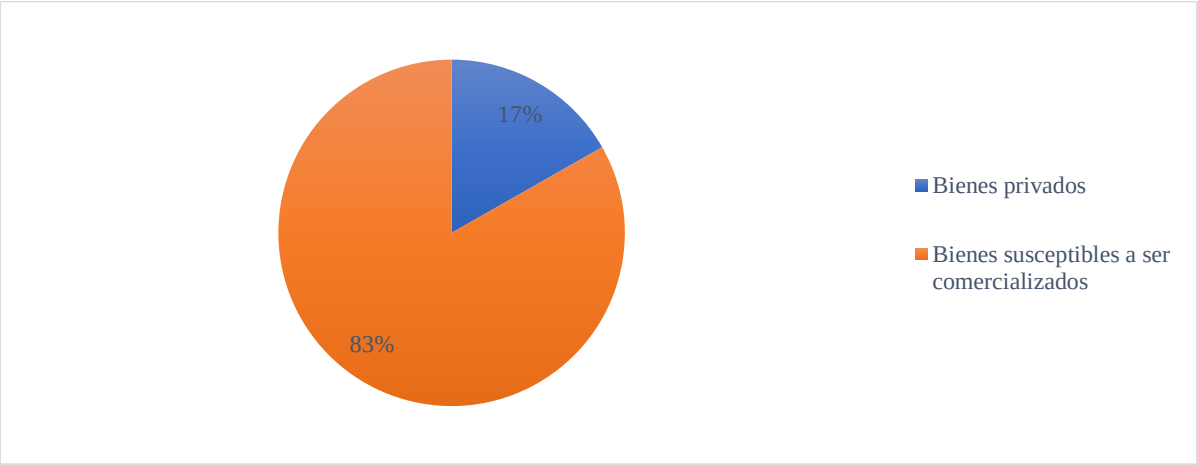
Propietarios de Bienes Inventariados en La Floresta



Nota: Elaborado por el autor con base a información del Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito.

Figura 28

Bienes susceptibles a formar parte del mercado inmobiliario



Nota: Extraído del archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

1.5.2. Infracciones a la Ordenanza 260

Dentro del inventario de La Floresta elaborado por el IMP, se identificaron dos propiedades en las que las edificaciones previamente existentes habían sido demolidas. Esta demolición constituye una infracción a la Ordenanza Metropolitana 260, que forma parte del Plan Especial de La Floresta. Según el Art. 15 de la Ordenanza 135 del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2011), relacionado con el patrimonio edificado, se establece:

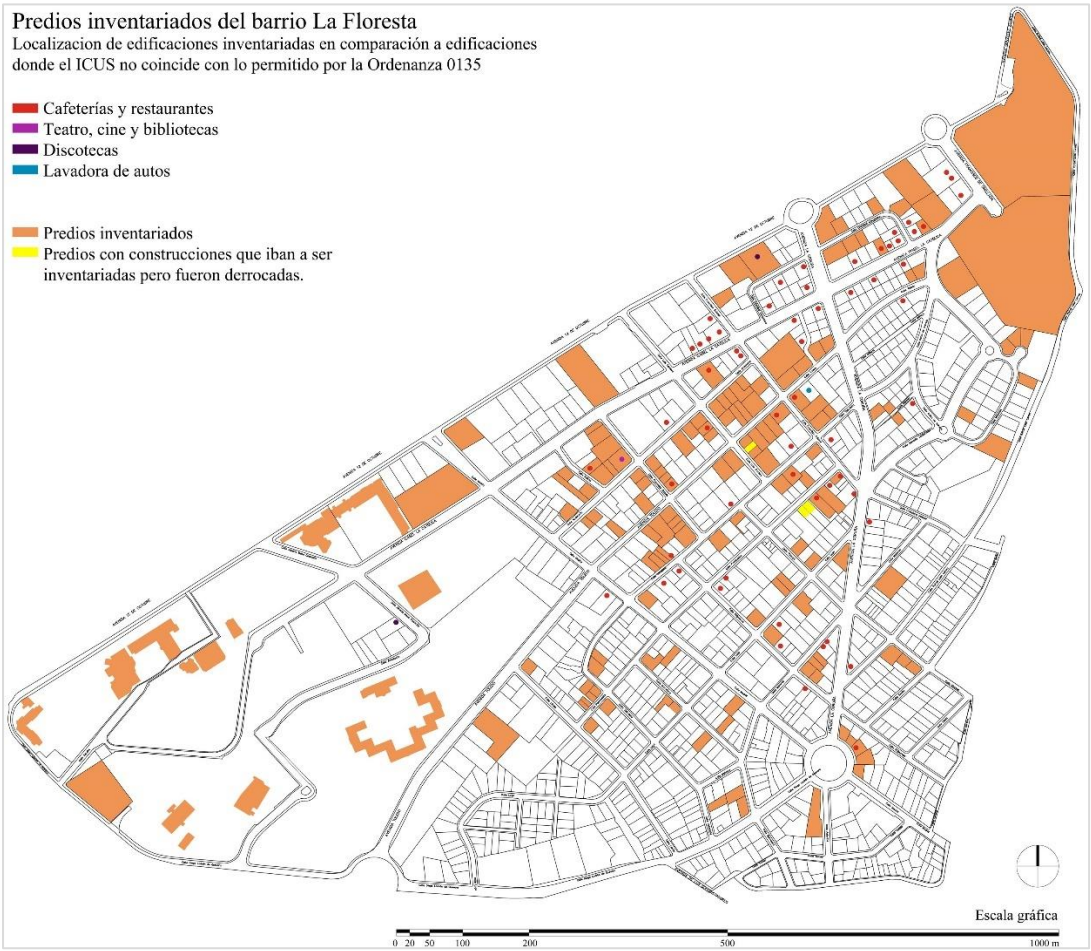
> Para los usos de suelo y asignación de ocupación de suelo y edificabilidad en los predios que se encuentran incluidos en el inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán todas las normas pertinentes que constan en la Ordenanza Metropolitana 260, referente a las áreas y bienes patrimoniales. (p. 13)

1.5.3. Edificaciones inventariadas donde el ICUS no coincide con lo permitido por la Ordenanza 135

Al superponer los mapas de edificaciones inventariadas en La Floresta con aquellos donde el ICUS no concuerda con lo permitido por la Ordenanza 0135, se observa que varios establecimientos comerciales ocupan inmuebles que están catalogados como patrimonio. En su mayoría, estos locales comerciales son restaurantes y cafeterías que venden bebidas alcohólicas, una actividad prohibida por los tipos de uso de suelo establecidos en el Plan Especial de La Floresta (Ver Figura 29).

Figura 29

Localización de edificaciones inventariadas en comparación a edificaciones donde el ICUS no coincide con lo permitido por la Ordenanza 135.



Nota: Extraído del archivo personal de la Dra. Rocío Bastidas -Presidenta del Comité Pro-mejoras del barrio La Floresta en 2018-.

1.6.Hoja de Ruta para la Revisión del Plan Especial de La Floresta

Como preparación para desarrollar una propuesta de lineamientos de planificación urbana para el barrio La Floresta, se consideró crucial identificar las características distintivas de la comunidad barrial. Esto se logró mediante el análisis de los hallazgos de la información recolectada, así como a través de la observación participativa e interacción directa con los residentes (Ver Tabla 13).

Además, fue esencial evaluar el alcance de la Hoja de Ruta para la revisión del Plan Especial de La Floresta desarrollado por Bastidas (2017), que detalla la siguiente información:

- Revisión del Componente Territorial: Evaluar la aplicación del Plan Especial en aspectos relacionados con el uso, ocupación y edificabilidad del suelo, y la emisión de LMU[23], LUAE, IRM[24] e ICUS, de acuerdo con los mapas de Uso de Suelo y Zonificación de la Ordenanza No. 135. Se deberían proponer recomendaciones para su correcta implementación en el segundo quinquenio (2017-2021).
- Revisión del Diseño del Sistema de Movilidad: Evaluar la aplicación del diseño vial vehicular, aceras, ejes peatonales y ciclovías, así como su integración con el sistema de áreas verdes y plazas, considerando los componentes de accesibilidad, tránsito y transporte.
- Gestión del Patrimonio Cultural: Revisar la gestión y protección del patrimonio arquitectónico del barrio.
- Revisión del Diseño del Sistema de Equipamientos y Espacio Público: Evaluar la aplicación del diseño del sistema de equipamientos y espacio público, y sus componentes, enfocándose en el mejoramiento integral del espacio público.
- Estado de Aplicación de Programas y Proyectos: Revisar la implementación de los programas y proyectos establecidos y desarrollar indicadores de cumplimiento para el segundo quinquenio del Plan Especial de La Floresta.
- Revisión del Modelo de Gestión: Evaluar el modelo de gestión descrito en la memoria técnica del Plan Especial y en el artículo 7 de la Ordenanza 135. Se deben proponer ajustes que incluyan estrategias de financiamiento adecuadas.

[23] LMU: Licencia Metropolitana Urbanística de Edificaciones.

[24] IRM: Informe De Regulación Metropolitana.

- Revisión del Eje de Desarrollo Sostenible, Económico y Social: Analizar los estímulos y restricciones presentes en la consecución de los objetivos y orientaciones estratégicas del Plan en términos de desarrollo sostenible, económico y social.

Tabla 13

Características propias de la comunidad de La Floresta[25]

Atributo de la comunidad	Sentido de pertenencia	Influencia recíproca	Integración y satisfacción de necesidades
Concepción del atributo	A nivel social, refiere a que por diversas circunstancias alguien forma parte de una comunidad.	Experimentación de múltiples dinámicas de intercambio reciproco de bienes, de servicios, de poder, etc.	Refiere a la posibilidad de compartir valores y recursos para la satisfacción de las necesidades individuales y colectivas entre los integrantes de la comunidad.
Ventajas para la comunidad	Impedimento de procesos de gentrificación	Facilita el enriquecimiento cultural, el respeto a los valores y costumbres de todos.	Los criterios de sostenibilidad de un barrio en un territorio determinado se refieren a las actividades que desarrolla para atender las necesidades de la colectividad, impidiendo el desplazamiento y la excesiva movilización para satisfacer sus requerimientos en términos de salud, educación, alimentación, cultura, etc.
	Facilita el cuidado del patrimonio urbanístico.		
	Promueve actividades sostenibles y de bajo impacto ambiental.	Promueve el crecimiento y bienestar de la comunidad.	
	Aumenta la seguridad.	En razón de que comparten un mismo territorio urbano, la comunidad afronta problemas comunes y busca salidas que satisfagan su diario convivir.	
	Permite convivencia con diversidad étnica, cultural, social y económica.		

Nota: Información rescatada del documento "Hoja de ruta para la revisión del Plan Especial de Ordenamiento Urbano del barrio La Floresta, PELF, aprobado según la Ordenanza no. 135." (Bastidas. 2017. p. 2).

[25] Las características han sido definidas en base a la población residente del barrio La Floresta, la cual rechaza procesos gentrificadores que perjudican a la comunidad.

Capítulo IV. Análisis multiescalar de procesos socio-espaciales en La Floresta (2018)

En el análisis se llevó a cabo una interpretación detallada de ciertos fenómenos observados en el barrio mediante un enfoque que abarca tres niveles:

- Macro-análisis: Se realizó una cartografía perceptual de los procesos socio-espaciales, proporcionando una definición perceptual de los acontecimientos y dinámicas que se desarrollan en el barrio.
- Meso-análisis: Se examinaron las etapas del cambio progresivo de la imagen urbana, con un enfoque en la transformación de viviendas en espacios de consumo, ofreciendo una definición espacial de este proceso.
- Micro-análisis: Se evaluó el estado actual del proyecto "Mi Calle", identificando problemáticas puntuales surgidas con la implementación de este proyecto en el barrio.

4.1.Cartografía Perceptual de procesos socio-espaciales

Se llevó a cabo un análisis socio-espacial del barrio La Floresta considerando los actores, actividades y conflictos que ocurren en diferentes momentos de la semana y en distintas horas del día. Este análisis se organizó de la siguiente forma:

Tabla 14

Organización temporal de la cartografía perceptual de procesos socio-espaciales en La Floresta (2018)

Días de la semana	Horario
Lunes a Jueves	7:00 am -10:00 pm
Jueves a Viernes	
Sábado a Domingo	
Días de Feria	

Nota: Elaborado por el autor.

El análisis de los actores, actividades y conflictos en La Floresta permitió identificar características específicas en distintas áreas del barrio. Metodológicamente, esto condujo a la

división del barrio en zonas como: financiera, bares y restaurantes gourmet, espacios de consumo alternativo, zona residencial y zona universitaria. El estudio se realizó considerando la necesidad de entender los fenómenos que ocurren en el barrio en diferentes días y horas, dado que las dinámicas cambian según el momento. Esta segmentación fue esencial para la formulación de principios y estrategias de ordenamiento barrial adecuados para La Floresta.

4.1.1. De lunes a jueves

Durante los días de entresemana, se observa lo siguiente (Ver Figuras 30 y 31 para más detalles):

La zona financiera, ubicada entre la Av. 12 de Octubre y la Av. Isabel La Católica, es un área clave en La Floresta. Durante el día, es principalmente transitada por trabajadores de instituciones financieras, quienes ocupan el espacio público en horas laborales. Sin embargo, por la noche, la zona se vuelve desierta, con poca actividad peatonal y únicamente la circulación de vehículos. La zona de bares y restaurantes gourmet se ubica entre la zona financiera y la zona cultural. Debido a su proximidad a estos dos espacios, atrae a oficinistas y residentes de alto poder adquisitivo que frecuentan los locales para consumir sus productos. La actividad en esta área es notable durante las horas de almuerzo y en la noche. Similar a la zona financiera, este espacio es utilizado principalmente para la circulación de vehículos en horas en que los comercios no están activos, como temprano en la mañana o en altas horas de la noche.

En la zona universitaria, la afluencia de estudiantes es constante a lo largo del día debido a la presencia de varias instituciones de educación superior. Este fenómeno ha sido característico en La Floresta por varias décadas, con estudiantes que forman parte del paisaje urbano desde las primeras horas de la mañana hasta la noche. Fuera de este horario, la zona tiene muy poca o nula actividad peatonal, ya que las calles cercanas son utilizadas principalmente para la circulación vehicular. La zona residencial, a diferencia de otras áreas del barrio, mantiene un flujo constante, aunque reducido, de personas transitando por sus calles a lo largo del día. La mayoría de los transeúntes son vecinos del barrio o propietarios de pequeños negocios ubicados en La Floresta o en sus alrededores. Durante las mañanas y algunas tardes, es común ver a residentes reuniéndose para caminar o pasear, aprovechando la relativa tranquilidad que

ofrecen las calles interiores del barrio, un contraste notable con el bullicio de las grandes avenidas.

En términos generales, la circulación de bicicletas en La Floresta es regular, aunque no masiva, a pesar de que muchas de sus calles cuentan con ciclovías. Durante la semana, la mayor cantidad de ciclistas se observa en las vías que conectan la zona universitaria con el área residencial. En contraste, la congestión vehicular es considerable en las avenidas principales y en varias intersecciones del barrio. Este alto flujo vehicular se debe a la ubicación estratégica de La Floresta, que conecta diferentes zonas de Quito y facilita la comunicación entre el norte, centro, sur y los valles. Además, la afluencia de vehículos se ve incrementada por la concentración de servicios que el barrio ofrece a la ciudad.

4.1.2. De jueves a viernes

Durante este periodo de la semana, se obtuvo la siguiente información (Ver Figuras 31 y 32 para ampliar el contenido):

En la zona financiera, se observa una gran afluencia de oficinistas, quienes suelen concurrir a espacios de consumo durante el almuerzo. Al finalizar la jornada laboral, muchos de ellos se dirigen hacia la zona de bares y restaurantes gourmet, así como a la zona de espacios de consumo alternativo para actividades de entretenimiento. Similar a lo que ocurre entre semana, la vitalidad del área disminuye considerablemente entrada la noche, con excepción de ciertos puntos como bares o discotecas. En este contexto, la Av. 12 de Octubre se convierte en una vía principalmente utilizada para el tránsito vehicular en horas nocturnas, mientras que los peatones en la zona suelen ser aquellos que se dirigen específicamente a lugares de consumo.

En la zona de bares y restaurantes gourmet, la concentración de espacios de consumo, como bares, discotecas y cafeterías, atrae tanto a quienes transitan por la zona como a aquellos que realizan actividades cotidianas en el sector. La afluencia es considerablemente mayor que entre semana, especialmente los jueves y viernes, cuando el fin de la jornada laboral marca el inicio de la actividad social. Las horas pico de consumo se concentran durante el almuerzo, al finalizar la tarde y en la noche. Durante las horas nocturnas, la zona se vuelve principalmente un punto de encuentro para los clientes de estos locales, con una alta circulación de peatones y vehículos en busca de estos espacios de entretenimiento.

En la zona universitaria, los días de fin de jornada académica ven una alta concentración de estudiantes que se dirigen a los espacios de consumo del área, especialmente a aquellos dentro de la manzana con opciones alternativas para jóvenes, como cafeterías, bares y discotecas. Sin embargo, durante la noche, el sector se convierte principalmente en una vía de circulación vehicular, siendo raro encontrar personas caminando por el área después de la jornada académica. La zona de espacios de consumo alternativos se distingue por su amplia oferta en gastronomía, cultura y entretenimiento nocturno. Durante los días de finalización de la jornada laboral, atrae a una gran cantidad de personas, incluyendo oficinistas, estudiantes y jóvenes profesionales. La mayor afluencia se registra durante el almuerzo, al final de la tarde y en la noche, similar a la concentración observada en la zona de restaurantes gourmet.

En la zona residencial, el número de residentes que transita por las calles sigue siendo similar al de los días entre semana. La mayor afluencia ocurre durante las tardes, después de la jornada laboral, y el movimiento en pequeños comercios y tiendas de abarrotes es constante a lo largo del día. En cuanto a la movilidad en bicicleta, la circulación sigue una pauta similar a la de los días entre semana. Sin embargo, se observa un ligero aumento en las manzanas interiores del barrio, especialmente en áreas con espacios de consumo alternativo, como cafeterías y bares, a los cuales los ciclistas se dirigen principalmente en horas de la tarde.

En cuanto a la congestión vehicular durante los días de finalización de la jornada laboral, se observa que las vías del barrio se utilizan como paso para quienes se dirigen a diferentes zonas de la ciudad, como el sur, centro, norte y valles. Además, la abundante oferta de espacios de consumo, como cafeterías, bares y discotecas, provoca que las calles cercanas a estos establecimientos se llenen de autos que los utilizan como estacionamiento, generando congestión en varias áreas del barrio. La intensidad del tráfico es mayor por la mañana y al finalizar la jornada laboral.

4.1.3. De sábado a domingo

Durante este periodo, se observó que la zona financiera pierde el dinamismo que presenta entre semana. La circulación peatonal es escasa, limitada a algunos residentes y pocas personas que transitan por el área. La mayor parte del tráfico en las calles principales está destinado al tránsito vehicular (Ver Figuras 33 y 34 para ampliar el contenido).

Durante los fines de semana, la zona de bares y restaurantes gourmet experimenta un incremento significativo en el consumo. Los clientes, que incluyen tanto residentes de clase media-alta como visitantes de distintas partes de la ciudad, acuden a estos establecimientos desde el mediodía hasta la noche. La alta demanda genera un aumento en la afluencia de peatones y vehículos, impulsado por la variada oferta gastronómica y de entretenimiento del área. En la zona universitaria, la presencia de estudiantes es escasa durante los sábados. Los domingos, las calles cercanas a las universidades se utilizan principalmente por algunos vecinos y como ruta de tránsito para vehículos que circulan por el área.

Al igual que en la zona de restaurantes gourmet, los fines de semana los espacios de consumo alternativo y cultural experimentan una afluencia significativa. Estos incluyen una amplia variedad de cafeterías, espacios culturales, bares, restaurantes y discotecas que atraen a numerosos visitantes durante todo el día los sábados, incluso hasta altas horas de la noche. Los domingos, la afluencia de personas se limita a las horas de la tarde. En general, estos espacios fomentan un alto flujo peatonal tanto de residentes como de visitantes de diversas partes de la ciudad.

En la zona residencial, los vecinos con preferencias más tradicionales tienden a concentrarse en áreas cercanas a la iglesia del barrio y al redondel de La Floresta. También muestran una alta afluencia en la calle Ladrón de Guevara, que está llena de pequeños comercios desde el redondel hasta el parque José Navarro (Parque de las Tripas). En estos lugares, se observa un flujo constante de residentes que transitan por el espacio público desde la mañana hasta bien entrada la noche durante todo el fin de semana. La abundancia de espacios de consumo alternativos y culturales en La Floresta atrae a ciclistas, tanto residentes del barrio como de áreas cercanas. Los ciclistas prefieren circular por las manzanas interiores del barrio debido a que estas calles, que cuentan con una alta afluencia peatonal y escaso tráfico vehicular, ofrecen un entorno más seguro y agradable para pedalear.

Finalmente, en cuanto a la congestión vehicular en el barrio, se observa que la afluencia de autos aumenta significativamente en las zonas de espacios de consumo desde la hora del almuerzo hasta la noche. La alta demanda en estos lugares, debido a la amplia oferta de opciones, atrae a numerosos residentes y visitantes de otras partes de la ciudad, lo que provoca congestión en las calles cercanas. Esta situación se agrava por la insuficiencia de espacios de estacionamiento disponibles, lo que limita la capacidad de acomodar todos los vehículos.

4.1.4. En días de feria

Durante los días de feria, se identificó lo siguiente (Ver Figuras 35, 36, 37 y 38 para ampliar el contenido):

Dentro de la zona de bares y restaurantes gourmet, la afluencia de personas durante los días de feria no varía significativamente respecto a un fin de semana normal, ya que las ferias ocupan otras áreas del barrio. Sin embargo, la circulación vehicular presenta cambios notables. Los conductores que se dirigen a estos espacios de consumo deben optar por rutas alternativas debido al cierre de las calles en las manzanas interiores del barrio. Además, enfrentan dificultades para encontrar estacionamiento debido a la alta demanda y la reducción de espacios disponibles. En la zona de espacios de consumo alternativos, las ferias están orientadas a un público interesado en productos y entretenimiento de este tipo. Estos eventos se desarrollan en las manzanas interiores del barrio, extendiéndose desde el redondel de La Floresta a través de una red de establecimientos. Entre los destacados se encuentran espacios culturales como el cine OchoyMedio, cafeterías como Botánica, Intag, Cafetina y Jervis, así como bares-restaurantes como La Cleta.

En la zona residencial, la reacción de los residentes ante las ferias está dividida. Algunos apoyan las ferias por su promoción de la cultura, el arte y la recreación, y por el potencial económico que generan para los espacios de consumo. Sin embargo, otros se oponen debido a la congestión vehicular, la dificultad para estacionar en áreas privadas, y preocupaciones sobre la seguridad y el consumo de alcohol o drogas. Además, hay un segmento de la población que es indiferente, ya que no está al tanto de los eventos, debido a la falta de participación en actividades comunitarias. Durante los días de feria, se observa un incremento notable en el número de ciclistas en las manzanas interiores de La Floresta, superando con creces el tráfico de bicicletas típico de un fin de semana normal. Este aumento se debe a la mayor facilidad para circular durante las ferias y a la presencia de actividades relacionadas con el ciclismo en los espacios de consumo, como “La Cleta” y stands dedicados a bicicletas ubicados en puntos estratégicos del barrio, como la calle frente al cine OchoyMedio.

Finalmente, en cuanto a la congestión vehicular en La Floresta durante los días de feria, se observa que el cierre de calles en el interior de las manzanas obliga a los vehículos a tomar rutas alternativas, lo que genera congestión en las calles periféricas del barrio. Además, los

vehículos que se dirigen a los espacios de consumo, ya sean alternativos o gourmet, enfrentan dificultades para encontrar estacionamiento.

4.2.Etapas del cambio progresivo de la imagen urbana

En este proceso se analizó e interpretó la evolución de la imagen urbana de La Floresta, enfocándose en el cambio progresivo de uso de suelo. Originalmente, este suelo estaba destinado principalmente a espacios de vivienda, pero en la actualidad, una cantidad considerable de estas viviendas se han convertido en espacios de consumo. Por razones metodológicas, el análisis se dividió en cuatro etapas, las cuales se detallan a continuación (Ver Figuras 39 y 40 para ampliar el contenido):

En la primera etapa, las edificaciones típicas de La Floresta consistían en construcciones de uno o dos pisos con retiro frontal, siguiendo el estilo de una ciudad jardín. Estos inmuebles se utilizaban principalmente como espacios de vivienda. Los habitantes habituales del barrio, como residentes, estudiantes y trabajadores, eran quienes mayormente transitaban por sus calles. En cuanto a la circulación vehicular, esta era predominantemente de residentes del barrio y de personas que pasaban por el sector.

En la segunda etapa, se observa un incremento en la transformación de espacios residenciales en comercios, particularmente en la zona gourmet. Esto se refleja en la aparición de nuevos espacios de consumo, lo que genera una disminución en la presencia de los residentes originales en el área. La reconversión de los espacios privados atrae a oficinistas y personas con mayor poder adquisitivo. En muchas viviendas, las plantas bajas se convierten en negocios, destacando cafeterías, bares, restaurantes, galerías y discotecas, entre otros espacios culturales y comerciales. Desde una perspectiva espacial, los patios frontales se adaptan como extensiones de estos negocios, con cerramientos que permiten visibilizar el interior. Además, aumenta el tráfico vehicular en el barrio, principalmente de personas que se dirigen a estos nuevos espacios de consumo.

En la tercera etapa, los nuevos espacios de consumo se consolidan y comienzan a apropiarse del retiro frontal de las edificaciones mediante construcciones ligeras y desmontables, que amplían la capacidad del negocio para recibir a más clientes, como oficinistas y personas con mayor poder adquisitivo. Esta expansión contribuye a un aumento en la afluencia de vehículos

al barrio, lo que genera problemas de estacionamiento y un incremento en el tráfico vehicular en las calles de La Floresta.

En la etapa final, se evidencia la aparición de nuevos espacios de consumo alternativos que atraen a jóvenes profesionales, hipsters y universitarios. Ante la falta de espacio dentro de los lotes, estos negocios se expanden hacia el espacio público mediante "intervenciones urbanas"[26] como parklets, mesas y jardineras. Estas intervenciones reducen aún más los ya limitados espacios para estacionamiento, lo que intensifica el tráfico en el barrio. Sin embargo, estas adaptaciones también vuelven algunas calles más amigables para peatones y ciclistas, lo que genera un aumento en su presencia en el espacio público.

4.3.Estado del proyecto "Mi Calle" en 2018

La cuarta etapa del cambio de la imagen urbana en La Floresta se caracteriza por la implementación del proyecto "Mi Calle", cuyo objetivo principal fue reducir la circulación y la velocidad de vehículos en las manzanas interiores del barrio, al mismo tiempo que se fomentaba la movilidad peatonal y ciclista. Este proyecto marcó un punto de inflexión en la dinámica barrial, ya que impulsó la transformación del espacio público.

Uno de los efectos más notables de esta intervención fue la apropiación del espacio público por parte de algunos negocios[27], que comenzaron a instalar parklets y mobiliario (mesas y sillas) frente a sus establecimientos, respaldados por lo establecido por el proyecto. Estas intervenciones no solo cambiaron la imagen urbana, sino que también redefinieron el uso del espacio público, transformando algunas calles en áreas más amigables y seguras para los peatones y ciclistas, mientras que simultáneamente se restringió el espacio disponible para estacionamiento vehicular (Ver Figuras 41, 42, 43 y 44).

Existe también una relación entre la localización de algunos elementos de mobiliario urbano, como los estacionamientos públicos para bicicletas, y la proximidad de ciertos establecimientos privados de consumo. Un ejemplo es el cine OchoyMedio, que cuenta con uno de estos

[26] Es importante aclarar que las intervenciones urbanas realizadas en el marco del proyecto "Mi Calle" permiten que algunos negocios aprovechen la oportunidad para ampliar su espacio físico.

[27] Destacan el cine OchoyMedio, el bar La Cleta o las cafeterías Jervis, Casa Warmi y Caboose.

estacionamientos frente a su local, al igual que Incine, una escuela privada de artes escénicas, la cafetería Jervis, y el bar La Cleta, que dispone de un estacionamiento para bicicletas en el espacio público cercano a su entrada. Se observa también que las áreas del proyecto “Mi Calle” cercanas a espacios de consumo presentan un mejor aspecto, con mayor cuidado y mantenimiento, en comparación con las zonas próximas a espacios residenciales. Esto sugiere que quienes muestran mayor interés en mantener en buenas condiciones las intervenciones de “Mi Calle” son los propietarios de los establecimientos comerciales ubicados a lo largo de su recorrido.

Dentro del área cubierta por el proyecto “Mi Calle”, también se nota una carencia de mobiliario para la disposición de desechos domésticos. Esto ha llevado a que los residentes de las zonas residenciales depositen la basura en las esquinas, junto a las orejas de elefante y macetas. Como resultado, este mobiliario urbano se ha deteriorado, con desechos de botellas de bebidas alcohólicas, basura acumulada dentro de las macetas e incluso algunas macetas destruidas.

Otro factor clave en este proceso ha sido la oposición de una parte del barrio, liderada por el Comité barrial. Según ellos, el proyecto ha favorecido más a intereses privados que a los colectivos. Argumentan que, además de apropiarse del espacio público, el proyecto ha causado problemas como los previamente mencionados y ha incrementado la congestión vehicular debido a la falta de estacionamientos públicos. Esto ha generado descontento tanto entre los residentes del barrio como entre los propietarios de algunos negocios cercanos al proyecto “Mi Calle”.

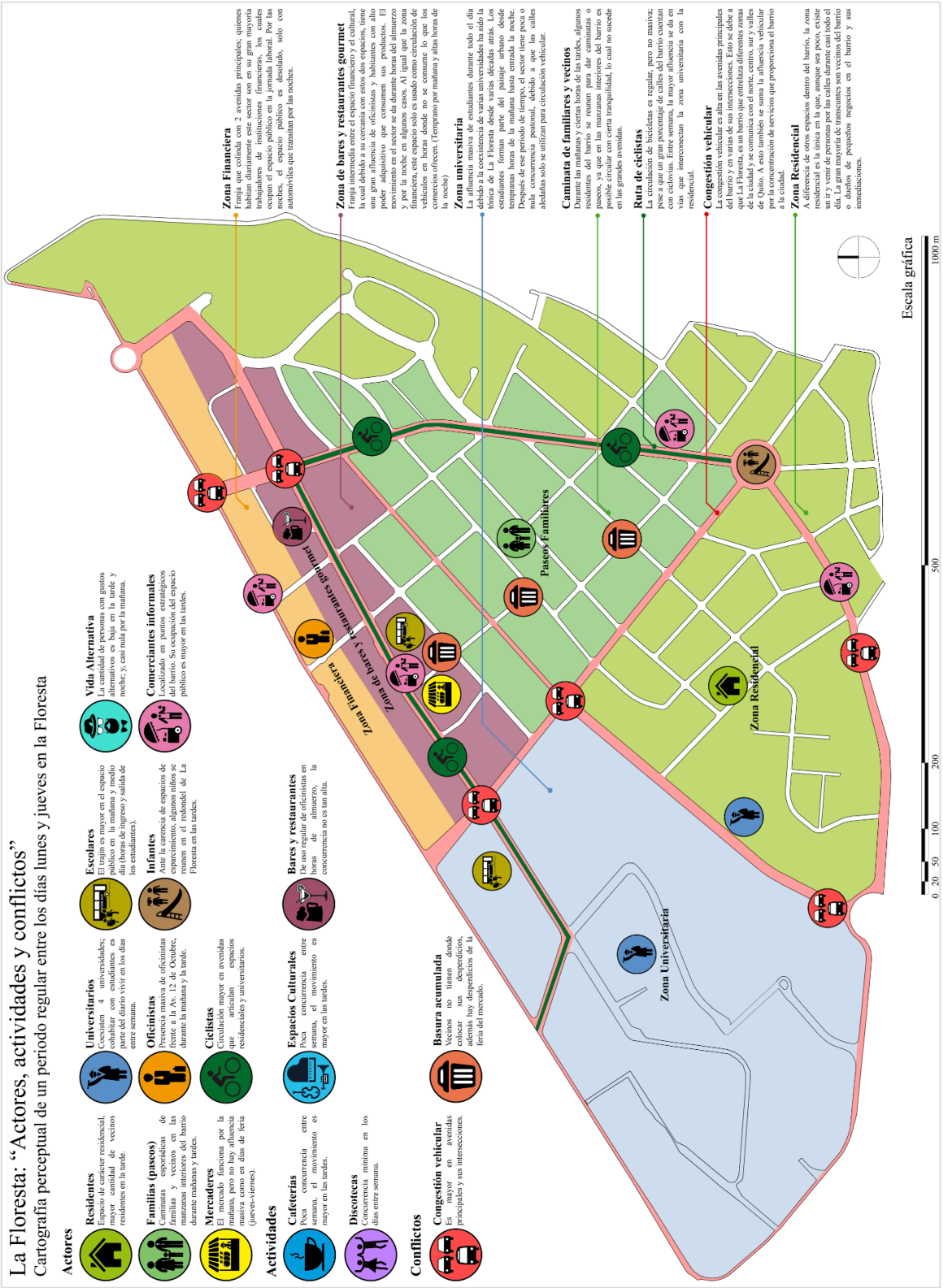
Figura 30

Mapeo fotográfico de un periodo regular entre los días lunes y jueves en La Floresta (2018)

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 31

Cartografía perceptual de un periodo regular entre los días lunes y jueves en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor.

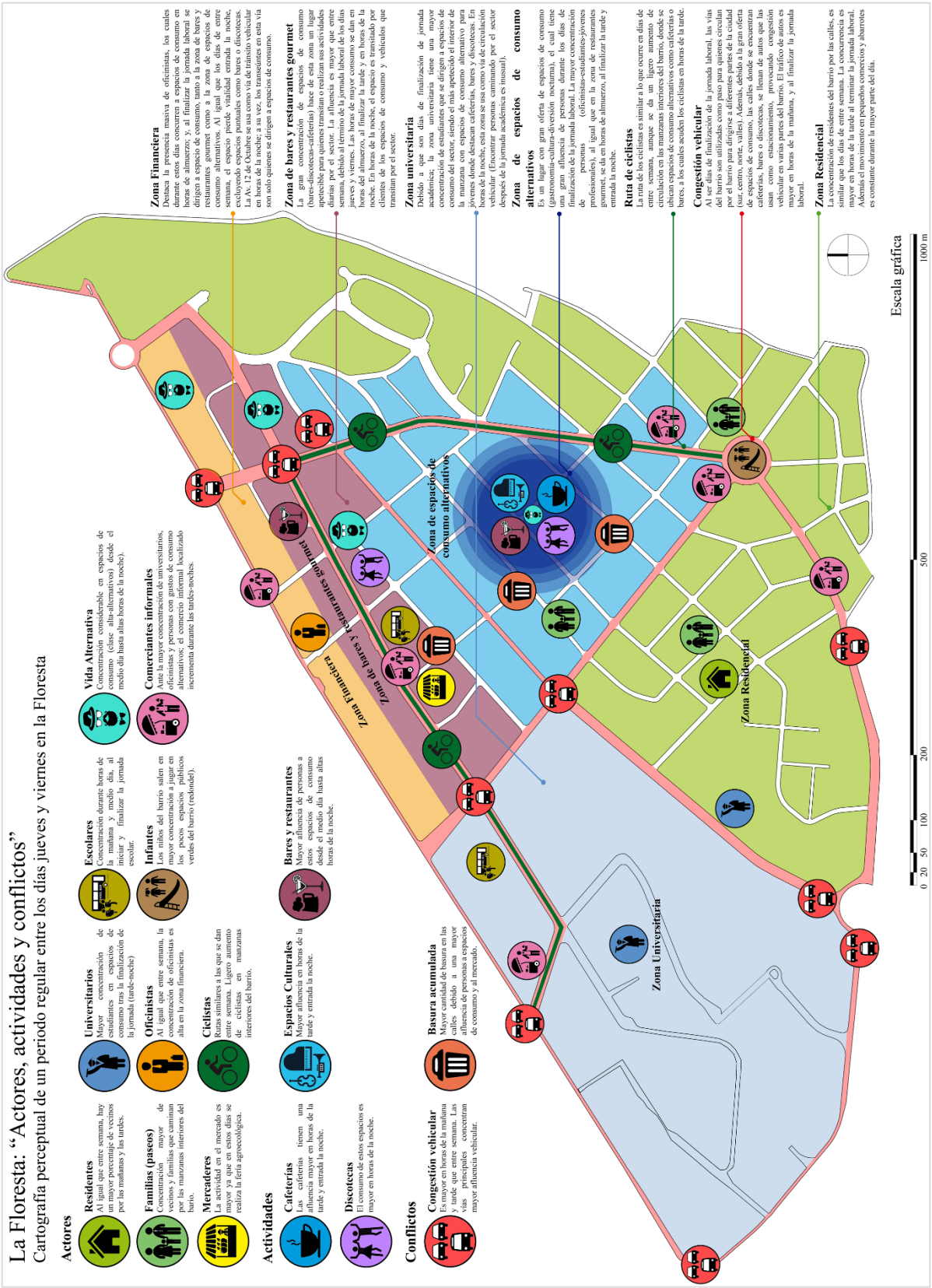
Figura 32

Mapeo fotográfico de un periodo regular entre los días jueves y viernes en La Floresta (2018)

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 33

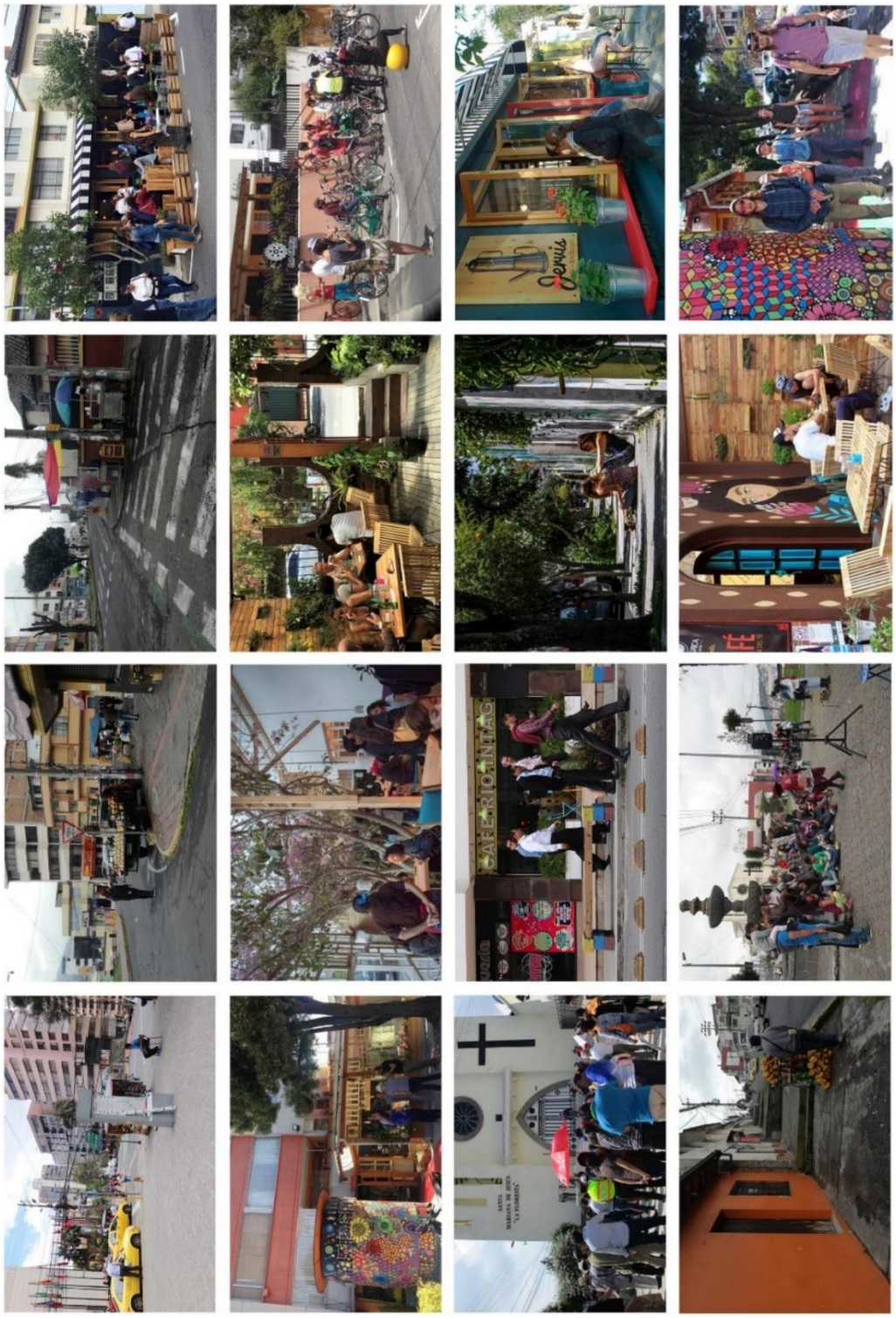
Cartografía perceptual de un periodo regular entre los días jueves y viernes en La Floresta (018)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 34

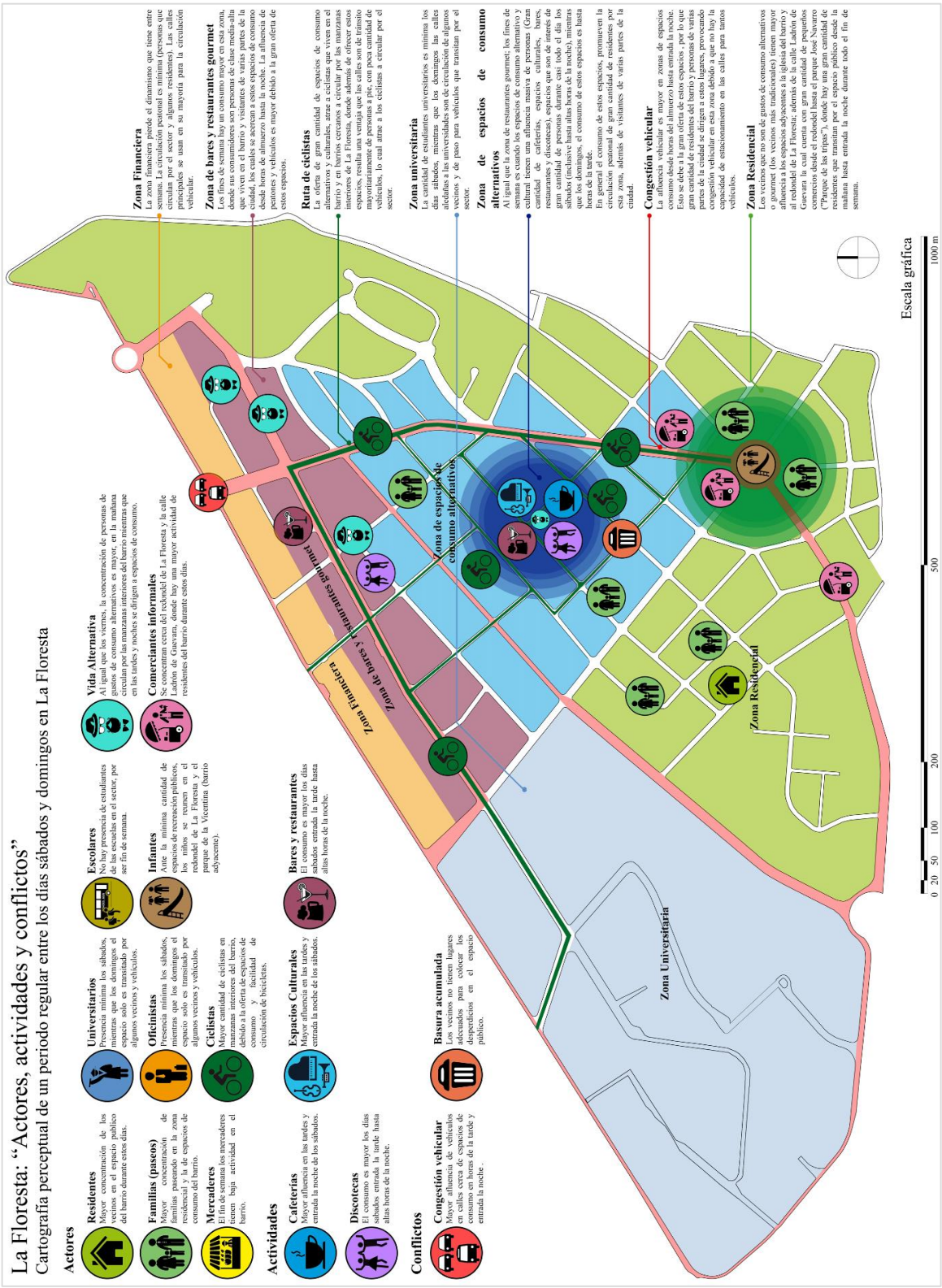
Mapeo fotográfico de un periodo regular entre los días sábados y domingos en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor con base a imágenes rescatadas del perfil de Facebook “De La Floresta” y “Barrio La Floresta-Quito

Figura 35

Cartografía perceptual de un periodo regular entre los días sábados y domingos en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor.

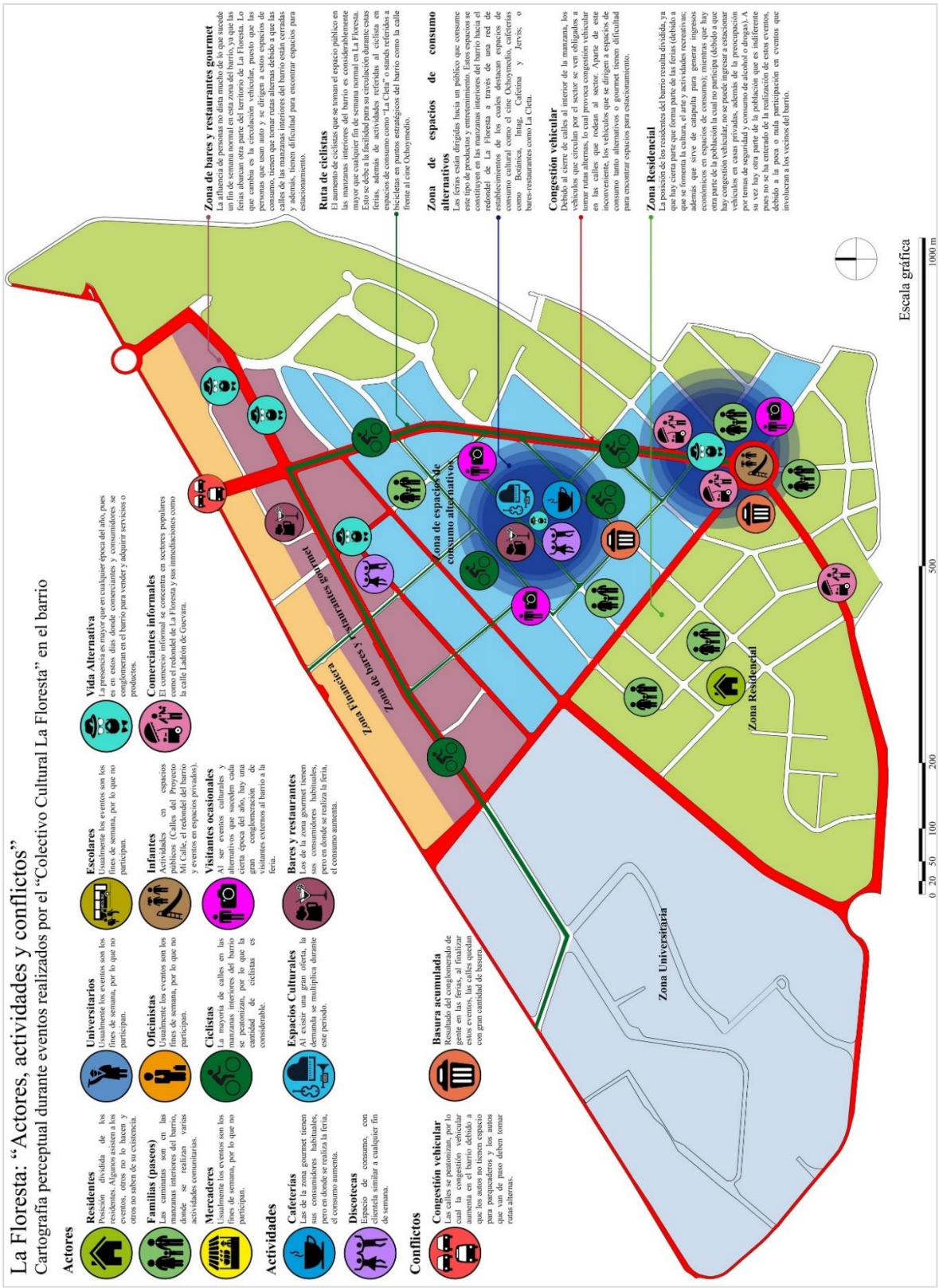
Figura 36

Actividades realizadas en La Floresta durante el evento “La Madre de las Ferias 2018”

Nota: Elaborado por el autor con base a imágenes rescatadas del perfil de Facebook “De La Floresta”

Figura 37

Cartografía perceptual de los eventos realizados por el “Colectivo Cultural La Floresta” (2018)



Nota: Elaborado por el autor.

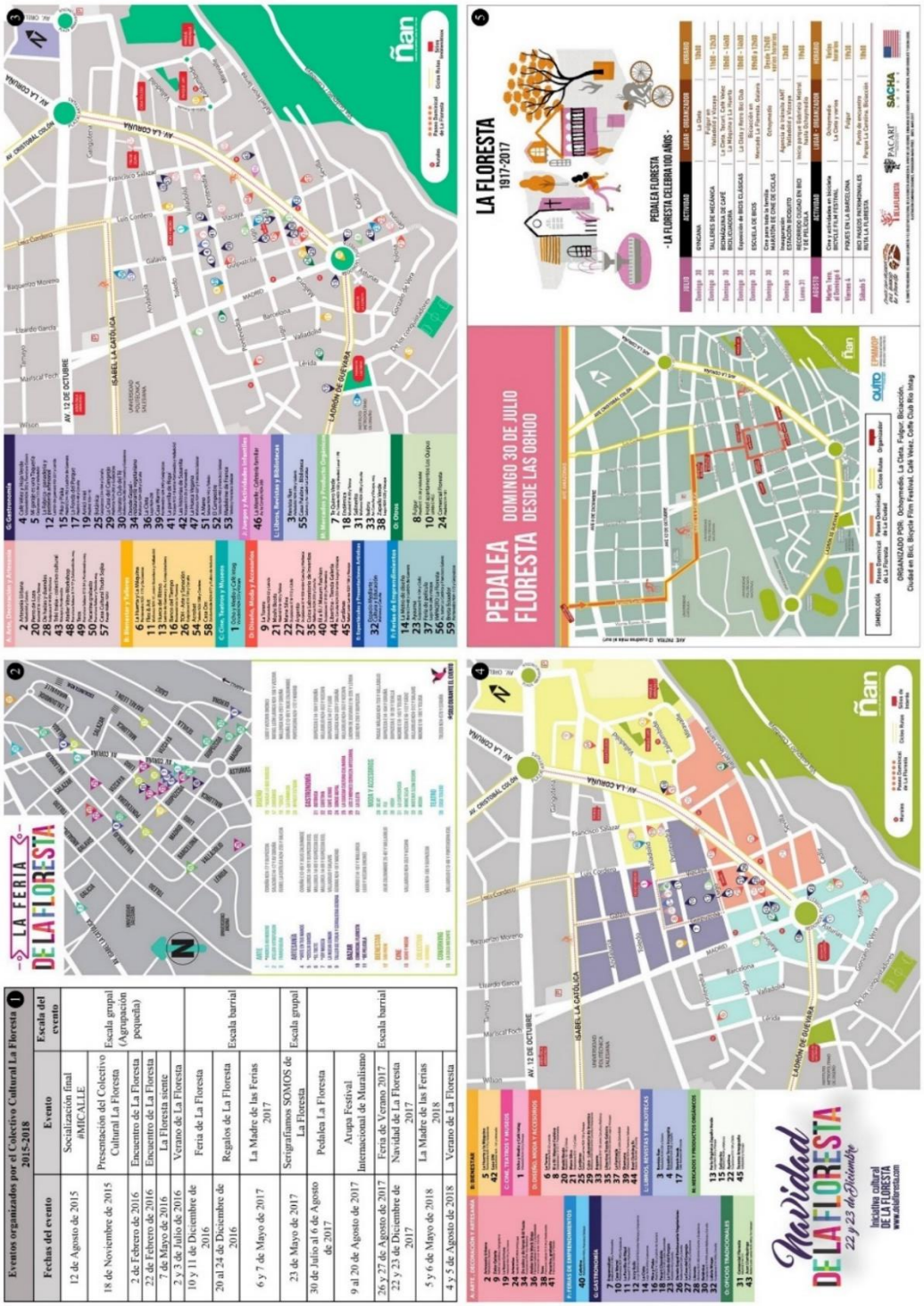
Figura 38

Actividades realizadas en La Floresta en el evento de intervención urbana “Mi Calle” (2018)

Nota: Elaborado por el autor con base a imágenes rescatadas del perfil de Facebook “De La Floresta”

Figura 39

(1) Tabla de los eventos organizados por el Colectivo Cultural La Floresta. (2) Afiche de “La Feria de La Floresta 2017” (3) Afiche de “La madre de todas las ferias 2018” (4) Afiche de “La Navidad de La Floresta 2017” (5) Afiche de “Pedalea La Floresta 2017”



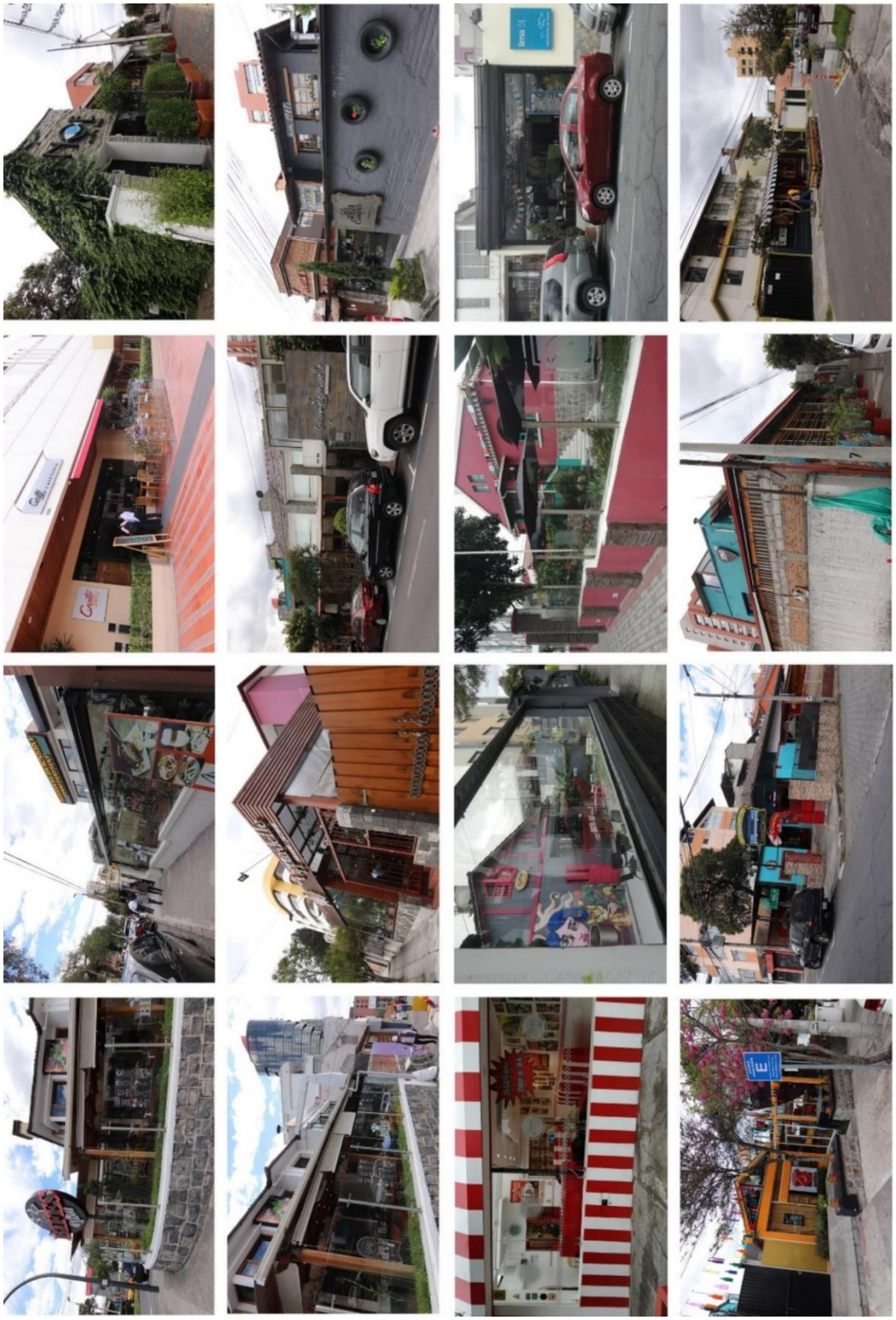
Eventos organizados por el Colectivo Cultural La Floresta 2015-2018

Fechas del evento	Evento	Escala del evento
12 de Agosto de 2015	Socialización final #MICALLE	
18 de Noviembre de 2015	Presentación del Colectivo Cultural La Floresta	Escala grupal (Agrupación pequeña)
2 de Febrero de 2016	Encuentro de La Floresta	
22 de Febrero de 2016	Encuentro de La Floresta	
7 de Mayo de 2016	La Floresta siente	
2 y 3 de Julio de 2016	Verano de La Floresta	
10 y 11 de Diciembre de 2016	Feria de La Floresta	
20 al 24 de Diciembre de 2016	Regalos de La Floresta	Escala barrial
6 y 7 de Mayo de 2017	La Madre de las Ferias 2017	
23 de Mayo de 2017	Serigrafiamos SOMOS de La Floresta	Escala grupal
30 de Julio al 6 de Agosto de 2017	Pedalea La Floresta	
9 al 20 de Agosto de 2017	Arupa Festival Internacional de Muralismo	
26 y 27 de Agosto de 2017	Feria de Verano 2017	Escala barrial
22 y 23 de Diciembre de 2017	Navidad de La Floresta 2017	
5 y 6 de Mayo de 2018	La Madre de las Ferias 2018	
4 y 5 de Agosto de 2018	Verano de La Floresta	

Nota: Elaborado por el autor. Tabla 1 (Elaboración personal); ilustraciones 2-3-4-5 (Rescatadas del perfil de Facebook “De La Floresta”)

Figura 40

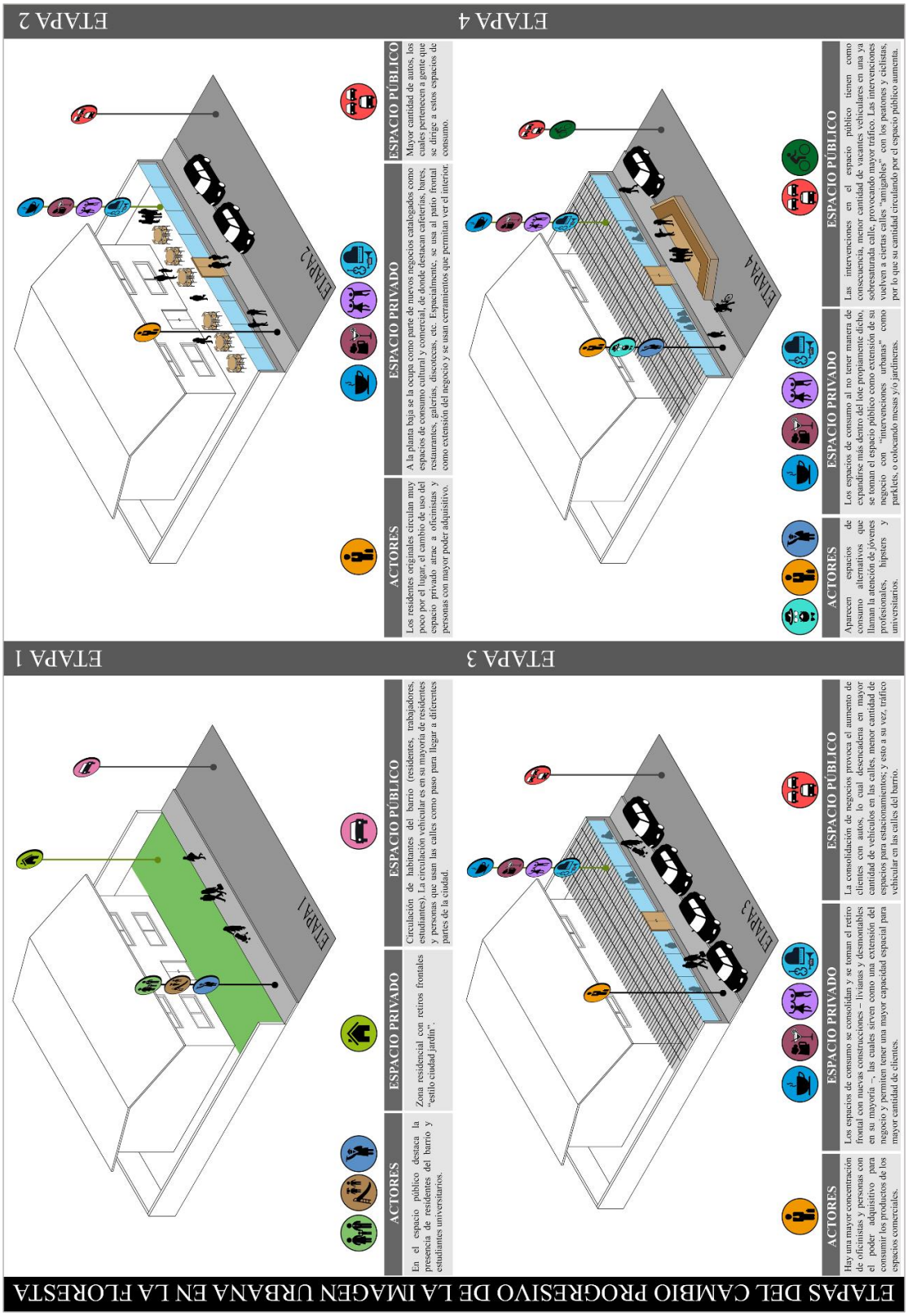
Imagen urbana ante el cambio progresivo de uso de suelo en La Floresta (2018) - De la vivienda al espacio de consumo -



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 41

Etapas del cambio progresivo de la imagen urbana en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor.

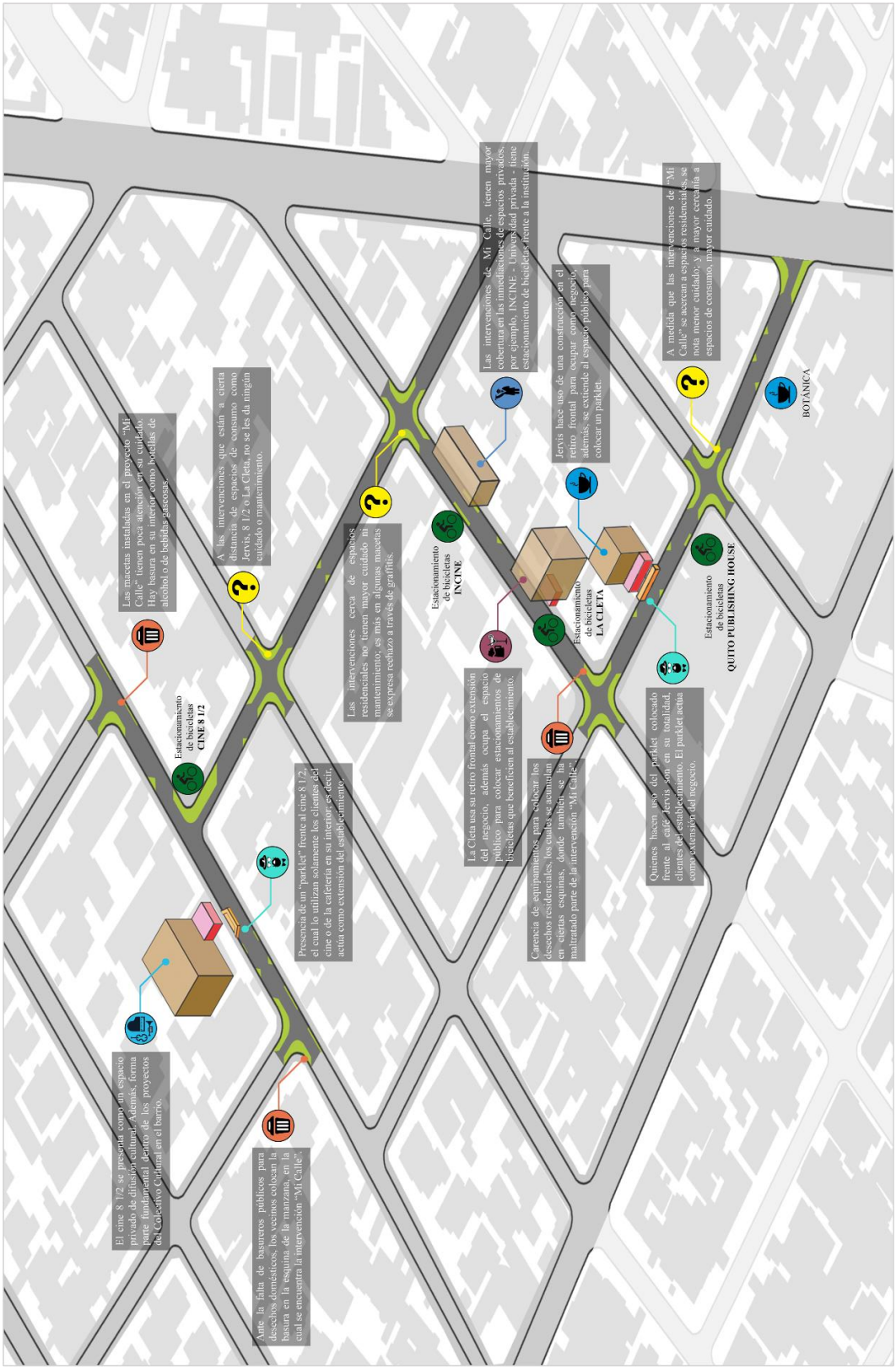
Figura 42

Estado del proyecto “Mi Calle” en 2018

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 43

Análisis del estado del proyecto “Mi Calle” en 2018



Nota: Elaborado por el autor.

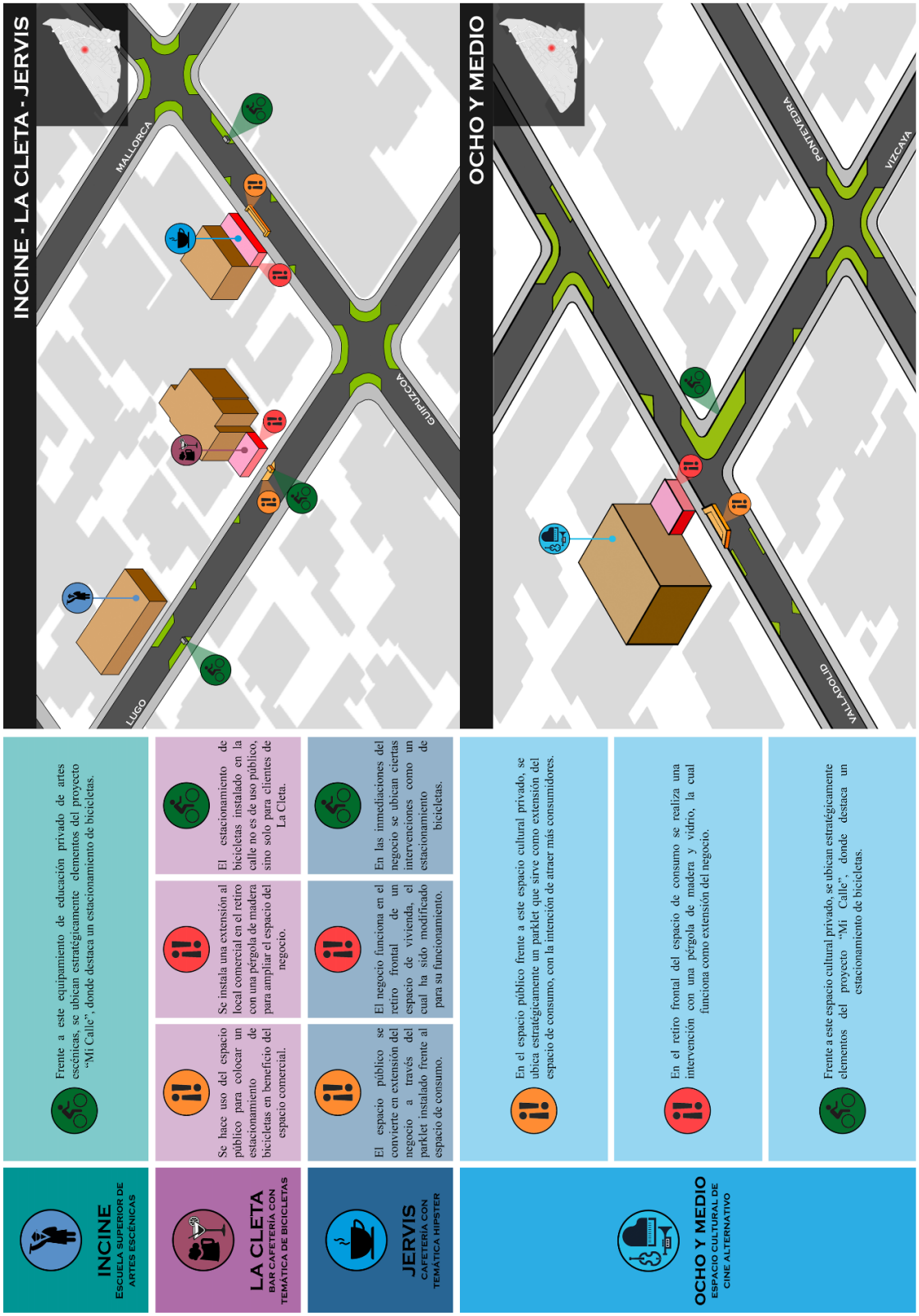
Figura 44

Uso del espacio público para beneficio de espacios de consumo en La Floresta (2018)

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 45

Uso del espacio público para beneficio de espacios de consumo en La Floresta (2018)



Nota: Elaborado por el autor.

Capítulo V. Lineamientos de planificación urbana para el barrio La Floresta

5.1.Estrategia general

La fase propositiva surgió a partir del análisis y las conclusiones de la fase investigativa. Se desarrolló un modelo que aborda las transformaciones socio-espaciales en La Floresta, permitiendo evaluar la Ordenanza 135 y formular lineamientos de planificación urbana para el barrio. Antes de elaborar la propuesta (Ver Figura 46), se realizó un análisis multicapa de los componentes espacial, perceptual y legal de La Floresta[28] (Ver Figura 47). Este análisis sentó las bases para definir principios y estrategias de ordenamiento barrial, alineados con las políticas normativas tanto nacionales como locales.

Junto con los principios y estrategias, se reevaluaron las estrategias propuestas para el desarrollo de la Ordenanza 135, considerando los antecedentes revisados en los capítulos previos. Esto permitió establecer estrategias integrales que aborden las problemáticas identificadas y complementen lo ya planteado. A continuación, se identificaron los instrumentos necesarios para implementar una propuesta espacial en el territorio. Se tomó como referencia legal los instrumentos de planificación y gestión del suelo establecidos por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Además, se realizó una evaluación de los instrumentos utilizados por el equipo que desarrolló la Ordenanza 135, en particular los tratamientos urbanísticos (Ver Figura 48), para desarrollar un esquema de propuesta propio.

Junto con el esquema de propuesta de tratamientos urbanísticos, basado en la macrozonificación mediante ejes espaciales y elementos estructurantes, se llevó a cabo una evaluación del estado actual del barrio y se desarrolló una propuesta general espacial para La Floresta, centrada en la estructura de la forma urbana y los sistemas urbanos. Esta propuesta se fundamentó en los principios y estrategias de ordenamiento barrial establecidos. Posteriormente, se procedió a la formulación de planes, programas y proyectos, alineados con intervenciones urbanas específicas, para implementar la propuesta general espacial.

[28] El análisis multicapa de los componentes perceptual y legal se realizó a profundidad en los capítulos previos. A su vez, el análisis del componente espacial se desarrolló previamente a los otros componentes, ya que resultó necesario comprender en primera instancia al territorio -espacio-, para poder entender los fenómenos que en él ocurren.

5.2.Principios y estrategias de Ordenamiento Barrial

Los principios y estrategias de ordenamiento barrial se desarrollaron para adaptar la Ordenanza 135 a la realidad de La Floresta en 2018. Este enfoque no solo aborda aspectos morfológicos, sino también considera los conflictos socioespaciales, como se discutió en capítulos previos. Las estrategias de ordenamiento barrial propuestas se basan en una reinterpretación de las desarrolladas para la configuración de la ordenanza vigente en el barrio en 2018. Estas estrategias consideran las potencialidades y debilidades frente a los constantes procesos de transformación urbana en La Floresta, enfocándose en objetivos urbano-arquitectónicos y priorizando los intereses colectivos sobre los individuales, es decir, el valor de uso sobre el valor de cambio (Ver Tablas 15 y 16). Los principios y estrategias desarrollados se detallan a continuación (Ver Figura 49 para más información):

- **Mediación del conflicto ciudadano:** Resolver los conflictos entre los distintos actores del barrio relacionados con las nuevas actividades comerciales mediante la integración de la comunidad, que incluye tanto a residentes como a representantes de los espacios de consumo. Esto se debería realizar mediante la implementación de restricciones normativas que regulen el uso, la ocupación y la zonificación del suelo, así como la privatización del espacio público y la gestión de eventos masivos.

- **Control y gestión de la Ordenanza:** Regular y gestionar el cambio en el uso y ocupación del suelo, la zonificación, la sustitución de viviendas patrimoniales por nuevas construcciones y la privatización del espacio público mediante la evaluación de las normativas existentes en el barrio[29]. Además, se debería implementar sanciones para aquellos que incumplan estas normativas.

[29] La municipalidad de Quito debe tener claramente definidas las normativas vigentes en La Floresta para evitar malentendidos dentro de la comunidad del barrio y prevenir que personas o empresas con intereses particulares exploten vacíos legales para violar las normativas de zonificación o uso y ocupación del suelo.

- **Gestión de sistemas de movilidad:** Gestionar los sistemas de movilidad del barrio mediante una jerarquización selectiva que conecte eficazmente con el resto de la ciudad y los barrios circundantes. También es necesario establecer un sistema de movilidad interno que refuerce las interacciones en el espacio público, priorizando al peatón como el eje central de la movilidad barrial. Esto implicaría fomentar el uso de sistemas de transporte colectivos y ofrecer alternativas adecuadas al uso del automóvil.

- **Gestión y participación ciudadana:** Implementar proyectos de gestión y participación ciudadana que involucren a todos los actores de La Floresta -residentes, municipalidad y representantes de los espacios de consumo- mediante alternativas conciliadoras. Esto permitiría una integración constante de la comunidad, la administración municipal y el sector privado, asegurando que la voz y voto de cada sector sean respetados y no excluidos. De esta forma, se facilitaría la concreción de los objetivos de los lineamientos de planificación urbana.

- **Desprivatización del espacio público -Bien colectivo sobre personal-:** Controlar y gestionar los nuevos proyectos de intervención en el espacio público mediante la participación de la comunidad residente, la municipalidad y los representantes de los espacios de consumo. Estos proyectos deberían crear sinergias que permitan recuperar, consolidar y fortalecer el barrio de manera integral, evitando que se centren en beneficiar a un sector específico. Así se garantizaría una utilización espacial y socialmente equitativa y no excluyente de estos proyectos.

- **Evitar la especulación inmobiliaria:** Evitar los procesos de especulación inmobiliaria mediante el control de la normativa local -como la edificabilidad y el uso de suelo establecidos en la Ordenanza 135- y nacional -como la Ley de Plusvalía-. Para ello, se podrían proponer incentivos que fomenten el desarrollo de economías comunitarias entre los residentes del barrio, enfocadas en la integración y el mejoramiento común en lugar de intereses económicos individuales. Además, se podrían establecer normativas que regulen el mercado de suelo mediante incentivos para el acceso a nuevos proyectos inmobiliarios por parte de la población residente.

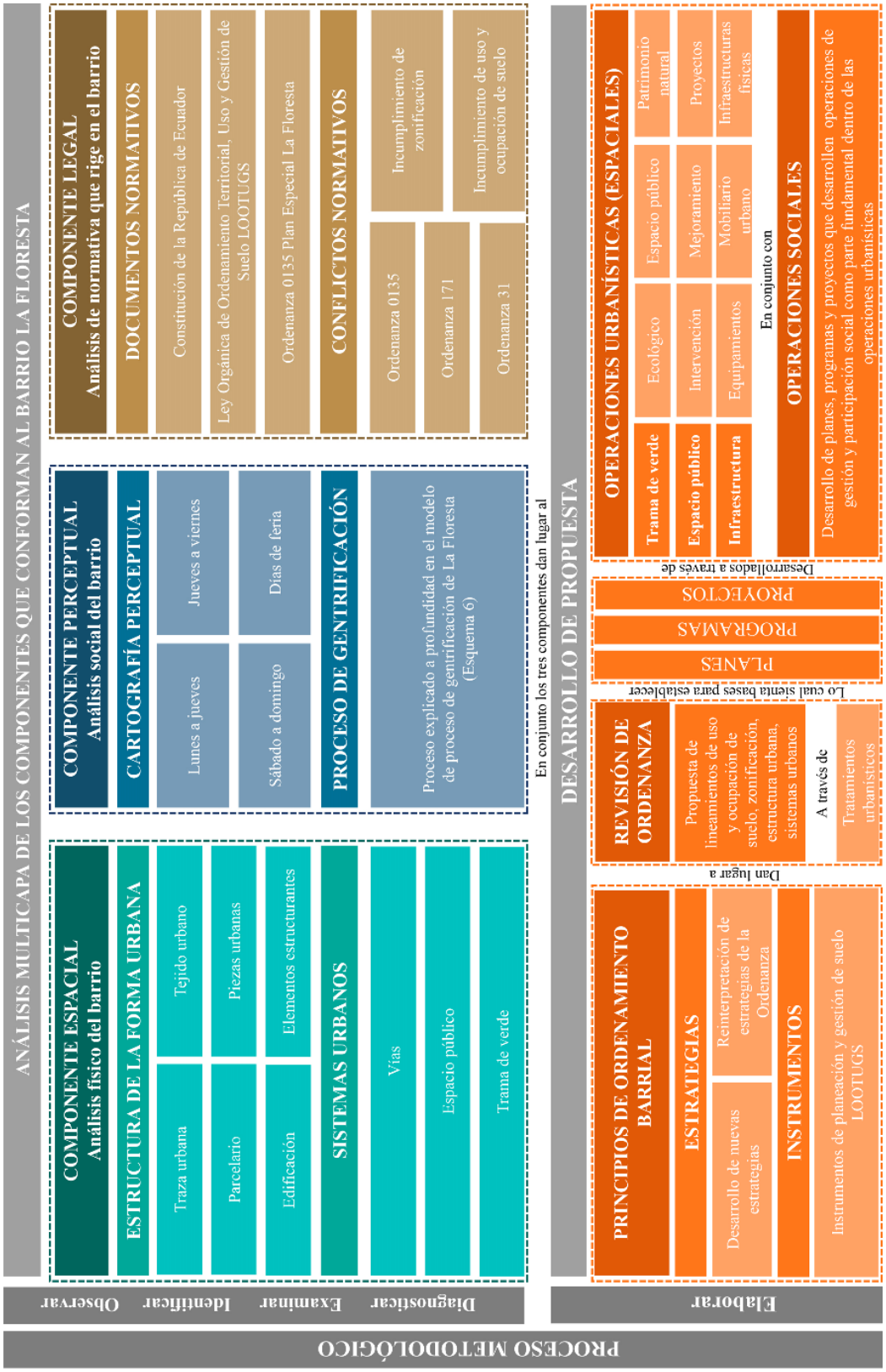
- **Ciudad como valor de uso:** Priorizar el valor de uso sobre el valor de cambio en el barrio mediante políticas normativas y acciones ciudadanas, con el objetivo de reducir fenómenos socio-económicos que busquen convertir el barrio en un activo de cambio económico en lugar de preservar su valor funcional y comunitario.

5.3.Instrumentos aplicables

Para implementar los principios y estrategias propuestos, se tuvo que considerar los instrumentos normativos aplicables que estén alineados con las políticas nacionales y locales, como los instrumentos de planificación y gestión de suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Con base en lo establecido por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se consideró necesario aplicar ciertos tratamientos urbanísticos en el barrio debido a la diversidad de espacios y fenómenos en La Floresta. Se desarrolló una macrozonificación basada en ejes espaciales y elementos estructurantes, teniendo en cuenta no solo el componente espacial del barrio, sino también el perceptual -fenómenos socioeconómicos- y el legal -infracciones a la ordenanza vigente en La Floresta-.

Figura 46

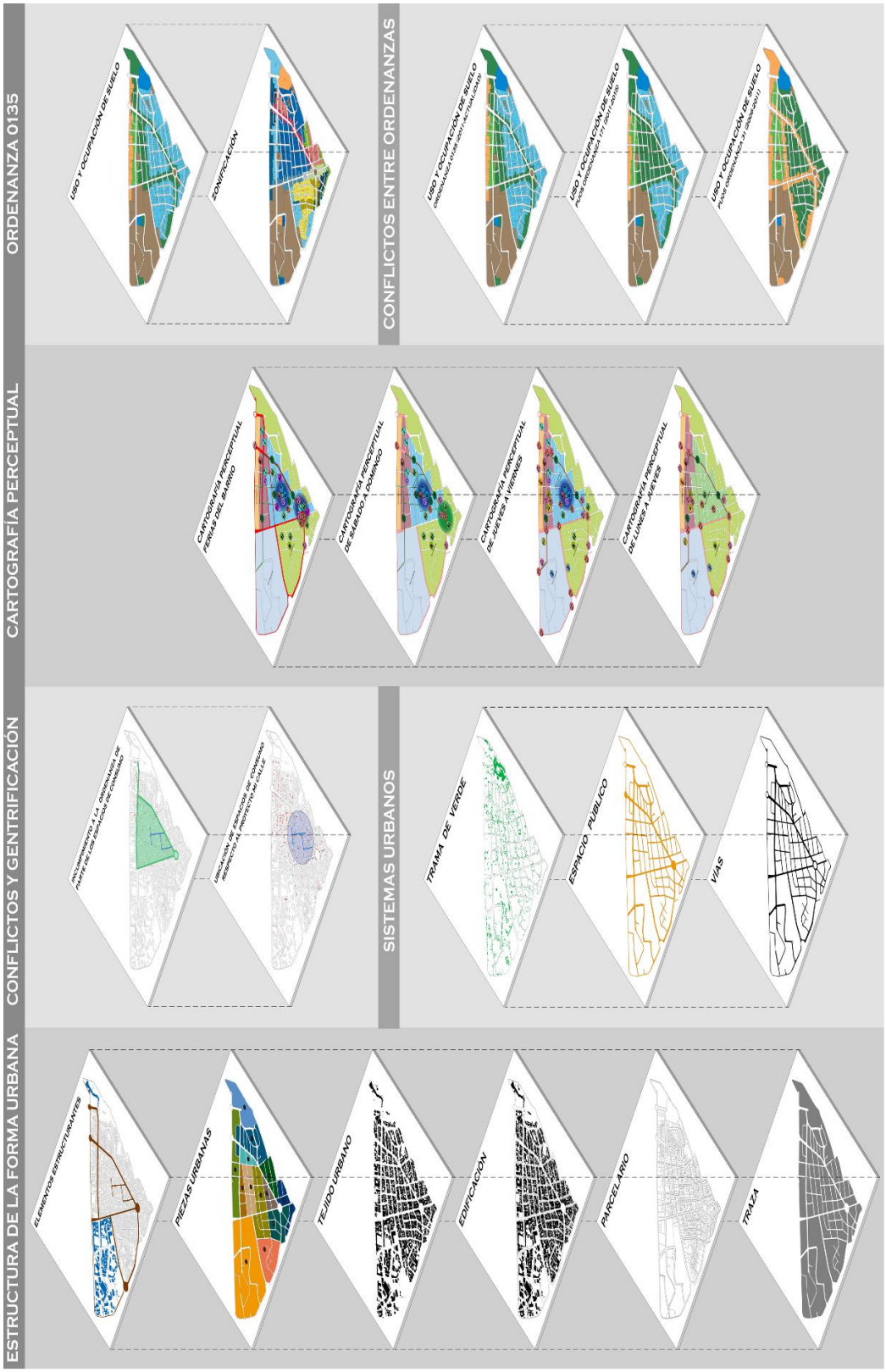
Proceso metodológico dentro de la fase de propuesta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 47

Análisis multicapa de los componentes (espacial-perceptual-legal) que conforman La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 48

Operaciones urbanísticas en piezas urbanas del barrio La Floresta “Estrategia propuesta por el equipo desarrollador de la Ordenanza 135”

Nota: Elaborado por el autor.

Tabla 15

Reinterpretación de las estrategias de Ordenamiento barrial para La Floresta (Parte 1 de 2)

Reinterpretación de las estrategias de Ordenamiento barrial para La Floresta			
Estrategias propuestos por el equipo desarrollador de la Ordenanza 0135[71]	**Potencialidades**	**Debilidades**	**Reinterpretación de la estrategia**
Identificación y protección de las áreas de valor urbano y arquitectónico, paisajístico y ecológico, para garantizar reservas patrimoniales, calidad de vida, control de riesgos, protección paisajística, control de contaminación e impactos ambientales.	La correcta identificación y protección de estas áreas dentro del barrio, permite jerarquizar los elementos estructurantes del barrio, lo cual facilita el desarrollo de estrategias y aplicación de instrumentos para el ordenamiento barrial.	Resulta pertinente darle una multi-dimensionalidad a este proceso, abarcando no solamente los campos de planeamiento urbano-arquitectónico, más bien involucrar dimensiones sociales, económicas, normativas, ambientales, etc. en base a enfoques de equipos multidisciplinares y no solamente desde el punto de vista del arquitecto-urbanista.	Identificación y protección de las áreas de valor urbano, arquitectónico, paisajístico y ecológico en base a un enfoque multidisciplinar; para garantizar reservas patrimoniales, calidad de vida, control de riesgos, protección paisajística, control de contaminación e impactos ambientales.
Localización de proyectos que generen sinergias de transformación para recuperar áreas en proceso de deterioro, orientadas a fortalecer el rol cultural del barrio, las áreas paisajísticas y los valores ambientales, para una utilización espacial y socialmente equitativa.	Generar proyectos que promuevan el mejoramiento integral del barrio en todas sus dimensiones – espaciales, sociales, económicas, normativas, ambientales, etc. – da lugar un adecuado desarrollo de ordenamiento barrial.	La localización de proyectos que fortalezcan al barrio en áreas en proceso de deterioro o cualquier área dentro del barrio, sin la participación y aprobación de la comunidad – además de la municipalidad y equipos profesionales capacitados – puede llevar fácilmente a que el beneficio privado de estas intervenciones sea mayor al beneficio colectivo, lo cual ya se ha evidenciado en el proyecto "Mi Calle".	Localización de proyectos que generen sinergias de transformación para recuperar, consolidar y fortalecer al barrio integralmente – evitando focalizar espacios que beneficien a cierto sector en específico – para una utilización espacial y socialmente equitativa y no excluyente.
Mejoramiento integral de la estructura urbana, sus valores espaciales y emblemáticos, su integración a las características geográficas, paisajísticas y socio-económicas del barrio.	El mejoramiento integral de la estructura urbana desde varios frentes brinda la posibilidad de intervención no solo desde el ámbito espacial, sino también en aspectos sociales, ambientales, etc.	Es necesario tomar en cuenta que el barrio tiene múltiples realidades, donde interactúan diferentes actores lo cual lo vuelve un espacio dinámico, el cual ha cambiado y seguirá cambiando en el tiempo, por lo que es necesario que el mejoramiento de la estructura urbana tenga en consideración estas características y pueda ser adaptable a las transformaciones socio-espaciales.	Mejoramiento integral de la estructura urbana, sus valores espaciales y emblemáticos, su integración a las características geográficas, paisajísticas y socio-económicas del barrio, adaptándose a las nuevas realidades y los múltiples cambios que se dan a lo largo del tiempo.
Fortalecimiento del protagonismo del espacio público, como elemento de integración y expresión social del barrio.	El espacio público como núcleo de las relaciones espaciales en el barrio es algo imprescindible dentro de un esquema de propuesta, debido a que el barrio carece de espacios públicos que permitan estos encuentros. Actualmente, el protagonismo de espacio público, se da forzadamente a través de eventos aislados como las ferias que organiza el Colectivo Cultural La Floresta o diferentes establecimientos privados.	Es fundamental prestar atención al fortalecimiento de un espacio público que involucre a todos quienes conforman parte del barrio, brindando un acceso equitativo y no excluyente, capaz de beneficiar integralmente a toda la comunidad.	Recuperar, consolidar y fortalecer al espacio público como elemento de integración y expresión social del barrio para una utilización espacial y socialmente equitativa y no excluyente – evitando focalizar espacios que beneficien a cierto sector en específico de la población –.

Nota: Elaborado por el autor.

Tabla 16

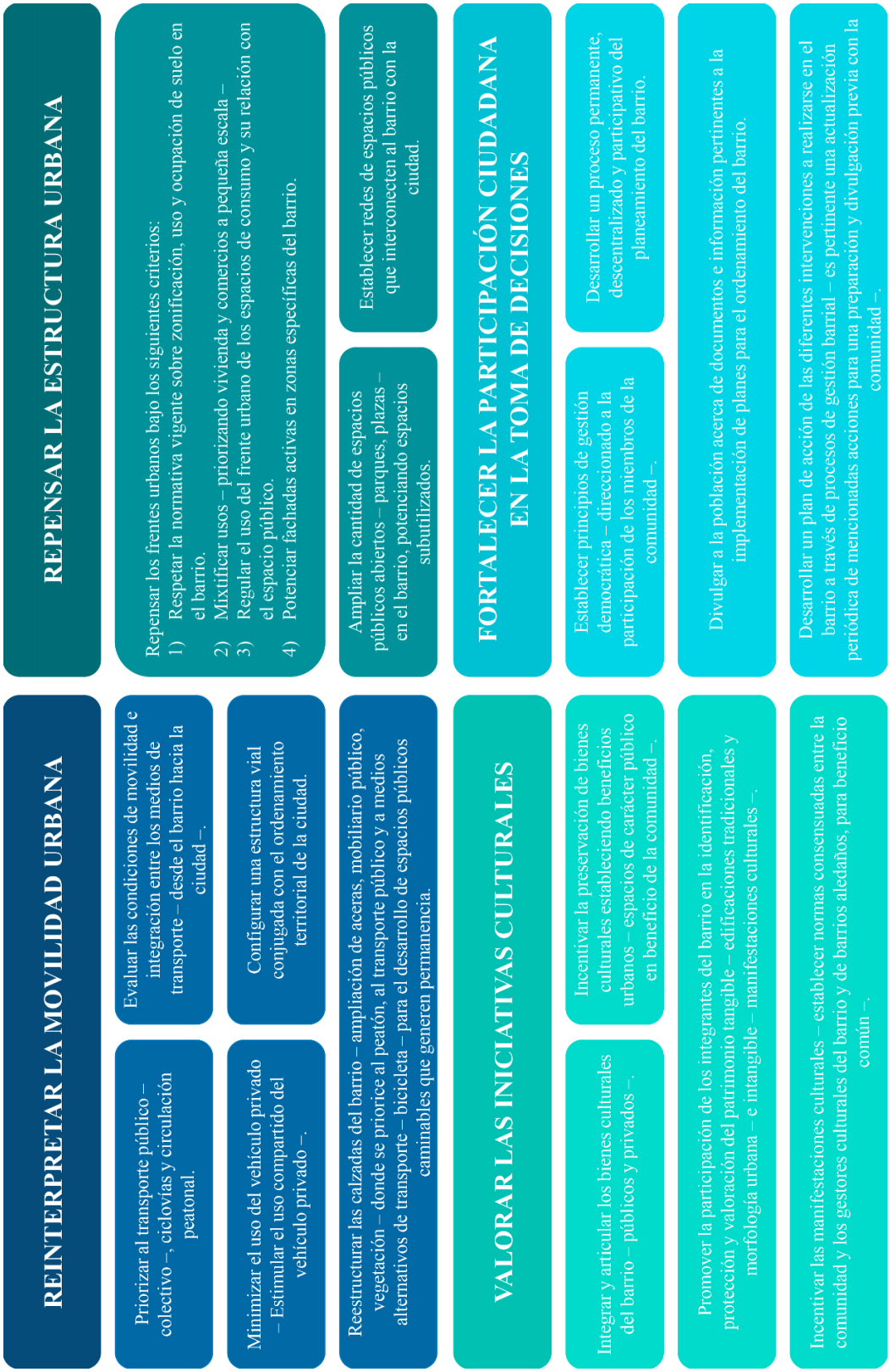
Reinterpretación de las estrategias de Ordenamiento barrial para La Floresta (Parte 2 de 2)

Reinterpretación de las estrategias de Ordenamiento barrial para La Floresta			
Estrategias propuestos por el equipo desarrollador de la Ordenanza 0135	**Potencialidades**	**Debilidades**	**Reinterpretación de la estrategia**
Defensa de la vitalidad del barrio e integración de actividades, espacio público y arquitectura de correspondencia a los modos de vida y visiones contemporáneas.	La integración de todos los componentes de los que está conformado el barrio, brinda la posibilidad de que el barrio evolucione como un ente colectivo y dinámico.	La defensa a la vitalidad del barrio debe corresponder a modos de vida dentro de los cuales todos los miembros de la comunidad tengan satisfacción de habitar el barrio. Es así, que prácticas donde se violan usos de suelo, para la incorporación de bares que funcionen hasta altas horas de la noche y molestan a ciertos vecinos, o la apropiación física de las calles para beneficio privado como la colocación de parklets, puede que den "vitalidad al barrio", pero impera en esta actividad el bien propio frente al bien común.	Defensa de la vitalidad del barrio e integración de actividades, espacio público y arquitectura de correspondencia a los diferentes modos de vida que cohabitan en el barrio, teniendo presente el bien colectivo por sobre el personal.
Jerarquización selectiva de la conectividad con la ciudad, su entorno, y definición de un sistema de movilidad al interior del barrio.	El barrio no actúa como un objeto aislado dentro de la ciudad, es pertinente considerarlo como parte de un todo mayor, con el cual es necesario vincularse de tal manera que la ciudad se desarrolle como un organismo en constante crecimiento de una manera ordenada.	Es necesario proponer sistemas de conectividad capaces de funcionar no solamente con el barrio como espacio definido de estudio, sino también ampliar estos sistemas con el resto de la ciudad. Pues se debe considerar que el barrio se ha convertido en un polo de desarrollo financiero y cultural, además de servir como espacio conector entre diferentes espacios de la ciudad –norte, sur, valles –.	Jerarquización selectiva de la conectividad con la ciudad, su entorno, y definición de un sistema de movilidad al interior del barrio capaz de fortalecer el desarrollo de las relaciones en el espacio público – peatón como eje de la movilidad barrial –, procurando darle importancia a sistemas de movilidad colectivos, además de brindarle alternativas adecuadas al uso de sistemas de movilidad tradicionales como el automóvil.
Integración permanente de la comunidad, la gestión municipal y el sector privado para lograr la materialización de los objetivos del plan.	El trabajo colectivo en beneficio de la comunidad dentro del cual impere el beneficio común por sobre el personal – beneficio de la comunidad por sobre intereses privados – es un buen augurio para que el desarrollo de un plan para el barrio se direccione hacia la senda del desarrollo y progreso.	El trabajo colectivo desde varios frentes resulta necesario para la materialización de una planificación urbana para el barrio, puesto que si el trabajo resulta impuesto o mal desarrollado desde alguno de estos frentes, existirá conflicto dentro del respeto a la normativa, lo cual sucede con los diferentes actores representativos del barrio – Comité barrial, Colectivo Cultural La Floresta – con la municipalidad.	Integración permanente de la comunidad, la gestión municipal y el sector privado – donde la voz y voto de cada sector sea respetado, validado y no excluido – para lograr la materialización de los objetivos de los lineamientos de planificación urbana.

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 49

Principios, y estrategias de Ordenamiento barrial para el barrio La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

5.4.Propuesta para el Ordenamiento barrial de La Floresta

A continuación se presenta la propuesta general espacial para el barrio, que abarca la estructura de la forma urbana y los sistemas urbanos. Esta propuesta establece las bases para formular los lineamientos de planificación urbana necesarios, mediante el desarrollo de los planes, programas y proyectos adecuados para La Floresta.

5.4.1. Estructura de la forma urbana

Elementos estructurantes

La organización física del barrio se basa en elementos clave que facilitan la integración y organización espacial y social del territorio, conocidos como elementos estructurantes. En la propuesta, estos elementos —ejes urbanos— son fundamentales para el desarrollo de tratamientos urbanísticos para La Floresta. La identificación de estos elementos se realizó mediante el análisis de directrices espaciales (Ver Figura 50), lo que permitió establecer criterios para implementar tratamientos en cada uno de estos ejes espaciales.

Tratamientos urbanísticos

La identificación de los elementos estructurantes del barrio (Ver Figura 51) permitió desarrollar un esquema para los tratamientos urbanísticos[30] del área (Ver Figura 52). Según esta propuesta, se recomienda conservar tanto la zona universitaria como el predio del hotel Quito, debido a que estos espacios no solo son fundamentales para la estructura del barrio desde un punto de vista espacial, sino que también poseen un gran valor cultural, histórico y patrimonial. Además,

[30] El desarrollo de los tratamientos urbanos representa una aproximación general a una propuesta integral para el barrio. Por ello, en esta sección se mencionan de manera introductoria, mientras que en el apartado de planes, programas y proyectos se abordan con mayor detalle. Allí se profundizan aspectos clave para establecer lineamientos de planificación urbana para La Floresta, alineados con los principios y estrategias planteados, en coherencia con el proceso de investigación llevado a cabo.

se sugiere la renovación de los ejes espaciales de mayor jerarquía en el barrio, tales como la Av. 12 de Octubre, Av. Isabel La Católica, Av. La Coruña, Av. Ladrón de Guevara, y las calles Toledo, Madrid, Rafael León, así como el proyecto Mi Calle, plazas y redondeles. Esto se debe a que las condiciones actuales de estos ejes requieren una integración espacial y social con el entorno urbano, en alineación con los principios y estrategias propuestos.

El desarrollo de este tratamiento conduce a una propuesta para consolidar los espacios adyacentes a los ejes mencionados, tales como las manzanas interiores del barrio, la zona residencial y la zona de consumo alternativo. Dado que se está llevando a cabo una renovación de los ejes espaciales que organizan el barrio, es esencial implementar una propuesta integral para La Floresta. Esto incluye la consolidación de infraestructura y equipamientos públicos en las áreas propuestas, para alinearse con los principios y estrategias de ordenamiento barrial. A continuación se detalla el esquema general:

Con el tratamiento de renovación, se sugiere una regeneración integral de las calles clave del barrio, como la Av. 12 de Octubre, Av. Isabel La Católica, Av. La Coruña, Av. Ladrón de Guevara, y las calles Toledo, Madrid y Rafael León, así como el proyecto Mi Calle. Esta regeneración incluye la mejora del espacio público, la priorización de la circulación peatonal y la integración de un sistema vegetal que conecta el barrio con la ciudad. Además, se plantea una reestructuración vial que comprende la ampliación de aceras y la creación de carriles tanto para vehículos como para ciclistas.

- **Av. 12 de Octubre:** La Av. 12 de Octubre actúa como un eje principal que conecta las zonas financiera y universitaria con el barrio La Mariscal, además de servir como enlace con varios barrios de Quito, como Itchimbía, Iñaquito y Guápulo. Debido a esta función, la avenida presenta un alto flujo de tráfico vehicular, junto con una considerable presencia de estudiantes y oficinistas. En las intersecciones con los redondeles Artigas y Lincoln, se plantea la pacificación vehicular, mediante la implementación de señalización vial como semáforos y pasos para peatones y ciclistas, con el fin de facilitar el tránsito seguro de transeúntes y ciclistas, y mejorar el acceso a plazas y parques públicos. Además, se propone la renovación de un amplio estacionamiento subutilizado ubicado junto a los almacenes Ricky, mediante la creación de una gran plaza pública con estacionamientos subterráneos que atiendan la demanda vehicular del sector. La intervención considera la continuidad espacial en la

renovación de este eje, lo que facilita la posibilidad de extender la intervención hacia los demás barrios que atraviesa esta avenida.

- **Av. Isabel La Católica:** La Av. Isabel La Católica es un eje donde se concentran la mayoría de espacios de consumo gourmet que, en su mayoría, no cumplen con la Ordenanza 135 en cuanto a zonificación, uso y ocupación de suelo. La propuesta de regeneración integral para esta avenida no solo busca establecer un diseño urbano adecuado para el espacio público, sino también implementar estrategias conciliadoras tanto a nivel social como espacial para que estos establecimientos cumplan con las normativas vigentes. Se propone una reestructuración del frente urbano de dichos locales, permitiendo el uso de los retiros como parte del negocio bajo ciertas restricciones espaciales, como la eliminación de barreras que generan falsos espacios públicos. Además, se sugiere la aplicación de sanciones económicas, incluyendo multas e impuestos, para aquellos que continúen incumpliendo la Ordenanza 135.

- **Av. La Coruña:** La Av. La Coruña conecta la zona financiera, representada por el redondel Artigas, con un espacio clave del barrio, el redondel de La Floresta. Actualmente, esta calle tiene un predominio del tráfico vehicular sobre la circulación peatonal y ciclista, ya que sirve como una vía de conexión tanto para el barrio como para los sectores circundantes. La propuesta de regeneración integral para esta avenida no solo plantea una reestructuración vial, sino también busca transformar a La Coruña en algo más que una vía de tránsito. La idea es crear espacios públicos que fomenten la interacción entre los distintos lugares del barrio a través de este eje estructurante, estableciendo una red de espacios, equipamientos y conexiones que operen de manera orgánica, adaptándose y evolucionando con los cambios urbanos. Asimismo, se destaca la importancia de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en el barrio, particularmente en lo relacionado con la zonificación, uso y ocupación del suelo. Por ello, resulta necesario implementar planes de revisión y seguimiento del cumplimiento de la Ordenanza 135, no solo en este eje estructural del barrio, donde existen claros casos de incumplimiento, como la presencia de una lavadora de autos y el conjunto de food trucks “La Platea”, sino en toda la extensión de La Floresta.

- **Calle Madrid:** La calle Madrid, que actúa como acceso a La Floresta desde la Av. 12 de Octubre y culmina en el redondel de La Floresta – el cual representa simbólicamente el corazón del barrio –, se encuentra incluida en el tratamiento de renovación. Dentro de esta intervención, se contempla la renovación de un amplio estacionamiento perteneciente al almacén Supermaxi, que suele estar casi siempre lleno. La propuesta considera la reestructuración de este espacio junto con el espacio público adyacente para convertirlo en una plaza pública con estacionamientos en subsuelo. Esta intervención no solo cubriría la demanda vehicular del establecimiento comercial, sino que también ofrecería opciones de alquiler para estacionamiento público.

- **Calle Toledo:** La calle Toledo se configura como un eje interno en la manzana, que sirve como una vía de paso para un tráfico vehicular considerable dentro del barrio. Además, esta calle se ha desarrollado en paralelo a la Av. 12 de Octubre, adoptando características socio-espaciales similares a esta avenida. Esto se refleja en la proliferación de espacios de consumo a lo largo de la calle, muchos de los cuales incumplen la normativa vigente al no respetar las restricciones de construcción en los retiros frontales establecidas por la Ordenanza 135[31]. Se observa también la presencia de dos estacionamientos privados ubicados en puntos estratégicos del barrio, lo que incrementa la atracción del sector para quienes llegan en vehículos particulares. Por ello, como parte del tratamiento de renovación de la calle, se propone integrar estos terrenos al sistema de espacios públicos. Esto permitiría mitigar la falta de áreas de encuentro y convivencia dentro del barrio, potenciando su uso social y colectivo.

- **Av. Ladrón de Guevara:** La Av. Ladrón de Guevara actúa como un eje de conexión entre el barrio y la Av. Patria, finalizando en el redondel de La Floresta. A lo largo de su recorrido, bordea la zona universitaria y limita con los terrenos de la Concentración Deportiva de Pichincha, que incluyen el Coliseo General Rumiñahui y otros espacios de entrenamiento deportivo, los cuales actualmente no están abiertos al público. Además, la avenida pasa junto al parque Navarro, un lugar emblemático de Quito conocido por la venta de comida tradicional. Se proponen dos tratamientos urbanísticos

[31] Dentro del eje de la calle además se evidencian otras infracciones a la Ordenanza 135, como la ubicación de una mecánica de autos frente a la Escuela Politécnica Nacional.

para la Av. Ladrón de Guevara, con el redondel de La Vicentina como punto de referencia. Primero, se sugiere una regeneración integral del tramo que se extiende hacia la Av. Patria, basada en los principios de renovación: mejorar el espacio público, priorizar la circulación peatonal e integrar un sistema vegetal. En segundo lugar, se recomienda consolidar el tramo que va desde el redondel de La Vicentina hasta el redondel de La Floresta, mediante la unificación del sistema urbano de espacios públicos.

- **Proyecto Mi Calle:** El proyecto Mi Calle es una intervención urbana en algunas calles de las manzanas interiores del barrio, donde predominan los espacios de consumo alternativos que se mezclan con las residencias. Este proyecto simboliza el conflicto social entre los distintos actores del barrio y la municipalidad, debido a las discrepancias sobre su verdadera intención, ya que algunos aspectos del proyecto parecen favorecer los espacios de consumo en detrimento del bien colectivo de la comunidad. La propuesta urbanística para Mi Calle se centra en consolidar el proyecto dentro del sistema urbano de espacios públicos. Esto se lograría mediante la reorganización de sus elementos, incluyendo la ubicación estratégica de mobiliario público y una reinterpretación de los espacios de estacionamientos públicos.

- **Calle Rafael León:** La calle Rafael León presenta una particularidad en el barrio, ya que comienza como una ramificación de la Av. La Coruña con un carácter residencial, pero se transforma en el límite del barrio con la quebrada del río Machángara. Debido a su topografía, el barrio ha tendido a ignorar este espacio público, que se usa principalmente como una vía de desfogue, a pesar de su potencial para convertirse en un corredor que conecte el sistema vegetal del barrio con el de la ciudad. La propuesta para este eje incluye su consolidación mediante la integración con el sistema urbano de espacios públicos. Esto implica conectar la calle con las áreas verdes y zonas protegidas circundantes, así como la implementación de mobiliario urbano que facilite y potencie esta conexión.

5.4.2. Sistemas urbanos

5.4.2.1.Sistema de espacio público

El espacio público de La Floresta ha evolucionado a lo largo del tiempo en respuesta a los fenómenos socioeconómicos y a los cambios en el uso, ocupación y zonificación del suelo desde su formación. Esta evolución ha resultado en un espacio público fragmentado, con algunos esfuerzos de mejora, como el proyecto Mi Calle y el desarrollo de pequeños parques en la zona residencial norte. Sin embargo, estos intentos aún no han logrado integrar el espacio público de manera efectiva, impidiendo que se conecte de manera fluida con el resto de la ciudad. Asimismo, el estado de los elementos estructurantes de La Floresta, como las avenidas, calles principales y plazas de los redondeles, ha convertido estos espacios en zonas de circulación efímera. Esto ha llevado a que el tejido urbano funcione como un sistema sin experiencias urbanas que generen sinergia entre la ciudad y sus habitantes.

Estos hechos destacan la situación del espacio público en el barrio, donde, debido a la falta de puntos de encuentro ciudadano, algunos espacios de consumo han creado lo que aparentan ser "espacios de encuentro público" en las calles interiores del barrio. Sin embargo, estos espacios funcionan en realidad como extensiones de sus establecimientos, como es el caso de los "parklets" del cine OchoyMedio y la cafetería Jervis. Esta situación se ha visto facilitada por la municipalidad a través del proyecto Mi Calle. Dado lo mencionado anteriormente, la propuesta de intervención al espacio público (Ver Figura 53) está enfocada en fortalecer el tejido social del barrio mediante el desarrollo de un sistema integrado de espacios públicos que tenga en cuenta aspectos como:

- Implementación de nuevas plazas públicas en los ejes estructurantes del barrio para convertirlas en puntos de encuentro comunitarios.
- Consolidación de un sistema de parques urbanos en la zona nororiental del barrio, mediante la interconexión de espacios públicos.
- Eliminación de barreras espaciales que limitan el acceso al espacio público, incluyendo la intervención en la planta baja de los espacios de consumo.

- Reinterpretación de la ubicación de los elementos urbanos, como el mobiliario del proyecto Mi Calle (parklets, macetas), para que se concuerde con la función de espacio público en beneficio colectivo en lugar de intereses individuales.
- Establecimiento de una relación e integración entre los elementos estructurantes del barrio, como los redondeles y avenidas principales, con el sistema de espacios públicos.
- Conexión del espacio público con estructuras urbanas relevantes, como la Concentración Deportiva de Pichincha y el Coliseo General Rumiñahui, para fomentar el desarrollo del barrio.
- Integración de la Escuela Politécnica Nacional como una extensión del espacio público, posicionando a la universidad pública como un elemento accesible para la comunidad.
- Mejoramiento integral de los componentes del espacio público, incluyendo calzadas, parterres, aceras, mobiliario urbano, iluminación y señalización vial.
- Priorización de sistemas de movilidad colectiva sobre el uso del automóvil privado, con el objetivo de reducir el impacto de la circulación vehicular en el barrio.
- Fortalecimiento de los sistemas de movilización alternativa, especialmente para ciclistas.
- Priorización de peatones y ciclistas como elementos clave dentro del espacio público.
- Desarrollo de un sistema vegetal integrado con el sistema de espacios públicos.
- Organización del uso del espacio público para los comerciantes autónomos.

5.4.2.2.Sistema de movilidad

El hipercentro de Quito enfrenta una alta densidad de vehículos, tanto privados como colectivos, debido al continuo aumento del parque automotor. Este incremento en la congestión vehicular es un resultado de la planificación urbana de la ciudad, la cual ha centrado su desarrollo de movilidad en el automóvil privado. La Floresta, al funcionar como un eje de conexión entre el hipercentro y otras áreas de la ciudad, como La Mariscal, Iñaquito, Itchimbía y Guápulo, enfrenta problemas significativos en su sistema de movilidad. La alta concentración de tráfico en sus calles principales, como Ladrón de Guevara, Queseras del Medio y Toledo, ha incrementado la congestión vehicular. Esto ha llevado al deterioro gradual de los bordes del barrio, que se utilizan principalmente como vías de paso hacia el hipercentro desde el sur y los valles, generando conflictos para peatones y ciclistas en la zona.

Es preocupante que, a pesar de la extensa oferta de bienes y servicios en el barrio, la demanda de estacionamientos no haya sido cubierta adecuadamente por la oferta pública o privada. Aunque existen varios parqueaderos en terrenos privados y en el espacio público, estos no han sido suficientes para satisfacer la demanda. En respuesta a este problema, se implementó el proyecto "Mi Calle" en las manzanas interiores del barrio. Sin embargo, esta intervención redujo los espacios de estacionamiento en el espacio público, lo que ha causado descontento entre los propietarios de los establecimientos comerciales de la zona. La propuesta de intervención al sistema de movilidad está orientada a desarrollar un sistema que funcione como un eje articulador para la integración de espacios públicos, en línea con lo establecido por la Ordenanza 0135. Los aspectos clave a considerar son:

- **Reducción del impacto vehicular en el barrio y su conexión con la ciudad:** Minimizar la influencia del tráfico vehicular en el interior del barrio para mejorar la calidad de vida y reducir la congestión.
- **Priorizar el transporte colectivo sobre el vehículo privado dentro del barrio:** Fomentar el uso del transporte público y colectivo para reducir la dependencia del automóvil privado.
- **Generar recorridos peatonales más extensos dentro del barrio:** Ampliar y mejorar las rutas peatonales para facilitar el tránsito a pie y mejorar la accesibilidad.
- **Desarrollar un sistema integrado de vías:** Establecer una red que incluya vías colectoras, colectoras especiales, calles locales y ciclovías para una movilidad eficiente y segura.
- **Implementar un sistema de estacionamientos públicos y privados:** Crear y optimizar áreas de estacionamiento que permitan reducir el uso de espacios públicos para estacionamiento y prioricen a peatones y ciclistas en las zonas intervenidas.

Sistema vial del barrio

Con base al análisis de la normativa vigente y la investigación de los conflictos socio-espaciales en el espacio público, se propone la siguiente definición del sistema vial (Ver Figura 54):

- **Vías Colectoras:** Se busca priorizar la circulación vehicular de transporte colectivo y privado. Las vías son: Av. 12 de Octubre, Av. La Coruña, y, Av. Ladrón de Guevara.
- **Vías Colectoras con Tratamiento Especial:** Son calles donde se busca priorizar la integración del sistema de espacios públicos, la movilidad peatonal y el sistema vegetal. Las vías son: Calle Madrid y Av. Isabel La Católica.
- **Vías Locales:** Se busca limitar el tráfico vehicular y se prioriza la circulación peatonal. Se propone en dos sectores: a) Calles de las manzanas interiores del barrio (con especial atención en las Calles Toledo, Valladolid, Lugo y Francisco Salazar); y b) Calles limítrofes con la quebrada del río Machángara (como la Calle Rafael León).
- **Ciclovías:** Se busca que sean vías especiales para ciclistas. Se propone un sistema de ciclovías en vías colectoras, colectoras especiales y locales que integren el sistema de espacios públicos, en concordancia con el sistema de movilidad de ciclistas de la ciudad.

Sistema de estacionamientos públicos y privados

Como se mencionó anteriormente, el sistema de estacionamientos en La Floresta contribuye a la congestión vehicular del barrio. Por lo tanto, se propone un sistema integrado de estacionamientos públicos y privados dentro del sistema de espacios públicos, que se define a continuación:

- **Acceso público a estacionamientos universitarios:** Se sugiere permitir el acceso público, con tarifa, al estacionamiento de la Escuela Politécnica Nacional y considerar acuerdos similares con universidades privadas cercanas para ampliar las opciones de estacionamiento.
- **Apertura de estacionamientos en espacios públicos:** Se propone habilitar los estacionamientos del Coliseo General Rumiñahui y la Concentración Deportiva de Pichincha para el uso público, con el objetivo de aliviar la demanda de estacionamiento en el barrio.

- **Transformación en Espacios Públicos:** Se recomienda eliminar los estacionamientos privados en la calle Toledo y transformarlos en plazas públicas, para mejorar el espacio público y fomentar la interacción comunitaria.
- **Estacionamientos en Subsuelos:** a) Supermaxi: Reestructurar el estacionamiento en subsuelo del Supermaxi para permitir acceso público con tarifas, optimizando el uso del espacio. b) Almacenes Ricky: Convertir el estacionamiento en subsuelo adyacente a Almacenes Ricky en un espacio público, con el fin de maximizar el uso del terreno y mejorar el acceso.
- **Reordenamiento de Estacionamientos:** Reorganizar el estacionamiento en avenidas, calles colectoras y locales dentro del barrio, incluyendo la implementación de parqueaderos en las manzanas interiores del área del proyecto Mi Calle. Esto podría permitir una gestión más eficiente del espacio y reducirá la congestión vehicular en zonas clave.

5.4.2.3.Sistema vegetal

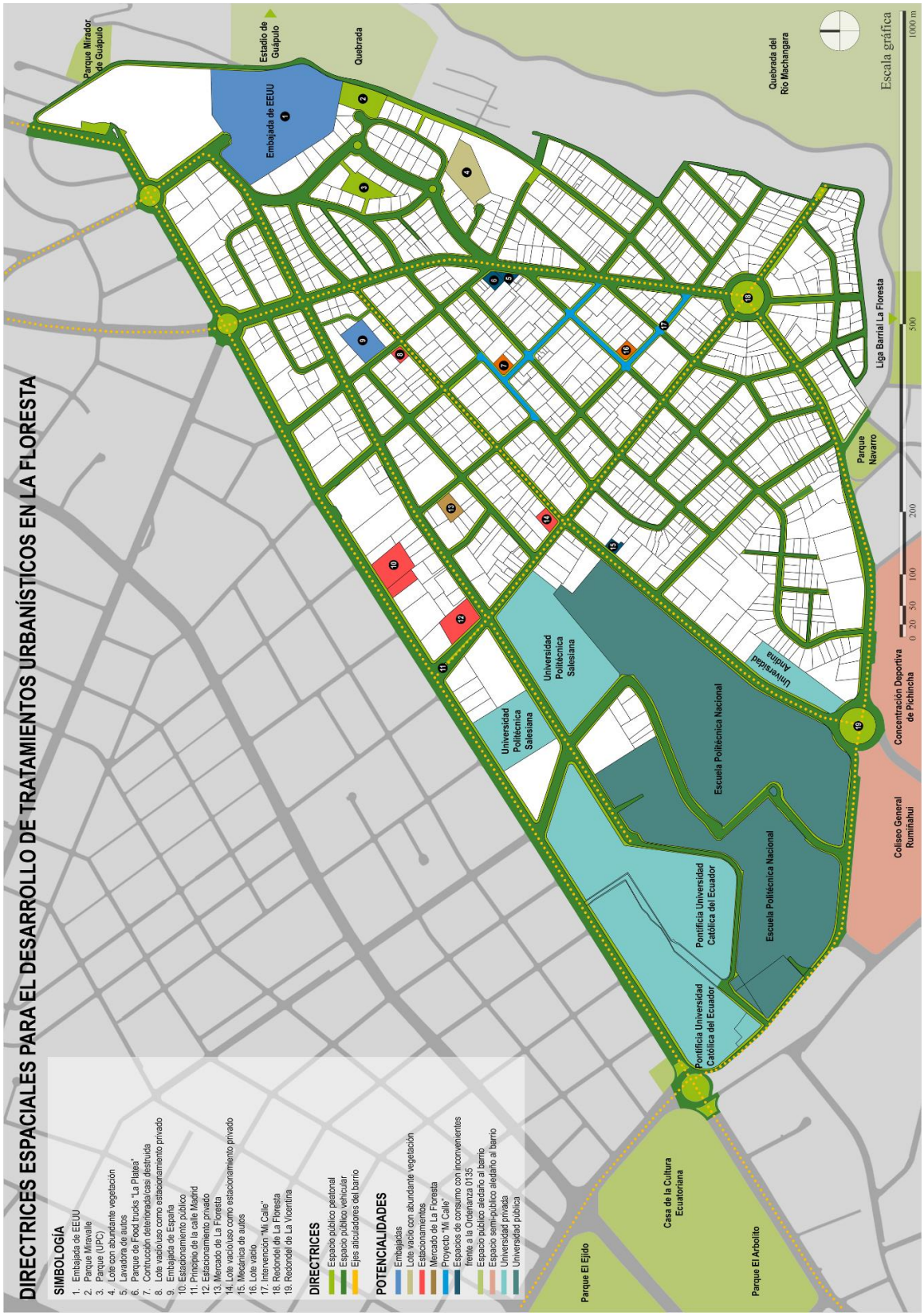
A lo largo del tiempo, la planificación urbana de Quito no ha contemplado el desarrollo de un sistema vegetal que conecte e integre la ciudad, permitiendo una adaptación al continuo cambio y crecimiento urbano. Aparte de las grandes áreas verdes existentes, como parques metropolitanos, sectoriales y barriales, y zonas de protección, solo se han implementado planes de arborización lineal, los cuales carecen de conexión con un sistema integral de áreas verdes en la ciudad. La Floresta, como parte del territorio analizado, también refleja el problema a nivel macro, observable en su sistema vegetal. Actualmente, el barrio cuenta con planes de arborización lineal que se combinan con los remanentes de vegetación en los patios de las casas. Estas áreas verdes, propias del modelo de ciudad jardín, aún se preservan en pequeñas porciones dentro del barrio.

Otro aspecto relevante a considerar dentro del sistema vegetal de La Floresta es su cercanía a las laderas de la quebrada del río Machángara. Esta ubicación ofrece la oportunidad de integrar la vegetación urbana con la natural, permitiendo así la creación de un sistema continuo y conectado con el entorno natural de la ciudad. La propuesta de intervención para el sistema vegetal (Ver Figura 55) se orienta hacia el desarrollo de un sistema que articule el espacio público con el sistema vegetal del barrio y la ciudad, considerando aspectos como:

- Valoración e incorporación de la vegetación existente en el nuevo sistema vegetal.
- Creación de circuitos vegetales en avenidas y calles principales, como elementos estructurantes del barrio.
- Integración de las áreas verdes de la Escuela Politécnica Nacional con el entorno barrial.
- Consolidación del sistema vegetal dentro de la zona universitaria.
- Vinculación del sistema vegetal con los nuevos espacios públicos, como las plazas urbanas.
- Recuperación y fortalecimiento de los espacios verdes públicos, como el parque UPC.
- Incorporar áreas verdes al sistema de parques del barrio, como el lote vacío con un bosque en su interior y la residencia de la embajada de los Estados Unidos.
- Desarrollar corredores vegetales que conecten con los nuevos espacios públicos y que enlacen el barrio con el circuito de parques de La Floresta, como el eje de la calle Francisco Salazar hacia los parques en la zona nororiental.
- Incluir las áreas verdes del hotel Quito, la residencia de la embajada de los Estados Unidos y las laderas de la quebrada del río Machángara como zonas de reserva ecológica.
- Conectar el sistema vegetal con el resto de la ciudad, integrando ejes estructurantes y espacios verdes en los límites del barrio, como el parque El Ejido, El Arbolito, Mirador de Guápulo, parque Navarro y las ligas barriales de La Floresta y Guápulo.

Figura 50

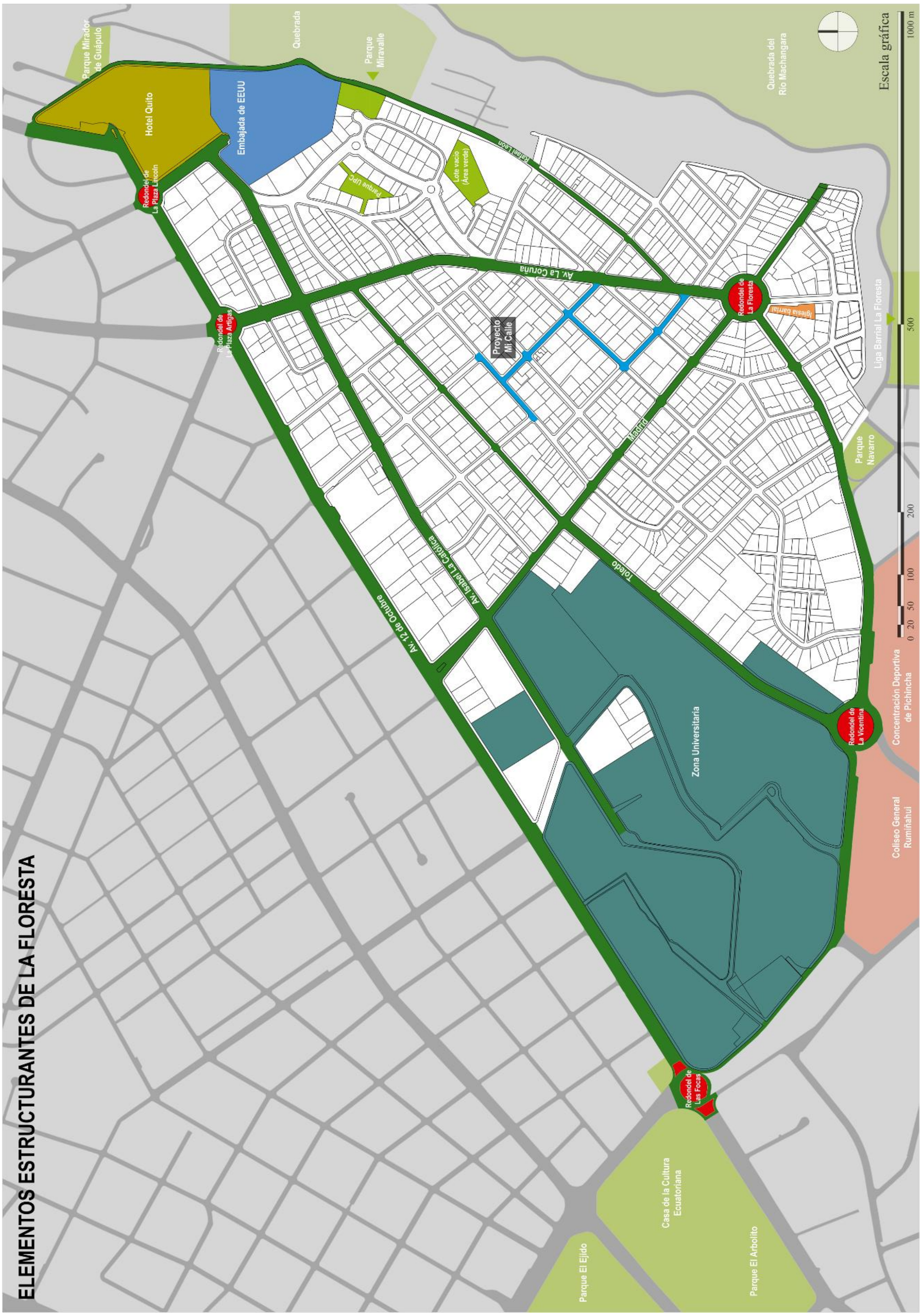
Directrices espaciales para el desarrollo de tratamientos urbanísticos en La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 51

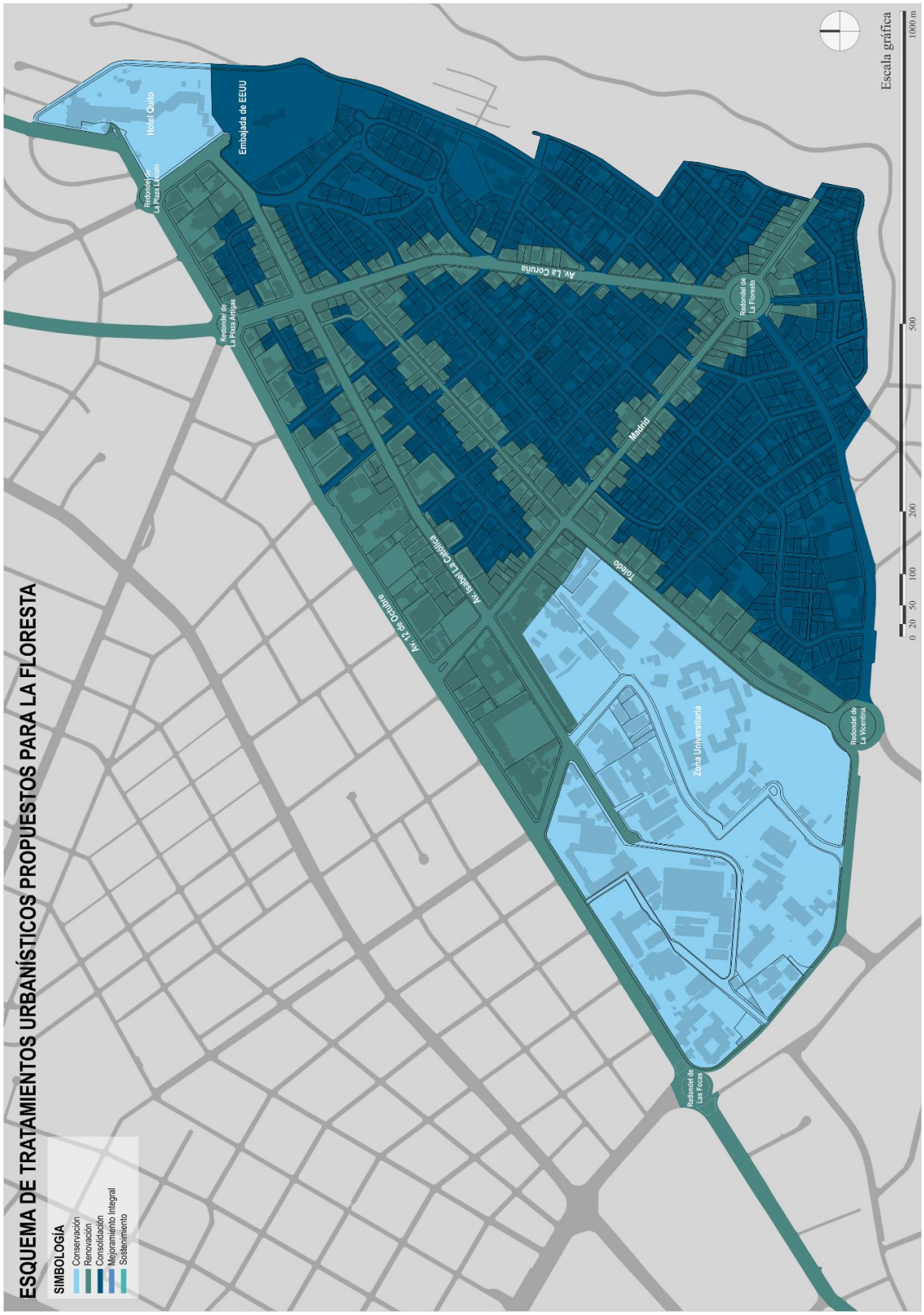
Elementos estructurantes de La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 52

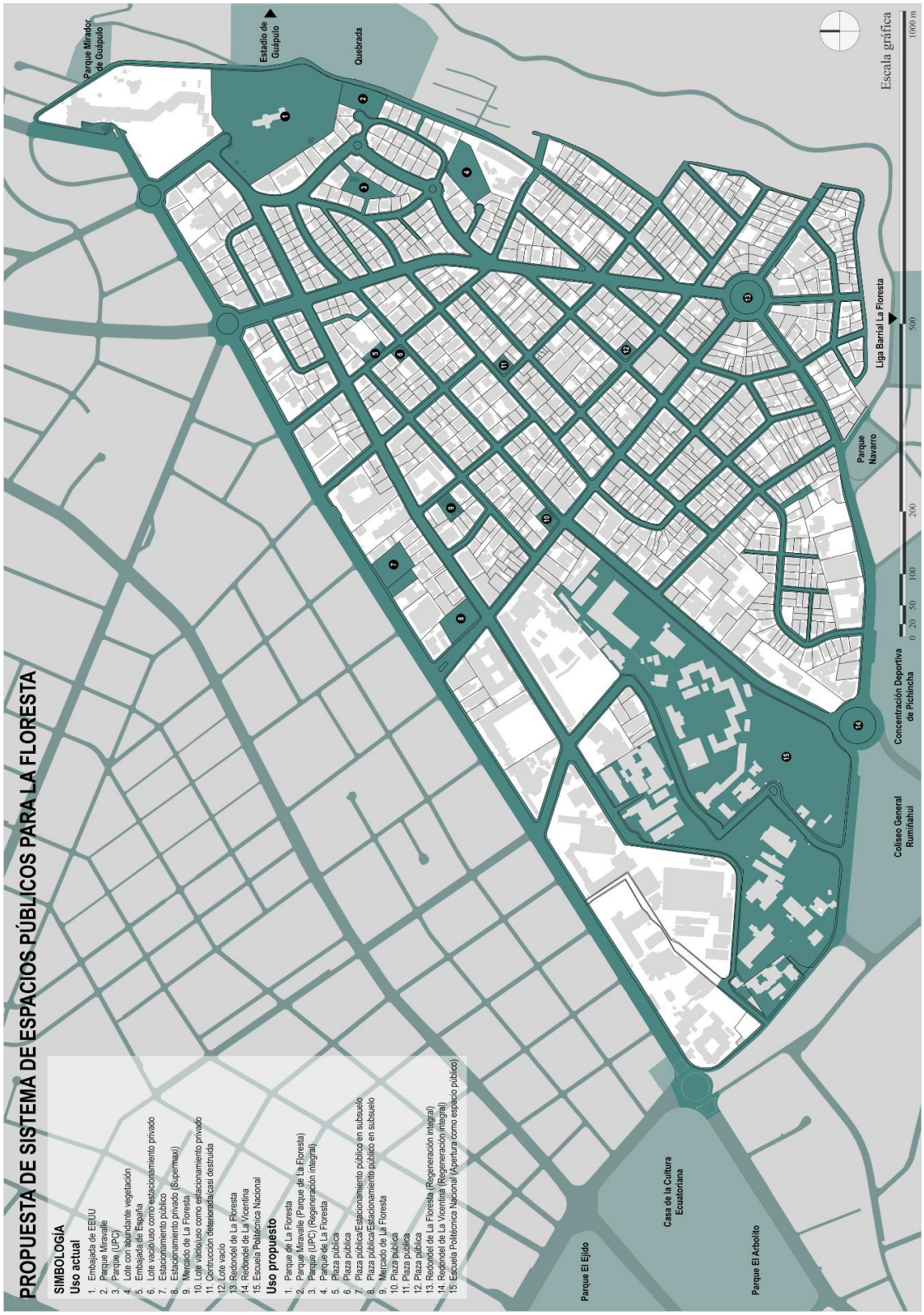
Esquema de tratamientos urbanísticos propuestos para La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 53

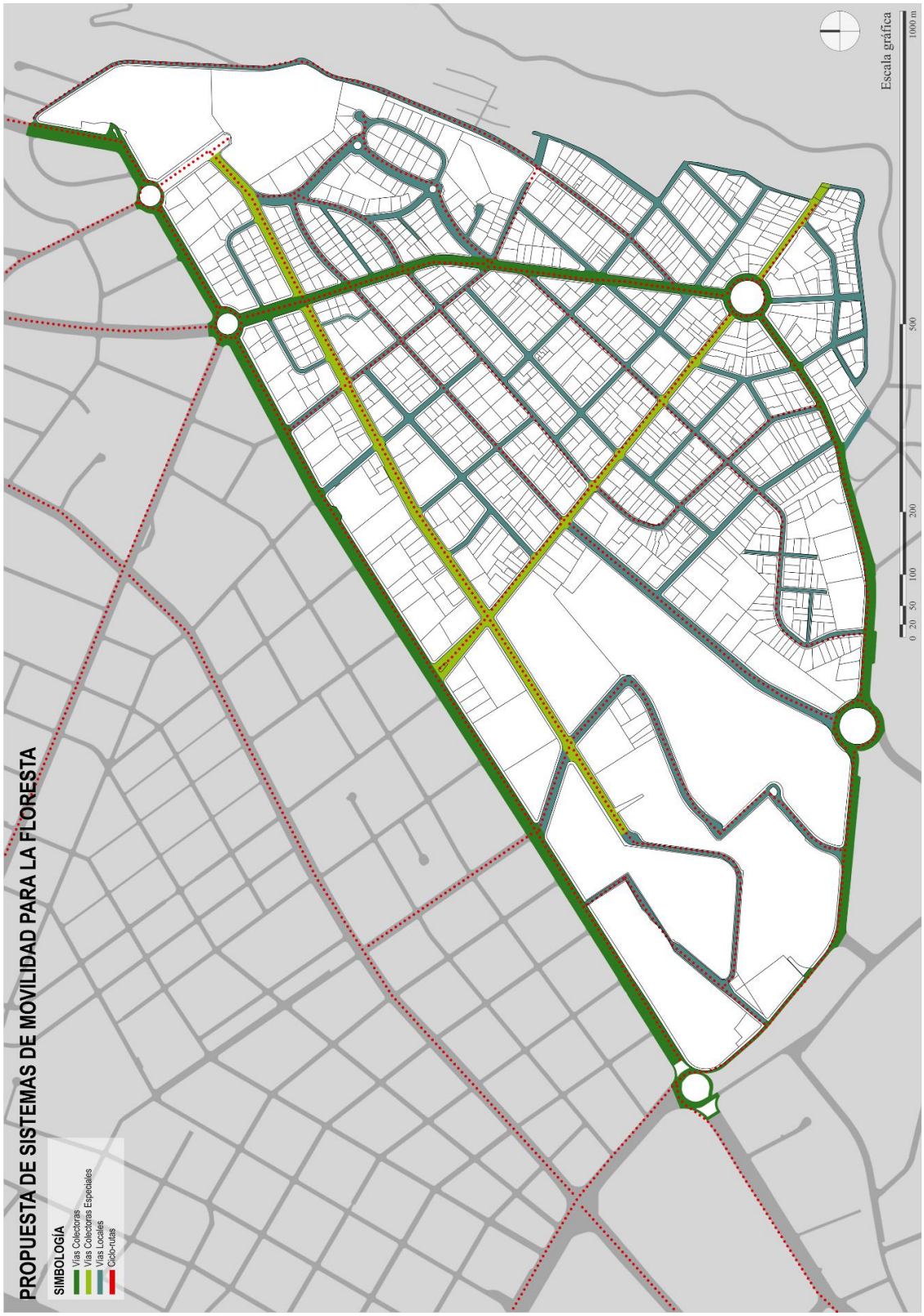
Propuesta general del sistema de espacios públicos para La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 54

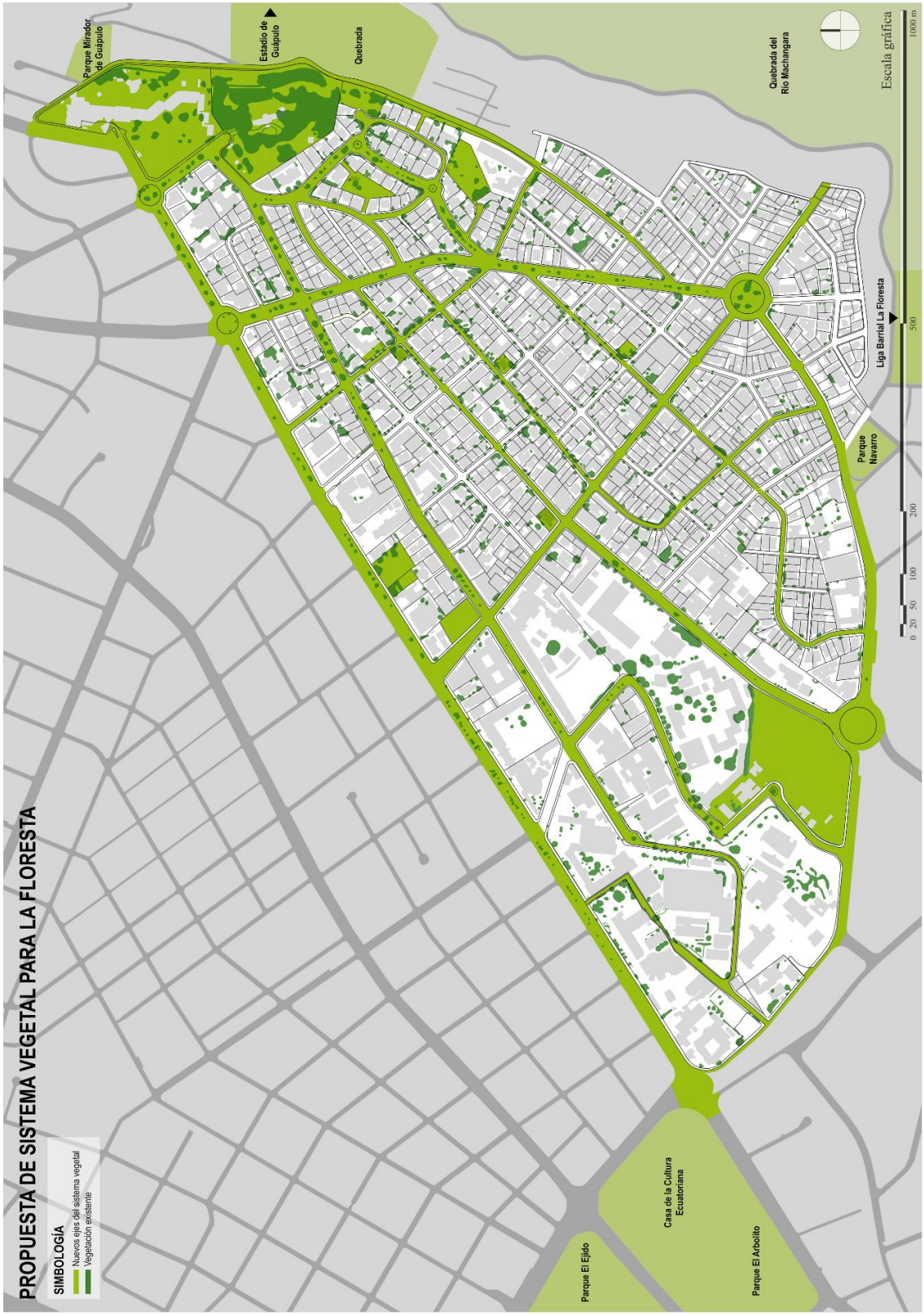
Propuesta general del sistema de movilidad para La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 55

Propuesta general del sistema vegetal para La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

5.4.3. Planes, programas y proyectos

El análisis del estado de la estructura urbana y los sistemas del barrio, junto con la propuesta general de intervención, constituyen la base para la formulación de planes, programas y proyectos específicos para La Floresta. A partir de los criterios establecidos, y considerando las estrategias de intervención sugeridas por el equipo que desarrolló la Ordenanza 135, se presenta un esquema para orientar los lineamientos de planificación urbana. Estos lineamientos se organizan en cinco ejes principales de intervención (Ver Tabla 17 para más detalles):

- Plan de gestión
- Plan de participación ciudadana
- Plan de intervención espacial
- Plan de sostenibilidad y preservación de recursos del barrio
- Plan de protección y valoración del patrimonio inmueble

La propuesta de estos planes permitiría el desarrollo de programas y proyectos específicos para el barrio, los cuales han sido estructurados a partir de los análisis realizados en la investigación. Como se mencionó en la sección de principios y estrategias, los lineamientos de planificación urbana están orientados a equilibrar la aplicación de la Ordenanza 135 y a introducir nuevas estrategias mediante tratamientos urbanísticos que puedan mitigar los procesos de transformación socio-espacial que ha afectado al barrio. Por ello, el apartado de planes, programas y proyectos podría servir como base para diseñar un esquema integral de intervención en La Floresta.

5.4.4. Lineamientos de planificación urbana

Es importante resaltar que el esquema integral de intervención barrial no tiene como objetivo resolver por completo los conflictos socio-espaciales presentes en La Floresta. Para alcanzar dicho propósito, se requiere un enfoque multidisciplinario que abarque cada uno de los planes propuestos. Dado que estos planes son amplios y complejos, se sugiere que sean objeto de

investigaciones futuras para una comprensión más profunda y su adecuada implementación. Como recurso metodológico para establecer lineamientos de planificación urbana en el barrio, se han desarrollado cuatro ejes de acción (Ver Figura 56). Estos ejes sintetizan los principios y estrategias previamente planteados, abordando de manera general los planes, programas y proyectos propuestos. Su finalidad es guiar la ejecución de tratamientos urbanísticos e intervenciones sociales en La Floresta. A continuación, se detallan los ejes de acción:

5.4.4.1.Reinterpretar la movilidad urbana

Es urgente reformular el modelo de movilidad vigente en la ciudad, ya que el predominio del automóvil ha convertido el espacio público en un entorno monótono destinado principalmente al tránsito, resultando en una pérdida de interés tanto de la ciudadanía como de las autoridades por mantener espacios públicos de calidad. Esto ha llevado a que la ciudad no ofrezca lugares donde la naturaleza y el entorno urbano coexistan, donde los peatones puedan caminar con tranquilidad, descansar o socializar, ni donde los ciclistas se sientan seguros al circular sin temor a ser atropellados. La movilidad urbana es crucial para cómo los ciudadanos configuran su entorno. En La Floresta, se ha priorizado el espacio para el automóvil en detrimento de peatones y ciclistas. A pesar de la implementación de ciclovías y proyectos como “Mi Calle”, persisten problemas de movilidad en el barrio, tales como:

- Congestión vehicular en las calles principales durante las horas pico.
- El incremento constante de clientes en los espacios de consumo genera tráfico y hace que el espacio público se use como estacionamiento.
- Calles con espacio reducido para peatones, muchas en mal estado, y casi sin infraestructura para medios alternativos de transporte como bicicletas.
- Falta de infraestructuras y mobiliario público adecuado.
- Estructura vial sin conexiones adecuadas para peatones y ciclistas con el resto de la ciudad, especialmente en avenidas principales (como la 12 de Octubre, Ladrón de Guevara y La Coruña) y en los redondeles del barrio (como el redondel de La Floresta, La Vicentina, Plaza Artigas y Plaza Abraham Lincoln).

Considerando lo anterior, para redefinir la movilidad urbana en La Floresta se sugiere evaluar y llevar a cabo las siguientes acciones:

- Priorizar el transporte público, las ciclovías y la circulación peatonal.
- Evaluar las condiciones de movilidad e integración entre los diferentes medios de transporte, desde el barrio hacia la ciudad.
- Reducir el uso del vehículo privado y fomentar su uso compartido.
- Configurar una estructura vial que se ajuste al ordenamiento territorial de la ciudad.
- Reestructurar las calzadas del barrio, ampliando las aceras e incorporando mobiliario público y vegetación, con el objetivo de priorizar al peatón, al transporte público y a medios alternativos como la bicicleta, para establecer espacios públicos caminables y propiciar la permanencia.

5.4.4.2.Repensar la estructura urbana

Abordar el espacio público desde una perspectiva privada es crucial para diseñar una estructura urbana que integre ambos aspectos y facilite el adecuado ordenamiento de la ciudad, comenzando por el elemento más básico del espacio público: la calle. Es problemático e incluso ilógico que la propia ciudadanía genere barreras que deterioren la calidad del espacio público en busca de beneficios individuales, lo que afecta no solo a las calles, sino también al desarrollo comunitario de la ciudad. No obstante, esta responsabilidad no recae únicamente en los ciudadanos. También es deber de las autoridades municipales evaluar, implementar y revisar regularmente las normativas, basándose en lineamientos de planificación urbana desarrollados en colaboración con la comunidad y equipos profesionales multidisciplinarios que identifiquen los problemas reales del territorio y propongan soluciones efectivas. La falta o escasa atención que la normativa recibe en La Floresta por parte de la municipalidad ha generado diversos conflictos socio-espaciales, contribuyendo a procesos de transformación socio-espacial. Además, el desinterés en cumplir con la Ordenanza 135 por parte de los espacios de consumo y el sector inmobiliario ha originado conflictos entre lo privado y lo público, destacando:

- Crecimiento desmedido de la mercantilización del espacio privado debido a la construcción de nuevos edificios residenciales y de oficinas.

- Exceso de espacios de consumo en diversas áreas del barrio, con una expansión continua hacia zonas residenciales.
- Privatización del espacio público por algunos establecimientos comerciales, mediante intervenciones que aparentan ser públicas.
- Falta de acciones por parte de la municipalidad y ausencia de sanciones tributarias para aquellos que incumplen normativas sobre zonificación, uso y ocupación de suelo.
- Numerosos espacios subutilizados en el barrio, como grandes estacionamientos privados, terrenos en desuso y edificaciones abandonadas, que podrían ser reorientados para el beneficio de la comunidad.
- Deficiencia de espacios públicos y áreas verdes tanto en el barrio como en la ciudad en general.

En referencia a lo mencionado, para repensar la estructura urbana en La Floresta se recomienda valorar y ejecutar acciones como:

- Repensar los frentes urbanos bajo los siguientes criterios:
    - Cumplir con la normativa sobre zonificación, uso y ocupación del suelo en el barrio.
    - Fomentar la mezcla de usos, dando prioridad a viviendas y comercios de pequeña escala.
    - Regular el uso de los frentes urbanos de los espacios comerciales y su relación con el espacio público.
    - Incentivar fachadas activas en áreas específicas del barrio.
    - Aumentar la cantidad de espacios públicos abiertos, como parques y plazas, aprovechando los espacios subutilizados.

5.4.4.3.Valorar las iniciativas culturales

Las manifestaciones culturales juegan un papel crucial en la creación y fortalecimiento de las relaciones comunitarias en las ciudades. Por lo tanto, es fundamental considerar estas

manifestaciones en el proceso de consolidación urbana, asegurando que conceptos como el derecho a la ciudad y el valor de uso sean elementos clave en las agendas urbanas. Las transformaciones socio-espaciales en La Floresta han llevado a que el barrio sea percibido como un centro cultural, debido a la creciente oferta de espacios que atienden a un segmento particular de la población. Este enfoque en el entretenimiento alternativo ha generado una disociación entre distintos grupos dentro de la comunidad del barrio. Así, las iniciativas culturales en La Floresta provienen de diversas fuentes, y se observa una falta de consenso entre los actores locales, ya que algunos buscan beneficios económicos mientras que otros están enfocados en el desarrollo cultural del barrio. Para abordar los problemas mencionados y valorar las iniciativas culturales en La Floresta, se recomienda implementar las siguientes acciones:

- **Integrar y articular los bienes culturales del barrio:** Conectar y armonizar los recursos culturales disponibles, tanto públicos como privados, para fortalecer el patrimonio cultural de La Floresta.
- **Fomentar la preservación de bienes culturales:** Ofrecer incentivos urbanos que promuevan la conservación de bienes culturales, asegurando que estos beneficien a la comunidad mediante la implementación de espacios públicos.
- **Estimular la participación comunitaria en el patrimonio:** Involucrar a los residentes en la identificación, protección y valorización del patrimonio tangible (edificaciones tradicionales y morfología urbana) e intangible (manifestaciones culturales).
- **Promover las manifestaciones culturales:** Establecer acuerdos entre la comunidad y los gestores culturales de La Floresta y áreas cercanas para apoyar y desarrollar actividades culturales que beneficien a todos.

5.4.4.4.Fortalecer la participación ciudadana en la toma de decisiones

El papel de la ciudadanía en el desarrollo y configuración de las ciudades es crucial para el desarrollo de comunidades en las que la participación y el diálogo se centren en intereses colectivos, en lugar de intereses individuales dictados por los gobiernos central y municipal. En el caso de La Floresta, el barrio presenta una organización diversa con varios grupos: el

Comité Pro-mejoras, el Colectivo Cultural La Floresta, y la Asamblea de La Floresta. Esta pluralidad ha llevado a conflictos en la toma de decisiones, ya que cada organización defiende intereses específicos, lo que debilita la capacidad del barrio para actuar de manera unificada frente a la municipalidad. Esto resulta problemático porque la municipalidad es la entidad responsable de implementar las ordenanzas metropolitanas y ejecutar proyectos urbanos y sociales en la ciudad.

Además, la municipalidad no ha prestado suficiente atención a las demandas de la comunidad. Como resultado, el Comité Pro-mejoras del barrio ha tenido que presionar continuamente a las autoridades para que se implementen acciones adecuadas relacionadas con la Ordenanza 0135, en una lucha constante desde su implementación en 2011. Dada esta situación, es esencial reconsiderar cómo la comunidad participa en la toma de decisiones sobre su territorio. La presión sobre las autoridades no será efectiva si no se regula y se reconoce el valor de la opinión pública en las leyes y normativas. Para fortalecer la participación ciudadana en la toma de decisiones en La Floresta, se recomienda impulsar acciones como:

- Establecer principios de gestión democrática que faciliten la participación activa de todos los miembros de la comunidad.
- Desarrollar un proceso continuo, descentralizado y participativo para la planificación del barrio.
- Divulgar entre los residentes documentos e información relevante sobre la implementación de planes para el ordenamiento del barrio.
- Elaborar un plan de acción para las intervenciones en el barrio, que incluya una actualización periódica de las acciones para preparar y comunicar adecuadamente con la comunidad.

5.4.5. Tratamientos urbanos e intervenciones sociales

Con base a los cuatro ejes de acción desarrollados: a) reinterpretar la movilidad urbana, b) repensar la estructura urbana, c) valorar las iniciativas culturales y d) fortalecer la participación ciudadana en la toma de decisiones; se propone un enfoque para el desarrollo de tratamientos urbanos e intervenciones sociales en áreas clave del barrio, que se detallan a continuación:

- Avenidas 12 de Octubre e Isabel La Católica y la intersección con la calle Madrid (Ver Figuras 57 y 58).
- Intersección de la avenida La Coruña e Isabel La Católica (Ver Figuras 59 y 60).
- Calle Toledo (Ver Figuras 61 y 62).
- Calles Lugo y Valladolid (Ver Figuras 63 y 64).
- Redondel de La Floresta (Ver Figuras 65 y 66).
- Calles Francisco Salazar y Rafael León (Ver Figuras 67 y 68).

La elección de estos espacios para la implementación y desarrollo de tratamientos urbanos e intervenciones sociales se basa en su relevancia en los procesos socio-espaciales dentro de La Floresta. Dado el enfoque de la investigación, se otorga un interés especial a estas áreas del barrio.

Tabla 17

Estrategias de intervención en La Floresta: (Izq.) Propuestas por el equipo desarrollador de la Ordenanza 135. (Der.) Estrategia de planes, programas y proyectos propuesta.

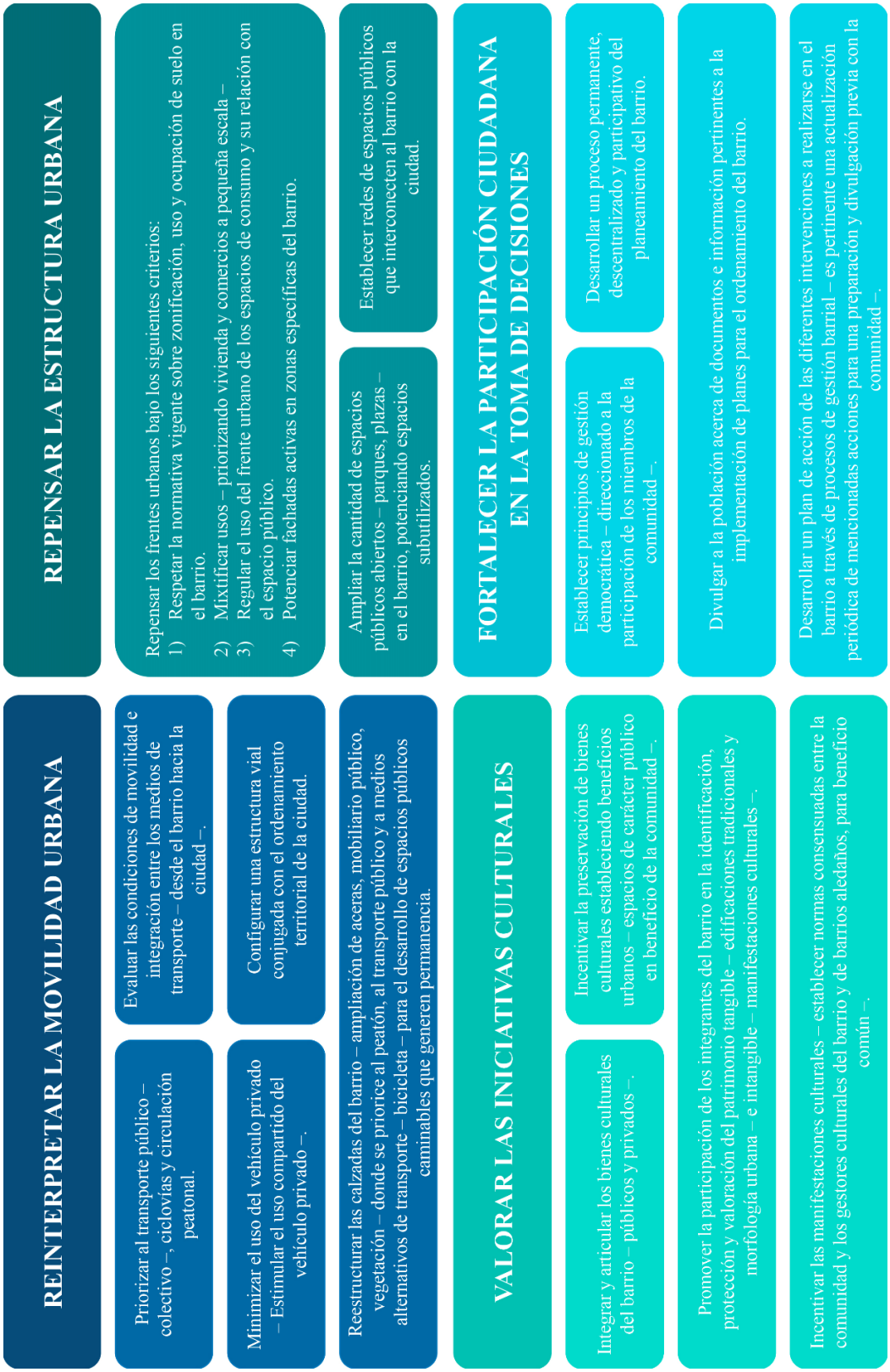
ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN EN LA FLORESTA PROPUESTA POR EL EQUIPO DESARROLLADOR DE LA ORDENANZA 0135		
PLANES	**PROGRAMAS**	**PROYECTOS**
Plan de gestión		
Plan de Participación ciudadana		
Plan Especial de La Floresta	Valoración y protección del patrimonio urbano y arquitectónico	Inventario y catalogación de los elementos de valor patrimonial, urbanos y arquitectónicos
		Rehabilitación y puesta en valor del patrimonio natural y construido del barrio
	Mejoramiento integral del espacio público	Proyecto integral especial de mejoramiento de espacio público
	Sostenibilidad y preservación de los recursos artificial, humano y natural	Manejo y reciclaje de desechos sólidos
		Plan de seguridad barrial
		Plan de conservación de la calidad ambiental
		Fortalecimiento del rol del barrio como referente cultural y turístico de la ciudad
	Intervención en los elementos estructurantes del barrio	Plaza de La Floresta
		Plaza Isabel La Católica
		Boulevard Av. Madrid
		Reestructuración del eje Av. Isabel La Católica
		Boulevard Av. La Coruña
		Boulevard Av. Ladrón de Guevara
		Parque temático jardín botánico
	Movilidad y vialidad	Sistema de movilidad vehicular y peatonal
		Sistema de plazas, recorridos peatonales y ciclovías
	Integración de las estructuras urbanas al barrio	Integración universitaria con el barrio
		Integración Escuela Politécnica y parque de salida a Guápulo
		Integración Escuela Politécnica y Concentración Deportiva de Pichincha
		Remate Av. Madrid.
	Integración de las estructuras urbanas al barrio (Recomendación fuera del alcance del estudio)	Rehabilitación y protección de la ladera oriental del La Floresta
		Proyecto vial y racionalización de tráfico Nodo Av. Ladrón de Guevara, Av. Patria y Queseras del Medio
		Estación de transferencia de buses y estacionamientos

ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN PROPUESTA		
PLANES	**PROGRAMAS**	**PROYECTOS**
Plan de Gestión	Valoración de la aplicación de la Ordenanza 0135	Control y seguimiento de la aplicación de la Ordenanza 0135 al barrio
		Control y seguimiento de las ordenanzas municipales y su aplicación en La Floresta como caso especial
	Valoración de la aplicación de Normativas Nacionales	Control y seguimientos de la LOTUS y la Ley de Plusvalía
Plan de Participación Ciudadana	Mediación e integración de los residentes del barrio	Mesas de trabajo colaborativo entre la municipalidad y los diferentes residentes del barrio
		Desarrollo comunitario de la hoja de ruta para la revisión periódica de la Ordenanza 0135
		Desarrollo de planes colaborativos de intervención ciudadana en el espacio público (Ferias de La Floresta)
Plan de Intervención Espacial	Mejoramiento integral del espacio público	Proyecto integral de mejoramiento de espacio público
	Movilidad y vialidad	Sistema de movilidad vehicular y peatonal
		Sistema de plazas, recorridos peatonales y ciclovías
	Intervención en los elementos estructurantes del barrio	Plaza de La Floresta
		Plaza Isabel La Católica
		Boulevard Av. Madrid
		Reestructuración del eje Av. Isabel La Católica
		Boulevard Av. La Coruña
		Boulevard Av. Ladrón de Guevara
		Parque de La Floresta (Integración al boulevard Av. Rafael León)
		Proyecto Mi Calle
	Integración de las estructuras urbanas al barrio	Integración universitaria con el barrio
		Integración Escuela Politécnica y parque de salida a Guápulo
		Integración Escuela Politécnica y Concentración Deportiva de Pichincha
Plan de sostenibilidad y preservación de recursos del barrio	Sostenibilidad y preservación de los recursos artificial, humano y natural	Manejo y reciclaje de desechos sólidos
		Plan de seguridad barrial
		Plan de conservación de la calidad ambiental
		Fortalecimiento del rol del barrio como unidad
Plan de protección y valoración del patrimonio	Valoración y protección del patrimonio urbano y arquitectónico	Inventario y catalogación de los elementos de valor patrimonial, urbanos y arquitectónicos
		Rehabilitación y puesta en valor del patrimonio natural y construido del barrio

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 56

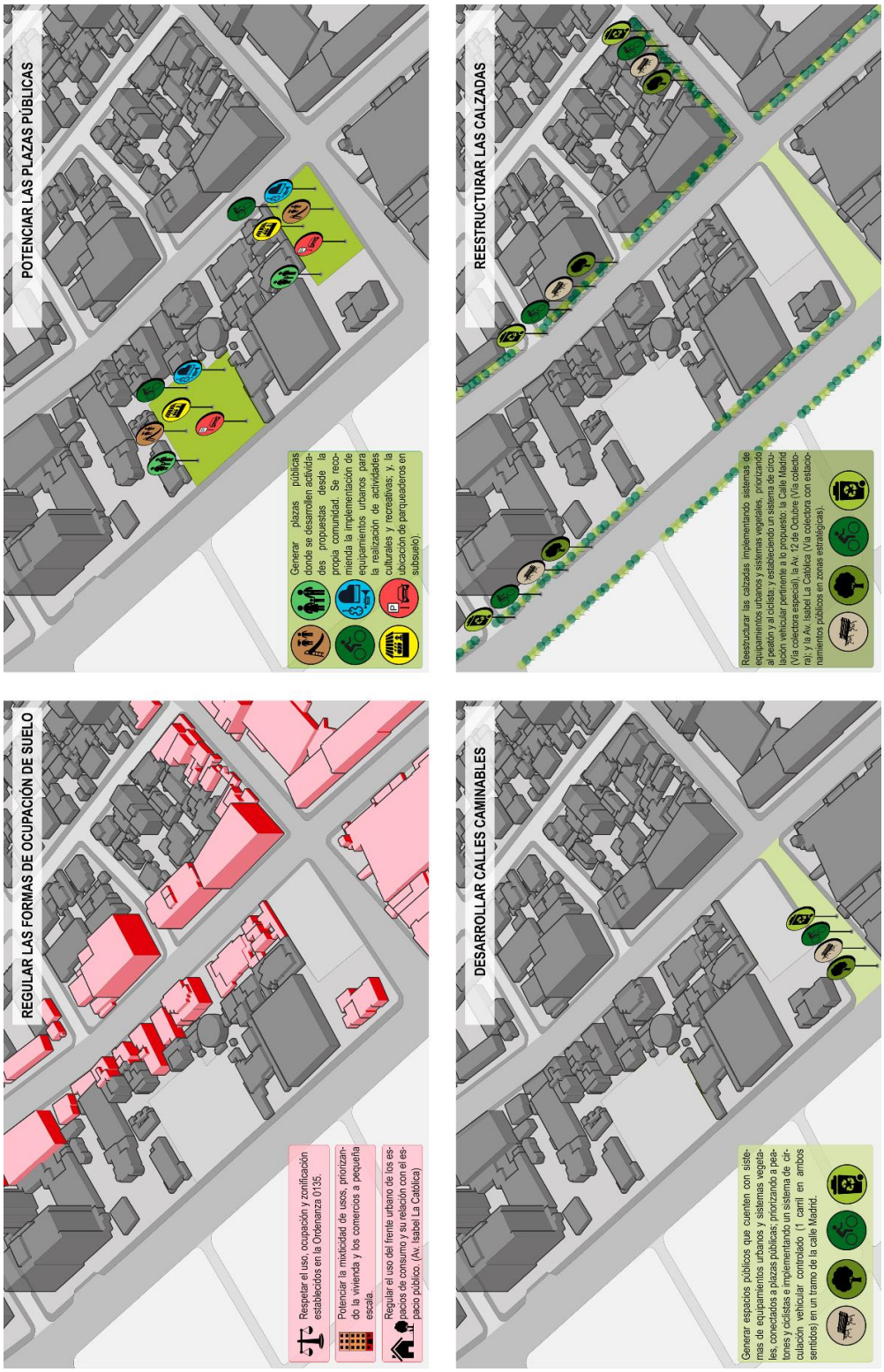
Ejes de acción de lineamientos de planificación urbana



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 57

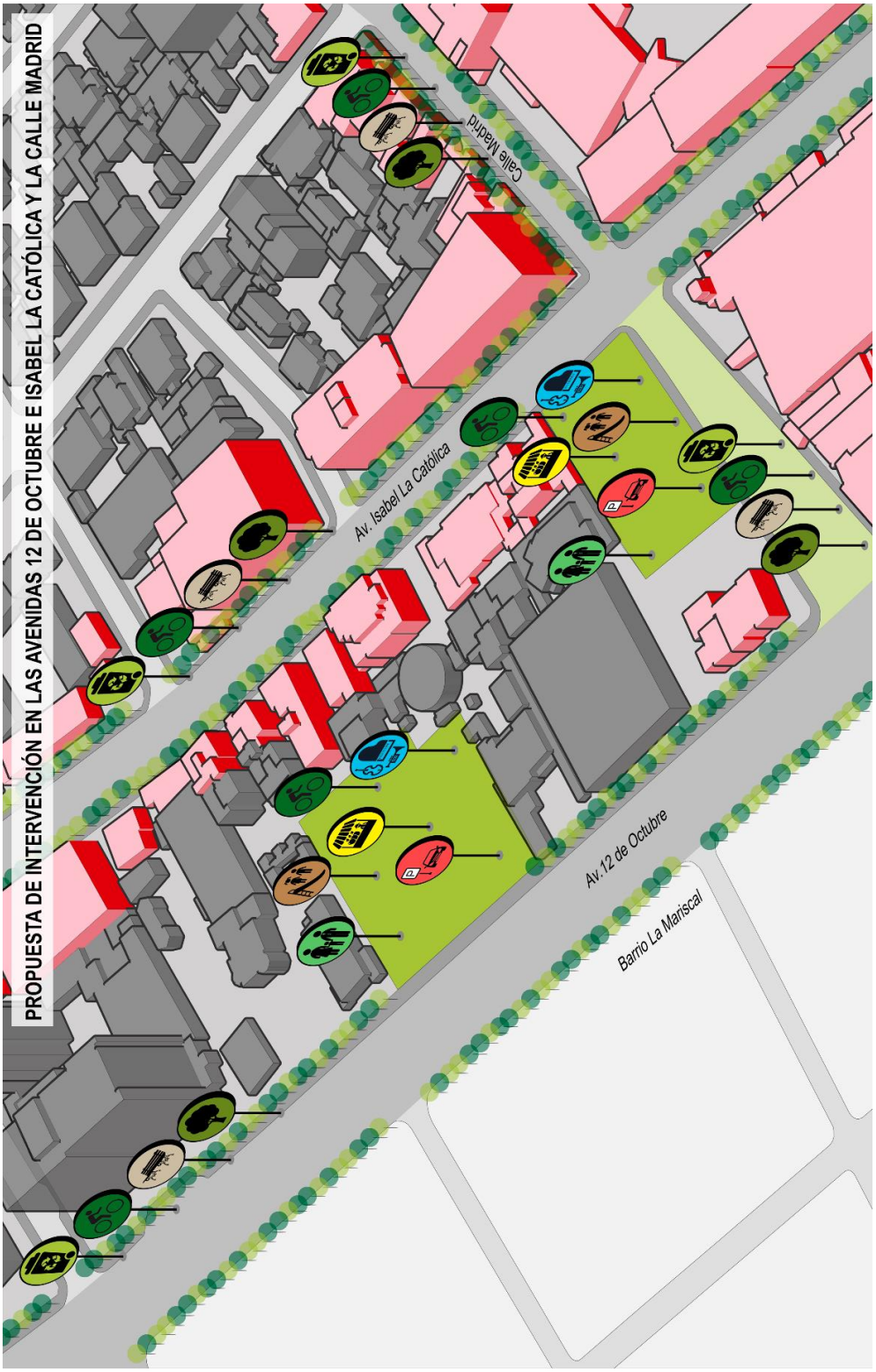
Propuesta de intervención en las avenidas 12 de Octubre e Isabel La Católica y la calle Madrid (Parte 1 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 58

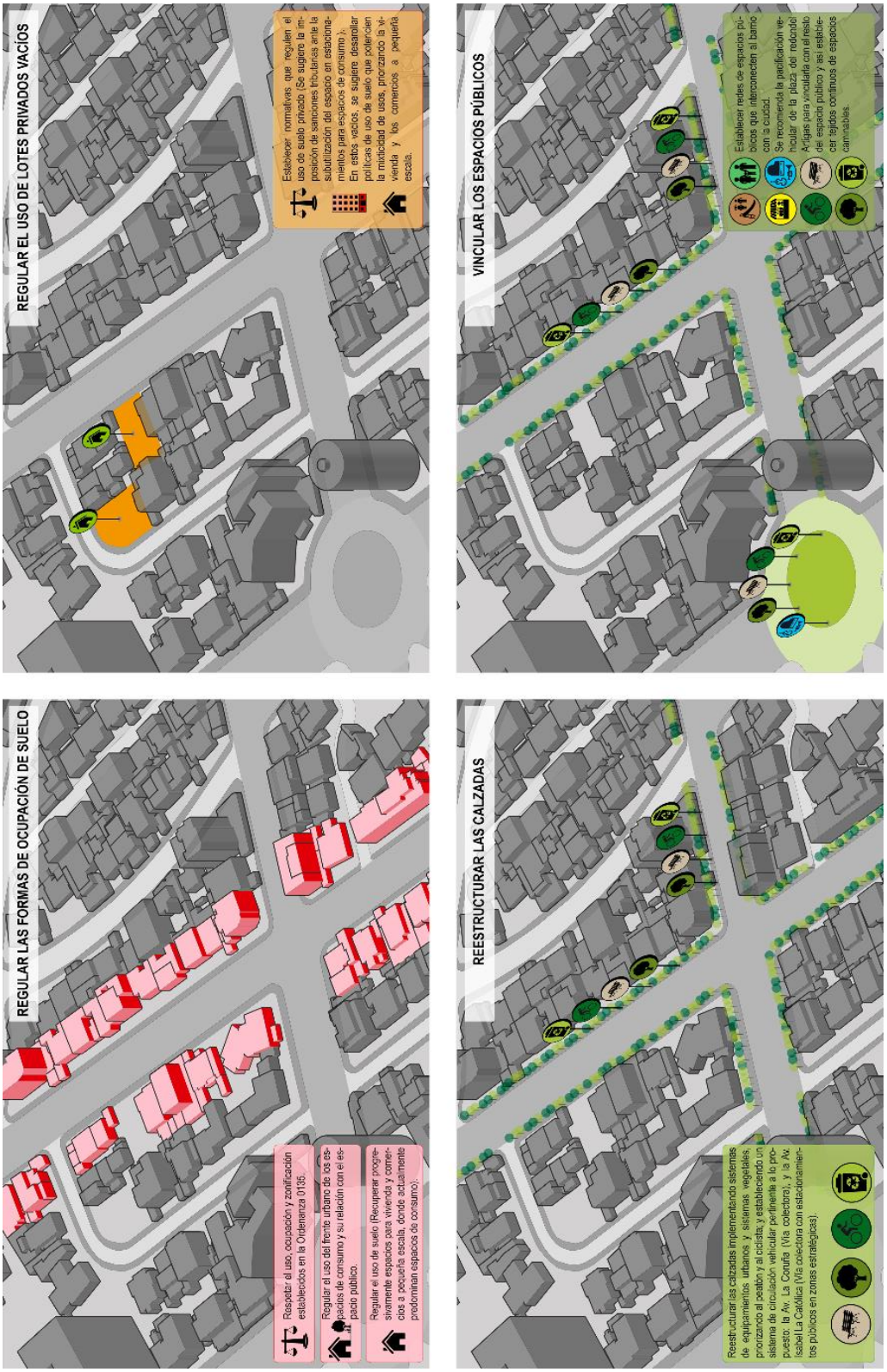
Propuesta de intervención en las avenidas 12 de Octubre e Isabel La Católica y la calle Madrid (Parte 2 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 59

Propuesta de intervención en la avenida La Coruña e Isabel La Católica (Parte 1 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

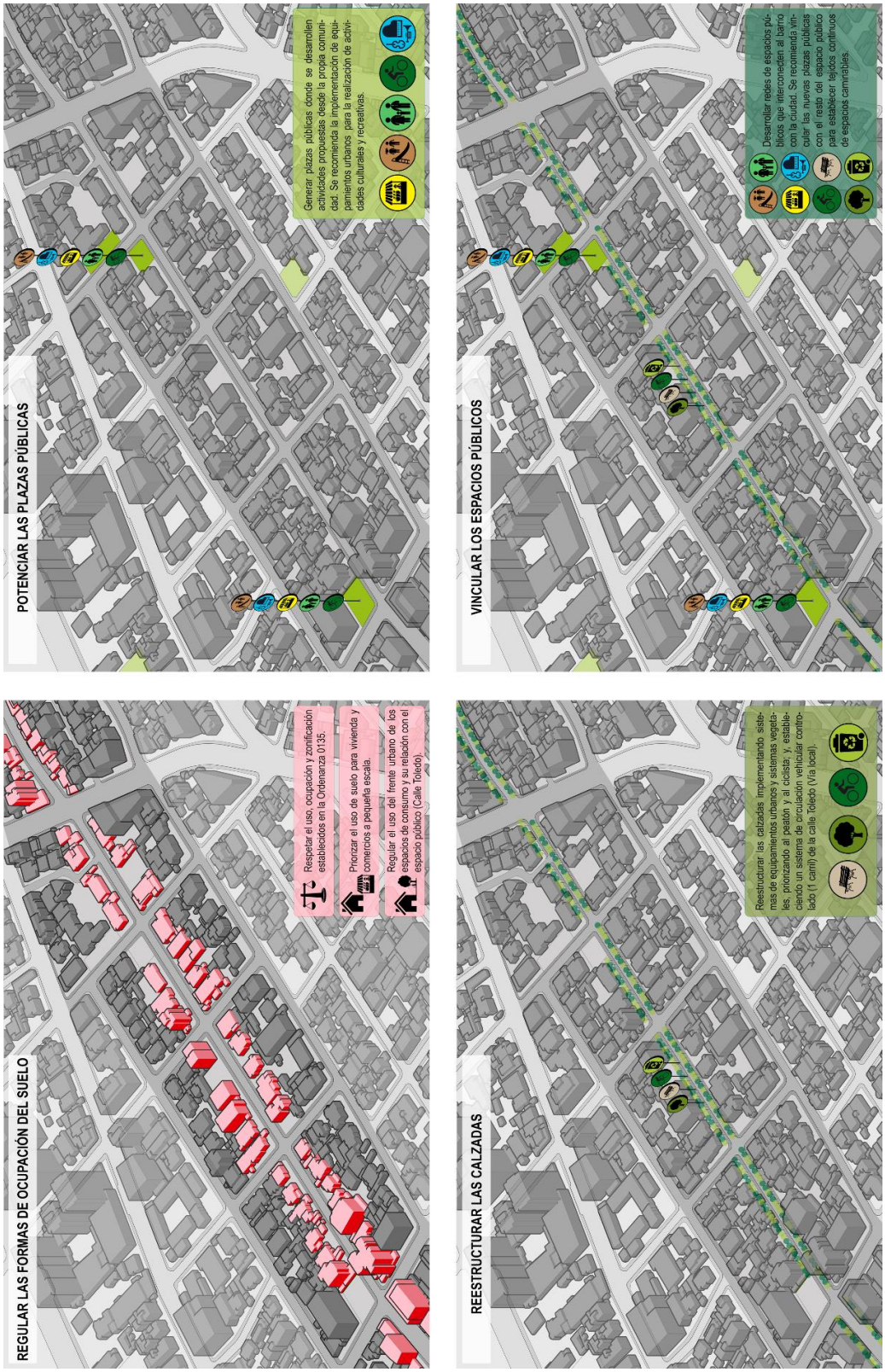
Figura 60

Propuesta de intervención en la avenida La Coruña e Isabel La Católica (Parte 2 de 2)

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 61

Propuesta de intervención en la calle Toledo (Parte 1 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

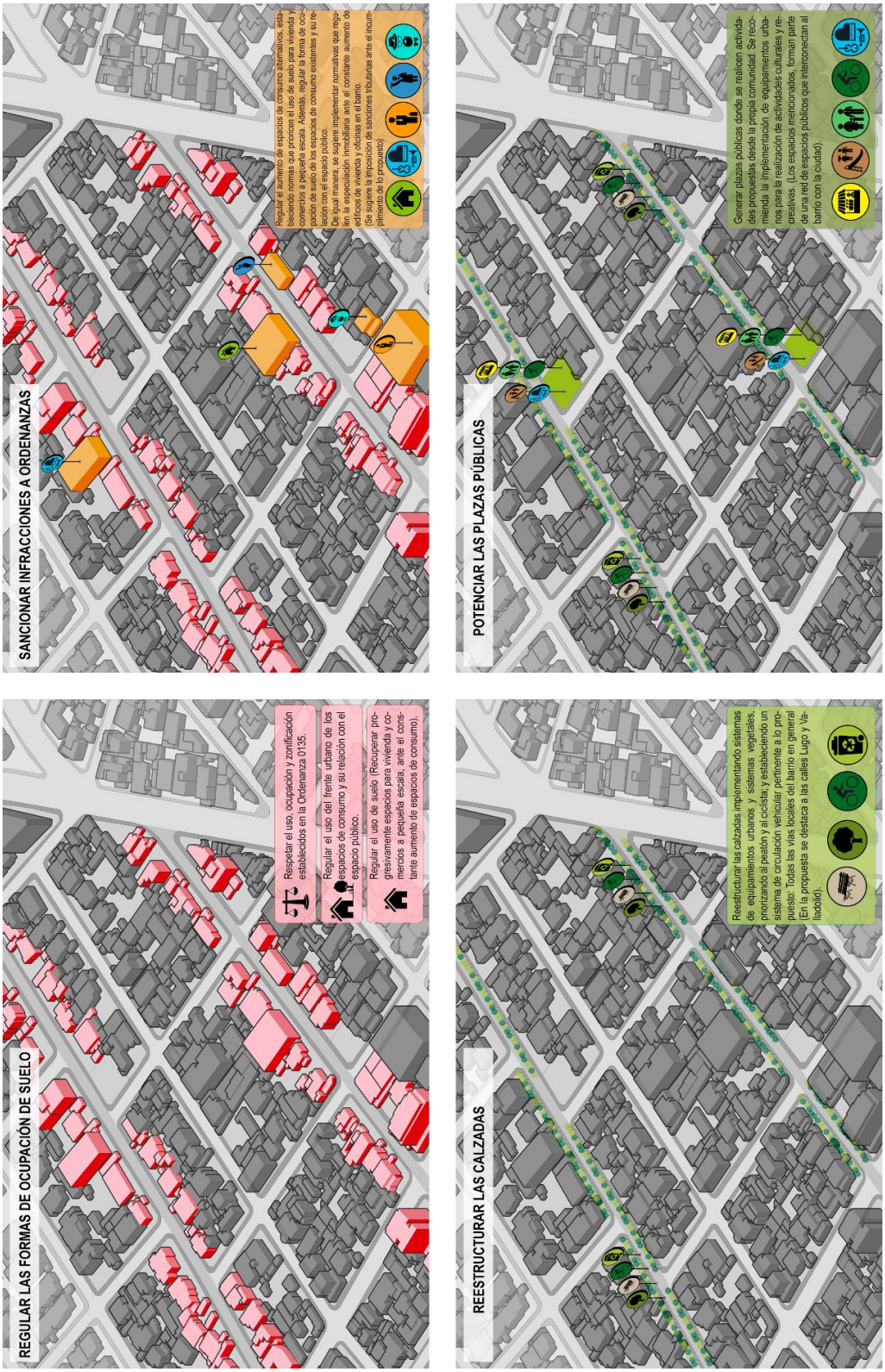
Figura 62

Propuesta de intervención en la calle Toledo (Parte 2 de 2)

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 63

Propuesta de intervención en las calles Lugo y Valladolid (Parte 1 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

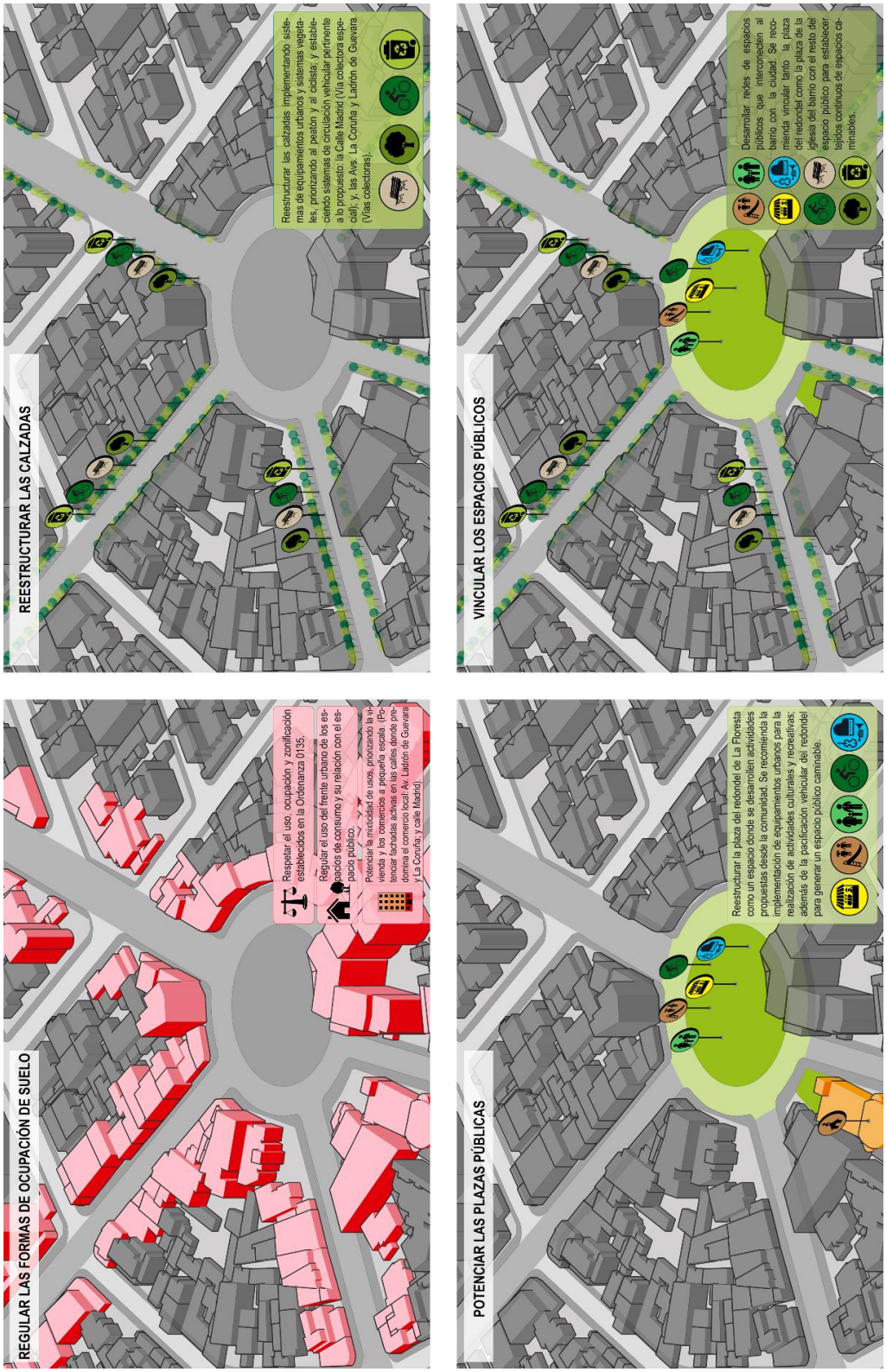
Figura 64

Propuesta de intervención en las calles Lugo y Valladolid (Parte 2 de 2)

Nota: Elaborado por el autor.

Figura 65

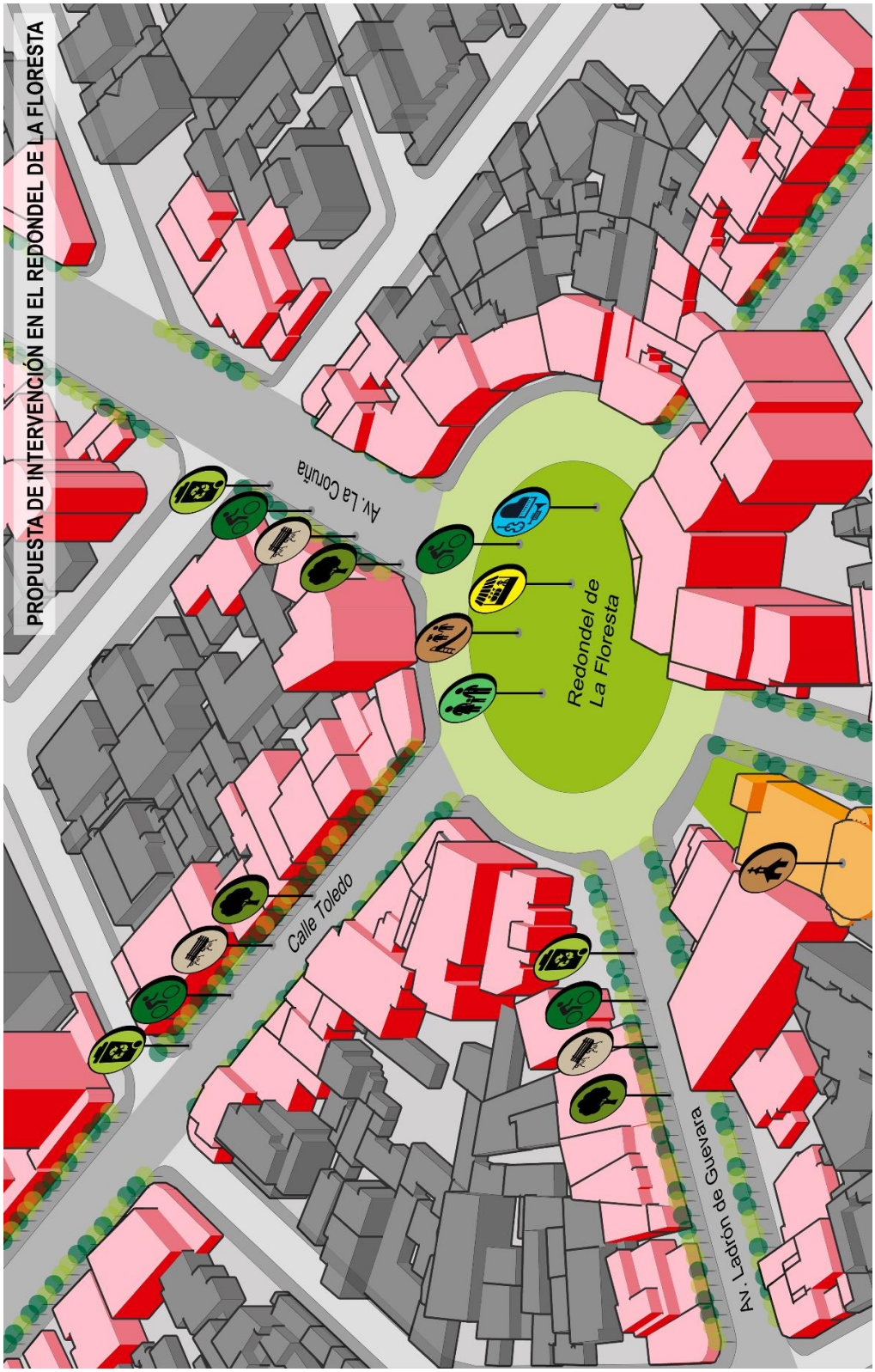
Propuesta de intervención en el redondel de La Floresta (Parte 1 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 66

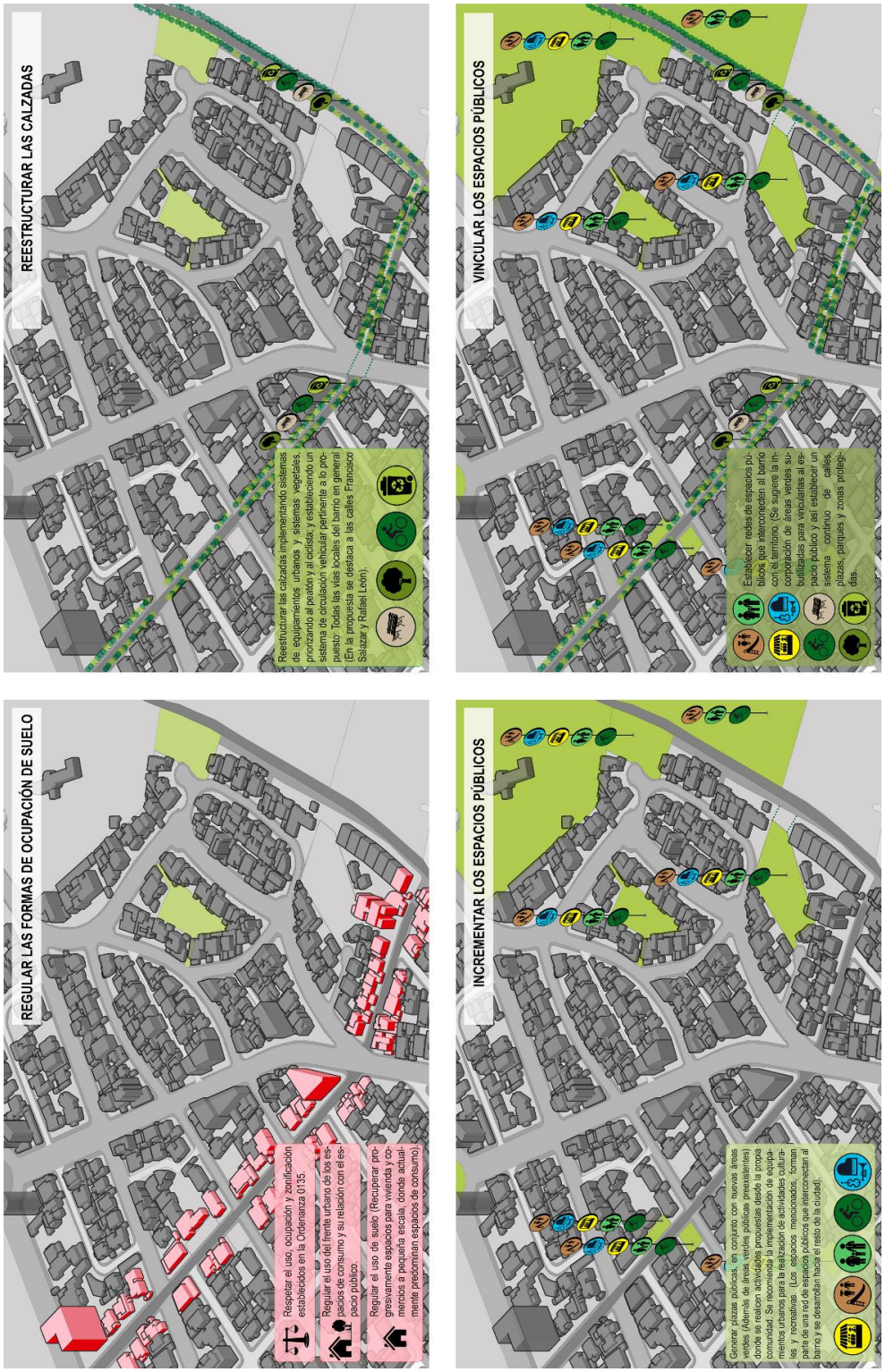
Propuesta de intervención en el redondel de La Floresta (Parte 2 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 67

Propuesta de intervención en las calles Francisco Salazar y Rafael León – Integración de áreas verdes – (Parte 1 de 2)



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 68

Propuesta de intervención en las calles Francisco Salazar y Rafael León – Integración de áreas verdes – (Parte 2 de 2)

Nota: Elaborado por el autor.

Capítulo VI. Reflexiones y discusión final

6.1.La Floresta como caso de estudio

- **En relación a la intervención al espacio público en La Floresta:** Se identificó el Proyecto "Mi Calle", una iniciativa desarrollada en colaboración entre un sector del barrio, representado por el "Colectivo Cultural La Floresta", y la municipalidad. Esta intervención se llevó a cabo en un grupo específico de manzanas dentro de La Floresta, donde se localizan los espacios comerciales de algunos miembros del colectivo mencionado. Esto sugiere que el proyecto podría haber sido influenciado por intereses particulares de este sector del barrio. La intervención puntual en el barrio, dentro un lugar estratégico para cierto sector en específico -Colectivo Cultural La Floresta-, implica el entendimiento de las operaciones urbanas de la municipalidad y el porqué de su realización en un sector en específico.

- **Por su parte, la rehabilitación y/o sustitución de viviendas y/o comercios en La Floresta:** Ha llevado a cambios en la zonificación de varias edificaciones del barrio, así como a infracciones de la normativa vigente en construcciones no permitidas. La mayoría de estas infracciones se encuentran en espacios de consumo, lo que indica que los propietarios de estos negocios buscan maximizar sus beneficios económicos al construir más allá de lo permitido por la ordenanza. Además, se observan retiros, los cuales utilizan para expandir sus establecimientos comerciales. Este comportamiento de los propietarios frente a las restricciones municipales pone de manifiesto cómo, a pesar de las regulaciones, los ciudadanos explotan la ubicación estratégica de sus propiedades para aumentar su rentabilidad, aunque esto implique violar las normativas del barrio.

- **Respecto a la atracción de consumidores en La Floresta:** Se observa una gran concentración de espacios comerciales, predominantemente cafeterías y restaurantes. La mayor parte de esta oferta se encuentra dentro del anillo formado por la Av. Isabel La Católica, la Av. La Coruña y la calle Madrid. La Av. Isabel La Católica es notable por la alta densidad de cafeterías y restaurantes gourmet. El redondel de La Floresta, en la intersección de la calle Madrid y la Av. La Coruña, es conocido por su activa actividad comercial, incluyendo restaurantes, panaderías, y pequeñas tiendas y bazares.

Dentro del barrio, en la zona de la intervención "Mi Calle", se destacan espacios de consumo cultural, además de cafeterías y restaurantes con temáticas alternativas. La localización de estos establecimientos en La Floresta no es aleatoria, sino que está alineada con las dinámicas del mercado que se han desarrollado en el barrio. Cada sector del área ha establecido su tipo de local comercial según el público objetivo que busca atraer. Por ejemplo, a lo largo del eje comercial principal, la Av. Isabel La Católica, predominan restaurantes y cafeterías gourmet. En contraste, en las zonas de carácter más cultural, se encuentran espacios orientados a jóvenes profesionales con estilos de vida alternativos.

- **En relación al incremento en el valor de propiedades:** Entre 2001 y principios de 2018, el precio del suelo comercial en La Floresta experimentó un notable aumento, pasando de $546 a $1.564 por metro cuadrado. Este fenómeno revela cómo el mercado inmobiliario ha transformado un barrio residencial, con viviendas antiguas siendo reemplazadas por nuevos desarrollos de oficinas y viviendas, y la readecuación de espacios para consumo. La alta demanda por el estilo de vida que ofrece La Floresta impulsa a corredores de bienes raíces, inmobiliarias y propietarios originales a aprovechar esta tendencia, elevando los precios y fomentando la especulación inmobiliaria.

- **Respecto a la oferta inmobiliaria en La Floresta:** Esta se centra predominantemente en la venta de viviendas y oficinas con menos de 10 años de antigüedad. Esto sugiere una demanda específica en Quito para este tipo de propiedades, ya que el barrio atrae a un sector particular de la ciudadanía. Los mercados inmobiliarios, reconociendo el atractivo de La Floresta, buscan captar a compradores capaces de mantener el estilo de vida que el barrio ofrece.

- **En relación al cambio de población:** Dentro del esquema temporal propuesto en la investigación, se observó un incremento del 7% en el número de personas con educación superior y del 25% en la proporción de individuos con vivienda propia en La Floresta entre 2001 y 2010.Al analizar estas variables en conjunto, se pueden considerar dos posibles escenarios para explicar estos resultados. El primero sería que los residentes actuales del barrio, en un corto período, lograron obtener los recursos

necesarios para financiar su educación superior y adquirir una vivienda propia. Sin embargo, este escenario parece menos probable, ya que la acumulación rápida de recursos financieros por parte de una proporción significativa de la población resulta poco probable. El segundo escenario, que parece más plausible, sugiere que el aumento en el número de personas con educación superior se debe a la llegada de jóvenes profesionales que buscan residir en La Floresta. De manera similar, el incremento en la propiedad de vivienda se relaciona con la compra de inmuebles por parte de estos nuevos residentes con mayor poder adquisitivo. El entendimiento del hallazgo, da una pauta de como la interrelación de indicadores, pueden establecer apreciaciones y formular hipótesis para un mayor entendimiento de la variable de la cual se desprenden ambos criterios.

- **Respecto a la falta de control municipal a la aplicación de la Ordenanza 135:** Desde su implementación en 2011, la Ordenanza 135 ha estado en el centro del debate dentro de la Agenda de la Municipalidad de Quito. La entrada en vigor de la ordenanza enfrentó retrasos debido a obstáculos en el proceso regulatorio. Aunque su aplicación fue finalmente lograda, la revisión que debía realizarse en 2016 no ocurrió hasta los primeros meses de 2018. De esta manera, se puede observar que, desde su inicio, la Ordenanza 135 no ha contado con el apoyo adecuado de las autoridades municipales. Por ejemplo, la Administración Zonal Eugenio Espejo propuso modificaciones a la ordenanza que contravienen sus disposiciones originales. Además, la Secretaría de Hábitat, Territorio y Vivienda parece tener confusión sobre la normativa aplicable en La Floresta. A su vez, un informe de la Procuraduría Metropolitana de Quito valida la Ordenanza 171, parte del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, por encima de la Ordenanza 135, que es un Plan Especial destinado específicamente a La Floresta y regía con anterioridad.

  Este fenómeno sugiere que las autoridades no tienen una comprensión clara sobre la vigencia y regulación de la normativa. Cada institución hace sus propias interpretaciones sobre la situación actual de La Floresta, con algunos realizando cambios en la ordenanza, mientras que otros no están seguros de cuál es la normativa que realmente aplica en esta área específica del territorio quiteño. Estas discrepancias sobre la legitimidad de la ordenanza han llevado a diversos cambios en el uso y ocupación del suelo en La Floresta, así como en la edificabilidad. Esto resulta en una

interpretación inadecuada de la normativa, evidenciando numerosas irregularidades en la compatibilidad de los usos del suelo. Además, la información de ICUS y LUAE sobre las actividades permitidas por la Ordenanza 135 muestra infracciones a lo estipulado en el Plan Especial. Este proceso revela la deficiencia en el control municipal sobre la aplicación de la ordenanza. Los hallazgos indican una gran cantidad de infracciones que cuestionan si la Ordenanza 135 ha sido efectiva para mejorar La Floresta, o si ha sido utilizada por ciertos sectores de la ciudadanía para maximizar sus beneficios económicos a expensas del respeto a la normativa.

- **En relación a la visión de la comunidad frente a los procesos de disputa y acción ciudadana:** Comprender la ciudad como un valor de cambio por parte de ciertos sectores del barrio ha causado problemas graves para la comunidad de La Floresta. La falta de control por parte de las autoridades municipales para regular lo estipulado en el Plan Especial de La Floresta ha llevado a numerosas irregularidades, impactando negativamente en procesos de transformación socio-espacial. La perspectiva de ciertos miembros de la comunidad de La Floresta es promover que todos los residentes del barrio valoren el espacio como un recurso para el uso común, enfatizando la importancia de la convivencia y el respeto por la normativa vigente.

  Esto revela que los diversos grupos en el barrio La Floresta tienen intereses contrapuestos: algunos buscan lucrar bajo el pretexto de promover una convivencia alternativa mediante intervenciones urbanas genéricas, mientras que otros abogan por un estricto cumplimiento de la normativa para preservar un ambiente residencial en un barrio que ha cambiado de carácter, transformándose de un espacio principalmente residencial a uno con una proliferación de locales comerciales y nuevos tipos de residentes. Comprender la visión de la comunidad en relación con los cambios en La Floresta es un hallazgo crucial para la investigación, ya que revela los intereses específicos de los actores involucrados y explica las razones detrás de estos intereses particulares.

6.2.Dinámicas socio-espaciales y proceso particular de gentrificación

¿De qué manera, las dinámicas socio-espaciales suscitadas en el barrio La Floresta han provocado cambios socio-espaciales como la gentrificación? La Floresta representa un caso particular en estudios de gentrificación, ya que no fue la degradación del espacio público la que inició el proceso. Desde sus comienzos, el barrio mantuvo un equilibrio entre diferentes clases sociales. Sin embargo, con la expansión de espacios de consumo en el vecino barrio de La Mariscal, el fenómeno de gentrificación se intensificó. La aparición de establecimientos dirigidos a una clase social alta generó una oportunidad de inversión para el mercado inmobiliario, afectando tanto la oferta de vivienda como la de espacios comerciales en La Floresta. De esta manera, la rehabilitación y sustitución de viviendas para la implementación de espacios de consumo, ha repercutido en infracciones a ordenanzas de edificabilidad, como la construcción en retiros, para beneficio de los dueños de estos espacios comerciales, los cuales buscan beneficios económicos, que van por sobre las regulaciones normativas.

La transformación espacial en La Floresta ha llevado a una notable mutación en su paisaje urbano. Originalmente caracterizado por casas al estilo de ciudad jardín, el barrio ha visto cómo estos espacios residenciales se han convertido en locales comerciales. Los propietarios de estos comercios han aprovechado la ubicación estratégica y las regulaciones de edificabilidad a su favor, frecuentemente infringiendo la ordenanza establecida para el barrio. Esta dinámica ha contribuido a una transformación que prioriza el interés comercial sobre el carácter residencial y las normas urbanísticas del área. La ubicación y la actividad de los locales comerciales en La Floresta no son fortuitas. Los propietarios han identificado estratégicamente los nichos de mercado a los que desean dirigirse, eligiendo ubicaciones que maximizan su atractivo y rentabilidad. Restaurantes y cafeterías se han convertido en los principales espacios de consumo, ya que estos negocios satisfacen las demandas de empresarios, jóvenes profesionales y personas con gustos alternativos. Estos grupos comparten una capacidad adquisitiva que les permite disfrutar de los servicios ofrecidos, lo que hace que estos establecimientos sean especialmente rentables y populares en el barrio.

De esta manera, la creciente competitividad para ofrecer espacios de consumo en La Floresta ha atraído a una clase con mayor poder adquisitivo, que valora las ventajas del barrio como un lugar de consumo privilegiado y su ubicación estratégica dentro del hipercentro de Quito. Este interés ha llevado a un aumento en la especulación inmobiliaria, donde corredores de bienes

raíces, empresas inmobiliarias y habitantes del barrio han explotado la situación para obtener ganancias significativas. En menos de 20 años, el precio de los bienes inmobiliarios ha llegado a triplicarse, evidenciando cómo el valor del suelo puede ser manipulado en función de las tendencias de consumo y la demanda del mercado. Es así que ante la presión inmobiliaria el valor del suelo ha crecido desmesuradamente, afectando así, no solo a los residentes que no tienen la capacidad económica para solventar el nuevo estilo de vida que se suscita en La Floresta, sino también en antiguos pobladores, que se rehúsan a ver cómo estas nuevas personas se toman poco a poco el territorio del barrio.

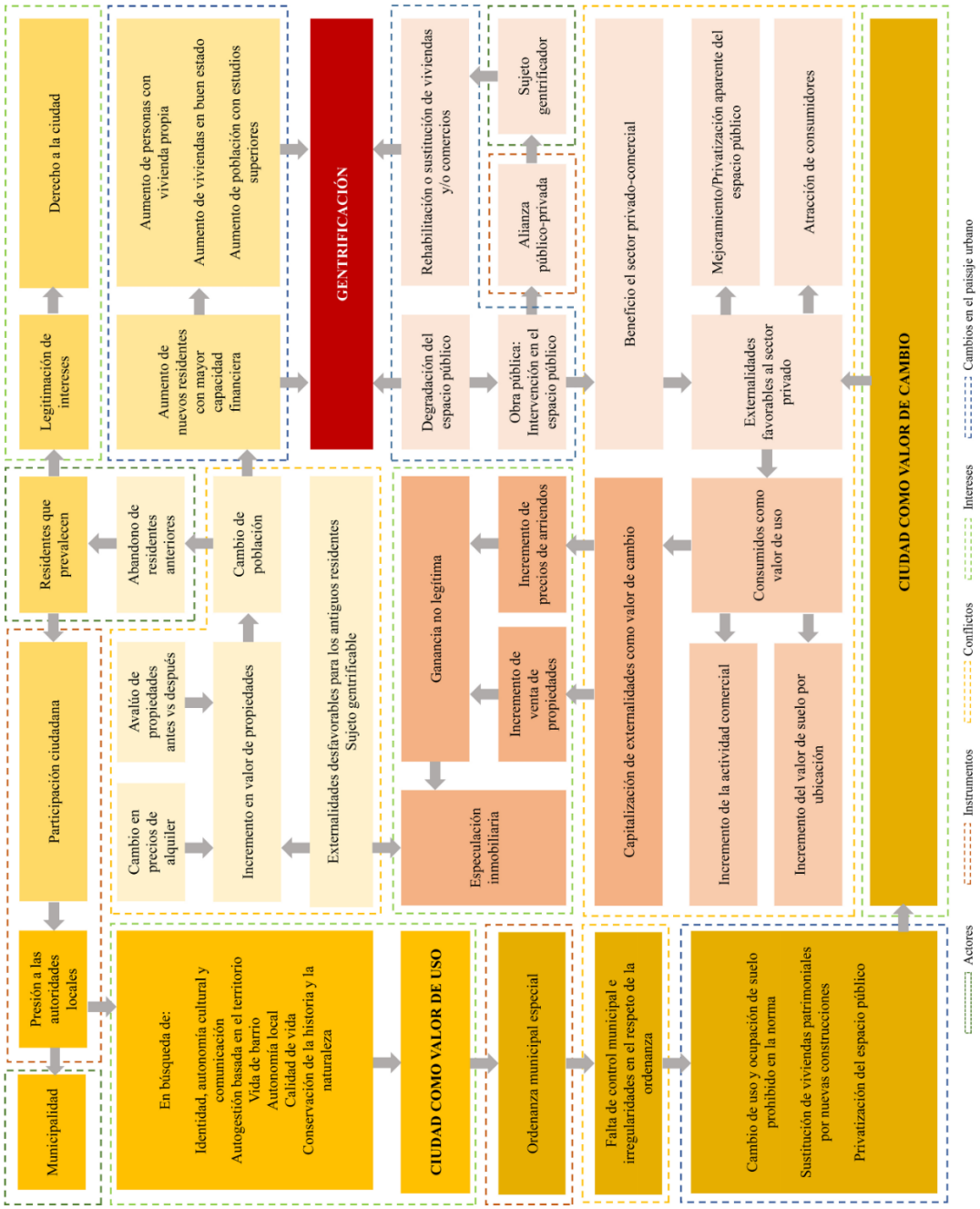
Es allí donde el conflicto de intereses surge, reflejando dos visiones opuestas sobre el futuro del barrio. Por un lado, el Comité Pro-mejoras, formado por los antiguos residentes, lucha por mantener la identidad tradicional del barrio y asegurar que se cumpla la Ordenanza 135, diseñada para proteger su carácter residencial frente a la expansión comercial y la especulación inmobiliaria. Por otro lado, el Colectivo Cultural La Floresta, compuesto por nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, gestores culturales y comerciantes alternativos, promueve un modelo de desarrollo y comercio que responde a sus propios intereses y estilo de vida. Este grupo ha impulsado iniciativas como el Proyecto Mi Calle, que se inspira en modelos internacionales para la gestión del tránsito y espacios públicos, además de atraer a un público con mayor capacidad económica. Esta división de intereses destaca la tensión entre preservar las características tradicionales del barrio y adaptarse a nuevas dinámicas económicas y culturales.

El Comité Pro-mejoras, comprometido con preservar la identidad y autonomía de La Floresta, busca que el barrio continúe siendo un lugar donde primen la vida de barrio, la calidad de vida, la autogestión local, y la conservación de la historia y la naturaleza. Se opone firmemente a la Municipalidad de Quito debido a la falta de control e irregularidades en el cumplimiento de la ordenanza, como el cambio en el uso del suelo, la sustitución de viviendas patrimoniales por nuevas construcciones y la privatización del espacio público. Estas acciones han llevado a que La Floresta se convierta en un área donde predomina el valor de cambio sobre el valor de uso. Aunque el Colectivo Cultural La Floresta no ha sido el causante directo de las irregularidades y del proceso de gentrificación, su papel no es irrelevante. A pesar de que las irregularidades en el barrio han surgido como parte de un proceso cíclico impulsado por intereses particulares, el Colectivo también contribuye al problema al atender y fomentar las necesidades de nuevos nichos de mercado que buscan un estilo de vida distinto al que La Floresta ofrecía en el pasado.

Una vez respondida la pregunta inicial de este apartado, se elaboró un esquema cíclico que ilustra el proceso particular de gentrificación en La Floresta. Este esquema detalla los actores involucrados, los instrumentos que utilizan, los conflictos que emergen, los intereses de cada actor en el proceso y, finalmente, los cambios que experimenta el paisaje urbano como resultado de estos factores. (Ver Figuras 69 y 70).

Figura 69

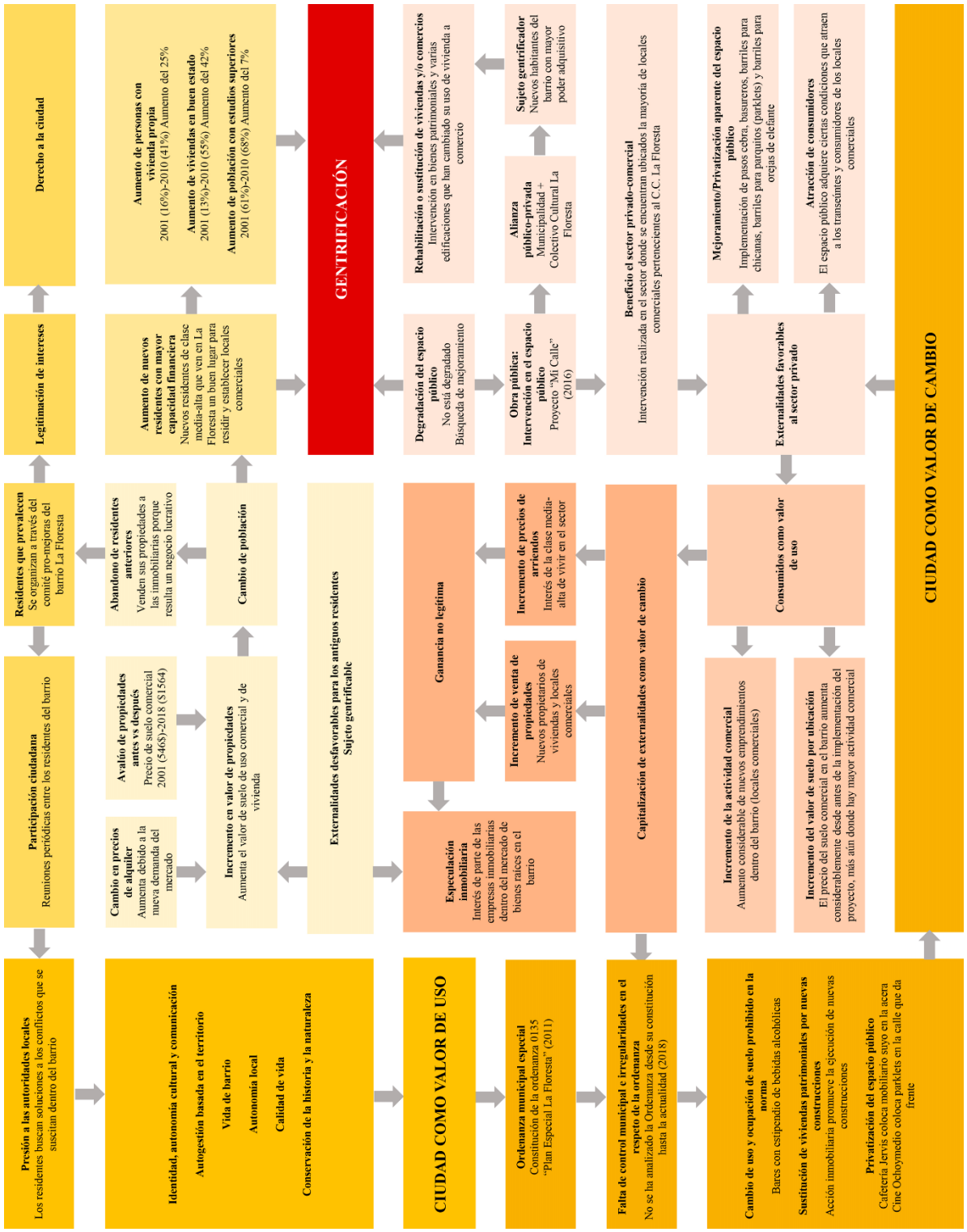
Proceso de gentrificación "Actores, instrumentos, conflictos, intereses y cambios en el paisaje urbano"



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 70

Aplicación del modelo del proceso de gentrificación al fenómeno socio-espacial que ocurre en el barrio La Floresta



Nota: Elaborado por el autor.

6.3.Discusión final: La calle como elemento fundamental del espacio público

Actualmente, muchas ciudades latinoamericanas mantienen un modelo de urbanismo obsoleto, diseñado para ser funcional y estático, en lugar de adaptarse a la realidad de las urbes modernas, que son organismos sociales dinámicos y en constante evolución. En Quito, el espacio público ha sido valorado principalmente en función de la movilidad vehicular, relegando a los ciudadanos a un rol secundario. Esto ha llevado a que la gente perciba el espacio público únicamente como un lugar para transitar, no para permanecer. En barrios culturales como La Floresta, esta distorsión del concepto de espacio público ha resultado en que ciertos grupos, movidos por intereses económicos bajo la apariencia de promover la convivencia, hayan privatizado partes del espacio público con el consentimiento de la municipalidad, a pesar de la oposición de algunos sectores de la comunidad barrial.

De manera similar, aunque los nuevos espacios de consumo -sean vintage, alternativos, hípster, entre otros- se perciben como un realce cultural para el barrio, no se consideran las infracciones a las normativas locales de uso, ocupación y zonificación de suelo. La ciudadanía en general muestra poco interés en estas cuestiones y se enfoca en la demanda de más espacios de este tipo, ya que representan el entretenimiento que actualmente consume la sociedad. ¿Cómo reinterpretar la movilidad urbana, si es la propia ciudadanía la que le da mayor valor a la movilidad vehicular y acepta espacios públicos mínimos en progresivo deterioro? ¿Cómo repensar la estructura urbana, si la municipalidad no actúa ante las constantes infracciones a ordenanzas específicas como la de La Floresta y los dueños de los espacios de consumo hacen caso omiso a ello? ¿Cómo valorar las iniciativas culturales, si no existe el diálogo ni el consenso de los miembros de la comunidad para una participación igualitaria dentro de estos procesos? ¿Cómo fortalecer la participación ciudadana en la toma de decisiones, si la propia municipalidad actúa desde varios frentes en el barrio y no se logra consignar estrategias participativas reales, donde los miembros de la comunidad tengan voz y voto?

Es cierto que no existe una respuesta única para todas estas preguntas, pero es crucial reconsiderar cómo abordamos las transformaciones socio-espaciales en nuestro entorno. Repensar la calle como un componente esencial del espacio público es el primer paso para fomentar la colaboración en la comunidad. A través de proyectos participativos, la ciudadanía puede identificar problemas, reconocer potencialidades y proponer soluciones que alineen sus ideas con los principios y estrategias derivados de investigaciones urbanas como la presente.

Este enfoque podría permitir generar un espacio público que refleje verdaderamente las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

Para un enfoque más integral en el accionar social, es fundamental integrar criterios de disciplinas como la sociología y la geografía humana, además de las sugerencias del urbanismo sobre el diseño espacial de la ciudad. La Figura 71 presenta un esquema de calle local, que refleja la situación actual de La Floresta y explora los principios y estrategias desarrollados en el proceso de investigación. Este esquema sirve como una aproximación visual y conceptual para entender cómo los principios urbanísticos pueden aplicarse en la práctica para mejorar la funcionalidad y la calidad del espacio público en el barrio. La reconfiguración del espacio público se centra en ampliar las calzadas a 6 metros, permitiendo la incorporación de un sistema vegetal conectado a una red más amplia y la inclusión de mobiliario público accesible a todos, sin vínculo con espacios comerciales. Esta ampliación de las calzadas reconfigura las dinámicas de movilidad urbana al colocar al peatón como el actor principal, reduciendo el impacto del automóvil a través de un carril de velocidad controlada. Además, se integra un espacio dedicado para ciclistas, un grupo que a menudo ha sido subestimado en el sistema de movilidad urbana de la ciudad.

Uno de los problemas clave en el proceso de transformación socio-espacial en La Floresta es la expansión de espacios de consumo hacia las manzanas interiores residenciales del barrio. Aunque una solución rápida como el “borrón y cuenta nueva” podría parecer atractiva, la realidad urbana requiere enfoques más complejos. Es esencial implementar un plan gradual que se ajuste a nuevos lineamientos de planificación urbana, estableciendo reglas claras para el uso, ocupación y zonificación del suelo. Esto incluye desarrollar normativas que limiten la cantidad de espacios comerciales en áreas específicas del barrio y regulen el uso del frente urbano, ya que muchos comercios amplían su espacio comercial invadiendo el espacio público.

Lo expuesto no ofrece una solución definitiva a los continuos procesos de transformación socio-espacial en el barrio, pero sí contribuye a una comprensión alternativa de cómo construir la ciudad. En esta visión, la calle se considera el componente central del espacio público, y el ciudadano, el elemento esencial de la ciudad.

Figura 71

La calle como elemento fundamental del espacio público

Nota: Elaborado por el autor.

6.4.Recomendaciones a futuras investigaciones

La amplitud de variables identificadas en la investigación, sumada a la necesidad de un equipo multidisciplinario para desarrollar operaciones urbanísticas integrales y la complejidad espacial del barrio La Floresta, dificultó la creación de propuestas urbanas específicas. La problemática se abordó de manera global. Además, no se consideraron las transformaciones socio-espaciales en barrios cercanos, lo que afecta la comprensión de cómo La Floresta enfrenta los conflictos que ocurren en el área circundante. Para futuras investigaciones que tomen en consideración el presente documento como punto de partida, se recomienda profundizar en el estudio de variables relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda y su impacto en los procesos de transformación socio-espacial, ya que este tema no se abordó extensamente. También es aconsejable centrarse de manera más específica en

cada sector del barrio, dado que cada área tiene características únicas que demandan intervenciones urbanas particulares.

Como recomendación personal del autor, se invita a replantear la visión de la ciudad desde la perspectiva de sus habitantes en lugar de los grandes consorcios inmobiliarios o las esferas de poder gubernamental. Es fundamental que, como urbanistas y ciudadanos, trabajemos para que el derecho a la ciudad sea una realidad y no una utopía. Debemos luchar contra la especulación inmobiliaria que excluye a quienes no pueden pagar altos precios, asegurar que los peatones puedan caminar con seguridad y fomentar la participación de todos en el valor de uso de nuestras ciudades.

Gracias totales.

Referencias bibliográficas

Andrade, X. (2005). Guayaquil: renovación urbana y aniquilación del espacio público. *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un estado estable,* 147-167. https://files.goraymi.com/2015/09/21/3079fc75cfdff478a41c5d756db023de.pdf

Bastidas, R. (2017). *Hoja de ruta para la revisión del Plan Especial de Ordenamiento Urbano del barrio La Floresta, PELF, aprobado según la Ordenanza no. 135*. Quito.

Carrión, F., & Erazo, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 41 (3), 503-522. https://doi.org/10.4000/bifea.361

Carrión, F., & Ponce, P. (Eds.). (2015). *El giro a la izquierda en los gobiernos locales de América Latina*. 5ta. Avenida Editores. https://www.flacsoandes.edu.ec/node/63273

De Mattos, C. (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina.* (Colección Textos Urbanos N° 4). OLACCHI-Distrito Metropolitano de Quito. https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/57521.pdf

Durán, G., Martí, M., (2016). *Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: Un análisis socioespacial de Quito (2000-2015).* Congreso Internacional Contested_Cities, Eje 4: Gentrificación, Madrid, España. http://contested-cities.net/working-papers/2016/transformaciones-urbanas-gentrificacion-y-espacios-de-ciudadania-un-analisis-socioespacial-de-quito-2000-2015/

Flores, G. (25 de mayo de 2015). La Floresta busca convertirse en el barrio cultural de Quito. El Comercio. Recuperado de: http://www.elcomercio.com/tendencias/floresta-barrio-cultural-quito-ecuador.html

Guarachi, E. (25 de mayo de 2016). El proyecto Mi Calle aún no se asienta en La Floresta. El Comercio. Recuperado de: http://www.elcomercio.com/actualidad/micalle-lafloresta-quito-barrio-jardineras.html

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal. https://www.akal.com/libro/ciudades-rebeldes_34922/

Mérida, J., (2016). *Gentrificación cultural en el pericentro de Quito: Del preservacionismo social a la clase creativa.* Congreso Internacional Contested_Cities, Eje 4:

Gentrificación, Madrid, España. http://contested-cities.net/working-papers/2016/gentrificacion-cultural-en-el-pericentro-de-quito-del-preservacionismo-social-a-la-clase-creativa/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). *Ordenanza 135: Plan Especial del Sector de La Floresta.* Quito: Ecuador.

Romero, D. (1 de noviembre de 2017). La Ordenanza que rige en La Floresta, en Quito, será evaluada. El Comercio. Recuperado de: http://www.elcomercio.com/actualidad/ordenanza-quito-floresta-evaluacion-movilidad.html

Rosero, M. (23 de abril de 2015). La zona rosa comienza a extenderse hacia La Floresta. El Comercio. Recuperado de: http://www.elcomercio.com/actualidad/zona-rosa-floresta-negocios-servicios.html

Rosero, M. (20 de mayo de 2015). La seguridad es la principal preocupación de los vecinos de La Floresta: Fabricio Guamán. El Comercio. Recuperado de: http://www.elcomercio.com/actualidad/seguridad-principal-preocupacion-vecinos-floresta.html

Santillán, A. (2015). Quito: materialidad y ficción de una ciudad segregada. Un balance de la bibliografía disponible. *Cuestiones Urbanas,* 3 (1), 93-115. https://www.researchgate.net/profile/Ana-Duran-Calisto/publication/324687473_Acupuntura_ecologica_genealogia_de_un_hibrido/links/5adcfe0b0f7e9b28594162b5/Acupuntura-ecologica-genealogia-de-un-hibrido.pdf#page=93

Smith, D. (2005). *Studentification: the gentrification factory? En R. Atkinson, & G. Bridge, Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. UK: Routdledge, 72-89. https://www.routledge.com/Gentrification-in-a-Global-Context/Atkinson-Bridge/p/book/9780415329514?srsltid=AfmBOorVtqlgL3MSA7xlF_3Ylg70it9AVbU8sPYtV4kL3rI0dXPran_J

Vizuete, V. (3 de septiembre de 2017). La Floresta lucha por preservar su identidad. El Comercio. Recuperado de: http://www.elcomercio.com/tendencias/floresta-lucha-preservar-identidad.html