



*Transformaciones socioespaciales y procesos de planificación urbana:
Dinámicas de cambio en el barrio La Floresta, Quito (2007-2018)*

*Socio-spatial transformations and urban planning processes: Dynamics of
change in the La Floresta neighborhood, Quito (2007-2018)*

*Transformações socioespaciais e processos de planejamento urbano: dinâmicas
de mudança no bairro La Floresta, Quito (2007-2018)*

Richard Esteban Sarzosa Soto ^I

re.sarzosa@uta.edu.ec

<https://orcid.org/0009-0001-2733-5738>

Correspondencia: re.sarzosa@uta.edu.ec

Ciencias Técnicas y Aplicadas
Artículo de Investigación

* **Recibido:** 26 de octubre de 2024 * **Aceptado:** 24 de noviembre de 2024 * **Publicado:** 28 de diciembre de 2024

I. Universidad Técnica de Ambato, Ecuador.

Resumen

El barrio La Floresta, ubicado en la ciudad de Quito, ha experimentado un proceso de transformación socio-espacial significativo entre 2007 y 2018, impulsado por la presión inmobiliaria, el crecimiento comercial y la reconfiguración de su estructura urbana. Este estudio analiza los cambios en la morfología del barrio, el impacto de la Ordenanza 135, las modificaciones en el uso del suelo y las dinámicas socioterritoriales que han surgido en este proceso. A partir de una metodología basada en la revisión documental y el análisis espacial, se identificaron patrones de consolidación urbana, brechas en la planificación territorial y tensiones entre los actores involucrados en la transformación del barrio. Los resultados evidencian un aumento en la densificación, una transformación progresiva del tejido social y una expansión de actividades económicas que han redefinido la identidad barrial. Asimismo, se destaca la ausencia de mecanismos efectivos de regulación y participación ciudadana, lo que ha permitido la consolidación de un modelo de crecimiento desigual. Este estudio plantea la necesidad de estrategias de ordenamiento territorial que articulen la preservación del patrimonio barrial y el equilibrio entre desarrollo económico y calidad de vida para los residentes de La Floresta.

Palabras Clave: La Floresta; planificación territorial; transformación socioespacial; uso de suelo; identidad barrial; ordenanza 135.

Abstract

The La Floresta neighborhood, located in the city of Quito, has experienced a significant socio-spatial transformation process between 2007 and 2018, driven by real estate pressure, commercial growth, and the reconfiguration of its urban structure. This study analyzes the changes in the neighborhood's morphology, the impact of Ordinance 135, the modifications in land use, and the socio-territorial dynamics that have arisen in this process. Using a methodology based on documentary review and spatial analysis, patterns of urban consolidation, gaps in territorial planning, and tensions between the actors involved in the neighborhood's transformation were identified. The results show an increase in densification, a progressive transformation of the social fabric, and an expansion of economic activities that have redefined the neighborhood's identity. Likewise, the absence of effective mechanisms for regulation and citizen participation is highlighted, which has allowed the consolidation of a model of unequal growth. This study raises

the need for land use planning strategies that articulate the preservation of neighborhood heritage and the balance between economic development and quality of life for the residents of La Floresta.

Keywords: La Floresta; territorial planning; socio-spatial transformation; land use; neighborhood identity; ordinance 135.

Resumo

O bairro La Floresta, localizado na cidade de Quito, sofreu um significativo processo de transformação socioespacial entre 2007 e 2018, impulsionado pela pressão imobiliária, pelo crescimento comercial e pela reconfiguração da sua estrutura urbana. Este estudo analisa as alterações na morfologia do bairro, o impacto da Portaria 135, as modificações no uso do solo e as dinâmicas socioterritoriais que surgiram neste processo. Recorrendo a uma metodologia baseada na revisão documental e na análise espacial, foram identificados padrões de consolidação urbana, lacunas no planejamento territorial e tensões entre os atores envolvidos na transformação do bairro. Os resultados mostram um aumento da densificação, uma transformação progressiva do tecido social e uma expansão das actividades económicas que redefiniram a identidade do bairro. Da mesma forma, destaca-se a ausência de mecanismos eficazes de regulação e de participação cidadã, o que tem permitido a consolidação de um modelo de crescimento desigual. Este estudo levanta a necessidade de estratégias de ordenamento do território que articulem a preservação do património do bairro e o equilíbrio entre o desenvolvimento económico e a qualidade de vida dos moradores de La Floresta.

Palavras-chave: La Floresta; planejamento territorial; transformação socioespacial; uso da terra; identidade do bairro; portaria 135.

Introducción

Las ciudades contemporáneas están sujetas a procesos de transformación urbana que responden a múltiples factores, entre ellos la planificación territorial, el mercado inmobiliario y la apropiación social del espacio (De Mattos, 2010). Estos elementos interactúan de manera dinámica, generando ciertos cambios en la estructura urbana, en la funcionalidad de los barrios y en la relación de sus habitantes con el entorno construido. La expansión de las ciudades no sigue un patrón homogéneo, sino que se desarrolla en función de la presión del capital, las políticas urbanas y las prácticas sociales que determinan los usos del suelo (De Mattos, 2010). En este contexto, el barrio La

Floresta, ubicado en el centro-norte de la ciudad de Quito-Ecuador, constituye un caso paradigmático de estas transformaciones socioespaciales en el contexto latinoamericano. Durante décadas, ha sido reconocido por su carácter residencial, su valor urbano-arquitectónico y su fuerte identidad cultural (Bastidas, 2017; Sarzosa Soto, 2024). No obstante, en los últimos años, ha sido testigo de un proceso acelerado de reconfiguración urbana debido al crecimiento comercial, la especulación inmobiliaria y la llegada de nuevas dinámicas de consumo (Mérida, 2016; Romero, 2017; Cevallos Aráuz, 2018). Este fenómeno ha generado tensiones entre la preservación del patrimonio y la modernización del entorno, lo que evidencia la necesidad de una planificación urbana que contemple tanto la protección de la identidad barrial como la adaptación a nuevas dinámicas socioeconómicas (Durán & Martí, 2016; Cevallos Aráuz, 2018).

Históricamente, el barrio La Floresta se ha caracterizado por su configuración como un entorno residencial consolidado, con edificaciones que reflejan diferentes etapas del desarrollo urbano-arquitectónico de la ciudad (Carrión & Erazo, 2012; Vizúete, 2017). Desde su surgimiento en el siglo XX, ha sido un punto de convergencia para diversos actores sociales y económicos que han contribuido a la construcción de su identidad barrial (Bastidas, 2017; Sarzosa Soto, 2024). Su diseño urbanístico responde en gran medida al modelo de ciudad-jardín, caracterizado por viviendas unifamiliares con amplios espacios abiertos, calles arboladas y una planificación orientada al bienestar de sus habitantes; además, la presencia de equipamientos culturales y espacios de encuentro ha favorecido el arraigo de sus residentes y la consolidación de una comunidad con un fuerte sentido de pertenencia (Comité Pro-mejoras del Barrio La Floresta, 2020). Sin embargo, a partir de inicios del nuevo milenio, el barrio comenzó a experimentar cambios en su estructura urbana impulsados por la revalorización del suelo, la llegada de nuevos residentes y el incremento de inversiones comerciales (Mérida, 2016; Bastidas, 2017; Sarzosa Soto, 2024). La transformación de antiguas viviendas en locales comerciales y la expansión de emprendimientos gastronómicos y culturales han redefinido la dinámica barrial (Rosero, 2015; Cevallos Aráuz, 2018). Aunque estos cambios han impulsado una revitalización económica, también han generado conflictos con los antiguos habitantes, quienes han percibido una alteración en la esencia del barrio y una pérdida progresiva de su identidad residencial (Sarzosa Soto, 2024).

Uno de los principales factores que han propiciado la transformación de La Floresta es la especulación inmobiliaria, que ha generado un aumento en el valor del suelo y una creciente presión sobre los usos del territorio (Romero, 2017; Bastidas, 2017; Cevallos Aráuz, 2018). En la última

década, la compra de predios con antiguas casas de estilo tradicional para la construcción de edificios de mayor altura, ha alterado la morfología urbana del barrio, modificando su densidad y su estructura urbano-arquitectónica (Sarzos Soto, 2024). Este fenómeno ha traído consigo un aumento en la oferta de viviendas y comercios, pero también ha derivado en el desplazamiento de antiguos residentes debido al encarecimiento del costo de vida en la zona y al abrupto cambio en las dinámicas socioterritoriales. La reconfiguración del espacio no ha estado exenta de conflictos, ya que las nuevas inversiones han promovido un modelo de ciudad orientado hacia el consumo y el entretenimiento, en contraposición con la vocación residencial del sector (Comité Pro-mejoras del Barrio La Floresta, 2020). Actores como el Comité Pro-mejoras de La Floresta han manifestado su preocupación ante la progresiva pérdida de espacios habitacionales y el impacto de estas transformaciones en la calidad de vida de los residentes. En paralelo, colectivos culturales han defendido la modernización del barrio como una oportunidad para fomentar nuevas actividades artísticas y recreativas, promoviendo su consolidación como un polo de desarrollo cultural en la ciudad (Mérida, 2016).

A nivel normativo, la Ordenanza 135, la cual estableció un Plan Especial para el barrio La Floresta, fue aprobada en 2011 con el propósito de regular el crecimiento urbano en el barrio y preservar su vocación residencial (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011; Bastidas, 2017). Sin embargo, su implementación ha enfrentado obstáculos debido a deficiencias en su fiscalización y a la presión ejercida por sectores económicos interesados en flexibilizar las restricciones de uso del suelo. Esta normativa, concebida como un mecanismo de control urbano, ha sido objeto de debate, ya que algunos sectores la perciben como un impedimento para el desarrollo económico, mientras que los residentes tradicionales la consideran insuficiente para proteger la identidad del barrio (Sarzos Soto 2024). La permisividad en la aplicación de la norma ha permitido la proliferación de establecimientos comerciales en áreas originalmente residenciales, modificando las dinámicas barriales y afectando la calidad de vida de los habitantes (Mérida, 2016). En este contexto, la especulación inmobiliaria ha acelerado la conversión de viviendas en negocios, promoviendo la densificación y la transformación del paisaje urbano. La falta de un modelo de gestión territorial efectivo ha generado tensiones entre diferentes actores, evidenciando la necesidad de mecanismos de gobernanza que articulen intereses diversos sin comprometer la integridad del barrio. Como resultado, el conflicto entre la preservación de la identidad barrial y la expansión comercial sigue vigente, requiriendo soluciones integrales que armonicen el crecimiento económico con la

cohesión social y el derecho a la ciudad, el cual ha sido una lucha constante para los habitantes tradicionales del barrio.

Desde una perspectiva de análisis multiescalar, este estudio examina la transformación socioespacial de La Floresta mediante el estudio de sus antecedentes históricos y la identificación de los actores que participan en su desarrollo urbano entre 2007 y 2018. A través del análisis de documentos históricos y datos censales, se han identificado patrones de consolidación territorial que han definido la evolución del barrio y los factores que han influido en su reconfiguración en las últimas décadas. La articulación entre políticas urbanas, inversiones privadas y participación ciudadana es clave para comprender cómo se ha desarrollado el proceso de cambio en la zona. Sin embargo, la falta de gobernanza efectiva y la ausencia de mecanismos de planificación participativa han dificultado la implementación de estrategias que equilibren los intereses de todos los actores involucrados (Bastidas, 2017, Comité Pro-mejoras del Barrio La Floresta, 2020). En este sentido, las políticas municipales han intentado regular el crecimiento y estructurar un modelo de ordenamiento territorial, pero las limitaciones en su aplicación han propiciado un desarrollo fragmentado del sector. La carencia de instrumentos de planificación con enfoque social ha favorecido la mercantilización del suelo, lo que ha intensificado ciertos procesos de transformación socioterritorial (Mérida, 2016).

El presente estudio analiza los actores y los procesos de transformación urbana en el barrio La Floresta entre 2007 y 2018, donde se evidencia una creciente disputa entre quienes buscan conservar su vocación residencial y aquellos que promueven una flexibilización del uso del suelo. La intervención de la Municipalidad de Quito y la participación de colectivos urbanos han sido determinantes en la redefinición del paisaje urbano, generando tensiones entre la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico y el crecimiento de infraestructuras comerciales. La proliferación de nuevos negocios y el auge del sector gastronómico han dinamizado la economía local, pero también han provocado un incremento en los costos de vida, limitando el acceso a la vivienda para ciertos sectores sociales (Mérida, 2016). Como consecuencia, se ha observado un desplazamiento progresivo de antiguos residentes, debido al aumento del valor del suelo, el encarecimiento del estilo de vida dentro del barrio, además del cambio abrupto dentro de las dinámicas socioterritoriales. Este fenómeno ha transformado la estructura socioeconómica de La Floresta, generando una fragmentación en la comunidad donde los nuevos habitantes poseen intereses y dinámicas distintas a las de los residentes tradicionales (Bastidas, 2017; Comité Pro-

mejoras del Barrio La Floresta, 2020). En este sentido, este proceso de transformación socioespacial se ha convertido en un factor determinante en la reorganización territorial de La Floresta, consolidando un modelo de ocupación desigual donde la permanencia en el barrio está mediada principalmente por factores económicos. La falta de mecanismos efectivos de control en la protección patrimonial y el debilitamiento de los lazos comunitarios plantean desafíos urgentes en términos de planificación y gestión urbana, requiriendo intervenciones que integren la memoria barrial con estrategias de desarrollo para los residentes del barrio La Floresta. A continuación se establece un repaso de los actores y los procesos de transformación urbana en el barrio La Floresta entre 2007 y 2018 y sus inherentes consecuencias socioterritoriales.

Marco metodológico

Para el análisis de la transformación socio-espacial del barrio La Floresta, se empleó un enfoque basado en la revisión documental y el análisis territorial, permitiendo una aproximación estructurada a los cambios urbanos ocurridos entre 2007 y 2018. Se realizó un estudio de la normativa urbana vigente entre 2007 y 2018 con especial énfasis en la Ordenanza 135, la cual rigió el uso del suelo y las condiciones de desarrollo del barrio a partir de 2011. La revisión incluyó documentos de planificación urbana y catastros municipales, con el propósito de identificar las modificaciones en la zonificación y los procesos de densificación que han tenido lugar en el área de estudio. Este análisis permitió contrastar la normativa con la realidad territorial, evidenciando brechas en su aplicación y señalando el impacto que ha tenido en la estructura urbana de La Floresta. Paralelamente, se examinaron registros históricos y cartografía urbana para visualizar la evolución morfológica del barrio y los principales cambios en su configuración espacial a lo largo del periodo analizado.

El estudio incorporó un análisis espacial basado en herramientas de cartografía perceptual y representación territorial, permitiendo identificar las transformaciones en el uso del suelo y la densificación del barrio. Se utilizaron mapas de distintas épocas con el objetivo de comparar la ocupación del suelo y la distribución de las actividades urbanas, destacando las áreas de mayor presión inmobiliaria y los cambios en la composición funcional del sector. La revisión de imágenes satelitales y registros catastrales facilitó la identificación de las dinámicas de expansión comercial, así como la sustitución progresiva de viviendas tradicionales por edificaciones destinadas a actividades económicas. Este enfoque cartográfico permitió visualizar la evolución del barrio en

términos de crecimiento vertical, cambios en la movilidad y transformación de los espacios públicos, aspectos fundamentales para comprender el impacto de la reestructuración urbana en La Floresta.

Por otro lado, la investigación incluyó el análisis de fuentes secundarias, con la recopilación de datos provenientes de informes técnicos, censos poblacionales y publicaciones académicas que han abordado la transformación urbana del barrio. Se revisaron estudios previos sobre el impacto de las transformaciones socioespaciales en la zona, considerando factores como el encarecimiento del suelo, la reconfiguración del tejido social y el desplazamiento de la población tradicional. Además, se evaluaron los efectos de la implementación de proyectos urbanos, como el programa "Mi Calle", y su influencia en la movilidad y en la apropiación del espacio público. Esta aproximación documental permitió contextualizar la evolución de La Floresta dentro de un marco más amplio de transformación urbana en Quito, destacando las interacciones entre regulación normativa, mercado inmobiliario y apropiación social del territorio.

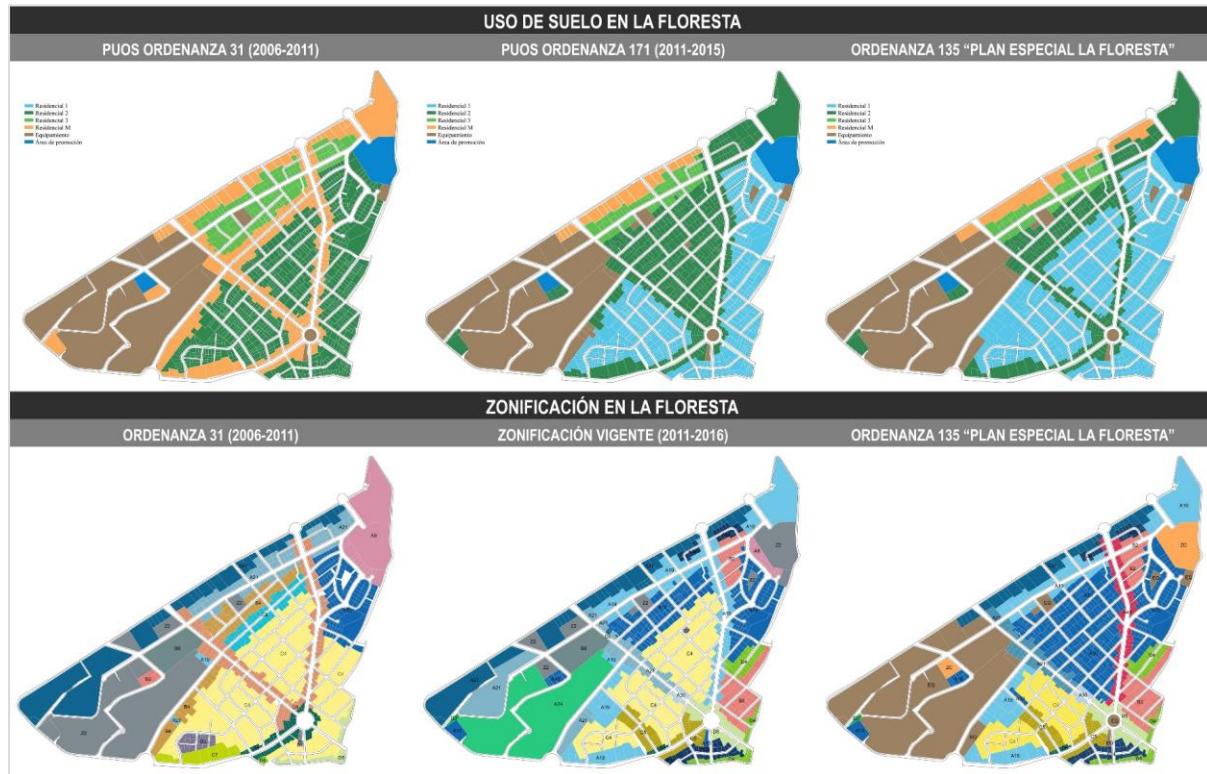
Resultados y discusión

Impacto de la Ordenanza 135 en las transformaciones socioespaciales del barrio

La Ordenanza 135 fue aprobada en 2011 con el objetivo de regular el crecimiento urbano y preservar la vocación residencial del barrio La Floresta. Sin embargo, su implementación ha enfrentado grandes desafíos, lo que ha generado discrepancias entre su marco normativo y la realidad territorial del sector. Aunque la normativa establece lineamientos claros sobre el uso del suelo y las restricciones en la densificación, su aplicación ha sido limitada debido a deficiencias en los mecanismos de fiscalización y control urbano. En la práctica, la flexibilización en la ejecución de la normativa ha permitido que el barrio experimente un proceso de transformación acelerada, caracterizado por la conversión de viviendas en espacios comerciales y la proliferación de edificaciones de mayor altura. Esto ha derivado en una progresiva modificación de la estructura urbana, donde el equilibrio entre la conservación del carácter residencial y la expansión comercial ha sido difícil de sostener. Como consecuencia, las contradicciones en la gestión de la normativa han generado tensiones entre actores con intereses diversos, evidenciando la necesidad de revisar su alcance y aplicabilidad.

Figura 1

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-.

El crecimiento comercial en La Floresta ha sido uno de los efectos más visibles de la falta de control en la aplicación de la Ordenanza 135. En la última década, la presencia de negocios ha aumentado significativamente, transformando calles tradicionalmente residenciales en corredores de comercio y servicios. La llegada de cafeterías, restaurantes, galerías de arte y espacios de entretenimiento ha dinamizado la actividad económica, pero también ha generado una presión sobre la estructura urbana, afectando la convivencia barrial. La permisividad en la regulación del suelo ha facilitado la sustitución de viviendas tradicionales por edificaciones destinadas a actividades comerciales, promoviendo una transformación que no siempre ha considerado las necesidades de los residentes tradicionales del barrio. Esta expansión ha generado cambios en la movilidad, la accesibilidad y el uso de los espacios públicos, aspectos que no han sido abordados de manera efectiva dentro del marco normativo de la ordenanza. En este contexto, la falta de estrategias para equilibrar el crecimiento económico con la conservación del barrio ha profundizado las tensiones entre los

habitantes originales y los nuevos actores comerciales, evidenciando la necesidad de mecanismos de control más eficientes.

A pesar de los intentos de regulación dentro del periodo comprendido entre 2007 y 2018, la Ordenanza 135 no ha logrado mitigar los impactos del mercado inmobiliario en La Floresta. La ausencia de una supervisión efectiva ha permitido que se consoliden proyectos urbanos que han alterado la morfología del barrio y han promovido procesos de densificación sin una planificación adecuada. La conversión de espacios residenciales en áreas comerciales ha generado un incremento especulativo en el valor del suelo, dificultando el acceso a la vivienda para ciertos sectores y acelerando el desplazamiento de los residentes originales. La falta de claridad en la aplicación de la normativa también ha favorecido la especulación inmobiliaria, impulsando un modelo de desarrollo en el que la rentabilidad económica prima sobre la sostenibilidad social y territorial. Como resultado, La Floresta se ha convertido en un espacio disputado entre los intereses del mercado, las políticas de regulación urbana y las demandas de los residentes. La revisión y reformulación de la ordenanza se planteó como una necesidad urgente para evitar la pérdida de identidad del barrio y garantizar un desarrollo más equilibrado y sostenible en el tiempo, pero el análisis pone en evidencia que los resultados no fueron completamente satisfactorios para la comunidad local. Cabe acotar que hubo un intento de revisión de la normativa en 2019 a través de una consultoría, el cual no prosperó. Posterior a ello, se implementaron ciertas regulaciones normativas para el barrio La Floresta dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de la ciudad de Quito de 2021. Nuevamente se intentó realizar un Plan Parcial para La Floresta en los siguientes años el cual no logró cristalizarse, y finalmente hubo una nueva actualización para el Plan de Uso y Gestión de Suelo para la ciudad de Quito de 2024, donde se actualizaron ciertos componentes normativos vinculados al territorio de La Floresta.

Densificación y cambios en la morfología urbana

El proceso de densificación en La Floresta ha sido una de las transformaciones más evidentes dentro del análisis urbano del barrio, reflejando la presión inmobiliaria sobre su estructura original. La sustitución progresiva de viviendas unifamiliares por edificaciones de mayor altura ha modificado sustancialmente la morfología urbana, alterando la relación entre el espacio construido y las áreas de uso público. Este fenómeno se ha visto impulsado por la creciente demanda de suelo en sectores estratégicos de Quito, donde La Floresta se ha consolidado como un área atractiva para

nuevas inversiones debido a su ubicación y características urbanas. Como resultado, el crecimiento vertical ha reemplazado la tipología arquitectónica tradicional del barrio, promoviendo un modelo de ocupación que privilegia la rentabilidad económica sobre la conservación del tejido barrial. Esta transformación ha generado cambios en la dinámica de uso del suelo, incorporando funciones comerciales y de servicios en espacios que anteriormente eran predominantemente residenciales. Sin una planificación integral que garantice la armonización entre densificación y preservación patrimonial, el riesgo de homogenización urbano-arquitectónica y la fragmentación del paisaje urbano se ha incrementado, comprometiendo la identidad del barrio y su estructura urbana original. La expansión inmobiliaria ha sido el principal motor del proceso de densificación en La Floresta, evidenciando una transformación acelerada del entorno barrial en las últimas décadas. El incremento en la construcción de edificios multifamiliares ha intensificado la ocupación del suelo, modificando el equilibrio entre el espacio público y el privado, e impactando en la disponibilidad de áreas verdes y equipamientos urbanos. Este crecimiento ha generado un cambio en la accesibilidad a la vivienda dentro del barrio, limitando la permanencia de ciertos sectores de la población debido al encarecimiento del suelo y la elevación del costo de vida, además de la transformación de las dinámicas socioespaciales dentro del barrio, las cuales resultan ajenas para el sector más tradicional. A su vez, la presión del mercado inmobiliario ha reconfigurado la composición social de La Floresta, impulsando el desplazamiento progresivo de antiguos residentes y favoreciendo la llegada de nuevos habitantes con mayores niveles de ingreso. Como consecuencia, el aumento en la densidad poblacional ha generado una mayor demanda de infraestructura y servicios, lo que pone en evidencia las deficiencias en la planificación urbana para responder a los desafíos derivados de este proceso. La ausencia de mecanismos de regulación más efectivos ha permitido que el crecimiento inmobiliario avance sin una adecuada planificación de movilidad, servicios básicos y preservación de la identidad del barrio.

El impacto de la densificación sobre la estructura urbana de La Floresta también se manifiesta en la alteración de sus dinámicas espaciales y funcionales. El crecimiento de edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar y comercio ha derivado en una redistribución del uso del suelo, donde predios originalmente residenciales han sido transformados en espacios comerciales o de oficinas. Esta reconfiguración urbana ha dado lugar a una expansión de las áreas de actividad económica, que han desplazado progresivamente a las viviendas tradicionales y modificado el perfil urbano-arquitectónico del barrio. La consolidación de un modelo de crecimiento basado en la densificación

ha generado un proceso de verticalización que no siempre ha ido acompañado de estrategias que mitiguen sus impactos sobre la movilidad y la calidad del espacio público. En este sentido, la falta de planificación adecuada para integrar el crecimiento en altura con la infraestructura urbana existente ha generado problemas en la accesibilidad y en la capacidad de carga de los servicios básicos, lo que evidencia la necesidad de regulaciones más estrictas en la gestión del suelo. En ausencia de una planificación coherente que contemple la sostenibilidad urbana y social del barrio, el riesgo de pérdida de identidad barrial y la consolidación de un modelo de ocupación desigual continúan siendo problemáticas críticas dentro del proceso de transformación de La Floresta.

Reconfiguración del tejido social y cambios en la composición barrial

La transformación de La Floresta ha estado acompañada por modificaciones en la estructura social del barrio, reflejando los efectos de la presión inmobiliaria y el crecimiento comercial. Uno de los principales cambios observados ha sido la variación en el perfil de los residentes, impulsada por la revalorización del suelo y el incremento en la oferta de nuevos espacios de vivienda y comercio. La presencia de actividades económicas ha generado nuevas dinámicas de ocupación del suelo, lo que ha influido en la llegada de nuevos habitantes y en la progresiva modificación de la estructura barrial. La introducción de nuevas infraestructuras y servicios ha incrementado la demanda de espacios habitacionales y comerciales, alterando la distribución de la población en el sector. Este fenómeno ha propiciado la coexistencia de distintos grupos sociales dentro del barrio, con necesidades y expectativas diferenciadas en relación con lo previamente existente. Sin embargo, la ausencia de mecanismos de regulación que articulen el crecimiento inmobiliario con la preservación de las dinámicas barriales ha generado tensiones en la configuración del territorio, impactando la percepción de los antiguos residentes sobre la estabilidad y continuidad de su comunidad.

El proceso de cambio en La Floresta también ha estado marcado por la transformación de su estructura económica, con un crecimiento sostenido del sector comercial y de servicios. El aumento en la presencia de negocios en áreas anteriormente residenciales ha redefinido el uso del suelo y la funcionalidad del barrio. La diversificación de actividades ha impulsado la llegada de nuevos comercios orientados a distintos segmentos de la población, promoviendo una economía urbana dinámica pero también generando desafíos en términos de accesibilidad y convivencia barrial. Este proceso ha llevado a la transformación de la infraestructura urbana, con la adaptación de edificaciones tradicionales para albergar nuevos usos, alterando así la percepción del espacio

construido. La expansión de las actividades comerciales ha generado un aumento en la movilidad dentro del barrio, modificando las interacciones entre residentes y usuarios del sector. La relación entre la vivienda y el comercio ha sido redefinida por la creciente ocupación de espacios que antes estaban destinados exclusivamente a la residencia, evidenciando la necesidad de estrategias de planificación que regulen la expansión económica sin comprometer la estructura barrial existente.

Figura 2

Edificaciones rehabilitadas o sustituidas con nuevos usos comerciales que ocupan retiros no permitidos en la Ordenanza 135

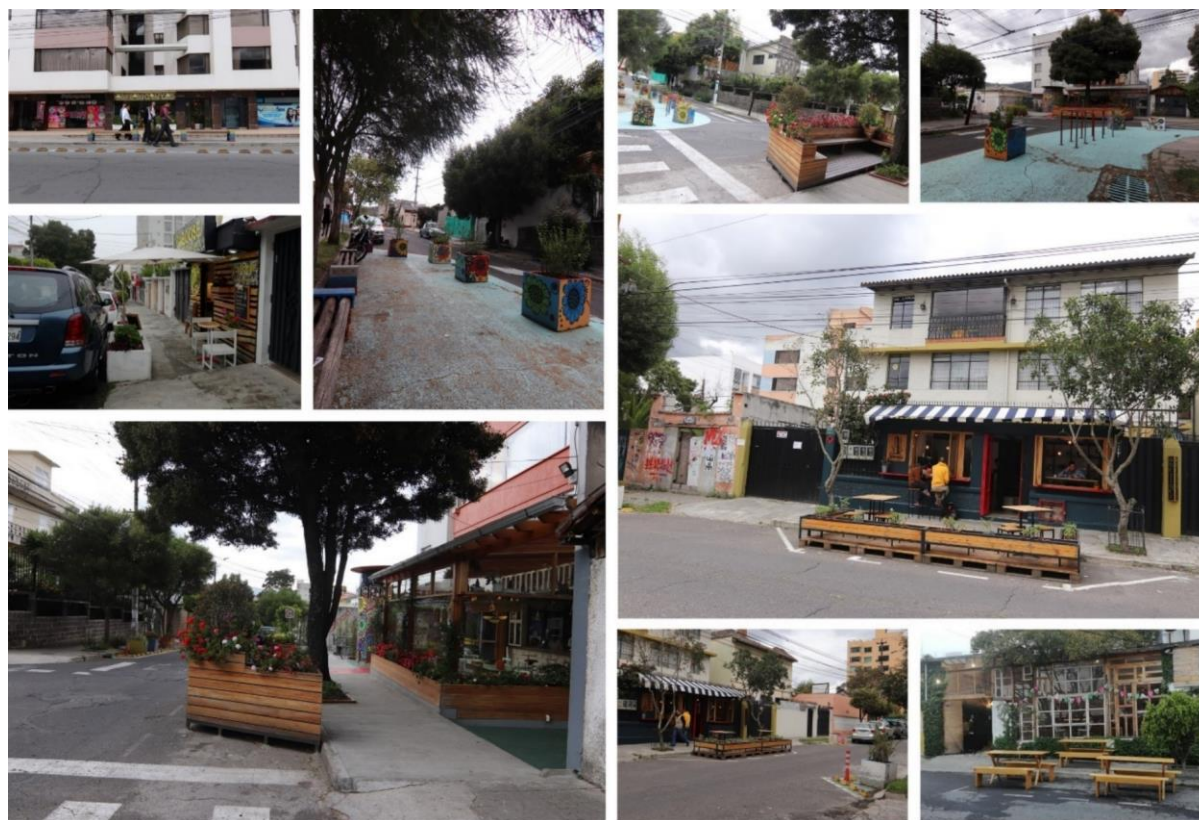


Nota: Elaborado por el autor. Destacan: a) Restaurante Hunters, b) Cafetería Pin-up, c) Restaurante El Pescador, d) Restaurante Lúa, e) Wackenhut, f) Casa Warmi, g) Incine, h) Casa Taina/Rómulo y Remo, i) Cortinas Lux, j) Restaurant Mar y Luna, k) Edificio Publishing House, l) Cafetería Botánica.

Los cambios en la composición del barrio también han afectado la interacción social y la apropiación del espacio público. La reorganización del uso del suelo ha modificado la forma en que los residentes y visitantes utilizan los espacios comunes, transformando la relación entre lo público y lo privado en La Floresta. La presencia de nuevas dinámicas económicas y habitacionales ha generado distintos patrones de movilidad y ocupación del territorio, modificando los hábitos de la población y las formas de vinculación con el entorno barrial. Estos cambios han impulsado nuevas formas de uso del espacio urbano, con la incorporación de actividades culturales y comerciales que han alterado la rutina cotidiana del barrio.

Figura 3

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



Nota: Elaborado por el autor.

Transformación del espacio público y la movilidad urbana

La reconfiguración del barrio La Floresta ha tenido un impacto significativo en el uso y distribución del espacio público, modificando las dinámicas de circulación y la accesibilidad dentro del sector. Los cambios en la infraestructura urbana han sido impulsados por la expansión de actividades comerciales y la adaptación del entorno a nuevas dinámicas de uso del suelo. La introducción de modificaciones en el espacio vial y la reestructuración de calles ha influido en la movilidad peatonal y vehicular, alterando los patrones tradicionales de desplazamiento en el barrio. La presencia de nuevos comercios y espacios de recreación ha incrementado el flujo de personas en determinadas áreas, generando una mayor presión sobre la infraestructura existente. Sin una planificación adecuada que contemple la capacidad de carga del barrio, estos cambios han generado tensiones entre residentes, comerciantes y usuarios del sector. En este contexto, la transformación del espacio público ha representado tanto una oportunidad para la revitalización urbana como un desafío en términos de sostenibilidad y equilibrio en la ocupación del territorio.

Uno de los proyectos más relevantes en la transformación del espacio público en La Floresta ha sido la implementación del proyecto “Mi Calle” en 2015, una intervención orientada a mejorar la infraestructura vial y la movilidad dentro del barrio. Este proyecto ha redefinido la relación entre peatones y vehículos, introduciendo modificaciones en el diseño urbano que han buscado mejorar la circulación y la seguridad en el espacio público. Sin embargo, la intervención ha generado reacciones mixtas entre los habitantes del barrio, ya que algunos sectores consideran que las modificaciones han favorecido ciertos tipos de uso del suelo en detrimento de la estructura barrial original. La redistribución de áreas de estacionamiento, la ampliación de aceras y la incorporación de nuevos elementos en el mobiliario urbano han cambiado la percepción del entorno, incidiendo en la manera en que los residentes interactúan con los espacios públicos.

Figura 4

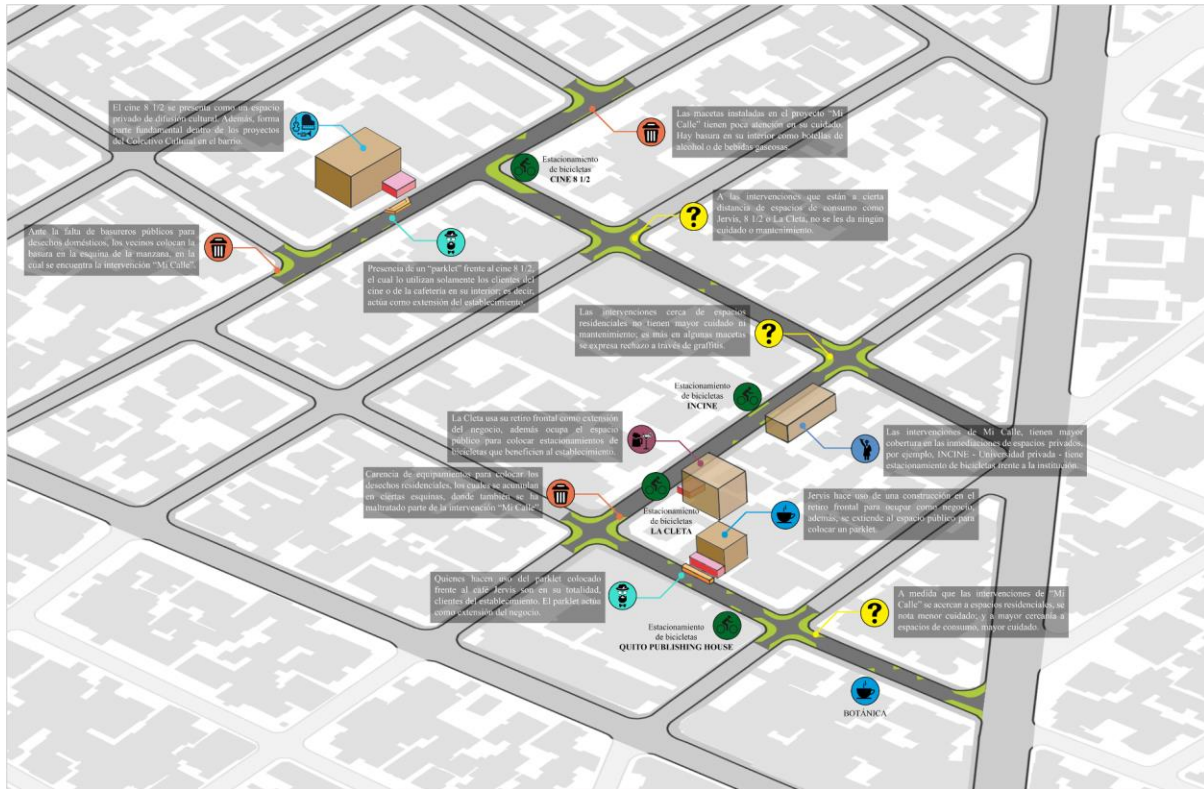
Estado del proyecto “Mi Calle” en 2018



Nota: Elaborado por el autor.

Figura 5

Análisis del estado del proyecto “Mi Calle” en 2018

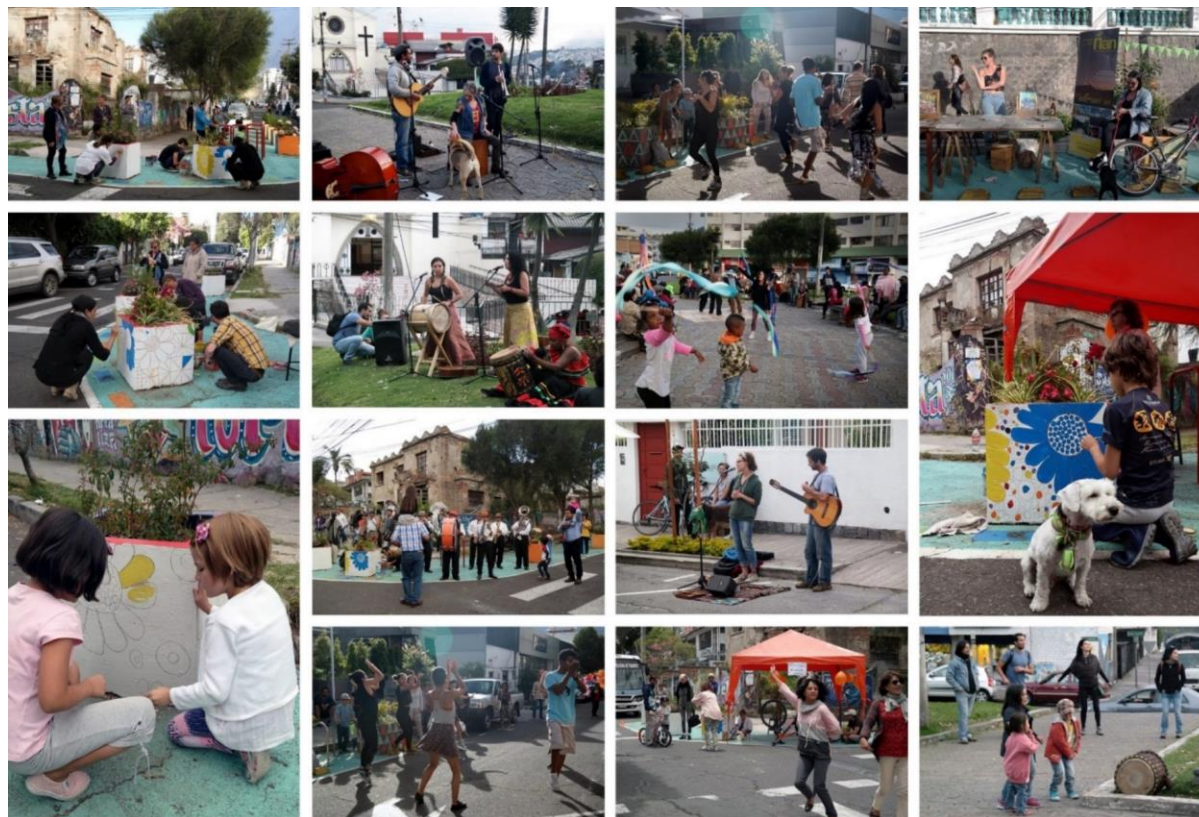


Nota: Elaborado por el autor.

La reorganización del espacio público en La Floresta también ha modificado la forma en que la comunidad utiliza y se apropia del territorio. La introducción de nuevas dinámicas económicas ha generado una transformación en el uso del suelo, influyendo en la ocupación de plazas, parques y calles con actividades comerciales y de servicios, a través de espacios como las Ferias de La Floresta o el Proyecto Mi Calle. La presencia de nuevos usuarios y visitantes en el barrio ha impactado en la distribución de la actividad urbana, promoviendo una mayor concentración de personas en ciertos espacios y alterando la función original de algunos sectores residenciales. Este fenómeno ha reconfigurado la interacción entre los habitantes y el entorno construido, incidiendo en ciertas formas de movilidad y encuentro en el barrio.

Figura 6

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” .

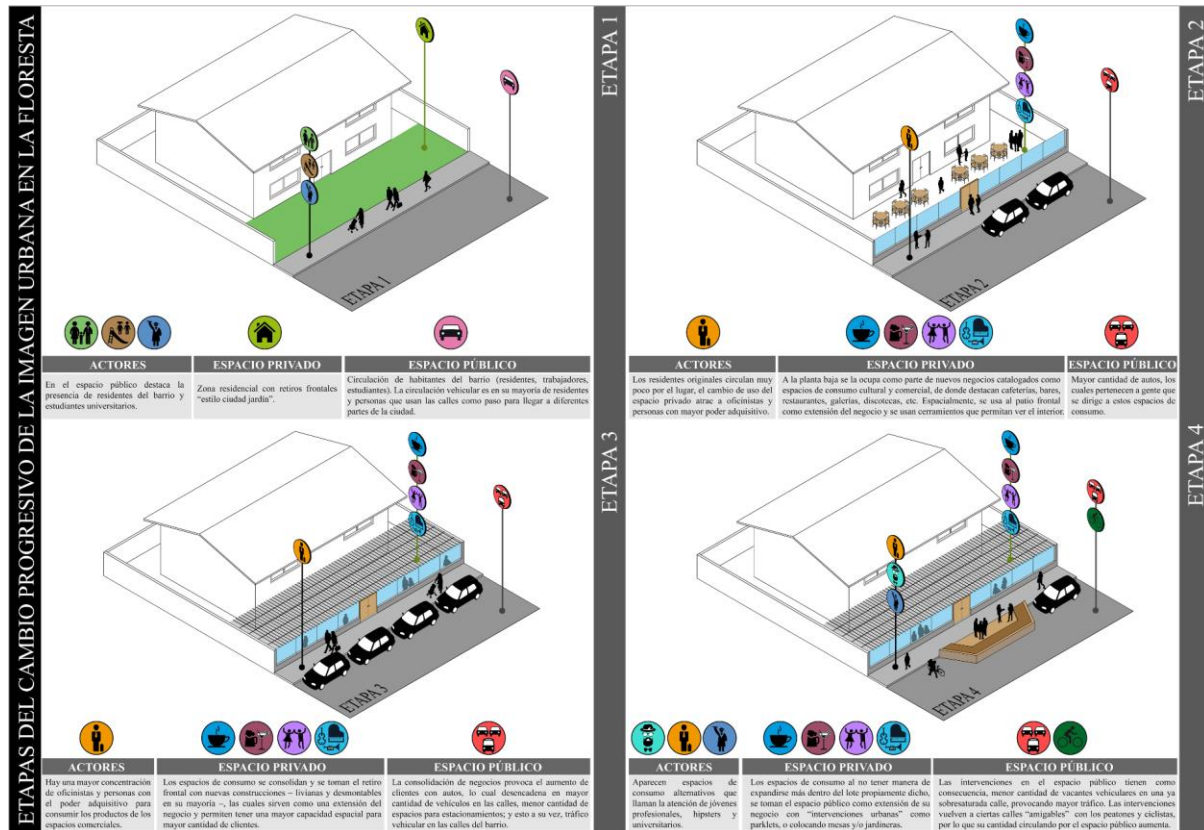
Expansión del sector comercial y presión económica

La transformación urbana de La Floresta ha estado acompañada de un crecimiento sostenido del sector comercial, lo que ha modificado la distribución del uso del suelo y generado nuevas dinámicas económicas dentro del barrio. El incremento en la presencia de comercios y servicios ha sido una de las principales características de este proceso, reflejando la creciente demanda por espacios destinados a actividades económicas. La conversión de antiguas viviendas en locales comerciales ha alterado la relación entre la estructura residencial y la oferta de servicios, intensificando la presión sobre el espacio barrial. Esta transformación ha permitido la diversificación de actividades económicas en el sector, dinamizando el comercio y consolidando nuevas centralidades dentro del barrio. Sin embargo, el crecimiento descontrolado de actividades comerciales ha generado tensiones con ciertos residentes, quienes han manifestado preocupación por la modificación de la estructura urbana y el impacto que estos cambios han tenido en la calidad

de vida del barrio. En este sentido, la ausencia de regulaciones claras sobre la expansión del comercio y su relación con la planificación urbana ha incidido la proliferación de usos vinculados exclusivamente a la actividad comercial, que en algunos casos han desplazado la función residencial en ciertas áreas de La Floresta.

Figura 7

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



Nota: Elaborado por el autor.

El incremento de la actividad comercial en el barrio ha generado una mayor presión económica sobre los residentes originales, debido al aumento en el valor del suelo y la consecuente elevación de los costos de vida. La llegada de nuevos negocios ha impulsado una dinámica especulativa en el mercado inmobiliario, promoviendo la revalorización de predios y propiedades. Este fenómeno ha generado cambios en la composición del barrio, ya que algunos residentes han optado por vender sus viviendas ante la creciente demanda por espacios comerciales, favoreciendo la consolidación de un nuevo modelo económico en el sector. El impacto de esta transformación se ha reflejado en

el encarecimiento del acceso a la vivienda, dificultando la permanencia de ciertos sectores de la población dentro del barrio. A su vez, el incremento en la demanda de bienes y servicios ha modificado los hábitos de consumo dentro de La Floresta, favoreciendo la apertura de establecimientos orientados a segmentos con mayor capacidad adquisitiva. Como resultado, la expansión del comercio ha generado tanto oportunidades económicas como desafíos en términos de equidad y accesibilidad dentro del barrio.

El crecimiento del sector comercial también ha tenido un impacto en la movilidad y en la dinámica del espacio público, afectando la forma en que los residentes y visitantes interactúan con el barrio. La intensificación de actividades económicas ha generado un incremento en el tráfico y en la demanda de estacionamientos, alterando la circulación dentro del sector y generando nuevos conflictos en términos de accesibilidad. En algunas áreas, la concentración de comercios ha llevado a la ocupación informal de espacios públicos, limitando la movilidad peatonal y la apropiación del entorno por parte de los residentes. La falta de una planificación coherente que regule la expansión comercial y sus efectos sobre la movilidad ha incidido a la fragmentación del barrio, afectando la relación entre los distintos actores que conviven en el sector.

Figura 8

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.

Brechas en la planificación urbana y gestión territorial

La transformación del barrio La Floresta ha evidenciado importantes brechas en la planificación urbana y la gestión territorial, reflejando la falta de mecanismos de regulación efectivos para equilibrar el crecimiento del sector con la preservación de su identidad barrial. La falta de coordinación entre las políticas de planificación y la dinámica del mercado inmobiliario ha generado inconsistencias en la aplicación de normativas, lo que ha permitido el crecimiento descontrolado de ciertas actividades dentro del barrio. La ausencia de una estrategia integral que articule los distintos usos del suelo y que contemple las necesidades de los residentes ha dificultado la consolidación de un modelo de desarrollo equilibrado. En este sentido, la falta de mecanismos de control más estrictos ha favorecido la proliferación de usos no planificados, generando una presión sobre la infraestructura urbana y los servicios disponibles en el sector. Esta situación pone

en evidencia la necesidad de fortalecer la institucionalidad en materia de planificación territorial, asegurando que los procesos de transformación urbana respondan a criterios de sostenibilidad y equidad en el acceso a la vivienda y el espacio público.

Uno de los principales desafíos en la gestión territorial de La Floresta dentro del periodo temporal estudiado, ha sido la implementación efectiva de la normativa urbana vigente. La Ordenanza 135, que fue diseñada con el objetivo de regular el crecimiento y la densificación del barrio, ha enfrentado dificultades en su aplicación debido a inconsistencias en su fiscalización y control. La flexibilidad en la interpretación de la normativa ha permitido la expansión de actividades comerciales en zonas residenciales, lo que ha generado conflictos entre los actores involucrados en la transformación del barrio. Además, la falta de planificación a largo plazo ha impedido la formulación de estrategias que garanticen un crecimiento ordenado del sector, permitiendo que las dinámicas de mercado definan el rumbo del desarrollo urbano sin una regulación clara. Como resultado, la gestión territorial de La Floresta se ha caracterizado por la fragmentación de las decisiones, lo que ha dificultado la implementación de medidas que armonicen el crecimiento económico con la protección del tejido barrial.

El impacto de estas brechas en la planificación urbana se ha manifestado en la reconfiguración del barrio y en la falta de mecanismos eficientes de participación ciudadana que permitan integrar las demandas de los residentes en los procesos de toma de decisiones, pese a que normativamente, existen. La ausencia de espacios de concertación ha generado una desconexión entre las políticas municipales y las realidades locales, dificultando la implementación de medidas que respondan a las necesidades del barrio. La falta de canales efectivos de comunicación entre la administración local y la comunidad ha limitado la posibilidad de desarrollar estrategias de planificación participativa que permitan establecer un modelo de desarrollo sostenible e inclusivo. En este sentido, la planificación urbana en La Floresta enfrenta el reto de diseñar estrategias que permitan articular los intereses de los diferentes actores urbanos, asegurando que la transformación del barrio se lleve a cabo de manera planificada y con una visión a largo plazo.

Conclusiones

El análisis de la transformación urbana del barrio La Floresta ha evidenciado que los cambios en su morfología, estructura social y uso del suelo han sido impulsados por múltiples factores, entre ellos la expansión comercial, la presión inmobiliaria y las deficiencias en la planificación territorial. La implementación de la Ordenanza 135, cuyo propósito era regular el crecimiento del barrio, ha

mostrado limitaciones en su aplicación, permitiendo la proliferación de actividades comerciales en áreas residenciales y alterando la dinámica barrial. La flexibilidad en la interpretación de la normativa y la falta de mecanismos efectivos de fiscalización han favorecido un proceso de transformación urbana que no siempre ha respondido a criterios de sostenibilidad ni a las necesidades de la comunidad. Esta situación ha generado un crecimiento desigual en el barrio, con tensiones entre los actores que buscan preservar su carácter residencial y aquellos que promueven su consolidación como un polo de actividad económica y comercial.

El impacto de la densificación y la expansión del comercio en La Floresta ha sido fuerte, modificando tanto la accesibilidad a la vivienda como la apropiación del espacio público. La sustitución progresiva de viviendas unifamiliares por edificaciones de mayor altura ha alterado la relación entre el espacio construido y el tejido barrial, generando cambios en la movilidad y en la organización de las actividades económicas. El crecimiento de la actividad comercial ha impulsado la reconfiguración del sector, promoviendo la llegada de nuevos actores económicos y modificando las dinámicas de consumo en el barrio. Sin embargo, la ausencia de una planificación estructurada que contemple la articulación entre la expansión económica y la preservación del entorno residencial ha generado desequilibrios que afectan la calidad de vida de los habitantes. Estos cambios reflejan la imperante necesidad de diseñar estrategias de planificación que permitan regular la densificación y la ocupación del suelo, asegurando un desarrollo urbano vinculado a la realidad socioterritorial del barrio.

Las brechas en la gestión territorial han sido uno de los principales desafíos en el proceso de transformación del barrio, evidenciando la necesidad de fortalecer los mecanismos de planificación urbana y la participación ciudadana en la toma de decisiones. La falta de una gobernanza efectiva ha limitado la posibilidad de implementar estrategias de regulación que armonicen el crecimiento del barrio con la protección de su identidad urbana y social. En este sentido, la formulación de políticas públicas orientadas a la sostenibilidad urbana resulta fundamental para garantizar un desarrollo sostenible del barrio La Floresta, evitando procesos de fragmentación que puedan comprometer su cohesión socioterritorial. Finalmente, cabe acotar que la consolidación de modelos de planificación participativa puede contribuir a la integración de las distintas perspectivas en torno a la evolución del barrio, permitiendo la generación de herramientas de regulación más eficientes que respondan a las dinámicas locales y a las demandas de los habitantes.

Referencias

- 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>
- Cevallos-Aráuz, A. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito). *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 25-33. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70129>
- Comité Pro-mejoras del Barrio La Floresta (2020). La Floresta. Testimonio de vecindad y Patrimonio. Editorial ABYA-YALA.
- 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/>
- 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>

Sarzosa Soto, R. (2024). 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. Editorial CILADI S.A.S.

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>.

© 2024 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).