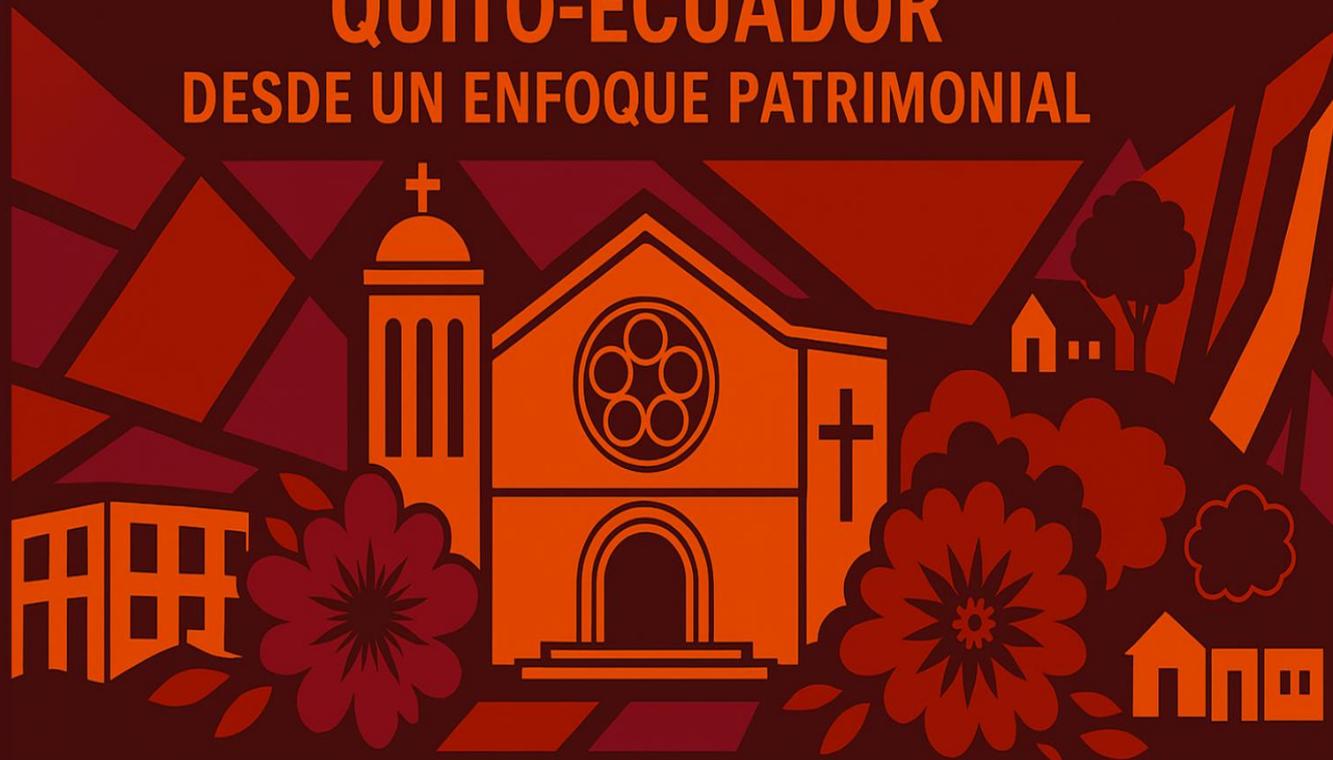


# REHABILITACIÓN URBANA DEL BARRIO LA FLORESTA QUITO-ECUADOR DESDE UN ENFOQUE PATRIMONIAL



ALUMNA: STEFANNY CASTILLO BENÍTEZ

TUTORES: MARINA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, ALBERTO GRIJALBA BENGOETXEA



# REHABILITACIÓN URBANA DEL BARRIO LA FLORESTA DESDE UN ENFOQUE PATRIMONIAL, QUITO- ECUADOR.

Autora: Stefanny Castillo Benítez

Tutores: Marina Jiménez Jiménez, Alberto Grijalba Bengoetxea

Trabajo Final de Máster – 2025

Escuela Técnica de Superior de Arquitectura.  
Universidad de Valladolid



Universidad de Valladolid



Máster en Investigación e Innovación en Arquitectura.  
Intervención en el Patrimonio, Rehabilitación y Regeneración.

## Resumen

La Floresta es un barrio patrimonial emblemático de Quito, reconocido por su arquitectura histórica, diversidad cultural y fuerte vida comunitaria. Su forma urbana refleja una identidad construida colectivamente, donde los espacios públicos, las viviendas tradicionales y las dinámicas barriales configuran un patrimonio vivo cargado de memoria.

Este estudio explora cómo la configuración urbana influye en la apropiación del espacio por parte de sus habitantes, y cómo esa relación fortalece el sentido de pertenencia y la identidad barrial. El enfoque teórico se apoya en los aportes de Aldo Rossi sobre la memoria en la ciudad, Camilo Sitte sobre la calidad del espacio público, la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat, y el libro *La Floresta: Testimonios de vecindad y patrimonio*, que recoge la experiencia comunitaria del barrio.

La metodología del análisis urbano combina la observación directa del territorio, la interpretación de fuentes gráficas, históricas y el estudio de la morfología barrial, permitiendo identificar las dinámicas espaciales y sociales que configuran el barrio. A partir de la lectura crítica de su trama urbana, las tipologías edificatorias y la red de espacios públicos, se construye un diagnóstico integral que reconoce las tensiones entre los procesos de transformación urbana y los valores patrimoniales y comunitarios del sector.

La investigación identifica problemáticas como la presión inmobiliaria, la verticalización y el debilitamiento del paisaje patrimonial. Frente a ello, se proponen lineamientos de intervención urbana que respeten la identidad histórica del barrio, protejan sus valores patrimoniales y fortalezcan su tejido social, integrando la memoria como componente esencial del diseño urbano.

**Palabras claves:** Patrimonio, Identidad, Memoria, Vida comunitaria.

## Abstract

La Floresta is a landmark heritage neighborhood in Quito, known for its historical architecture, cultural diversity, and strong community life. Its urban form reflects a collectively constructed identity, where public spaces, traditional housing, and neighborhood dynamics shape a living heritage rich in memory. This study explores how urban configuration influences the appropriation of space by its inhabitants, and how this relationship strengthens the sense of belonging and neighborhood identity.

The theoretical framework is based on Aldo Rossi's contributions on urban memory, Camilo Sitte's concepts of public space quality, the UN-Habitat New Urban Agenda, and the book *La Floresta: Testimonios de vecindad y patrimonio*, which compiles the community experience of the neighborhood.

The urban analysis methodology combines direct observation of the territory, interpretation of graphic and historical sources, and the study of the neighborhood's morphology. This approach allows identifying spatial and social dynamics that shape La Floresta. Through a critical reading of its urban fabric, building typologies, and public space network, an integral diagnosis is built, recognizing the tensions between urban transformation processes and the sector's heritage and community values.

The research identifies key issues such as real estate pressure, vertical densification, and the weakening of the heritage landscape. In response, urban intervention guidelines are proposed to safeguard the historical identity of the neighborhood, protect its patrimonial values, and strengthen its social fabric, integrating collective memory as an essential component of urban design.

**Keywords:** Heritage, Identity, Memory, Community Life.

## Contenido

Resumen.....	4	Planos Antiguos de Quito 1910.....	31
Abstract.....	5	Plano Antiguo de Quito 1934.....	32
Introducción .....	8	Plano Antiguo de Quito 1944.....	33
Objetivo General .....	9	Plano Antiguo de Quito 1946.....	34
Objetivos Específicos.....	9	Plano Antiguo de Quito 1983.....	35
Metodología .....	9	2.1.6.    Planos Antiguos del Barrio La Floresta.....	36
Ubicación .....	10	2.2.    Hotel Quito41	
1.    MARCO TEÓRICO .....	11	2.2.1.    Otros hitos urbanos y patrimoniales.....	43
1.1.    Arquitectura de la Ciudad- Aldo Rossi .....	13	2.3.    Ordenanza 135 Plan Especial La Floresta.....	45
1.2.    Construcción de la ciudad según sus principios artísticos – Camilo Sitte.....	16	2.3.1.    Línea de tiempo .....	47
1.3.    La Nueva Agenda Urbana - Onu Habitat .....	19	3.    ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO ESPACIAL.....	48
1.4.    La Floresta, Testimonios de Vecindad y Patrimonio 100 años (1917-2017) 22		3.1.    Ubicación y Estructura .....	49
2.    MARCO HISTÓRICO.....	25	3.2.    Geografía .....	51
2.1.    Historia de la Floresta.....	27	3.3.    Trazado urbano, Usos y Ocupación de suelo. ....	53
2.1.1.    Nacimiento y contexto urbano de La Floresta..	27	3.4.    Movilidad .....	55
2.1.2.    Ciudadela Independiente (1917–1947).....	28	3.5.    Espacio Público .....	57
2.1.3.    Evolución urbanística: modelos en contraste...	29	3.6.    Altura de edificaciones y perfil urbano .....	59
2.1.4.    Autogestión comunitaria y organización barrial	30	3.7.    Red verde urbana .....	61
2.1.5.    Planos Antiguos - Quito .....	31	3.8.    Espacios emblemáticos y patrimoniales.....	63
		3.9.    Análisis FODA.....	65
		4.    ESTRATEGIAS .....	66

4.1.	Lineamientos estratégicos.....	67	Catálogo de vegetación de la zona.....	93
4.2.	Usos, Ocupación de suelo y altura de edificación. 67		Bibliografía .....	95
4.3.	Trazado urbano.....	71		
4.4.	Movilidad. ....	73		
4.5.	Red verde y quebrada.....	75		
4.6.	Espacios emblemáticos y patrimoniales.....	77		
5.	INTERVENCIÓN.....	81		
5.1.	Propuesta. ....	82		
6.	CONCLUSIONES .....	88		
	ANEXOS .....	90		
	Ilustraciones finales .....	91		
	Catálogo de bienes patrimoniales.....	91		

## Introducción

La Floresta es un barrio emblemático de Quito que destaca por su valor histórico, cultural y social dentro la configuración urbana de la ciudad. Situado en el centro norte de la capital, limita con parroquias significativas como Itchimbia, Iñaquito, Vicentina y Mariscal Sucre, lo que le confiere una posición estratégica y una estrecha conexión con zonas de alta actividad urbana. A diferencia de otros sectores que han perdido su carácter tradicional, La Floresta conserva trazas de una identidad barrial arraigada en la memoria colectiva de sus habitantes (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Su desarrollo urbano, marcado por una arquitectura residencial de escala media, espacios públicos peatonales y la presencia de hitos simbólicos como el Hotel Quito, la Iglesia Santa Mariana de Jesús, el Parque Navarro o la Plaza Artigas, ha dado lugar a una morfología reconocible que articula usos residenciales, culturales y comerciales en un entorno de fuerte cohesión vecinal (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Este trabajo surge a partir de un proyecto académico de la universidad, el cual despertó mi interés al evidenciar cómo la vida comunitaria, la diversidad cultural, la riqueza cromática de sus fachadas y el dinamismo de sus habitantes conforman un patrimonio vivo, donde la relación entre las personas y el espacio se convierte en un valor fundamental del barrio. La vitalidad de su gente, la apropiación de los espacios públicos y la convivencia barrial que caracteriza a La Floresta son elementos que motivaron

la necesidad de profundizar en su análisis urbano, desde una perspectiva sensible a las dinámicas sociales y a la memoria colectiva (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

En los últimos años, sin embargo, este equilibrio ha comenzado a transformarse. El avance de proyectos inmobiliarios, la verticalización y la modificación de usos del suelo han generado tensiones entre el crecimiento urbano y la preservación del patrimonio. Estos cambios amenazan con fragmentar los vínculos sociales y debilitar el sentido de pertenencia construido a lo largo del tiempo. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

En este contexto, la presente investigación se enfoca en analizar cómo la forma urbana del barrio incide en las dinámicas de apropiación del espacio, entendiendo que la configuración del entorno físico está estrechamente ligada a los procesos de construcción identitaria y de memoria social. Se plantea una reflexión sobre el rol del diseño urbano en la protección de los valores patrimoniales y comunitarios, proponiendo lineamientos de intervención que respeten la identidad histórica del barrio y fortalezcan su tejido social frente a los desafíos contemporáneos (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

## Objetivo General

Evaluar las cualidades morfológicas y simbólicas de La Floresta, para proponer lineamientos de intervención urbana que respeten su identidad histórica, patrimonial y que fortalezcan el tejido comunitario y además respondan a los desafíos contemporáneos del barrio.

## Objetivos Específicos

Analizar la morfología urbana del barrio La Floresta, destacando su trazado, tipología y espacios públicos vinculados a la memoria colectiva.

Identificar los hitos patrimoniales y simbólicos que configuran la identidad barrial y su memoria urbana.

Hacer un modelo gráfico que facilite la conclusión de esta realidad y su posible transformación.

Proponer estrategias de intervención que integren conservación patrimonial, participación ciudadana y cohesión comunitaria.

## Metodología

El proyecto se compone de cinco capítulos que analizan el barrio y proponen estrategias para su rehabilitación urbana y conservación patrimonial: Marco teórico; distintas miradas sobre la ciudad, forma, memoria e identidad Marco Histórico: Evolución, características, hitos, cambios. Diagnóstico: análisis morfológico, problemáticas, y fortalezas. Estrategias: Respetar identidad, patrimonio y fortalecer la vitalidad Conclusiones y Anexos.

Se emplearán fuentes primarias como planos, fotografías del barrio y normativa vigente, junto con fuentes secundarias como referentes teóricos y documentos urbanísticos. Además, se utilizará el levantamiento 3D para analizar la evolución y transformación urbana del sector



# **1. MARCO TEÓRICO**

El presente marco teórico parte de un enfoque transversal e histórico que permite comprender al barrio La Floresta (Quito, Ecuador) como un territorio complejo, donde convergen capas de memoria urbana, transformaciones morfológicas, tensiones socioculturales y desafíos contemporáneos en materia de gestión y conservación. La elección de autores y corrientes teóricas responde a la necesidad de construir una visión integral que contemple tanto el valor del patrimonio arquitectónico como los procesos actuales de planificación urbana (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Se han seleccionado referencias con sólido sustento conceptual e histórico que permiten comprender la ciudad desde distintas escalas y temporalidades. Los dos primeros referentes corresponden a enfoques clásicos y atemporales, fundamentales para entender la estructura y el significado profundo del espacio urbano. (Rossi, 1992), en *La arquitectura de la ciudad*, plantea que la ciudad es una construcción colectiva de la memoria, lo que permite interpretar a La Floresta a través de sus permanencias simbólicas y sus hitos urbanos. Desde otra perspectiva, (Slitte, 1889) en *Construcción de ciudades según principios artísticos*, propone una comprensión estética del espacio urbano, destacando la relevancia de la forma, la proporción y la experiencia sensorial, elementos evidentes en la configuración de plazas, recorridos y la escala barrial.

Sin embargo, los desafíos contemporáneos obligan a incorporar otro tipo de referentes que aborden las problemáticas actuales de las ciudades. En este sentido, (Onu, Habitat, 2020) aporta un marco

normativo de alcance global, orientado hacia una ciudad sostenible, inclusiva y participativa, con énfasis en la defensa de la memoria colectiva y los derechos urbanos. Complementariamente, el libro *La Floresta: Testimonios de vecindad y patrimonio* ofrece una mirada desde las vivencias y transformaciones del barrio, resaltando su dimensión comunitaria, su tejido social y su capacidad de resistencia frente a los procesos de transformación urbana.

Este marco teórico articula teoría y territorio, integrando enfoques complementarios que permiten interpretar el caso de La Floresta desde la memoria, la identidad y la participación comunitaria. Cada referencia aporta herramientas conceptuales aplicables a la lectura crítica del barrio y a la formulación de estrategias urbanas (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Se destaca la importancia de comprender el espacio y sus formas de representación como instrumentos esenciales de análisis. Los dibujos de (Slitte, 1889), que enfatizan la experiencia sensorial y la proporción urbana, se complementan en este estudio con herramientas contemporáneas como la modelación 3D y las representaciones gráficas digitales. Estas permiten visualizar dinámicas, detectar tensiones y proponer soluciones de diseño coherentes con la escala y el patrimonio barrial. Así, el marco teórico no solo sustenta conceptualmente el estudio, sino que orienta la metodología de análisis y representación, combinando perspectivas históricas y actuales para abordar de forma integral los desafíos urbanos de La Floresta (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

## 1.1. Arquitectura de la Ciudad- Aldo Rossi

Aldo Rossi (1931-1997) fue un arquitecto y teórico italiano considerado uno de los principales referentes de la arquitectura y el urbanismo contemporáneo del siglo XX. La arquitectura de la ciudad es una obra fundamental que cuestiona las visiones funcionalistas del urbanismo moderno, proponiendo una interpretación de la ciudad como una construcción colectiva y cultural, donde confluyen la memoria, la forma y la experiencia social (Rossi, 1992).

Para Rossi, la ciudad no debe entenderse únicamente desde una perspectiva técnica, sino como una manifestación artística y simbólica, donde cada elemento urbano revela procesos históricos, modos de habitar y significados colectivos (Rossi, 1992). Esta visión permite interpretar la ciudad como un palimpsesto, en el que las distintas capas construidas a lo largo del tiempo dialogan y conviven.

Uno de los conceptos fundamentales de Rossi es el de “hecho urbano”, entendido como un elemento significativo dentro de la estructura de la ciudad que concentra valor simbólico, cultural e histórico. Estos hechos urbanos como plazas, iglesias, avenidas o edificios emblemático actúan como soportes de la memoria colectiva, dotando de identidad y continuidad a la forma urbana (Rossi, 1992).

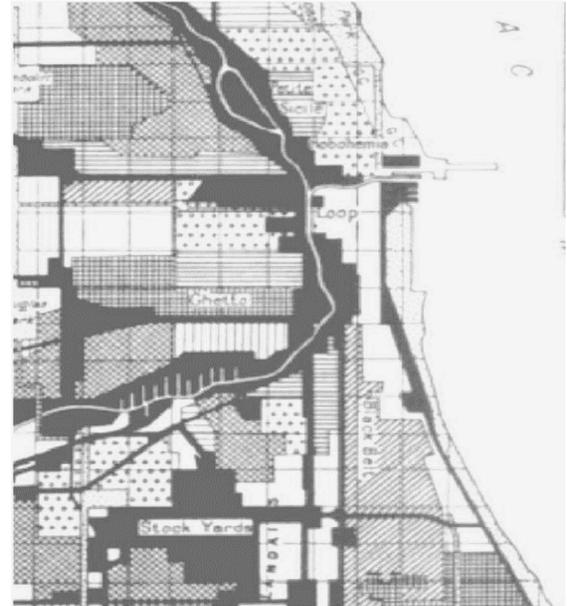
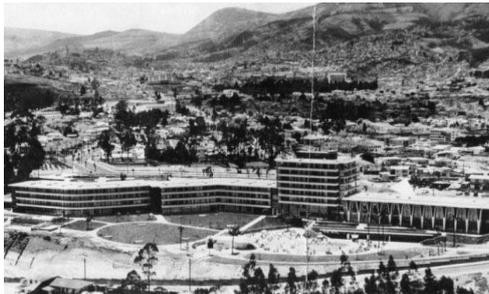


Figura 2. división de Chicago por Zonas étnicas  
Fuente: Arquitectura de la Ciudad, Aldo Rossi, 19827.



*Figura 3. Redondel de La Floresta, Quito.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).*



*Figura 4. Vista aérea del Hotel Quito.  
Fuente: Fundación Museos de la Ciudad (2008).*

Esta perspectiva es especialmente relevante para el análisis del barrio La Floresta (Quito), cuya estructura urbana aún conserva elementos clave de su desarrollo original. Espacios como el Parque Navarro, la Plaza Artigas, la Iglesia Santa Mariana de Jesús o el Hotel Quito constituyen verdaderos hechos urbanos que estructuran el imaginario colectivo y consolidan la memoria histórica del barrio. Por ejemplo, el Hotel Quito, más allá de su funcionalidad actual, cumple un papel simbólico como ícono moderno que articula visual y culturalmente parte del sector (Rossi, 1992).

La noción de **tipología** también es esencial en el pensamiento de Rossi y permite interpretar las formas arquitectónicas de La Floresta. Las casas unifamiliares con patios interiores, fachadas continuas, techos inclinados y escalas humanas constituyen tipos urbanos que expresan una forma de vida específica y una época determinada. Su preservación no responde únicamente a criterios técnicos o estéticos, sino a la necesidad de proteger la memoria del habitar y el sentido profundo de la ciudad construida (Rossi, 1992).

Sin embargo, este tejido patrimonial se encuentra hoy en tensión frente al avance de procesos de transformación que priorizan lógicas funcionalistas y económicas. La verticalización desregulada, el cambio de uso del suelo y la fragmentación del tejido tradicional ponen en riesgo la integridad morfológica del barrio. Desde la mirada de Rossi, estos cambios suponen una ruptura con la continuidad histórica de la ciudad, amenazando los vínculos simbólicos que conforman su identidad (Rossi, 1992).

Así, aplicar el pensamiento de (Rossi, 1992) al caso de La Floresta implica reconocer su morfología como una expresión concreta de memoria urbana y valorar sus elementos fundantes como hechos urbanos a preservar. El desafío radica en orientar las estrategias de intervención no solo hacia la conservación física de edificaciones, sino hacia la protección del sentido profundo del barrio como espacio vivido, recordado y compartido.



*Figura 5. Diagrama de palabras principales  
Fuente: Elaboración propia.*

## 1.2. Construcción de la ciudad según sus principios artísticos – Camilo Sitte



Figura 6. La forma y dimensión de la plaza  
Fuente: Camilo Sitte; pg57

Camilo Sitte (1843-1903), arquitecto, urbanista y teórico austríaco, fue uno de los principales críticos del urbanismo racionalista de finales del siglo XIX. En su obra "Construcción de ciudades según principios artísticos" (1889/1926), Sitte cuestiona las prácticas de planificación urbana dominantes de su época, caracterizadas por un enfoque técnico y funcionalista que descuidaba los valores estéticos y sociales del espacio público. Frente a esta visión, propone concebir el diseño urbano como una disciplina artística, donde la belleza, la proporción y la armonía entre la arquitectura y el espacio son esenciales para generar entornos urbanos de calidad (Sitte, 1889).

Para (Sitte, 1889), el espacio público no debe reducirse a su función utilitaria, sino que debe ofrecer una experiencia estética, sensorial y emocional, vinculada a la escala humana y a las prácticas sociales cotidianas. De este modo, plazas, calles y parques se configuran como escenarios de interacción social, donde la forma urbana potencia el encuentro, la convivencia y el sentido de pertenencia.

El autor argumenta que la ciudad debe interpretarse como una totalidad viva, en la que la forma urbana propicia la apropiación cultural y funcional del espacio. La plaza, en particular, es para él el núcleo cívico y social por excelencia. Lejos de ser un solo lugar de tránsito, la plaza es un escenario de la vida pública, cuyo diseño debe responder a principios como la proporción entre calles y edificios, la continuidad de las fachadas y la correcta ubicación de elementos ornamentales (Sitte, 1889).

En el caso de La Floresta, estos principios se manifiestan en espacios como la Plaza Artigas o el Parque Navarro. Aunque modestos en tamaño, estos lugares mantienen una escala humana, recorridos peatonales agradables e integración armónica entre edificaciones y áreas abiertas, convirtiéndose en centros de encuentro y expresión cultural. La vegetación, presente en calles y plazas, también cumple la función que Sitte asignaba a los elementos artísticos y naturales: acompañar, enmarcar y reforzar visualmente el espacio urbano sin competir con su arquitectura principal (Sitte, 1889).



*Figura 7. El Parque de las Tripas, La Floresta Quito  
Fuente: <https://todofloresta.wordpress.com/el-parque-de-las-tripas>*



*Figura 8. Redondel La Floresta, Actual.  
Fuente: Google earth.*

DISEÑO  
URBANO  
PROPORCIÓN  
APROPIACIÓN  
ESCALA HUMANA  
SENSIBILIDAD  
BELLEZA  
ADAPTABILIDAD

Otro aporte central del autor es su defensa de la irregularidad y adaptabilidad del trazado urbano. A diferencia del urbanismo moderno que impone grillas rígidas, Sitte valora las formas irregulares surgidas de la geografía y de los requerimientos locales. En La Floresta, esto se evidencia en calles que responden al relieve y crean secuencias visuales dinámicas, lo cual enriquece la experiencia del peatón y evita la monotonía (Sitte, 1889).

Finalmente, su crítica al urbanismo estandarizado cobra plena vigencia frente a los procesos actuales de transformación en el barrio. La verticalización descontextualizada y la pérdida de elementos simbólicos alteran la escala y la identidad del sector. Recuperar los principios artísticos propuestos por (Sitte, 1889), representa una oportunidad para pensar el diseño urbano no como un simple ejercicio técnico, sino como una herramienta para preservar la memoria colectiva, fortalecer los vínculos sociales y revitalizar el espacio público con sensibilidad y respeto por su contexto histórico (Sitte, 1889).

*Figura 9. Diagrama de palabras principales.  
Fuente: Elaboración propia.*

### 1.3. La Nueva Agenda Urbana - Onu Habitat

La Nueva Agenda Urbana (NAU), adoptada durante la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III, celebrada en Quito en 2016, constituye un cambio de paradigma en la forma de proyectar, estructurar y dirigir las ciudades. Esta agenda plantea que la urbanización puede y debe ser una fuerza transformadora para el desarrollo sostenible, siempre que se base en principios como la equidad, la inclusión, la sostenibilidad integral y la participación ciudadana (Onu, Habitat, 2020).

Uno de los principios clave de la Nueva Agenda Urbana es entender que la ciudad no es solo un espacio físico o económico, sino un escenario social y cultural donde se construye ciudadanía. Se promueve una visión de ciudad inclusiva, segura, resiliente y sostenible, en la que se garantice el acceso equitativo a los servicios urbanos, la vivienda adecuada, el espacio público de calidad y el derecho a la ciudad (Onu, Habitat, 2020).

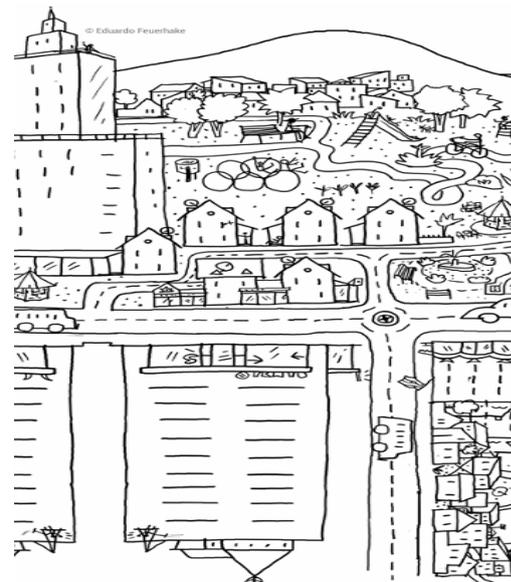


Figura 10. Ilustración La Nueva Agenda Urbana  
Fuente: (Onu, Habitat, 2020)



Figura 11. Ocho y medio, Cine ecuatoriano  
Fuente: Google earth.

La Nueva Agenda Urbana (NAU) identifica cuatro dimensiones esenciales para alcanzar un desarrollo urbano sostenible: sostenibilidad social, ambiental, económica y espacial. Estas dimensiones se interrelacionan con problemáticas como el cambio climático, la calidad ambiental, la presión inmobiliaria, el rendimiento económico y la configuración del espacio urbano. Entre ellas, la sostenibilidad social y la sostenibilidad espacial resultan especialmente relevantes para el estudio del barrio La Floresta. (Onu, Habitat, 2020)

La sostenibilidad social hace referencia a la necesidad de generar espacios públicos seguros, accesibles y de calidad, que promuevan la cohesión social, el sentido de pertenencia y la diversidad cultural. En La Floresta, esta dimensión se manifiesta en plazas y parques como el Parque Navarro y la Plaza Artigas, donde la interacción intergeneracional, el comercio de proximidad y las actividades comunitarias fortalecen la vida barrial. (Onu, Habitat, 2020)

Por su parte, la sostenibilidad espacial enfatiza el papel del diseño urbano como herramienta para construir ciudades más equitativas. Se promueve una planificación compacta, con mezcla de usos del suelo, redes de transporte accesibles, movilidad activa y proximidad funcional, en armonía con las características morfológicas del entorno construido (Onu, Habitat, 2020). En el caso de La Floresta, estas condiciones se reflejan en una estructura barrial de edificaciones de baja altura, calles caminables y espacios



#### 1.4. La Floresta, Testimonios de Vecindad y Patrimonio 100 años (1917-2017)

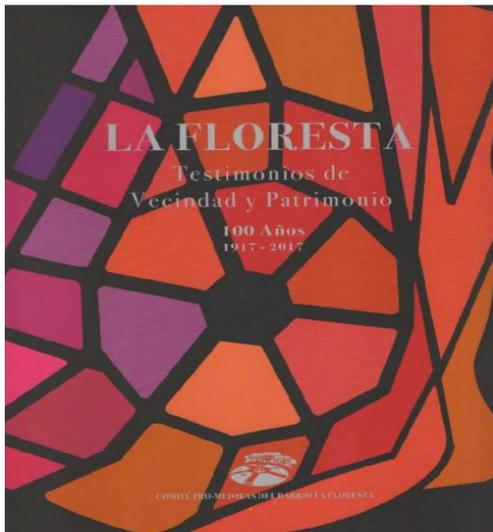


Figura 13. La Floresta: Testimonios de vecindad y patrimonio.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

El libro La Floresta: Testimonios de vecindad y patrimonio (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020) constituye una fuente fundamental para comprender al barrio no solo desde su forma urbana, sino como un territorio construido desde la experiencia cotidiana, la memoria viva y la participación ciudadana. Más allá de sus atributos morfológicos o normativos, el texto destaca la dimensión vivencial como núcleo esencial para entender la esencia del barrio.

A lo largo del libro, se evidencia que La Floresta se configura entre vecinos, la convivencia intergeneracional y la diversidad cultural han consolidado una red barrial fuerte y cohesionada. Este carácter colectivo es parte integral del patrimonio inmaterial del sector. Como señalan los autores, en La Floresta “hay ojos en cada manzana”, expresión que sintetiza el sentido de comunidad y el cuidado mutuo que caracteriza a sus habitantes (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Además, documenta el papel de la organización vecinal como herramienta clave para la defensa del territorio. Desde la conformación del Comité Pro-Mejoras en 1993, se han promovido espacios de gestión participativa, cabildos barriales, comités de vigilancia urbana y acciones colectivas que han permitido resistir la presión inmobiliaria, exigir transparencia en los procesos de planificación y preservar el carácter residencial del barrio (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Esta organización ha sido decisiva para frenar construcciones irregulares, impulsar el Plan Especial de La Floresta 2011 y lograr la aprobación de la Ordenanza 135 en 2020, que reconoce al barrio como Patrimonio Nacional de Bienes Inmuebles (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

A través de estas prácticas de autogestión, los vecinos han asumido un rol activo en la gobernanza barrial, configurando un modelo de corresponsabilidad urbana en el que las decisiones no emanan únicamente de las autoridades municipales, sino también de los saberes locales, la memoria colectiva y el compromiso ciudadano. La organización comunitaria ha contribuido no solo a proteger el patrimonio físico, sino también a preservar un modo de vida barrial basado en la solidaridad, el respeto por el entorno y el derecho a habitar con dignidad (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).



*Figura 14. Fotografía aérea La Floresta.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)*



*Figura 15. Casa Patrimonial La Floresta.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)*



Figura 16. Comité Pro-mejoras.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

El libro resalta la cultura como un componente esencial de La Floresta, donde la vida artística y social se expresa en cines, librerías, ferias artesanales, cafés culturales y talleres de artistas. Esta dimensión cultural no es periférica, sino constitutiva de la identidad urbana del barrio, actuando como una estrategia de resistencia frente a la homogeneización y pérdida de identidad que afecta a otras zonas de la ciudad. La cultura en La Floresta se entiende como un patrimonio activo, que se construye y renueva a través de la memoria colectiva, la experiencia cotidiana y la acción comunitaria. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

Acciones como la defensa del Hotel Quito, la oposición a planes urbanísticos sin consenso y la lucha por un uso equitativo del suelo reflejan una ciudadanía empoderada, consciente de que el territorio no se hereda pasivamente, sino que se negocia y se protege. Así, La Floresta funciona como un laboratorio urbano donde se enfrentan tensiones entre desarrollo y memoria, entre planificación institucional y saberes comunitarios. (Barrio La Floresta es declarado Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles, s.f.)

Reconocer esta dimensión vivencial en el marco teórico implica valorar la ciudad no solo como forma, función o norma, sino como experiencia compartida, donde lo cotidiano se convierte en acción política y la cultura barrial sirve como base para imaginar futuros urbanos más inclusivos y sostenibles (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

## **2. MARCO HISTÓRICO**

La Floresta es uno de los barrios más emblemáticos de Quito, cuya configuración urbana, patrimonio arquitectónico y dinámica comunitaria han sido construidos a lo largo de procesos históricos que combinan tradición y transformación. Comprender su historia no solo implica analizar su desarrollo físico, sino también interpretar cómo sus habitantes han vivido y resignificado sus espacios, dando lugar a un territorio cargado de memoria colectiva y valores identitarios (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Este capítulo se propone recorrer la evolución de La Floresta desde una perspectiva integral, considerando tanto la dimensión material del barrio como su dimensión simbólica. Para ello, se estructura en tres bloques temáticos que permiten descomponer su proceso de transformación y visualizar los factores que han incidido en su configuración actual. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

El primer bloque aborda la historia urbana del barrio y su representación en planos, destacando cómo el crecimiento de la ciudad de Quito afectó su morfología y cómo elementos significativos, como el Hotel Quito, se convirtieron en hitos urbanos de gran relevancia. A través de la lectura de planos históricos y registros cartográficos, se analiza la manera en que el trazado y las formas de ocupación fueron consolidándose, articulando la relación entre la escala barrial y la ciudad (CAE, 2021).

El segundo bloque se centra en los hitos urbanos y patrimoniales, identificando las edificaciones, espacios públicos y elementos arquitectónicos que constituyen la esencia patrimonial de La Floresta. Este análisis no se limita a los edificios aislados, sino que considera el conjunto urbano como un tejido de valores, donde las plazas, calles y casas tradicionales adquieren un significado profundo en la memoria y vida cotidiana de sus habitantes. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

Finalmente, el tercer bloque examina el marco normativo de conservación, con énfasis en la Ordenanza 135 y el Plan Especial La Floresta, instrumentos clave que buscan proteger la identidad del barrio frente a las presiones de transformación urbana. Este apartado se complementa con una línea de tiempo que sintetiza los hitos más importantes en la evolución del barrio, permitiendo visualizar cómo la historia, las políticas públicas y las prácticas sociales han incidido en la configuración actual de La Floresta. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

Este recorrido histórico no solo aporta una visión crítica del proceso urbano del barrio, sino que también permite reflexionar sobre los desafíos contemporáneos en la gestión del patrimonio, la participación comunitaria y la sostenibilidad del espacio urbano.

## 2.1. Historia de la Floresta

### 2.1.1. Nacimiento y contexto urbano de La Floresta.

El barrio La Floresta nació en la segunda década del siglo XX, en un contexto de transformaciones urbanas profundas que marcaron el devenir de la ciudad de Quito. Este periodo estuvo caracterizado por los anhelos de modernización, la influencia de modelos urbanos europeos y el impulso a proyectos de reorganización del espacio metropolitano (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Aunque su origen no se dio dentro del límite urbano oficial de la ciudad, La Floresta se consolidó como un territorio de experimentación urbanística, en consonancia con las tendencias vanguardistas del momento. El barrio surgió en una colina de ocupación dispersa, en principio de forma aislada y ajena a la planificación municipal. No obstante, la acción colectiva de sus primeros habitantes resultó determinante para consolidar un asentamiento con identidad propia, alto sentido de autosuficiencia y fuerte cohesión barrial. Su evolución urbana se articuló en torno a un redondel central, que funcionó como eje de organización social y referencia simbólica de la comunidad hasta la actualidad (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).



Figura 18. Paseo escénico (calle Rafael León Larrea) década de 1940.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)



Figura 17. Calle Toledo hacia Zaldumbide.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)



*Figura 19. Urbanización Gonzalo Zaldumbide.  
Fuente: Imprenta Abilit. (2020).*

## 2.1.2. Ciudadela Independiente (1917–1947).

Desde su creación formal en 1917, aprobada por el Concejo Cantonal de Quito, La Floresta funcionó como una ciudadela independiente adscrita a la parroquia rural de Guápulo. Durante treinta años, el barrio se desarrolló al margen de las políticas urbanas del municipio, en un entorno semirural marcado por la transformación de fincas en lotes urbanos (Jurado, Noboa, 2016). Este período estuvo caracterizado por la autogestión vecinal y la acción de diversas agencias sociales que promovieron la construcción colectiva del barrio. La demanda de servicios y materiales para el crecimiento de La Mariscal, como ladrillos y mano de obra, generó el asentamiento de población obrera en La Floresta, lo que dinamizó su crecimiento (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

### 2.1.3. Evolución urbanística: modelos en contraste

El trazado fundacional de 1917, elaborado por el ingeniero Guálberto Pérez, presentaba un modelo distinto al damero colonial tradicional. Se inspiró en el modelo de ciudad-jardín de Ebenezer Howard y los ensanches de Barcelona, promoviendo una geometría adaptada al relieve y a la movilidad peatonal (Moreno Egas, 2021). En contraste, a partir de 1947, con la implementación del Plan Jones Odriozola, La Floresta fue incorporada al proyecto del Quito moderno, adoptando nuevos criterios de ordenación urbana bajo regulaciones técnicas estandarizadas (Jurado, Noboa, 2016).

Este cambio marcó la transición del barrio hacia una urbanización más formal conservó sus rasgos comunitarios, evidenciando el valor patrimonial de su estructura original aún presente en su trazado. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

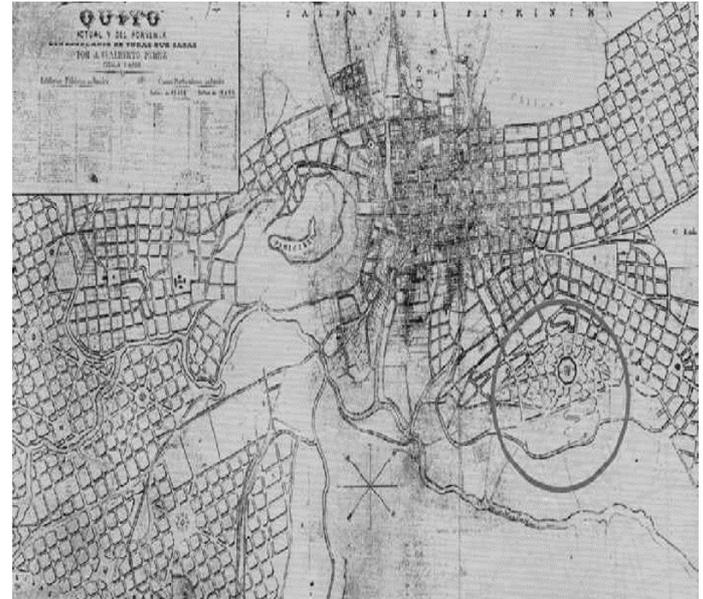


Figura 20. Plano indicador de la ciudad de Quito, Gualberto Pérez, 1917. Expansión hacia el norte del centro histórico.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)).



*Figura 21. Redondel en la calle Zaldumbide y Rubio de Arévalo  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).*



*Figura 22. Construcción Campus universitario.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).*

#### 2.1.4. Autogestión comunitaria y organización barrial

La ausencia de servicios públicos en las primeras décadas obligó a los vecinos de La Floresta a organizarse para mejorar las condiciones del entorno. Desde las mingas para instalar agua potable hasta la construcción de equipamientos sociales, la acción barrial estuvo guiada por el principio de solidaridad. La donación de terrenos por parte de la familia Urrutia en 1931 para el sistema de agua marcó un hito en esta trayectoria (Moreno Egas, 2021).

Esta cultura organizativa derivó en un sentido de pertenencia que perdura hasta hoy, evidenciado en la defensa de espacios tradicionales como la Plaza Artigas, el mercado o las escuelas. Además, la parroquia Santa Mariana de Jesús y su cripta, construida por autogestión vecinal, se convirtieron en símbolos de cohesión y memoria (Jurado, Noboa, 2016).

### 2.1.5. Planos Antiguos - Quito

#### Planos Antiguos de Quito 1910.

El análisis de los planos históricos permite comprender la transformación urbana del barrio La Floresta en Quito desde sus orígenes como hacienda hasta consolidarse como sector residencial y cultural. El plano oficial de creación del “Barrio de La Floresta y Las Mercedes”, aprobado en 1910, marcó el inicio de una urbanización planificada bajo principios de ciudad jardín, con lotes amplios, calles arboladas y una morfología regular adaptada a la topografía. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

Comparaciones con planos posteriores, como los de 1942 y 1983, evidencian la progresiva consolidación del barrio, la apertura de nuevas vías y la inserción de hitos urbanos como el Hotel Quito. Estas representaciones cartográficas muestran cómo la trama urbana original ha sido tensionada por procesos de densificación y verticalización que alteran la escala y estructura tradicional del sector. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

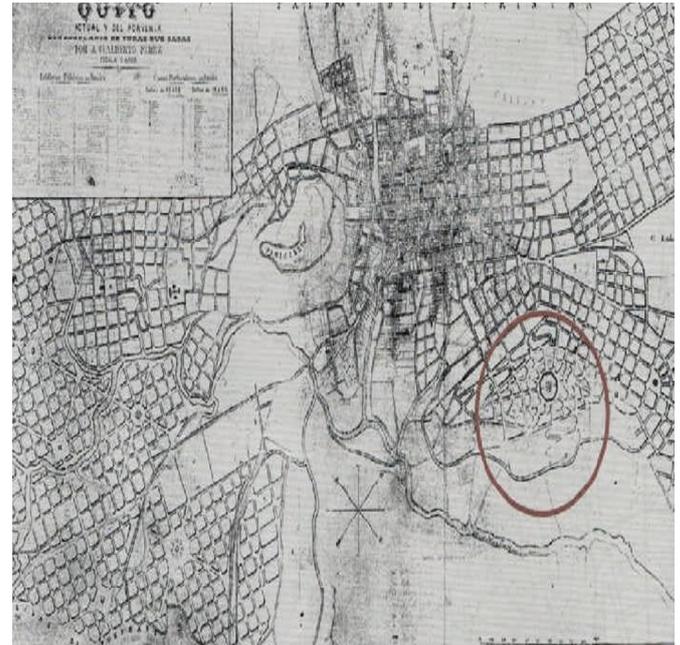


Figura 23. Modelo urbanístico de 1910.  
Fuente: Plano Pérez 1910, Quito.

Plano Antiguo de Quito 1934.



Figura 24. Plano General de Quito.  
Fuente: Servicio Geográfico Militar.

## Plano Antiguo de Quito 1944



Figura 25. Plano direccional de la Ciudad de Quito con sus cuatro ciudadelas y barrios nuevos.  
Fuente: Secretaría del territorio.

## Plano Antiguo de Quito 1946

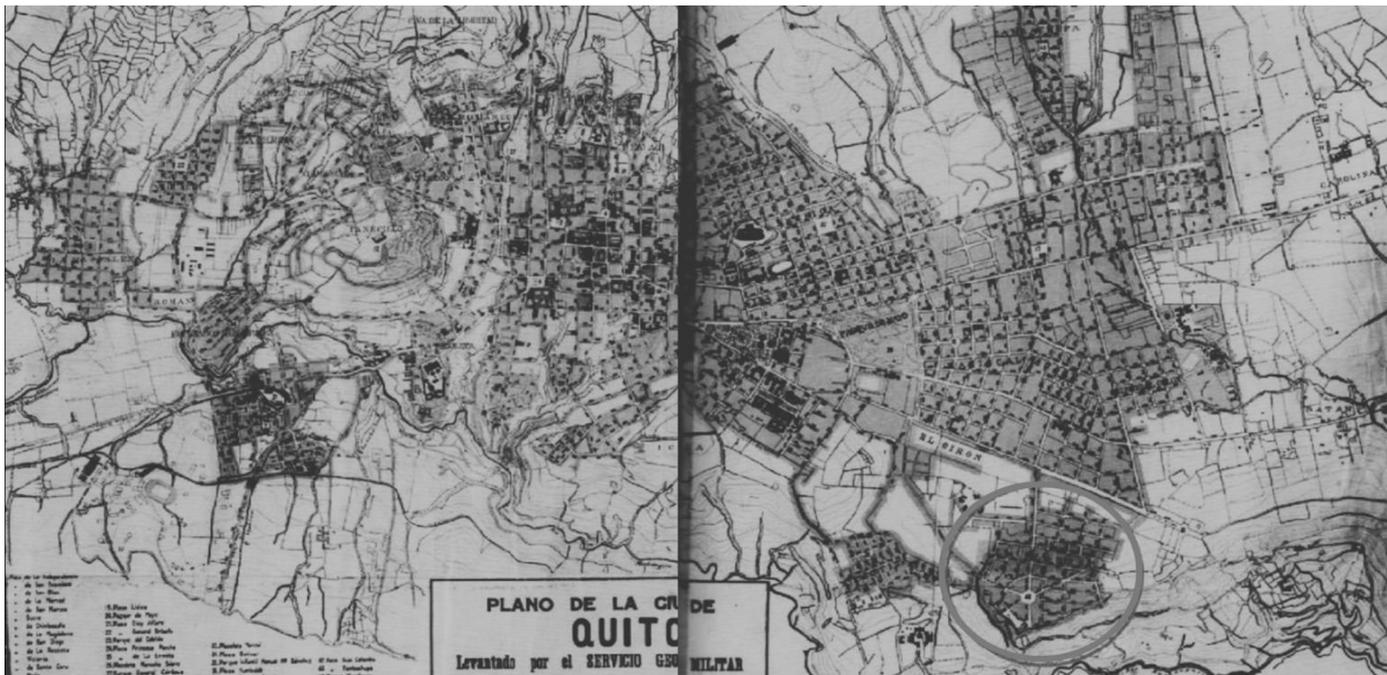


Figura 26. Plano de Quito, 1946

Fuente: Secretaria del territorio.

## Plano Antigo de Quito 1983



Figura 27. Plano de Quito, 1983  
Fuente: Secretaria del territorio.

## 2.1.6. Planos Antiguos del Barrio La Floresta.

El área de investigación está conformada por varios barrios que, en sus orígenes, pertenecían a la parroquia rural de Guápulo, caracterizada por extensas fincas de uso agrícola. Con el paso del tiempo y como resultado del proceso de expansión urbana, esta parroquia fue incorporada al perímetro urbano de Quito, adquiriendo un carácter estratégico debido a su ubicación como acceso natural a la ciudad (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

En el trayecto emprendido por los conquistadores españoles desde Quito hacia el Oriente en su búsqueda de El Dorado, se encontraron con un paisaje de gran impacto visual. Al llegar al cerro Lumbisí, antes de descender hacia lo que actualmente corresponde al sector de Guápulo, se vieron rodeados por arrayanes y flores rosadas que rozaban sus armaduras. La impresión que les generó este entorno natural fue tal que decidieron nombrar al lugar La Floresta, denominación que se ha mantenido hasta la actualidad (Yáñez, 2010).



Barrio de La Floresta y Las Mercedes, 1917

Figura 28. Modelo urbanístico de 1917.  
Fuente: Plano tomado de Alfonso et al, Damero Fonsal, Quito.

Dentro de esta antigua parroquia rural se encontraba la hacienda denominada La Floresta, que pertenecía a la familia Urrutia Gómez De La Torre. El 24 de mayo de 1917, como resultado del proceso de expansión urbana hacia los alrededores de Quito, esta hacienda fue fraccionada, dando origen a varios barrios como La Vicentina, La Floresta, La Villaflores y La Mariscal. Posteriormente, estos sectores fueron legalmente lotizados y comercializados, adoptando como modelo urbanístico el concepto de ciudad jardín, inspirado en la propuesta de Ebenezer Howard, que planteaba un equilibrio entre naturaleza y urbanidad. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

Mientras La Mariscal se consolidó como un barrio predominantemente ocupado por familias de altos ingresos, los sectores sociales que no lograron incorporarse a este proceso de urbanización elitista se asentaron en barrios periféricos como La Floresta, dando lugar a un tejido social compuesto mayoritariamente por obreros y artesanos, con una fuerte vocación de autogestión y cohesión comunitaria (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).



*Figura 29. Fragmento, Plano de Quito, 1934  
Fuente: secretaria del territorio.*



*Figura 30. Fragmento, Plano de Quito, 1944  
Fuente: secretaria del territorio.*

En 1931 se inició la comercialización formal de lotes en el sector de La Floresta, lo que atrajo el interés de diversas familias de alto poder adquisitivo, quienes contribuyeron a consolidarlo como un barrio de carácter señorial (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020). Durante la década de 1940, el barrio alcanzó el estatus de parroquia urbana y fue incorporado dentro del Plan Regulador de Quito, elaborado por Jones Odriozola. Este instrumento de planificación urbana reconocía a La Floresta como una pieza clave en la estrategia de multicentralidad urbana, asignándole un rol protagónico al proyectar en su territorio uno de los dos polos universitarios de la ciudad (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

El Plan Regulador de Quito 1942 representó un punto de inflexión hacia la modernidad urbana, al impulsar la construcción de la Universidad Central y la creación de la primera Facultad de Arquitectura del país (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020). En el año 1959, la ciudad fue seleccionada como sede de la XI Conferencia Interamericana de Cancilleres, lo que generó una oportunidad para proyectar a Quito como una ciudad moderna ante el contexto internacional (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Este evento incentivó la participación de destacados exponentes de la arquitectura moderna, quienes encontraron en la capital un espacio para desarrollar y proponer nuevas ideas. No obstante, aunque algunos de los proyectos de renovación urbana no llegaron a materializarse, muchos de ellos quedaron incorporados en la planificación y transformación arquitectónica posterior de la ciudad (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

La fallida realización de una conferencia internacional se convirtió en el pretexto para levantar el Hotel Quito, una obra que marcaría un antes y un después en la configuración urbana del entorno. La presencia del hotel impulsó el desarrollo de un nuevo barrio moderno, conocido como González Suárez, cuyo punto de partida fue la construcción, en 1974, del edificio Patiño, una edificación de cinco pisos que abrió el camino a construcciones de mayor altura en la zona. Con el tiempo, esta expansión comenzó a proyectarse hacia el barrio vecino, La Floresta, provocando la demolición de varias de sus casas históricas en nombre de una supuesta “nueva modernidad”. Ante esta amenaza, la comunidad organizada respondió creando un comité pro-mejoras, con el objetivo de recuperar y preservar el patrimonio arquitectónico y la identidad barrial (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)



Figura 31. Fragmento, Plano de Quito 1946  
Fuente: secretaria del territorio.



*Figura 32. Fragmento, Plano de Quito 1983  
Fuente: secretaria del territorio.*

En el marco de estas tensiones urbanas, se elaboró en el 2005, el Plan Especial de La Floresta, una herramienta de planificación participativa orientada a salvaguardar el carácter patrimonial del barrio. A partir de 2001, el sector comenzó a experimentar un proceso sostenido de despoblamiento, motivado por el encarecimiento del suelo y el desplazamiento de habitantes hacia los valles periféricos de Quito. Esta migración propició la venta de propiedades y terrenos, transformando progresivamente el uso del suelo y generando nuevos desafíos para la conservación del tejido barrial original (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Actualmente, La Floresta se caracteriza por la convivencia entre lo tradicional y lo contemporáneo, donde la cocina gourmet comparte espacio con las empanadas de viento y las tortillas de maíz. Cafeterías, galerías y restaurantes han atraído a nuevas generaciones, transformando el paisaje urbano. (Cullen, 1961)

## 2.2. Hotel Quito

La construcción del Hotel Quito en la década de 1960 representó un hito en la historia urbana y arquitectónica de la ciudad. Concebido inicialmente como parte de un proyecto de infraestructura para eventos internacionales en el contexto de la XI Conferencia Interamericana de Cancilleres, el hotel proyectaba una imagen de modernidad, cosmopolitismo y apertura cultural que respondía a las aspiraciones del país en ese momento. Su diseño, a cargo del arquitecto estadounidense Charles McKirahan, se adaptó armónicamente a la topografía del terreno, integrando una geometría horizontal que dialogaba visualmente con el paisaje del valle y con la Avenida 12 de Octubre, donde se ubica su acceso principal (CAE, 2021).

Más allá de su valor arquitectónico, el Hotel Quito se consolidó como un hito urbano, actuando como punto de referencia visual, social y simbólico dentro del barrio de La Floresta. Su diseño incluyó una torre principal, un casino, salones y “casitas” que evocaban la diversidad (CAE, 2021).



*Figura 33. Vista aérea, Hotel Quito  
Fuente: Archivo Banco Central del Ecuador*



*Figura 34. Hotel Quito desde Av. Gonzales Suarez  
Fuente: Salazar Barrera, 1964*



*Figura 35 Hotel Quito desde Av. Gonzales Suarez  
Fuente: Salazar Barrera, 1964*

geográfica del país, lo que le permitió cumplir una función representativa a nivel nacional. Además, durante varias décadas, el hotel fue centro de sociabilidad, acogiendo eventos culturales, encuentros diplomáticos y actividades ciudadanas que contribuyeron a la proyección moderna de Quito y a la consolidación del carácter del barrio como un nodo cultural y residencial estratégico (CAE, 2021).

No obstante, en las últimas décadas, el Hotel Quito se ha convertido también en objeto de disputa entre el desarrollo inmobiliario y la defensa del patrimonio. Los planes de sustituir parte de su infraestructura por torres de hasta 32 pisos han suscitado un rechazo amplio desde sectores de la sociedad civil, vecinos y profesionales del urbanismo. Este conflicto pone en evidencia la tensión entre crecimiento urbano y memoria colectiva. Autores como Andrés Núñez han señalado la necesidad de preservar el hotel no solo como pieza arquitectónica, sino como parte de un modelo de ciudad que reconozca el valor del patrimonio moderno y promueva un desarrollo urbano equilibrado, coherente y sensible con su entorno (CAE, 2021).

### 2.2.1. Otros hitos urbanos y patrimoniales.

La historia de La Floresta se refleja en una serie de hitos urbanos que condensan su evolución morfológica, social y cultural. Estos espacios representan no solo puntos de referencia física, sino también núcleos de identidad comunitaria. Así podemos enumerar:

1. Redondel de La Floresta (siglo XX) Espacio central del barrio, símbolo de su trazado tipo ciudad jardín. Ha sido punto de encuentro y lugar clave para la organización social y cultural de sus habitantes (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).
2. Casa 1000 (1938). Ejemplo representativo de la arquitectura residencial temprana del barrio. Su valor patrimonial reside en su diseño, materiales y permanencia como testimonio del habitar tradicional (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).
3. Plaza Artigas (1949). Plaza cívica que refuerza el vínculo de La Floresta con la ciudad y América Latina. Su valor simbólico y su uso vecinal la consolidan como hito barrial.
4. Iglesia Santa Mariana de Jesús (1953) Principal espacio religioso del barrio, vinculado a procesos de organización comunitaria, cabildos y actividades culturales promovidas desde la parroquia (Fundación Museos de la Ciudad, 2008, p. 22).
5. Parque Navarro (1960). Espacio verde multifuncional que articula la vida comunitaria. Punto de encuentro para actividades deportivas, recreativas y culturales del barrio.
6. El ya referido, Hotel Quito (1960). Ícono de la arquitectura moderna y símbolo del ingreso de Quito a la contemporaneidad urbana. Su presencia ha influido en la configuración del sector y permanece como elemento de identidad visual y social (CAE, 2021).
7. Ocho y Medio (2001). Centro cultural que posiciona a La Floresta como epicentro de cine independiente y producción artística alternativa en la ciudad (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)
8. Estos hitos sintetizan la riqueza del tejido urbano del barrio, evidenciando su transformación y la capacidad de sus habitantes para preservar y resignificar su patrimonio (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)



Figura 36. Hitos urbanos y patrimoniales  
Fuente: Elaboración propia.

### 2.3. Ordenanza 135 Plan Especial La Floresta

La aprobación de la Ordenanza Municipal N.º 135 en 2001 marcó un punto de inflexión en la gestión urbana de La Floresta, al convertirse en el sustento legal que dio origen y viabilidad al Plan Especial del barrio. La ordenanza fijó un marco normativo preciso para preservar el carácter residencial, cultural y patrimonial del sector, regulando el uso y ocupación del suelo, las alturas, las tipologías edificatorias y los usos permitidos, con el fin de frenar la verticalización y proteger su morfología urbana. Sobre esta base, el Plan Especial tradujo dichas disposiciones en un instrumento técnico operativo que integró diagnóstico territorial, delimitación de áreas protegidas, lineamientos de intervención y estrategias de gestión, consolidando así una hoja de ruta para la conservación y revitalización integral del barrio. Este marco legal surgió de un proceso participativo impulsado por el Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta, que organizó cabildos, veedurías y acciones comunitarias. La ciudadanía logró incidir en la normativa municipal, proponiendo un modelo de desarrollo más justo, sostenible y vinculado a las realidades del territorio. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

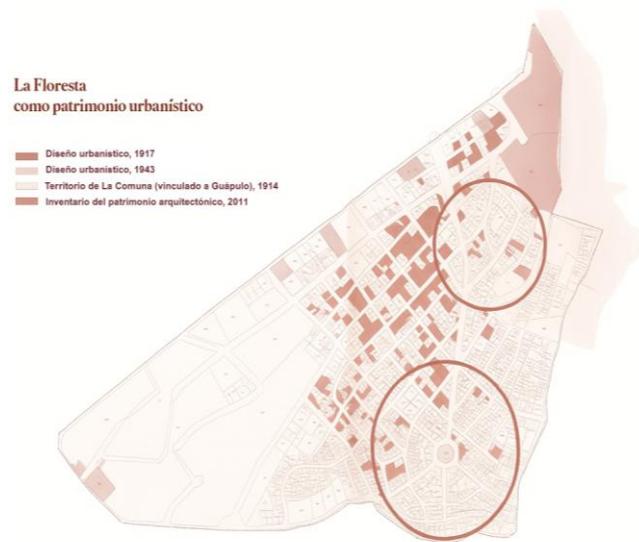


Figura 37. La Floresta Testimonios de vecindad y patrimonio (1ra ed.). Quito.  
Fuente: Imprenta Abilit. (2020).



Figura 38.. Comité Pro-Mejoras Testimonios de vecindad y patrimonio (1ra ed.). Quito.  
Fuente: (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Si bien la Ordenanza 135 ha representado un pilar fundamental para frenar procesos de transformación urbana que amenazaban con alterar de manera irreversible la morfología y el carácter patrimonial de La Floresta, su vigencia ha estado marcada por desafíos significativos. Las disputas por su cumplimiento han revelado vacíos y ambigüedades en su redacción, que en ocasiones han permitido interpretaciones flexibles en favor de intereses privados. Asimismo, los intentos recurrentes de modificarla han puesto de manifiesto las tensiones existentes entre la defensa del interés colectivo y las dinámicas del mercado inmobiliario, que busca expandirse hacia un barrio con alto valor cultural y localización estratégica (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

En este escenario, la Ordenanza 135 no solo se mantiene como una herramienta jurídica de regulación urbana, sino que también se erige como un símbolo de la capacidad de organización, resistencia y gestión comunitaria. Representa la apuesta de sus habitantes por un modelo de ciudad más humano, inclusivo y sostenible, en el que la memoria colectiva, la preservación del patrimonio y la calidad de vida barrial (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

### 2.3.1. Línea de tiempo

La historia urbana de La Floresta se articula a través de hitos clave que evidencian su transformación. Desde su nombramiento oficial en 1917 y la migración de élites en la década de 1920, el barrio fue consolidándose como un sector residencial influyente. En 1942, fue incluido en el Plan Regulador de Jones Odriozola como polo universitario, y en 1960 se construyó el Hotel Quito, símbolo de modernidad (CAE, 2021).

A partir de 1993, con la creación del Comité Pro-Mejoras, comenzaron acciones ciudadanas para proteger el barrio ante el avance inmobiliario. En 2011, se aprobó la Ordenanza 135 como instrumento de regulación urbana, y en 2021, La Floresta fue declarada Patrimonio Cultural Nacional, consolidando su valor histórico y urbano. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

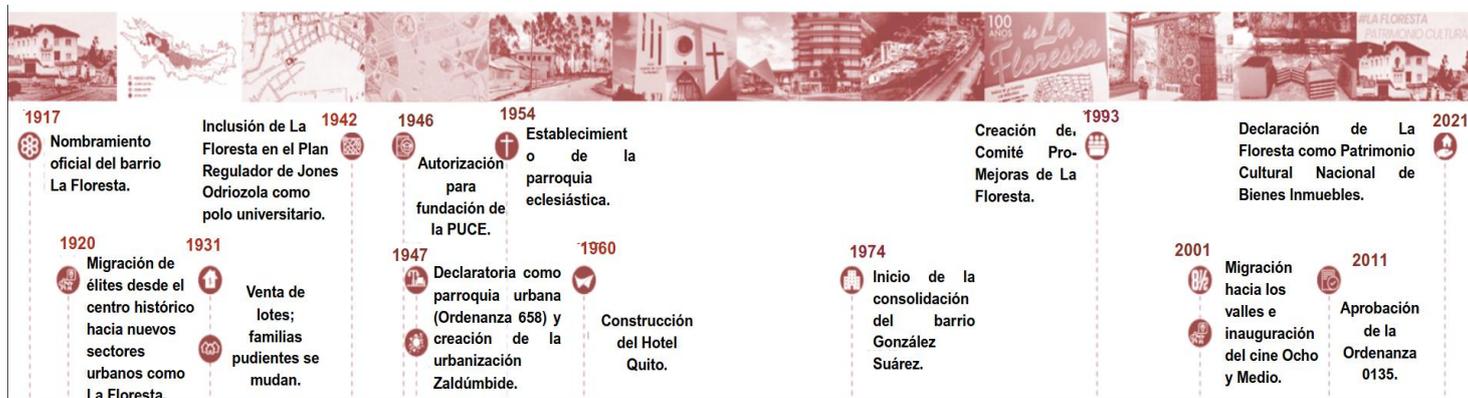


Figura 39. Línea de tiempo La Floresta  
Fuente: Elaboración propia

### **3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO ESPACIAL**

### 3.1. Ubicación y Estructura

El análisis espacial del barrio La Floresta permite comprender su evolución urbana, la distribución actual de usos del suelo y las dinámicas territoriales que inciden en su estructura. A lo largo del siglo XX, este sector ha transitado de ser un enclave residencial de clase media con identidad patrimonial, hacia un espacio híbrido donde conviven funciones residenciales, comerciales, culturales y recreativas. Esta transformación ha generado tensiones urbanas que merecen una observación crítica para fundamentar propuestas de intervención sostenibles (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

Mediante el estudio de cartografías temáticas, imágenes aéreas, fotografías históricas, levantamiento 3D y análisis de campo, se busca identificar las fortalezas, amenazas, oportunidades y debilidades del territorio. Este diagnóstico es clave para comprender los procesos de cambio que atraviesa La Floresta, así como los elementos urbanos, sociales y simbólicos que sustentan su identidad.



Figura 41. Plano de Quito, Actual  
Fuente: Elaborado en Arcgis.

El barrio La Floresta se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Quito, Ecuador, dentro de la parroquia urbana Ñaquito. Limita al este con la quebrada de Guápulo y la avenida González Suárez, al sur con la calle Madrid, al oeste con la avenida Ladrón de Guevara y al norte con la avenida La Coruña, constituyéndose como una pieza urbana estratégica dentro del tejido metropolitano. El eje estructurador del barrio es la avenida La Coruña, que atraviesa longitudinalmente el sector y actúa como principal vía de conexión y articulación. A esta se suman calles secundarias de importancia como la avenida Isabel La Católica, Vizcaya, Madrid, González Suárez y Ladrón de Guevara, que permiten la integración del barrio con zonas colindantes como La Mariscal, Guápulo y el centro financiero (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

El barrio cuenta además con nodos urbanos significativos que refuerzan su estructura: la Plaza de La Floresta y la Plaza Artigas funcionan como puntos de encuentro y circulación, mientras que el Parque Navarro y la quebrada de Guápulo conforman importantes áreas verdes y corredores ecológicos que delimitan su borde suroriental. Esta configuración territorial evidencia una estructura urbana consolidada, pero en constante transformación, donde coexisten elementos tradicionales con dinámicas contemporáneas. La distribución del espacio, el sistema vial y la presencia de hitos naturales y culturales permiten comprender la importancia estratégica de La Floresta dentro del tejido urbano de Quito (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020).

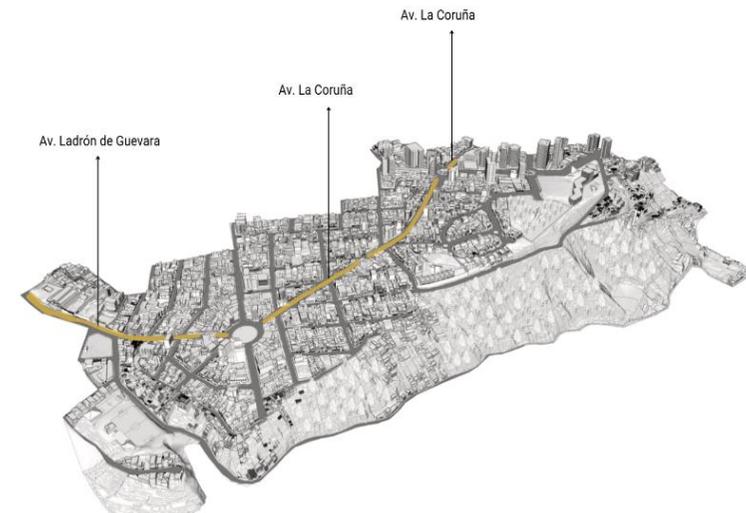


Figura 40 Levantamiento 3D La Floresta  
Fuente: Elaboración propia.

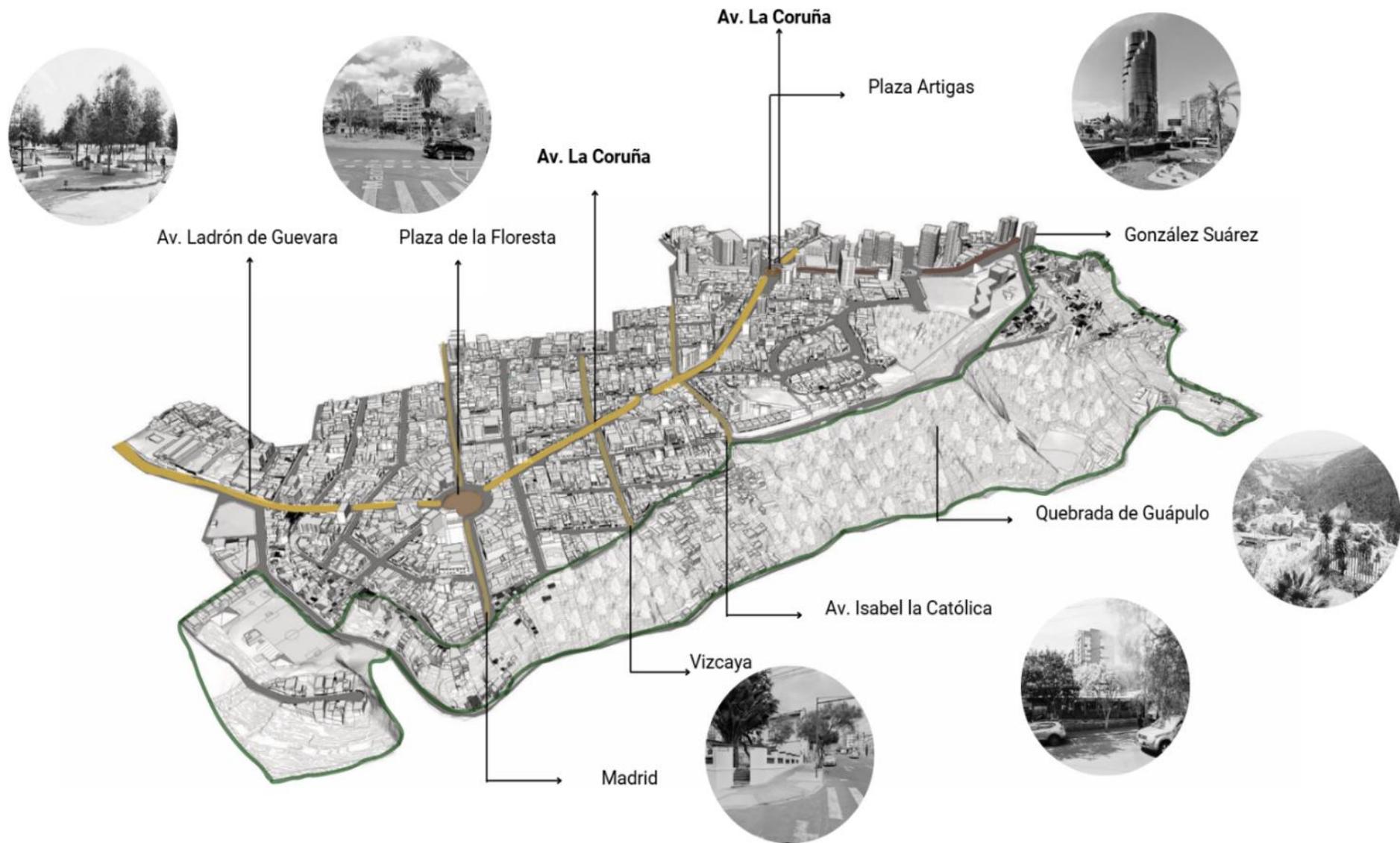


Figura 42. Levantamiento 3D Estructura  
Fuente: Elaboración propia.

### 3.2. Geografía

El análisis geográfico constituye una herramienta fundamental para comprender la evolución histórica, social y morfológica de un territorio. A través de mapas temáticos, estadísticas y características físicas del entorno, es posible identificar los factores que han condicionado el desarrollo urbano, las dinámicas poblacionales y los riesgos ambientales de un sector determinado. Por ello, la geografía no únicamente ofrece una interpretación retrospectiva, sino que también contribuye a diseñar propuestas a futuro considerando la totalidad del territorio.

En el caso del barrio La Floresta, la geografía física revela una configuración topográfica compleja, con un desnivel aproximado de 170 metros y una estrecha relación con la quebrada de Guápulo. Esta condición ha influido históricamente en los patrones de ocupación, en la localización de infraestructuras y en la identificación de zonas de riesgo ambiental. A ello se suman factores climáticos característicos, como la temperatura media anual entre 12 °C y 14 °C y una pluviometría que oscila entre 1000 y 1250 mm, los cuales han determinado dinámicas ambientales y de habitabilidad.

El estudio geográfico también evidencia la existencia de un paisaje urbano condicionado por pendientes, terrazas naturales y bordes ecológicos, que han limitado la expansión del barrio, pero al mismo tiempo han generado oportunidades para la integración de áreas verdes y corredores paisajísticos. Estos elementos han configurado un territorio singular, donde las variables físicas, ambientales y sociales se entrelazan para dar forma a un espacio urbano diverso.

De este modo, la lectura geográfica permite comprender cómo la interacción entre la topografía, el clima, la hidrología y la acción humana ha definido los procesos de ocupación del suelo, el crecimiento poblacional y las transformaciones urbanas de La Floresta. Al mismo tiempo, ofrece insumos valiosos para plantear estrategias de gestión territorial que integren la conservación del entorno natural, la reducción de riesgos y el fortalecimiento de una urbanización sostenible y resiliente.



Figura 43: Plano Geomorfología y ámbito de análisis  
Fuente: Elaboración propia



**Geomorfología 1**  
 2660-2690 2725-2760 2795-2830  
 2690-2725 2760-2795



**Temperatura 2**  
 12 - 14



**Precipitaciones 3**  
 1000-1250



**Riesgo de inundaciones 4**  
 1 2 3 4 5



**Riesgo de deslizamiento 5**



**Densidad poblacional 1990 6**



**Densidad poblacional 2001 7**



**Densidad poblacional 2010 8**

- 1 Topografía irregular con desnivel de 170 m, influenciada por una quebrada en el sector este.
- 2 Temperatura media entre 12 °C y 14 °C, con variaciones estacionales.
- 3 Precipitación anual entre 1000 y 1250 mm, con lluvias de nivel moderado.
- 4 El riesgo de inundación en la zona es medio-bajo (niveles 2-3), influenciado por su topografía irregular.
- 5 El riesgo de degradados es medio-alto (niveles 2-4), asociado a la presencia de la quebrada en la zona.
- 6 En 1990, la densidad poblacional del área oscilaba entre 13 menos densas y 236 más densa hab/ha, concentrándose en ciertos
- 7 En 2001, la densidad poblacional del sector fluctuó entre 2 y 272 hab/ha, reflejando la expansión urbana.
- 8 En 2010, la densidad poblacional del área de estudio osciló entre 1 y 28 hab/ha en zonas menos densas y entre 132 y 184 hab/ha en las más densas, debido al acelerado crecimiento urbano.

Figura 44. Geografía, análisis.  
 Fuente: Elaboración propia.

### 3.3. Trazado urbano, Usos y Ocupación de suelo.

El barrio La Floresta presenta una estructura urbana singular, influenciada tanto por su origen como ciudadela periférica como por las situaciones topográficas del terreno. Tal como indica Terán Najas (2020), su desarrollo no partió desde el perímetro urbano consolidado, sino como un espacio de ensayo de ideas urbanísticas modernas, con influencia de modelos como la ciudad jardín. Su evolución estuvo marcada por un crecimiento inicial aislado en una colina y su posterior integración al tejido urbano de Quito mediante tres ejes principales: la avenida La Coruña, la calle Madrid y la avenida Ladrón de Guevara.

Desde el punto de vista morfológico, el trazado urbano de La Floresta combina tres patrones distintos: un esquema reticular regular alrededor de la plaza central, un diseño radial hexagonal centrado en el redondel de La Floresta nodo que articula la vida social del barrio y un trazado orgánico en los bordes sur y este, que se adapta a la quebrada de Guápulo y a la geografía accidentada del entorno. Esta heterogeneidad responde a la topografía y a las fases sucesivas de urbanización, influenciadas por planes reguladores como los de Gualberto Pérez y Jones Odriozola. (Comite Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, 2020)

En cuanto a la morfología de las manzanas, predominan módulos de aproximadamente 110 metros de largo por 50 metros de ancho, dimensiones que, (Slitte, 1889) se ajustan a la escala humana y favorecen la comodidad visual y espacial de los habitantes. Sin embargo, en los sectores más orgánicos, especialmente al este, hacia la quebrada, se observan manzanas extensas con menor conectividad, lo que genera una menor permeabilidad urbana y demanda espacios de pausa o conexión peatonal.



Figura 45. Levantamiento 3D La Floresta, Trazado urbano.  
Fuente: Elaboración propia.

Respecto al uso del suelo en planta baja, predomina la residencia, seguida de actividades comerciales, servicios e infraestructura comunitaria pública y privada. El tejido urbano denso en el centro contrasta con sectores de ocupación más discontinua en las periferias. El sistema vial se organiza jerárquicamente en arterias, colectoras y vías locales, permitiendo una distribución funcional del tránsito.

En términos de ocupación del suelo, se identifican tipologías que van desde edificaciones aisladas y pareadas, hasta edificaciones continuas o alineadas a la línea de fábrica, propias del centro histórico. Esta variedad tipológica refleja tanto la historia del barrio como su capacidad de adaptación a las nuevas dinámicas urbanas.

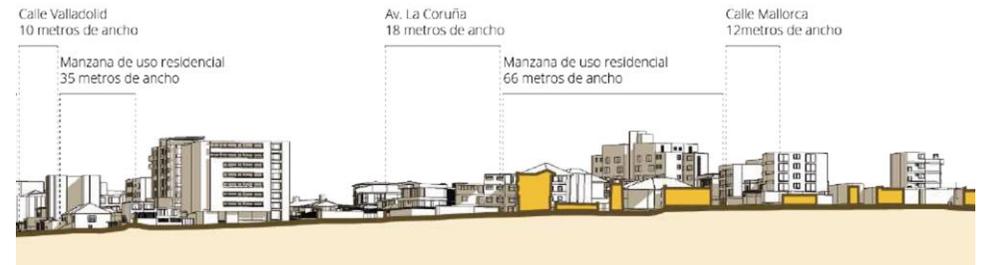


Figura 46. Levantamiento 3D, Fachadas La Floresta  
Fuente: Elaboración propia.



Figura 47. Levantamiento 3D Fachadas La Floresta  
Fuente: Elaboración propia.

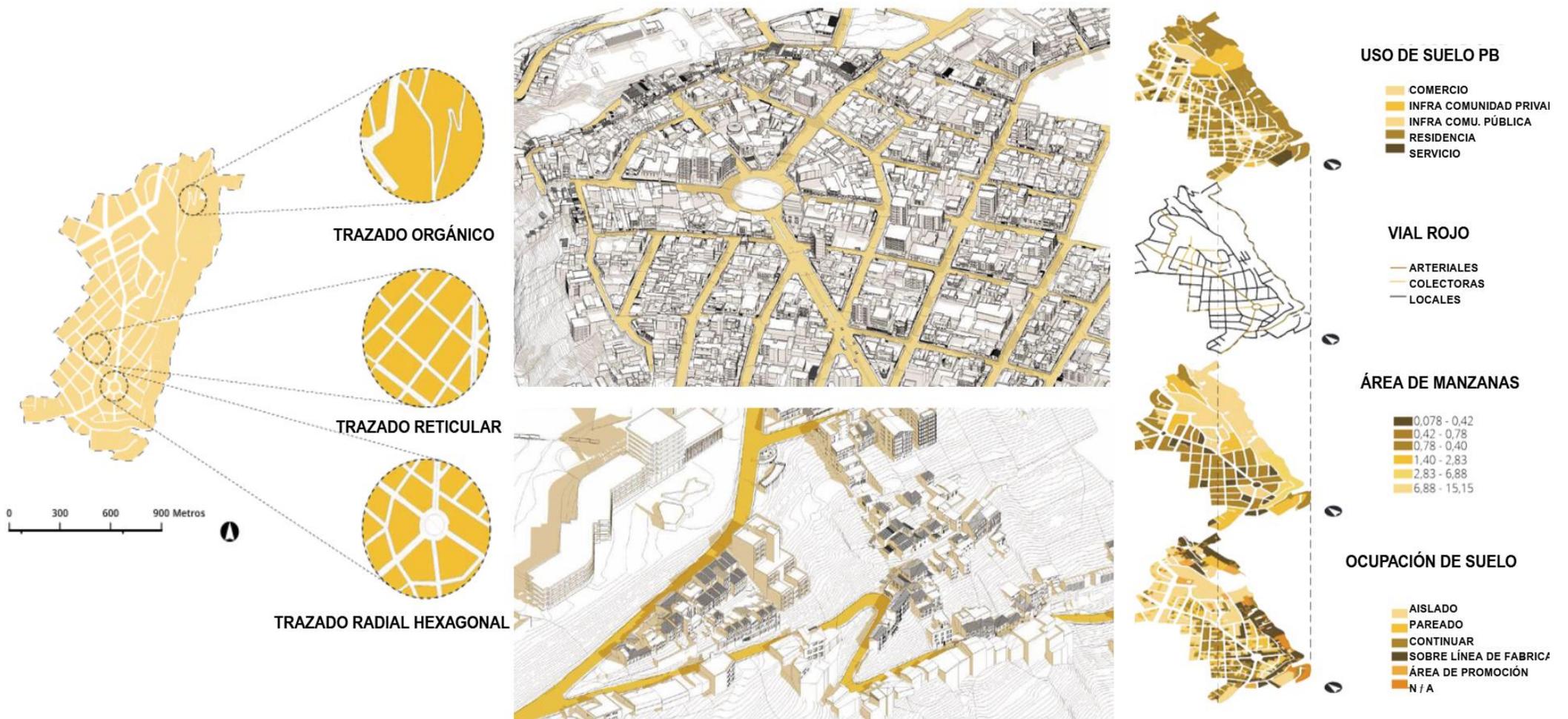


Figura 48. Análisis de capas, Trazado Urbano, Usos y Ocupación del suelo.  
Fuente: Propia

### 3.4. Movilidad.

La Floresta se estructura en torno a tres redondeles principales (La Floresta, Lincoln y Artigas), que articulan la movilidad del sector mediante vías como la Av. La Coruña, Av. Ladrón de Guevara y la calle Madrid.

Estos ejes conectan con arterias mayores de la ciudad como la Av. 12 de Octubre y la Av. Cristóbal Colón, facilitando el acceso tanto vehicular como peatonal.

La Av. La Coruña concentra la mayor parte del transporte público y presenta un flujo vehicular elevado a lo largo del día, dificultando la movilidad peatonal en algunos tramos. En cambio, las calles secundarias, con menor tráfico y sin rutas de buses, conservan su carácter residencial y una escala más amable para el peatón.

El barrio mantiene una alta movilidad humana gracias a sus usos mixtos. Universidades, colegios, oficinas, locales comerciales y oferta gastronómica atraen a estudiantes, trabajadores y visitantes, generando actividad constante, con prioridad en los espacios periféricos. Esta dinámica urbana, sin embargo, no ha transformado por completo el interior del barrio, que aún conserva una identidad tranquila y barrial.

La red peatonal sigue siendo protagonista. El trazado sencillo, la escala de las calles y la cercanía entre funciones urbanas permiten desplazamientos cómodos a pie, mientras que la concentración del transporte público en el perímetro mantiene un equilibrio entre la conectividad externa y la habitabilidad interna.



Figura 49. Levantamiento 3D movilidad en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia.

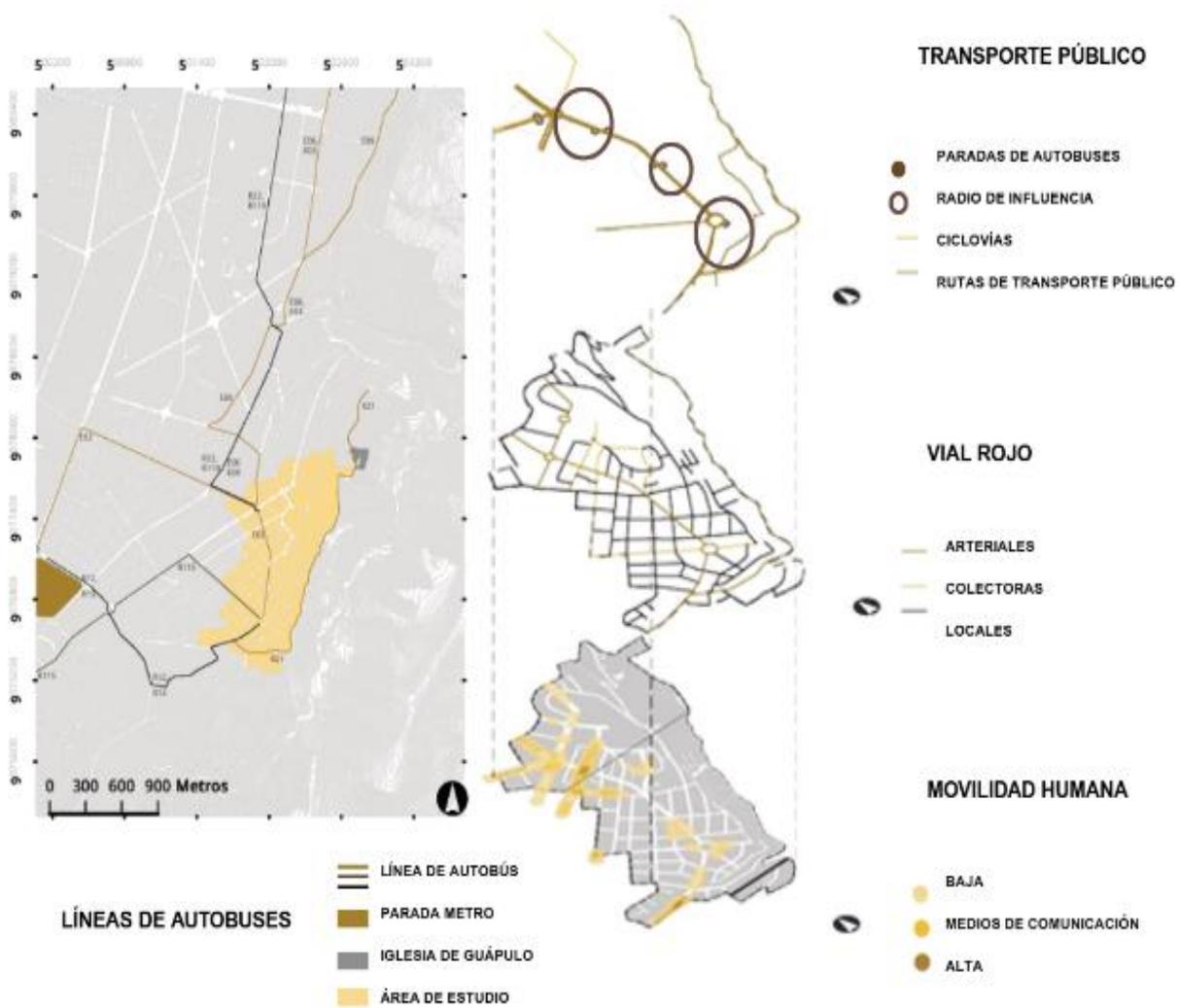


Figura 50. Análisis de capas, Movilidad y transporte público  
Fuente: Propia

### 3.5. Espacio Público

En La Floresta, el espacio público no solo cumple funciones de conexión, sino que también es un escenario de encuentro, identidad y apropiación comunitaria. Vías, parques, redondeles y plazas conviven con un entorno construido que influye en cómo los habitantes y visitantes lo perciben y utilizan.

El tipo de cerramiento y ocupación del suelo define diferentes experiencias urbanas. En sectores residenciales, las viviendas aisladas con muros y edificaciones de escala media ofrecen recorridos tranquilos, donde el peatón tiene un rol protagonista y la interacción con el entorno resulta armónica. En cambio, las avenidas principales, por su dimensión y velocidad vehicular, generan recorridos más rápidos y menos apropiados para la permanencia o el paseo, disminuyendo la percepción de seguridad y control del entorno.

Las edificaciones sobre la línea de fábrica o adosadas, comunes en ciertas calles locales, pueden reducir la permeabilidad visual y limitar la interacción entre lo privado y lo público. Sin embargo, en gran parte del barrio se conserva un buen equilibrio entre estos elementos, generando una red de espacios con gran potencial peatonal.

Por tanto, la calidad del espacio público en La Floresta está íntimamente ligada a su morfología, a la diversidad arquitectónica y al valor patrimonial. Mantener estas cualidades será clave para garantizar la habitabilidad y vitalidad del sector en el futuro.

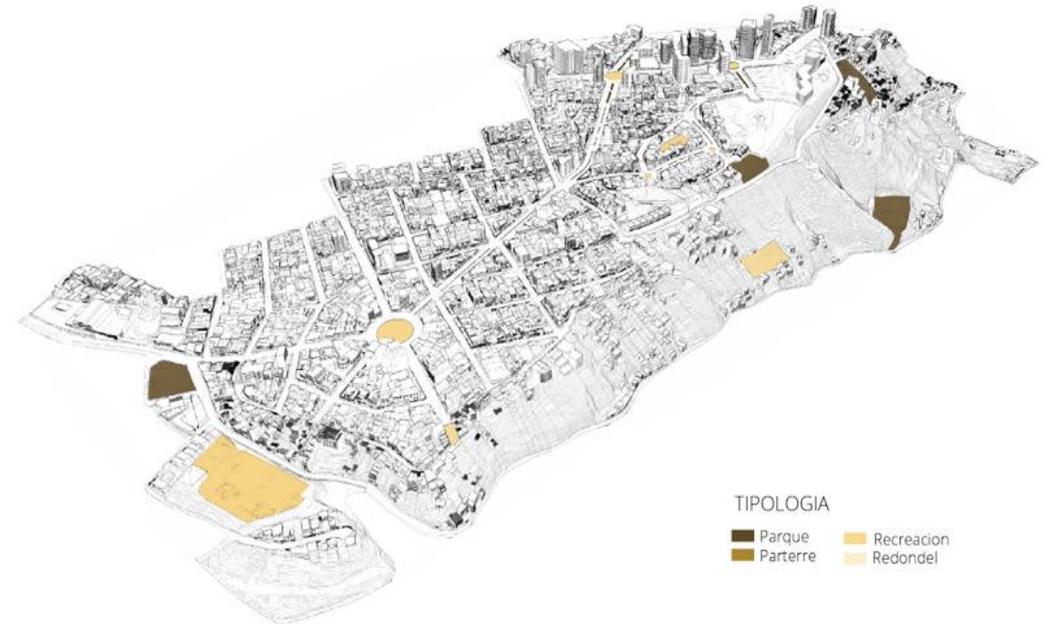


Figura 51. Levantamiento 3D espacio público en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia.

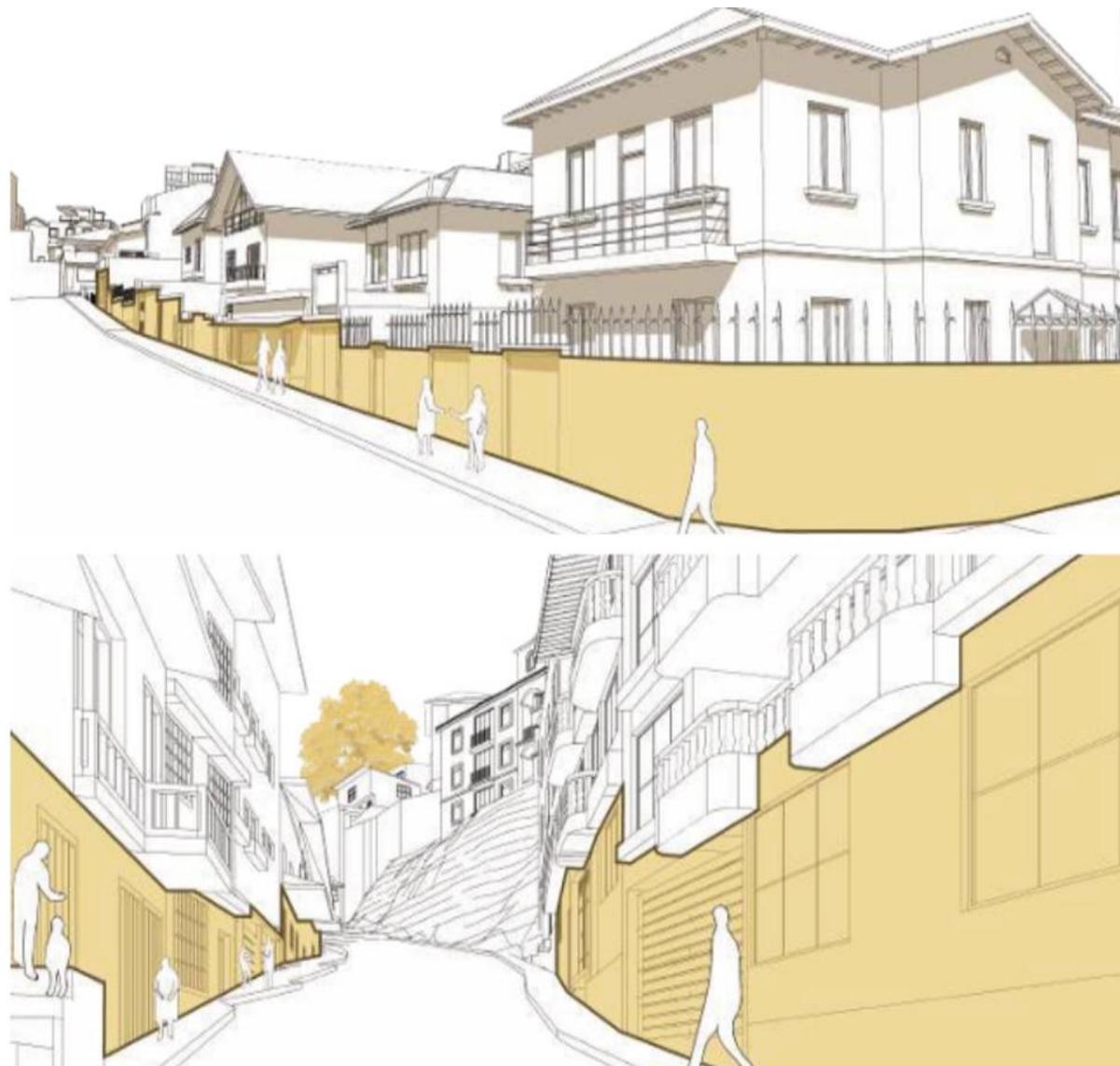
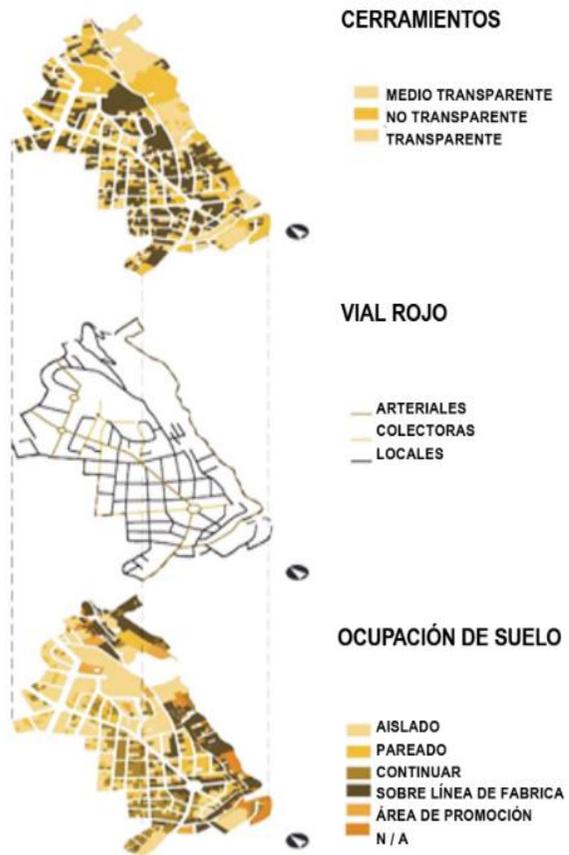


Figura 52. Análisis de capas, Espacio público, ocupación de suelo  
Fuente: Propia

### 3.6. Altura de edificaciones y perfil urbano

En el barrio La Floresta se percibe una cierta coherencia entre las disposiciones normativas sobre alturas edificatorias y la configuración real del entorno construido. Las ordenanzas promueven un perfil urbano predominantemente bajo y compacto, sin un protagonismo marcado en la verticalidad de sus edificaciones.

En gran parte del sector, los inmuebles no sobrepasan los dos pisos, lo que permite identificar cualidades específicas del espacio urbano: buena exposición solar en aceras y calles, una fuerte presencia de viviendas unifamiliares y un ambiente barrial íntimo que refuerza los vínculos comunitarios.

Sin embargo, existen zonas donde la normativa ha permitido un desarrollo más denso, promoviendo edificaciones de mayor altura. Estas áreas, dominadas principalmente por actividades comerciales y empresariales, presentan construcciones que superan los cinco pisos e incluso alcanzan más de 18 niveles. Este contraste introduce una ruptura visible en el perfil homogéneo del barrio, generando debate sobre la armonía urbana y el impacto de la verticalización en la identidad del sector.

A pesar de estas tensiones morfológicas, La Floresta mantiene un valor urbano y cultural significativo gracias a la convivencia de distintas tipologías arquitectónicas y a la vitalidad de sus espacios públicos. Las calles arboladas, los murales y las plazas pequeñas contribuyen a una atmósfera distintiva que contrasta con la dinámica más impersonal de otros sectores de Quito. Este equilibrio inestable entre tradición y modernidad convierte al barrio en un laboratorio urbano donde se ponen a prueba las posibilidades de una ciudad diversa, capaz de acoger tanto la memoria patrimonial como los nuevos modelos de densificación.



Figura 53. Vista peatonal calle Lérica edificaciones 2-3 pisos  
Fuente: Propia

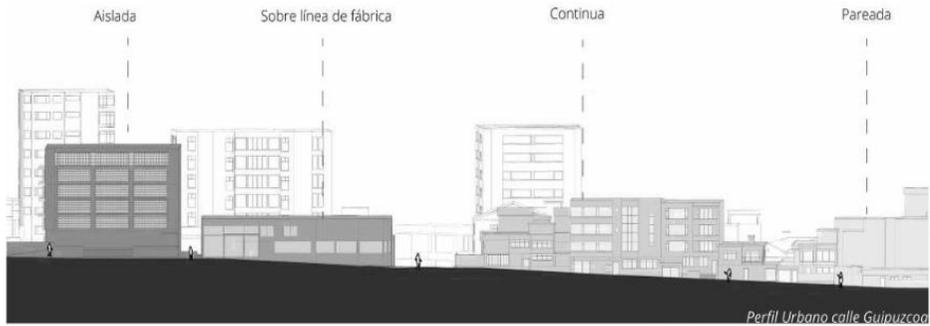
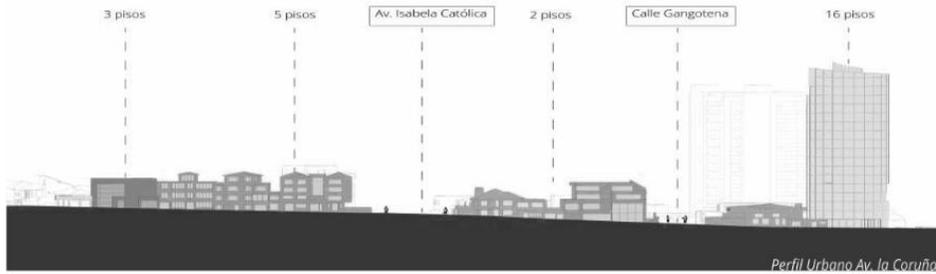


Figura 54. Análisis de capas, altura de edificaciones y perfil urbano.  
Fuente: Propia

### 3.7. Red verde urbana

La red verde urbana busca integrar elementos naturales al sistema urbano con el fin de fortalecer la sostenibilidad y la conectividad ecológica. En el caso de La Floresta, el vínculo con el entorno natural está claramente marcado por la quebrada del río Machángara, que actúa como un borde ecológico relevante pero poco accesible, ya que las áreas verdes colindantes son mayoritariamente privadas y sin uso público, limitadas además por la topografía y su condición de Patrimonio Ecológico.

El sector cuenta con apenas 3,8 hectáreas de áreas verdes en un total de 105,3 hectáreas urbanas, lo cual representa una oferta deficiente de espacio público verde. Según la OMS, se requieren al menos 9 m<sup>2</sup> de área verde por habitante. Para una población estimada de 10.519 personas, esto equivale a más de 9 hectáreas, lo que evidencia un déficit considerable.

Además, la mayoría de las zonas verdes del sector (como parques o áreas recreativas) se localizan a más de 500 metros de distancia, lo que reduce su accesibilidad. A excepción del mirador de Guápulo, no existe un nodo verde de cercanía relevante. En este contexto, algunos lotes vacíos o edificaciones deterioradas podrían representar oportunidades estratégicas para crear nuevos espacios verdes, mejorar la conectividad paisajística y fortalecer la cohesión ambiental del barrio.

En este sentido, la planificación urbana de La Floresta enfrenta el reto de equilibrar la conservación patrimonial y la necesidad de nuevos espacios públicos de calidad. La incorporación de corredores verdes, huertos urbanos comunitarios o jardines de bolsillo en lotes subutilizados podría no solo incrementar la cobertura vegetal, sino también fomentar prácticas sociales y culturales vinculadas al cuidado ambiental. Estas intervenciones, aunque de pequeña escala, tendrían un impacto significativo en la habitabilidad del barrio, promoviendo una movilidad peatonal más agradable, reduciendo la fragmentación ecológica y reforzando la identidad de La Floresta como un territorio urbano destinado a fines culturales y sostenibles.



Figura 55. Levantamiento 3D espacio público en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia



Figura 56. Análisis red verde urbana.  
Fuente: Propia

### 3.8. Espacios emblemáticos y patrimoniales.

Desde 2021, el barrio La Floresta cuenta con el reconocimiento oficial de 156 bienes patrimoniales, entre los que se incluyen tanto edificaciones históricas como construcciones modernas de valor arquitectónico. Esta designación responde a su importancia en el desarrollo urbano y cultural del sector, considerando elementos como su diseño, significación histórica y relación con el entorno.

El objetivo de esta declaratoria es proteger dichas edificaciones frente a intervenciones que puedan alterar sus características fundamentales, promoviendo así la conservación de la memoria urbana y colectiva del barrio. En el contexto de La Floresta, el patrimonio edificado no se percibe como un elemento aislado, sino como fragmento fundamental de la identificación barrial.

Si bien estos inmuebles están repartidos en todo el barrio, se concentran especialmente en calles como Isabel La Católica, Toledo y el Camino de Orellana. Esta protección, sin embargo, no supone la paralización del desarrollo urbano. Las construcciones que han perdido sus valores arquitectónicos o presentan deterioro estructural pueden ser retiradas del listado de bienes protegidos.

La reciente actualización de normativas urbanas ha permitido incrementar las alturas permitidas en varias zonas, lo que ha generado contrastes visibles entre edificaciones patrimoniales de baja altura y nuevas construcciones que superan los 15 pisos. Esta situación evidencia la urgencia de un planeamiento urbano más equilibrado, que articule las dinámicas de crecimiento con la conservación del paisaje histórico.

Uno de los casos más emblemáticos es el Hotel Quito, cuya arquitectura fue premiada en la década de 1960. Este inmueble fue declarado patrimonio protegido en 1984, y la protección no solo recae sobre el edificio, sino también sobre el conjunto de terrenos que lo rodean. Además de su valor arquitectónico, el hotel tiene un fuerte significado simbólico para los residentes, quienes lo consideran parte esencial del carácter de La Floresta. En este marco, la protección patrimonial no debe entenderse como una barrera al desarrollo, sino como una herramienta para construir una ciudad más consciente y sensible con su historia. La implementación de una red verde urbana que integre espacios públicos y elementos patrimoniales puede potenciar este enfoque, fomentando la conexión social, la recreación y la sostenibilidad en el tejido urbano del barrio.



Figura 57. Levantamiento 3D inmuebles patrimoniales en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia

### Catálogo De Bienes Patrimoniales De La Floresta

	Nombre	Dirección	Tipología	Uso Actual	Estado de Conservación
1	Hotel Quito	Av. González Suárez y Orellana	Hotel Moderno	Hotel y eventos	Bueno
2	Parque Navarro	Calles Lugo y Tamayo	Espacio público / parque	Recreación	Regular
3	Plaza La Floresta	Av. Isabel La Católica y Toledo	Plaza pública	Espacio comunitario	Bueno
4	Casa Toledo	Calle Toledo N24-195	Vivienda patrimonial	Residencial / comercial	Bueno
5	Casa 1000	Av. 12 de Octubre y Madrid	Vivienda patrimonial	Cultural / eventos	Bueno
6	Ochoymedio	Valladolid N24-353 y Vizcaya	Cine independiente	Cine / centro cultural	Bueno
7	Iglesia Mariana de Jesús	Isabel La Católica y Madrid	Iglesia patrimonial	Religioso	Bueno
8	Casa Patrimonial Urrutia	Isabel La Católica y Guipúzcoa	Vivienda patrimonial	Residencial	Regular
9	Casa Estilo Modernista	Calle Vizcaya N24-112	Vivienda patrimonial	Comercial	Bueno



Figura 58. Análisis patrimonio, espacios emblemáticos.  
Fuente: Propia

### 3.9. Análisis FODA.

La matriz FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) es una metodología de análisis ampliamente utilizada en procesos de planificación urbana y territorial, pues permite obtener una visión crítica de la realidad urbana, social, patrimonial y ambiental de un sector.

En este caso, su elaboración se sustentó en la observación directa del barrio, el análisis de las ordenanzas vigentes y la recopilación de percepciones comunitarias, lo que permitió reconocer los factores internos y externos que condicionan la dinámica de La Floresta. Este enfoque posibilita comprender los elementos que han favorecido su consolidación como un espacio con identidad propia, al tiempo que visibiliza las presiones externas que ponen en riesgo su sostenibilidad y coherencia territorial. Parte de estos resultados se representaron en el modelo 3D del barrio y en vistas complementarias, donde se evidencian los contrastes en la morfología urbana, como las diferencias de alturas edificatorias, la localización de áreas con mayor presión inmobiliaria y los sectores de valor patrimonial que requieren especial protección. Con ello, se busca aportar insumos para futuras intervenciones que respeten la historia y el valor cultural del barrio, al mismo tiempo que promuevan procesos de revitalización urbana equitativos y participativos.



Figura 59. Matriz FODA  
Fuente: Elaboración propia

## **4. ESTRATEGIAS**

#### 4.1. Lineamientos estratégicos.

El planteamiento de lineamientos estratégicos para el barrio La Floresta surge de un análisis crítico de su evolución urbana, de la identidad barrial y de las tensiones entre preservación patrimonial y dinámicas de desarrollo. Estas estrategias se conciben desde un enfoque integral que articula dimensiones urbanísticas, sociales y culturales, con el fin de orientar intervenciones sostenibles, inclusivas y coherentes con los valores del sector.

Su formulación se apoya en los resultados del diagnóstico urbano, que identificó amenazas como la especulación inmobiliaria, la pérdida de áreas verdes, la fragmentación del tejido social y el deterioro del patrimonio arquitectónico. Al mismo tiempo, recoge referentes normativos y teóricos, entre ellos la *Nueva Agenda Urbana*, que promueve ciudades compactas, resilientes y participativas.

A partir de este marco, se plantean líneas estratégicas orientadas a la conservación y revitalización del patrimonio construido, la activación de dinámicas comunitarias, el fortalecimiento de la red verde urbana, la mejora del espacio público y la incentivación de un modelo de movilidad respetuoso con el ambiente. Estas acciones se organizan en torno a ejes clave: movilidad, patrimonio, espacio público, red verde, gestión del suelo y regulación de la altura edificatoria.

En conjunto, estas estrategias buscan dar respuesta a los principales desafíos del barrio, promoviendo una planificación coherente con la escala humana, la protección de la memoria colectiva y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Además, considere la articulación entre normativa vigente, dinámicas sociales y participación ciudadana, de modo que las propuestas puedan adaptarse a las particularidades de La Floresta y consolidar un modelo de desarrollo urbano sostenible y sensible a su contexto local.

#### 4.2. Usos, Ocupación de suelo y altura de edificación.

El presente apartado expone las estrategias vinculadas al ordenamiento urbano del barrio La Floresta, enfocándose específicamente en tres variables fundamentales: el uso del suelo, la forma de ocupación del suelo y la altura de las edificaciones. Estas estrategias se derivan del análisis morfológico, funcional y normativo del barrio, así como de la lectura crítica del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente y su correspondencia con la realidad actual.

El barrio de La Floresta se caracteriza por su predominante uso residencial, acompañado de ciertos equipamientos barriales y comercio de escala media, que han contribuido históricamente a su vitalidad urbana. Sin embargo, en sectores como la Av. 12 de Octubre o la Av. Isabel La Católica, el crecimiento de usos comerciales y de alta densidad ha generado rupturas funcionales, creando zonas desoladas fuera del horario laboral y debilitando la identidad barrial. Ante ello, la propuesta establece una estrategia de usos múltiples controlados en los ejes estructurantes del barrio (longitudinales y transversales), permitiendo la coexistencia de residencias, equipamientos y comercio en planta baja, sin comprometer la esencia residencial del sector.

Se propone mantener el uso residencial urbano como predominante en las áreas interiores del barrio, promover usos mixtos en corredores estructurales, que integren comercio de cercanía, servicios y equipamientos culturales.

Así también introducir zonas de uso múltiple en la zona norte del barrio, con regulaciones específicas que eviten la saturación comercial y garanticen la habitabilidad. Esta estrategia busca equilibrar la vida residencial con la provisión de servicios, mejorando la autosuficiencia barrial y fortaleciendo el tejido social sin caer en procesos de gentrificación.

La ocupación del suelo en La Floresta presenta actualmente una distribución mayormente aislada y continua, aunque en la práctica se manifiesta de forma aleatoria, generando una lectura urbana fragmentada. Esta diversidad tipológica ha afectado la legibilidad del espacio urbano y la calidad del recorrido peatonal.



Figura 60. Estrategias Ocupación de suelo  
Fuente: Elaboración propia

La estrategia plantea ordenar las formas de ocupación según el carácter del entorno, con el fin de mejorar la coherencia espacial, garantizar la escala humana y fortalecer la percepción de barrio. Se propone en zonas residenciales interiores, consolidar la ocupación aislada, en concordancia con la morfología existente y el uso predominante.

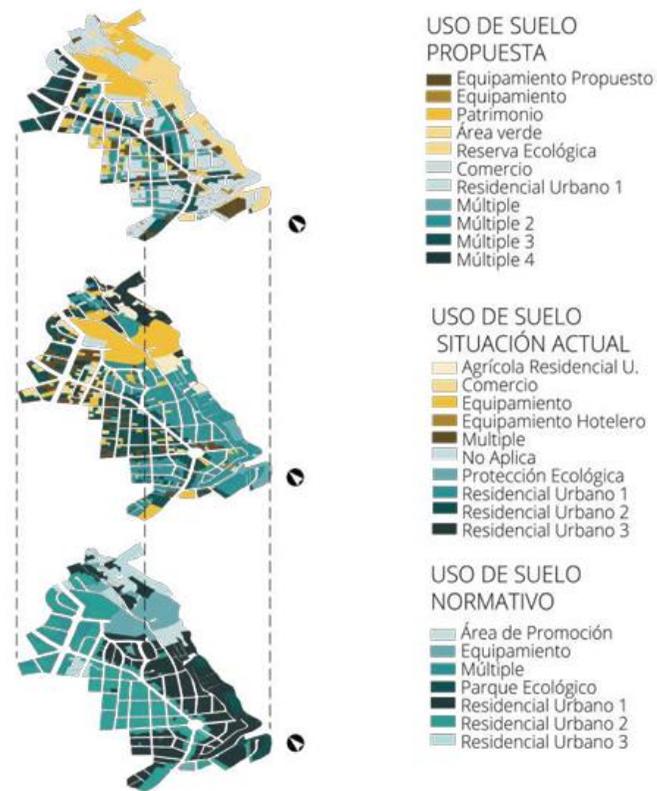


Figura 61. Propuesta uso de suelo  
Fuente: Elaboración propia

En ejes estructurales y zonas de alta actividad, implementar la ocupación tipo base-torre, es decir, una planta baja continua que garantice la continuidad del espacio peatonal, y cuerpos superiores aislados para permitir ventilación, iluminación y permeabilidad visual.

En espacios emblemáticos como la Plaza de La Floresta, establecer la ocupación a línea de fábrica, reforzando el borde comercial y la relación directa entre edificación y espacio público y en bordes naturales como la quebrada, preservar el entorno ecológico con ocupación baja y continua, que permita una integración visual y ambiental con el paisaje natural.

Esta organización busca devolver al barrio una estructura coherente y legible, facilitando el uso cotidiano y reforzando la identidad visual del sector.

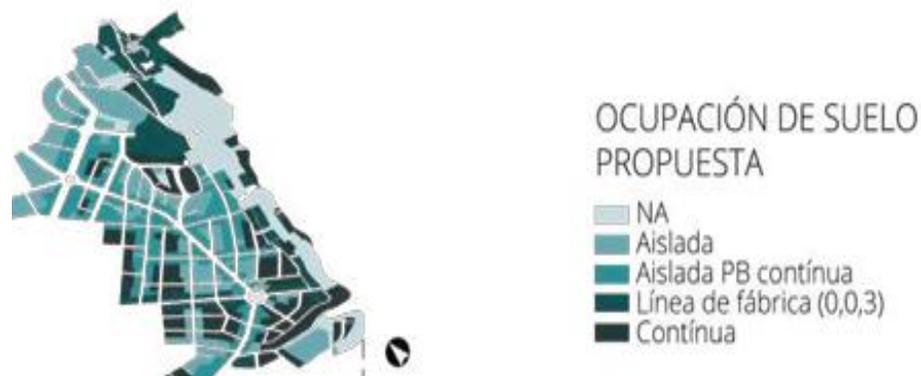


Figura 62. Propuesta ocupación de suelo  
Fuente: Elaboración propia

La altura de las edificaciones constituye un factor esencial para la conformación del perfil urbano y la experiencia del peatón. El PUOS actual permite un crecimiento en altura en ciertos sectores del barrio, particularmente a lo largo de los corredores principales. No obstante, en la zona patrimonial de La Floresta, el tejido construido se caracteriza por edificaciones de baja altura, que conforman la imagen tradicional del barrio.

La estrategia propone establecer una jerarquización de alturas edificatorias que responda tanto a las oportunidades de densificación como a la necesidad de preservar la escala histórica. Se plantea conservar alturas bajas (2 a 4 pisos) en el núcleo patrimonial del barrio, asegurando la continuidad de la imagen urbana tradicional y la escala amigable con el peatón. También permitir alturas medias-altas (6 a 10 pisos) exclusivamente en corredores urbanos como Av. Coruña, Av. Isabel La Católica y Av. 12 de Octubre, donde la infraestructura y la actividad económica lo justifican.

Graduar las alturas de forma progresiva, evitando contrastes abruptos entre sectores de baja y alta densidad, mediante la aplicación de transiciones escalonadas. Y en zonas de borde ecológico o en contacto con parques y quebradas, mantener edificaciones de baja altura, para evitar impactos visuales y ambientales. Con esta estrategia, se busca consolidar un perfil urbano armónico que combine la densificación responsable con la protección del patrimonio construido y los paisajes urbanos significativos.

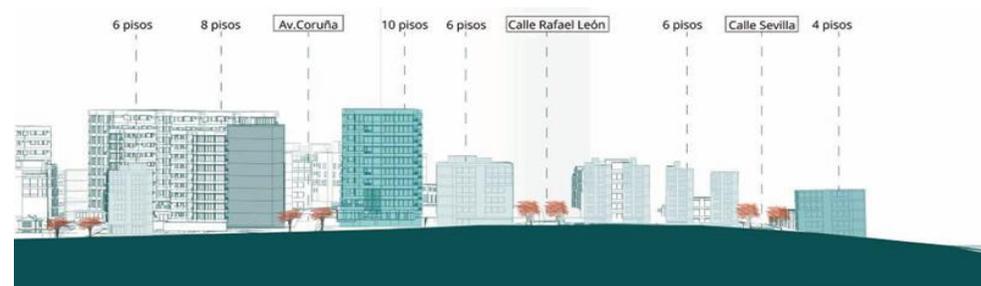


Figura 63. Propuesta de altura en edificación  
Fuente: Elaboración propia



Figura 64. Propuesta en capas: altura de edificaciones, ocupación de suelo y usos de suelo  
 Fuente: Elaboración propia

### 4.3. Trazado urbano.

La estrategia para el trazado urbano del barrio La Floresta busca mejorar la legibilidad del territorio, reforzar la jerarquía vial y garantizar la conectividad peatonal y ciclista, respetando la morfología existente y el carácter residencial del sector. Se proponen reforzar los ejes estructurantes (Av. 12 de Octubre, La Coruña, Ladrón de Guevara y Madrid) como principales vías de ingreso al barrio, reduciendo el número de carriles vehiculares, ampliando las aceras e incorporando bahías para buses y ciclovías segregadas.

Implementar plataformas únicas en intersecciones clave como el redondel y la calle Julio Zaldumbide, priorizando el cruce peatonal y obligando a los vehículos a reducir su velocidad para mejorar la seguridad vial, consolidar calles secundarias como Valladolid, Toledo y Vizcaya como parte de la red verde urbana, incorporando plataformas peatonales y ciclistas de hasta 7 metros de ancho, manteniendo baja densidad y presencia patrimonial.

Mantener la configuración tradicional en la zona de la quebrada, con construcción a línea de fábrica, evitando nuevas aperturas viales y priorizando trayectos peatonales y ecológicos, además conectar los distintos sectores del barrio a través de una red peatonal y ciclista continua, que integre nodos como plazas, redondeles y pasajes, promoviendo la cohesión territorial y la movilidad sostenible.

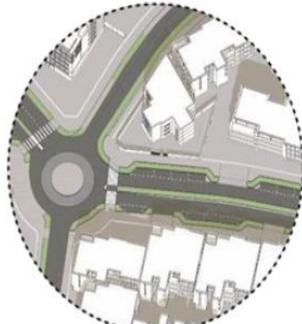
Esta estrategia permite reforzar la estructura del barrio, mejorar la calidad del espacio público y consolidar un trazado claro, accesible y respetuoso con la identidad urbana de La Floresta.



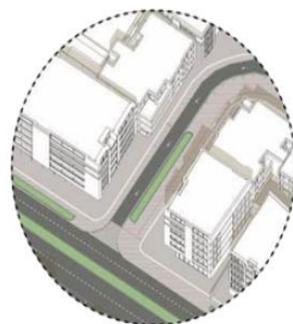
Figura 65. Propuesta de trazado urbano  
Fuente: Elaboración propia



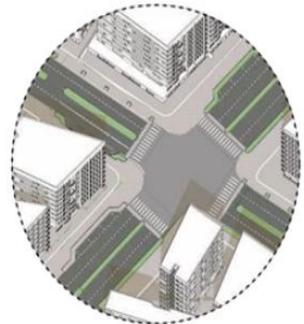
1. Cruce del Redondel



2. Calle Julio Zaldumbide



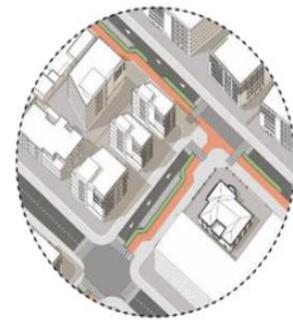
3. Calle Gangotena



4. Avenida La Coruña



5. Avenida Isabel la Católica



6. Cruce Vizcaya y Valladolid



Figura 66. Propuesta de trazado urbano y conexiones en la Floresta  
Fuente: Elaboración propia

#### 4.4. Movilidad.

La estrategia de movilidad para el barrio La Floresta prioriza modos de transporte sostenibles, inclusivos y de bajo impacto, como el transporte público, la bicicleta y la movilidad peatonal. El objetivo es reducir la dependencia del vehículo privado, mejorar la accesibilidad del barrio y fortalecer la conexión entre sus diferentes sectores. Las principales acciones es fortalecer la infraestructura peatonal mediante la ampliación de veredas, incorporación de rampas y pasos peatonales inclusivos, y la creación de plataformas únicas en vías secundarias, garantizando seguridad y accesibilidad universal.

Implementar una red de ciclovías continua, con rutas longitudinales (como las vías Valladolid y Rafael León) y transversales en vías de jerarquía media, conectadas con el corredor verde urbano. Estas ciclovías tendrán entre 2,4 y 3,5 metros de ancho, con circulación en doble sentido y separadas del tráfico vehicular por franjas verdes o zonas de parqueo. Además, mejorar el acceso al transporte público mediante la creación de bahías de embarque ubicadas al nivel de la acera y el corredor verde, reduciendo la velocidad de los buses y haciendo más seguro, cómodo el ascenso y descenso de pasajeros. También ubicar estratégicamente las paradas de autobús en las principales avenidas como La Coruña, para asegurar cobertura del sector sin saturar las vías locales, permitiendo mantener entornos tranquilos y caminables. Esta estrategia promueve una movilidad eficiente y accesible, articulando transporte público, ciclovías y espacio peatonal en un sistema integrado que favorece la calidad de vida y el carácter sostenible del barrio.



Figura 67. Propuesta movilidad  
Fuente: Elaboración propia

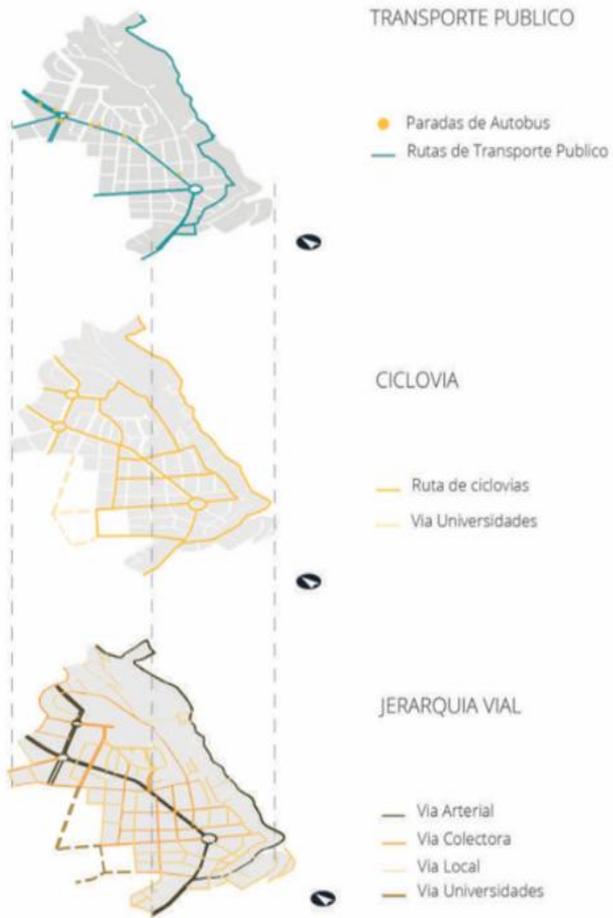


Figura 68. Propuesta de capas de movilidad, jerarquía vial, ciclovia y transporte público.  
Fuente: Elaboración propia

#### 4.5. Red verde y quebrada.

La estrategia para la red verde urbana y la quebrada busca recuperar y ampliar los espacios naturales del barrio, reforzando su función ecológica, social y paisajística. Se propone integrar la quebrada como eje estructurante del sistema ambiental del sector, articulando senderos, equipamientos y vegetación urbana que promuevan la conexión con el entorno natural y el bienestar comunitario.

Se propone revitalizar las áreas verdes existentes, especialmente aquellas en desuso o subutilizadas, mediante la apertura de parques cerrados, rediseño de mobiliario y generación de espacios de estancia media como miradores, zonas de descanso y plazas verdes. Implementar una red verde urbana que extienda la vegetación de la quebrada hacia las principales vías transversales y avenidas del barrio, usando árboles seleccionados según función: jacarandás para sombra en avenidas, álamos para muros ciegos, cepillos rojos en zonas residenciales, arupos en intersecciones y nísperos en la quebrada.

Incorporar senderos verdes y conectores peatonales fuera del eje vial, que permitan unir ambos lados de la quebrada y conectar con puntos estratégicos y equipamientos barriales, promoviendo una movilidad ambientalmente responsable y accesible. Además, rediseñar vías en torno al parque José Navarro, incorporando bahías de buses, espacios de parqueo ordenados y corredores peatonales amplios, favoreciendo el uso del espacio público y la conexión con la red ecológica.



Figura 69. Propuesta red verde y conexiones  
Fuente: Elaboración propia



Figura 70. Propuesta de ciclovia, red verde, y tipos de áreas verdes  
Fuente: Elaboración propia.

#### 4.6. Espacios emblemáticos y patrimoniales.

La gestión patrimonial en La Floresta requiere de una estrategia de conservación activa que garantice la preservación de los 156 bienes reconocidos oficialmente desde 2021. Para ello, es necesario implementar planes de mantenimiento periódico, priorizando los inmuebles de mayor valor histórico o aquellos en riesgo de deterioro. De esta manera, la conservación se convierte en una acción continua que asegura la permanencia de la memoria urbana del barrio.

Otra línea fundamental es la estrategia de integración urbana, que busca articular los inmuebles patrimoniales con las dinámicas contemporáneas de crecimiento. Esto implica generar normas claras sobre alturas, volumetrías y diseños, evitando que las nuevas construcciones superen bruscamente la escalada de los bienes patrimoniales. Así, se promueven transiciones graduales de escala que reduzcan los contrastes visuales y fortalezcan la coherencia del paisaje urbano.

De igual manera, la estrategia de revitalización cultural plantea dar un nuevo uso a bienes patrimoniales subutilizados, convirtiéndolos en espacios comunitarios, culturales o artísticos, siempre respetando su integridad arquitectónica. Además, se pueden organizar rutas patrimoniales, ferias y recorridos históricos que activan los espacios y fortalecen la identidad barrial, promoviendo la apropiación social del patrimonio por parte de residentes y visitantes.

La propuesta también incorpora una estrategia de red verde patrimonial, que conecta plazas, parques, jardines privados de valor histórico y la quebrada de Guápulo mediante corredores ecológicos y culturales. Esta red busca mejorar la calidad ambiental, fomentar la movilidad peatonal y generar nodos culturales en inmuebles patrimoniales estratégicos, integrando lo natural y lo construido en un sistema urbano más sostenible.

Asimismo, la estrategia de gestión participativa resulta indispensable. Se trata de involucrar a los vecinos, colectivos barriales y actores locales en la toma de decisiones, garantizando transparencia y corresponsabilidad en la protección de los bienes. La educación patrimonial en escuelas, asociaciones y centros comunitarios permitirá que los valores históricos y culturales se transmitan a nuevas generaciones, reforzando así la conciencia colectiva sobre la importancia de conservar La Floresta.

Finalmente, se propone una estrategia de innovación normativa, que permita actualizar de manera flexible el listado de bienes patrimoniales, retirando aquellos que han perdido sus valores arquitectónicos y priorizando la conservación de los más significativos. Al mismo tiempo, se busca incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en las intervenciones, asegurando que el barrio pueda enfrentar los retos ambientales y urbanos del presente sin renunciar a su memoria histórica.

En conjunto, estas estrategias convierten a La Floresta en un verdadero laboratorio urbano, donde la conservación patrimonial se entiende como motor de cohesión social y cultural, y no como una barrera al desarrollo. De esta forma, el barrio puede consolidarse como un modelo de crecimiento equilibrado, sostenible y sensible a su historia, capaz de fortalecer la identidad colectiva y proyectarse hacia el futuro con una base sólida en su memoria urbana.



Figura 71. Inmuebles patrimoniales en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia

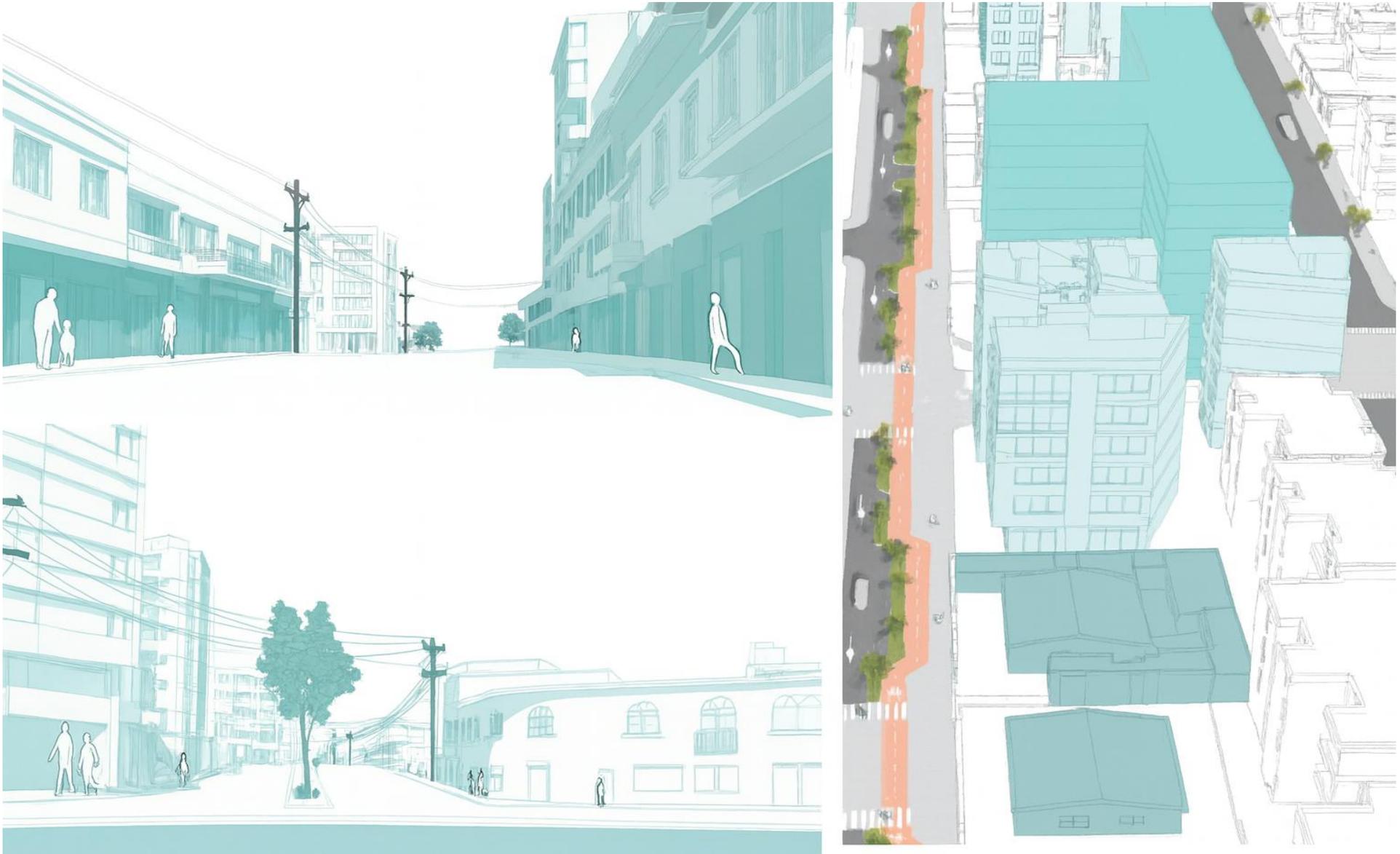


Figura 72. Ilustraciones de Inmuebles patrimoniales en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia

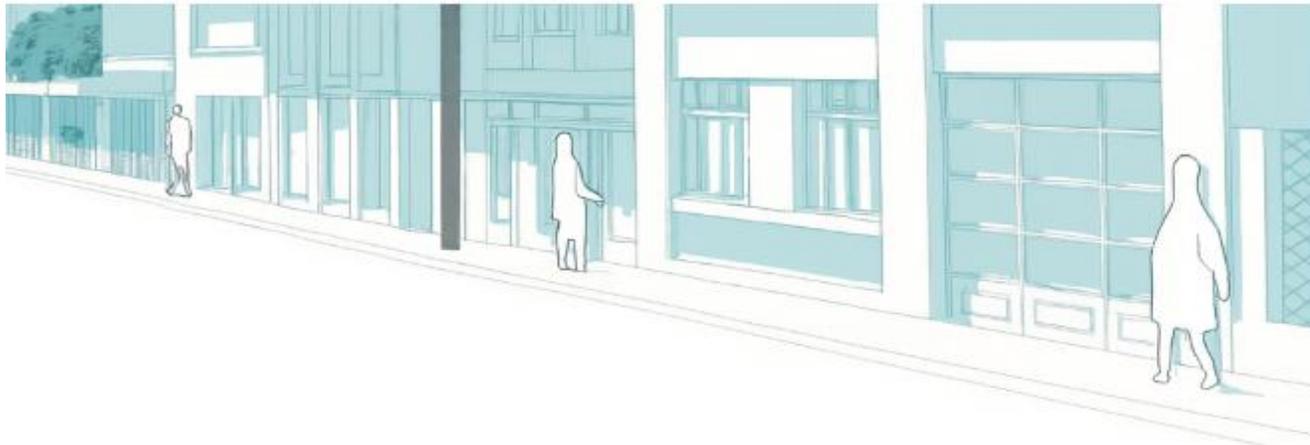


Figura 73. Ilustraciones de Inmuebles patrimoniales en La Floresta  
Fuente: Elaboración propia



#### **LA1 JERARQUIZACIÓN VIARIA**

1. Priorizar la circulación motorizada de paso
  - distribuidores de viajes
2. Implantar Supermanzanas
  - prioridad peatonal
  - viarios peatonales
3. Completar y ampliar ciclista roja.
  - circulación permitir bicicleta desde la av. Isabela Católica a todo el barrio de La Floresta.

#### **LA2 EJES CÍVICOS**

4. Tres Ejes Cívicos
  - parque navarro
  - plaza de la Floresta
  - quebrada de guápulo

#### **LA3 CORREDORES VERDES**

5. Corredores verdes principales
6. Ramales de corredores verdes

#### **LA4 MEJORA DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES**

7. Calles peatonales cualificadas
8. Mejora integral de plazas y parques
9. Zonas de infiltración
10. Criterios paisajísticos urbanización y mobiliario urbano

#### **LA5 AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

11. Incorporación al EP de rincones existentes en viarios
12. Nuevos EP por sustitución de edificios puntuales

*Figura 74. Propuesta final integrada.  
Fuente: Elaboración propia*

## **5. INTERVENCIÓN**

## 5.1. Propuesta.

Mediante el desarrollo del TFM, que ha abarcado el marco teórico, el marco físico, el análisis urbano y las estrategias, se llega a una propuesta de intervención que se materializa en un inmueble patrimonial del barrio La Floresta. La casa seleccionada se encuentra en buenas condiciones de conservación y en un punto estratégico, conectada con varias vías secundarias y una principal, además de contar con proximidad a comercios, servicios y a tan solo cinco minutos a pie de la quebrada de Guápulo. Estas características la convierten en un lugar idóneo para una intervención que respete su condición patrimonial y, al mismo tiempo, integre nuevos usos. Se propone así un modelo de uso mixto, donde la planta alta mantenga su función residencial original, mientras que la planta baja se destine a actividades culturales y comunitarias, configurándose como un centro de arte y galería que complemente la vida barrial y fortalezca la identidad colectiva.

Para fundamentar la propuesta, se realizó una investigación detallada del predio y del catastro del inmueble, analizando sus condiciones físicas, de conservación y los parámetros normativos que lo rigen. Este estudio incluyó la revisión de la normativa vigente establecida en el Informe de Regulación Metropolitana, lo cual permitió determinar los lineamientos específicos de uso de suelo, ocupación, alturas y restricciones aplicables al bien patrimonial. De esta manera, la intervención se sustenta no solo en criterios teóricos y comunitarios, sino también en un marco legal y técnico que garantiza la viabilidad y coherencia con la planificación urbana de Quito.

Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación
INVENTARIO	ESPECIAL			Predio forma parte del Patrimonio Cultural Nacional. Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría técnica respectiva.

### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	VIZCAYA	0		N24G

### DATOS DEL PREDIO

Número:	58422
Estado predio:	ACTIVO
Geo clave:	170104230128002111
Clave catastral anterior:	10206 08 008 000 000 000
Coordenadas SIREs MDQ:	X=502062.08 / Y=9976798.10
Año de construcción	1970
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
Dirección:	N24G VIZCAYA - E15-24
Barrio/Sector:	LA FLORESTA
Parroquia:	MARISCAL SUCRE
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal la Mariscal

Figura 75. Informe de regulación metropolitana  
Fuente: Pam.quito.gob.ec

### IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (33850)



### FACHADA



### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta:	140.30 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	140.30 m2
Área adicionales constructivos:	39.26 m2

### DATOS DEL LOTE

Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	265.83 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	278.06 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	18.70 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 26.58 m2 [SU]
Área Excedente (+):	12.23 m2
Área Diferencia (-):	0.00 m2
Denominación de lote:	
Valoración especial:	NO

### COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Clasificación:	(SU) Suelo Urbano
Subclasificación:	Consolidado medio

### COMPONENTE URBANÍSTICO

Uso suelo general:	(R) Residencial
Uso suelo específico:	(RUM-2) Residencial Urbano de Media Densidad tipo 2
Tratamiento:	Sostenimiento

Figura 76. Informe de regulación metropolitana  
Fuente: Pam.quito.gob.ec

## EDIFICABILIDAD BÁSICA (B9)

Código edificabilidad:	B9 (B304-50)
Lote mínimo:	300 m2
Frente mínimo:	10 m
COS PB:	50 %
COS total:	200 %
Forma de ocupación	(B) Pareada
Retiro frontal:	5 m
Retiro lateral:	3 m
Retiro posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Altura de pisos:	16 m
Número de pisos:	4
Factibilidad de servicios básicos:	SI

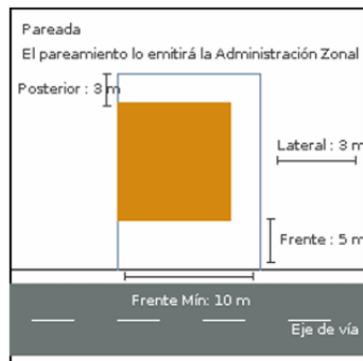
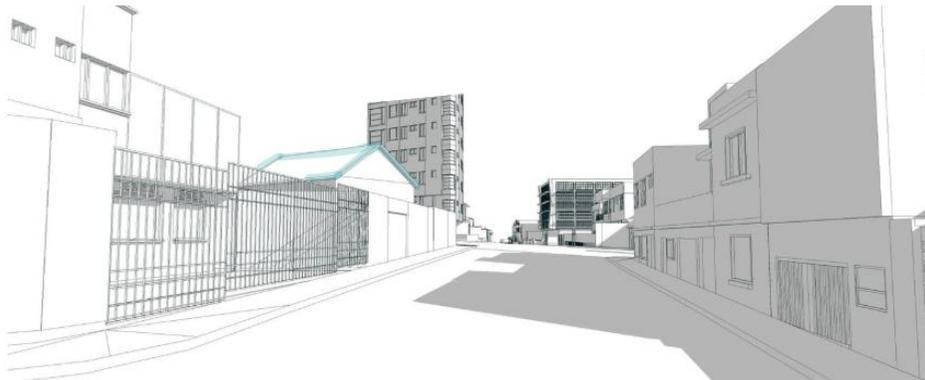


Figura 77. Informe de regulación metropolitana  
Fuente: Pam.quito.gob.ec

La propuesta plantea un modelo de uso mixto, en el cual la planta alta conservará su función residencial original, mientras que la planta baja se destinará a actividades culturales y comunitarias, configurándose como un centro de arte y galería abierta al barrio. De esta manera, la intervención no solo garantiza la preservación material del bien, sino que lo revitaliza como un espacio vivo, donde la memoria colectiva, las artes y las dinámicas barriales se integran para fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia de la comunidad.

La consolidación de este proyecto se fundamenta en criterios de conservación patrimonial, en el análisis físico y catastral del inmueble, así como en la normativa vigente que regula su uso y ocupación. Ello asegura la viabilidad técnica y legal de la propuesta, al tiempo que articula dimensiones sociales, culturales y urbanísticas, coherentes con la planificación de Quito y con los principios de sostenibilidad e inclusión.

Finalmente, la intervención de la casa patrimonial en La Floresta representa una oportunidad para demostrar que la preservación del patrimonio no implica congelar la ciudad, sino integrarla activamente en la vida contemporánea. Al equilibrar residencia, cultura y comunidad, el proyecto se proyecta como un modelo replicable de regeneración urbana sensible al contexto, capaz de fortalecer la cohesión social y consolidar un barrio más vivo, participativo y resiliente.



REGULACIÓN URBANA DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO	A	Nombre proyecto: Centro de formación artística para artes visuales	N24G VIZCAYA - E15-24	5	PROPUESTA URBANA		6	OCUPACIÓN DE SUELO		
	B	Tratamientos y regulaciones urbanas		Retiro	Frontal	5m	Cos PB	50%	Cos Total	200%
					Lateral	3m	Área COS PB	139,03	Área COS Total	531,66
					Posterior	3m				
					Entre Bloques	6m	Alt. máx en m.	12	Alt. máx en pisos	4
	1	Uso de suelo	RESIDENCIAL	7	Área de vivienda					
	2	Tratamiento Urbano	SOSTENIMIENTO	C	Conceptos de intervención y tratamientos					
	3	Nº de Predio	58422	Consolidación		Revalorización		Nuevo desarrollo		
	4	Área de Lote	265,83 m <sup>2</sup>	Reforzar el asentamiento urbano consolidado		Potenciar y devolver el valor arquitectónico		Dinamizar y complementar el sector		

Figura 78. Ficha de casa patrimonial La Floresta  
Fuente: Elaboración propia



Figura 79. Propuesta de Galería y taller comunitario.  
Fuente: Elaboración propia

#### Estrategia de intervención

1. Respeto al valor patrimonial
  - Conservación íntegra de la fachada y la volumetría original, sin alteraciones estructurales.
  - Ejecución de un mantenimiento ligero: pintura, restauración de carpinterías y reparación de cubiertas.
  - Señalética discreta en materiales nobles (madera o metal), de pequeño formato, evitando contaminación visual.
2. Uso de planta baja
  - Galería de memoria y arte: sala principal destinada a exposiciones de fotografía, pintura y archivo gráfico del barrio.
  - Taller comunitario: espacio flexible para actividades culturales como cine-foro, escritura, música o artes plásticas.
  - Patio posterior: adaptado como jardín de encuentro, con mobiliario sencillo (bancas de madera, vegetación nativa).
3. Uso de planta alta
  - Mantendrá su función residencial, garantizando privacidad y autonomía respecto a la planta baja mediante un acceso independiente.
4. Facilidad de acceso y sostenibilidad
  - Incorporación de rampas discretas en el acceso principal.
  - Uso de materiales reciclados y vegetación nativa en el patio posterior.
  - Potenciación de iluminación natural y ventilación cruzada, evitando modificaciones estructurales invasivas.

#### Beneficios esperados

- Reforzamiento de la identidad cultural del barrio.
- Generación de un espacio comunitario vivo que combine patrimonio y vida contemporánea.
- Conservación activa del inmueble al vincularlo con actividades culturales sostenibles y de impacto social positivo.

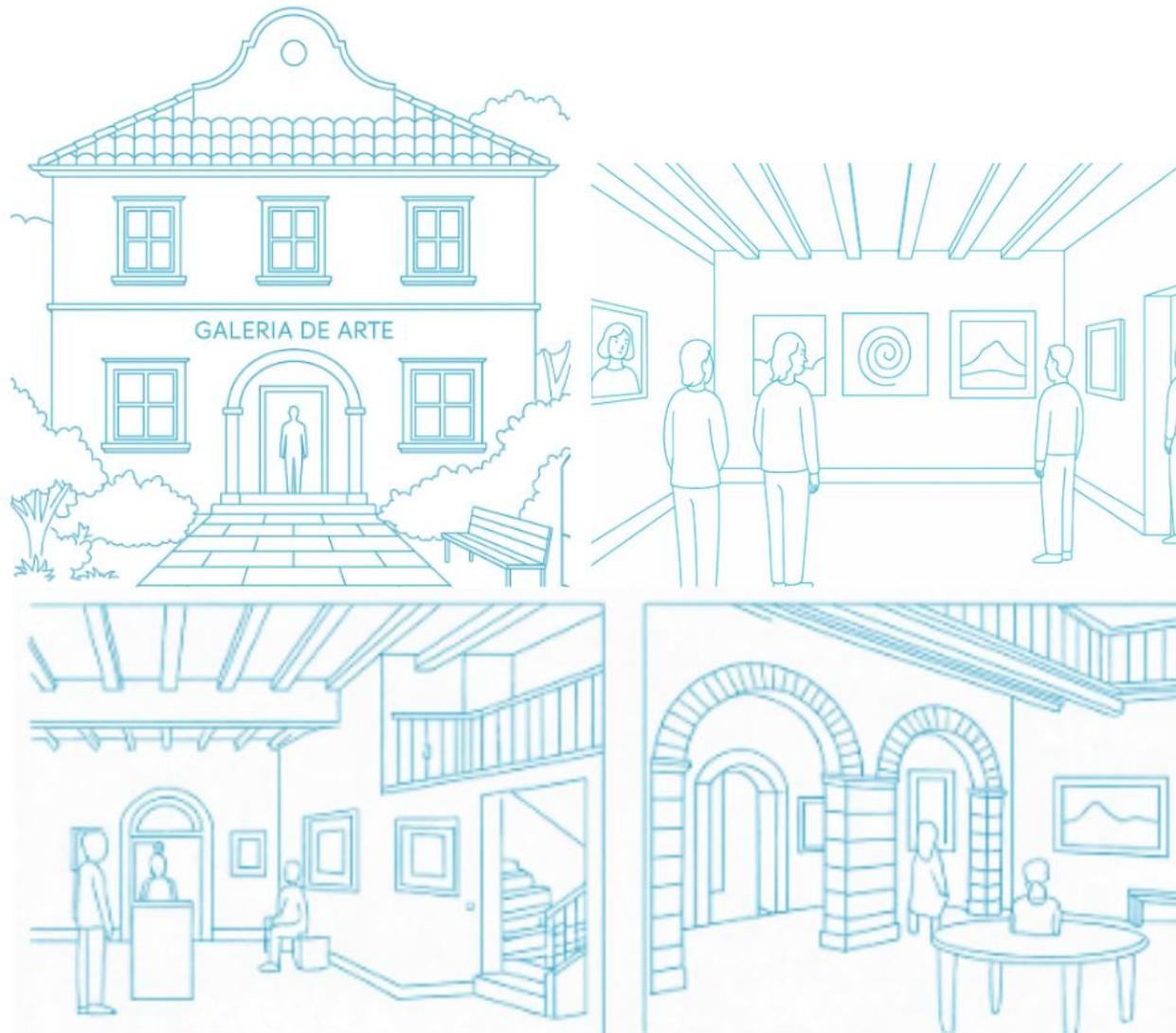


Figura 80 . Propuesta de Galería y taller comunitario, imágenes internas.  
Fuente: Elaboración propia

## **6. CONCLUSIONES**

La Floresta constituye uno de los pocos barrios de Quito que ha logrado mantener su carácter patrimonial, su escala barrial y su tejido comunitario, a pesar de las presiones urbanísticas contemporáneas. A lo largo de este trabajo se ha evidenciado que su estructura urbana, conformada por una morfología diversa, una red de espacios públicos significativos y un fuerte componente simbólico, representa no solo un patrimonio arquitectónico, sino también un patrimonio social y cultural construido colectivamente.

Desde un enfoque patrimonial y urbano, se ha propuesto una serie de estrategias que buscan responder de forma integral a los desafíos que enfrenta el barrio: la verticalización desmedida, la pérdida de identidad, la fragmentación del tejido social y el deterioro de espacios públicos y naturales. Estas estrategias no se entienden como soluciones técnicas aisladas, sino como lineamientos de intervención contextualizados, articulados entre sí y pensados para fortalecer la relación entre la comunidad y su territorio.

En el ámbito del ordenamiento del suelo, se propone preservar el uso residencial como dominante, introducir usos mixtos controlados en ejes estratégicos y ordenar las formas de ocupación para garantizar continuidad espacial y coherencia visual. Asimismo, la jerarquización de las alturas edificatorias responde a una lógica de transición armónica que protege el perfil urbano tradicional, evitando contrastes abruptos y favoreciendo una densificación responsable en sectores previamente definidos. Respecto al trazado urbano, se plantea reforzar la estructura vial mediante la reconfiguración de ejes principales y la consolidación de calles secundarias como corredores peatonales y ciclovías.

La estrategia de movilidad se orienta a promover alternativas sostenibles e inclusivas mediante infraestructura peatonal fortalecida, ciclovías seguras y mejor acceso al transporte público. Paralelamente, la red verde urbana y la quebrada se conciben como un eje ecológico, social y paisajístico, integrando espacios verdes, senderos, miradores y vegetación funcional. De esta manera, la quebrada deja de ser un límite para convertirse en un sistema de conexión y protección ambiental.

Todas estas estrategias están atravesadas por un principio fundamental: el respeto por la identidad barrial y la memoria colectiva. En La Floresta, el espacio urbano es inseparable de las prácticas cotidianas, las historias locales y las formas de habitar construidas a lo largo de generaciones. Por ello, cualquier proceso de transformación debe ser consciente de estas capas simbólicas, permitiendo que el diseño urbano se convierta en una herramienta de resistencia, reconocimiento y proyección colectiva.

Finalmente, este trabajo reafirma que la rehabilitación urbana desde un enfoque patrimonial no significa congelar el tiempo ni oponerse al desarrollo, sino más bien orientar los cambios hacia un modelo urbano más justo, participativo y sostenible. La Floresta, con su riqueza histórica, su diversidad cultural y su vitalidad comunitaria, representa un laboratorio vivo donde es posible ensayar nuevas formas de hacer ciudad, donde la memoria no es obstáculo, sino cimiento para imaginar futuros urbanos más humanos.

# **ANEXOS**

## Ilustraciones finales

Catálogo de bienes patrimoniales.



*Figura 81. Casas patrimoniales de La Floresta-Ilustrativas*  
*Fuente: Imagen generada con (IA)*



Iglesia Mariana de Jesús



Hotel Quito



Parque, Navarro



Casas patrimoniales



Casas patrimoniales



Cine Ocho y Medio



Casas patrimoniales



Pescadería



La Casa Tomada



Casa Celeste



Figura 82. Casas patrimoniales y elementos importantes de La Floresta-Ilustrativas  
Fuente: Imagen generada con (IA)

## Catálogo de vegetación de la zona.

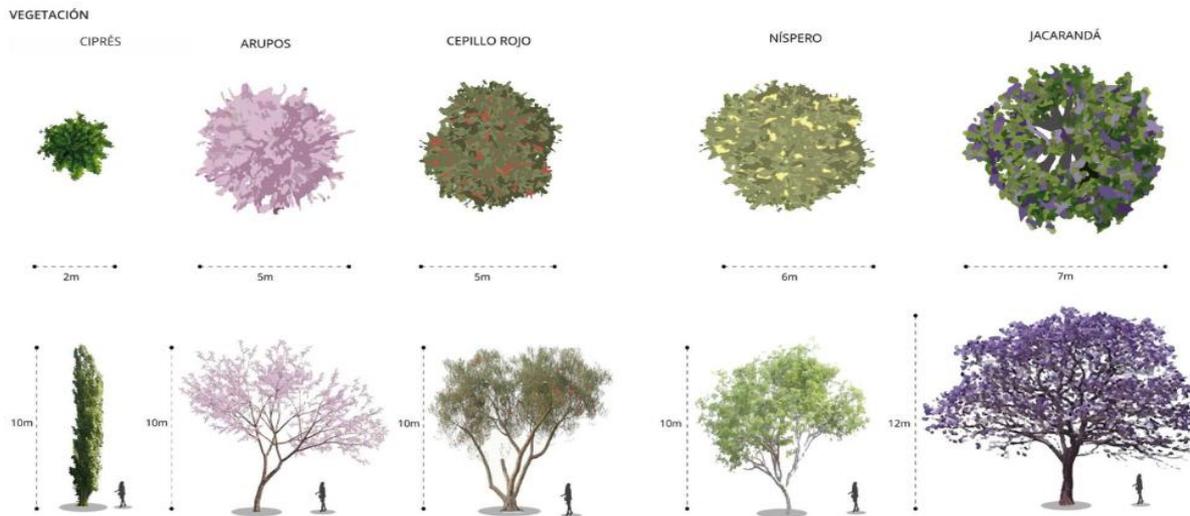
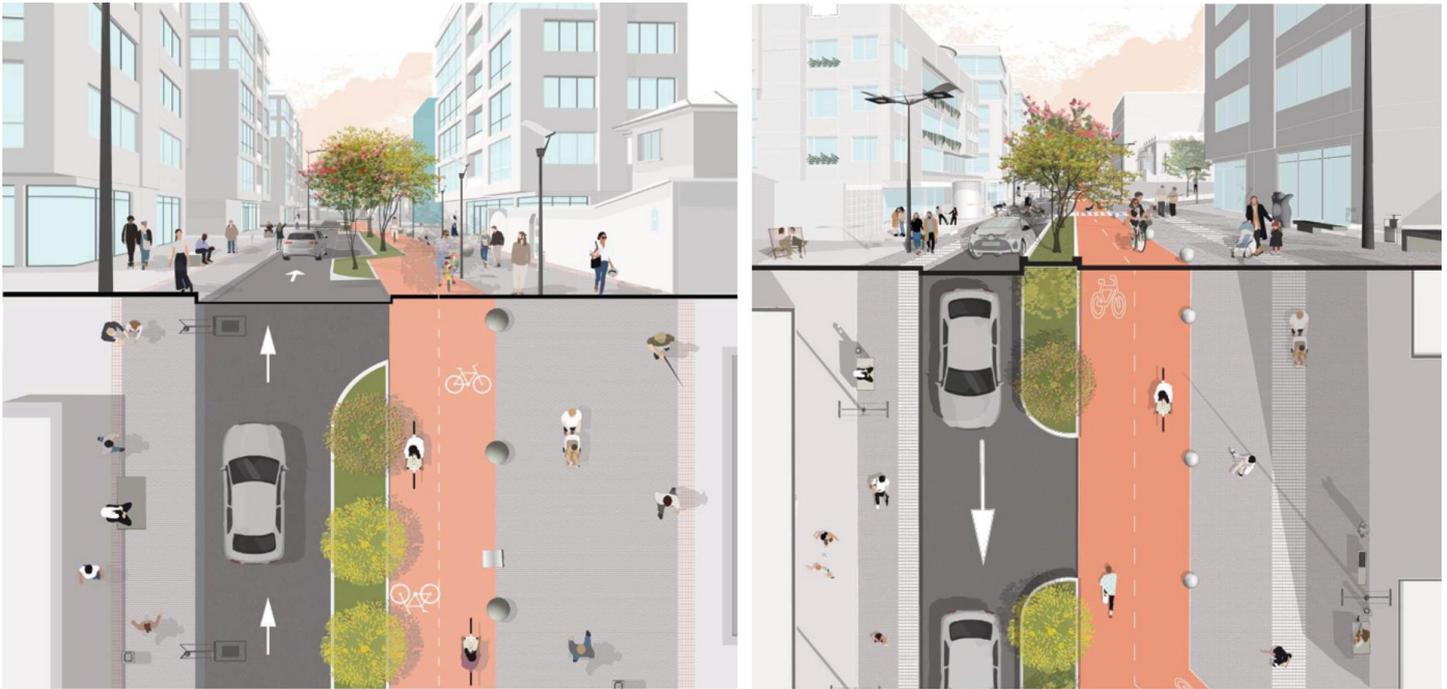


Figura 83. Vegetación de La Floresta-Illustrativas  
Fuente: Elaboración propia



*Figura 84. Imágenes ilustrativas propuesta  
Fuente: Elaboración propia.*

# **Bibliografía**

## Referencia Bibliográfica Libros

**Comité Pro Mejoras del Barrio de la Floresta (2020)** *La Floresta*. Quito: Comité Pro Mejoras del Barrio de la Floresta.

**Cullen, G. (1961; trad. esp. 1974 [ed. 1981])** *Townscape (Paisaje Urbano)*. Barcelona: Blume.

**Di Carlo, G. (1972, reed. 2013)**. *L'architettura della partecipazione*. Macerata: Quodlibet.

**ONU-Habitat (2020)** *La nueva agenda urbana*. Nairobi: ONU-Habitat.

**Rossi, A. (1992)**. *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.

**Sitte, C. (1889)**. *Construcción de ciudades según los principios artísticos*. Barcelona: Canosa.

**Vaca Proaño, P., López Rueda, J., Llorca Vega, J. y Ferreras Cid, J. (2023)** *Patrones sociales y espaciales*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

## Referencia Bibliográfica Revistas

**Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2021)** *Barrio La Floresta es declarado Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles*. Disponible en: <https://www.patrimoniocultural.gob.ec/inpc-declara-al-barrio-la-floresta-como-patrimonio-cultural-nacional-de-bienes-inmuebles/> (Accedido: 01/09/2025).

**Colegio de Arquitectos del Ecuador (2021)** *Hotel Quito: Patrimonio en peligro*. Disponible en: [https://cae.org.ec/hotel-quito-patrimonio-en-peligro/?utm\\_source=rss&utm\\_medium=rss&utm\\_campaign=hotel-quito-patrimonio-en-peligro](https://cae.org.ec/hotel-quito-patrimonio-en-peligro/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=hotel-quito-patrimonio-en-peligro) (Accedido: 01/09/2025).

**Instituto Geográfico Militar (s.f.)** *Contextos históricos – Geoportal Ecuador*. Disponible en: <https://www.geoportaligm.gob.ec/portal/index.php/contextos-historicos/> (Accedido: 01/09/2025).

**Pichincha es Turismo (s.f.)** *La Floresta y sus primeros cien años*. Disponible en: <https://pichinchaesturismo.com/es-ec/pichincha/quito/tips-viajar/floresta-primeros-cien-anos-arydi0n6h> (Accedido: 01/09/2025).

**El Comercio (s.f.)** La Floresta, en el centro norte de Quito, tiene ahora 156 bienes patrimoniales. Disponible en:  
<https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/floresta-quito-casas-bienes-patrimoniales/> (Accedido: 01/09/2025).

**Instituto Metropolitano de Patrimonio (s.f.)** Consulta de predios patrimoniales. Disponible en:  
[https://pam.quito.gob.ec/mdmq\\_web\\_irm/irm/buscarPredio.jsf](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf)  
(Accedido: 01/09/2025).

**Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2021)** Barrio La Floresta es declarado Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles. Disponible en:  
<https://www.patrimoniocultural.gob.ec/inpc-declara-al-barrio-la-floresta-como-patrimonio-cultural-nacional-de-bienes-inmuebles/>  
(Accedido: 01/09/2025).

**Revista de Urbanismo (s.f.)** Patrones sociales y espaciales: Estudio comparativo entre dos espacios públicos en la ciudad de Quito, Ecuador. Disponible en:  
<https://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/5346>  
(Accedido: 01/09/2025).

**GAD Municipal de Quito (s.f.)** Geoportal Quito. Disponible en:  
<https://geoportal.quito.gob.ec/visor/index.php> (Accedido: 01/09/2025).

**El Telégrafo (2021)** La Floresta, un barrio que guarda su aire residencial. Disponible en:  
<https://www.eltelgrafo.com.ec/noticias/2014/1/la-floresta-un-barrio-que-guarda-su-aire-residencial> (Accedido: 01/09/2025).

Figura 1. Ubicación del barrio La Floresta, Quito-Ecuador. Fuente: elaboración propia.....	10	Figura 13. La Floresta:Testimonios de vecindad y patrimonio. . Fuente: Imprenta Abilit. (2020). .....	22
Figura 2. división de Chicago por Zonas étnicas Fuente: <i>Arquitectura de la Ciudad, Aldo Rossi, 19827.</i> .....	13	Figura 14. Fotografía aérea La Floresta. Fuente: Imprenta Abilit. (2020). .....	23
Figura 3. Redondel de La Floresta, Quito. Fuente: La Floresta: Testimonios de vecindad y patrimonio. ....	14	Figura 15. Casa Patrimonial La Floresta. Fuente: Imprenta Abilit. (2020). .....	23
Figura 4. Vista aérea del Hotel Quito. Fuente: Fundación Museos de la Ciudad (2008).....	14	Figura 16. Comité Pro-mejoras. Fuente: Imprenta Abilit. (2020). .....	24
Figura 5. Diagrama de palabras principales Fuente: Elaboración propia. ....	15	Figura 17. Calle Toledo hacia Zaldumbide. Fuente: La Floresta testimonios de vecindad y patrimonio,2020	27
Figura 6. La forma y dimensión de la plaza Fuente: Camilo Sitte; pg57.....	16	Figura 18. Paseo escénico (calle Rafael León Larrea) década de 1940. Fuente: La Floresta testimonios de vecindad y patrimonio,2020 .....	27
Figura 7. El Parque de las Tripas, La Floresta Quito Fuente: <a href="https://todofloresta.wordpress.com/el-parque-de-las-tripas">https://todofloresta.wordpress.com/el-parque-de-las-tripas</a> .....	17	Figura 19. Urbanización Gonzalo Zaldumbide. Fuente: La Floresta testimonios de vecindad y patrimonio,2020 .	28
Figura 8. Redondel La Floresta, Actual. Fuente: Google earth. ....	17	Figura 20. Plano indicador de la ciudad de Quito, Gualberto Pérez, 1917. Expansión hacia el norte del centro histórico. Fuente: La Floresta testimonios de vecindad y patrimonio,2020 .	29
Figura 9. Diagrama de palabras principales. Fuente: Elaboración propia. ....	18	Figura 21. Redondel en la calle Zaldumbide y Rubio de Arévalo Fuente: La Floresta testimonios de vecindad y patrimonio,2020 .	30
Figura 10. Ilustración La Nueva Agenda Urbana Fuente: ONU-Hábitat, 2020.....	19	Figura 22. Construcción Campus universitario. Fuente: La Floresta testimonios de vecindad y patrimonio,2020 .	30
Figura 11. Ocho y medio, Cine ecuatoriano Fuente: Google earth. ....	20	Figura 23. Modelo urbanístico de 1910. Fuente: Plano Pérez 1910, Quito.....	31
Figura 12. Diagrama de palabras principales. Fuente: Estrategias Urbanas Eparque .....	21	Figura 24. Plano General de Quito. Fuente: Servicio Geográfico Militar. ....	32

Figura 25. Plano direccional de la Ciudad de Quito con sus cuatro ciudadelas y barrios nuevos.	
Fuente: Secretaria del territorio.....	33
Figura 26. Plano de Quito, 1946	
Fuente: Secretaria del territorio.....	34
Figura 27. Plano de Quito, 1983	
Fuente: Secretaria del territorio.....	35
Figura 28. Modelo urbanístico de 1917.	
Fuente: Plano tomado de Alfonso et al, Damero Fonsal, Quito..	36
Figura 29. Fragmento, Plano de Quito, 1934	
Fuente: secretaria del territorio.....	37
Figura 30. Fragmento, Plano de Quito, 1944	
Fuente: secretaria del territorio.....	38
Figura 31. Fragmento, Plano de Quito 1946	
Fuente: secretaria del territorio.....	39
Figura 32. Fragmento, Plano de Quito 1983	
Fuente: Secretaria del territorio.....	40
Figura 33. Vista aérea, Hotel Quito	
Fuente: Archivo Banco Central del Ecuador.....	41
Figura 34. Hotel Quito desde Av. Gonzales Suarez	
Fuente: Salazar Barrera, 1964.....	41
Figura 35 Hotel Quito desde Av. Gonzales Suarez	
Fuente: Salazar Barrera, 1964.....	42
Figura 36. Hitos urbanos y patrimoniales	
Fuente: Elaboración propia.....	44

Figura 37. La Floresta Testimonios de vecindad y patrimonio (1ra ed.). Quito.	Fuente:
Imprenta Abilit. (2020). .....	45
Figura 38.. Comité Pro-Mejoras Testimonios de vecindad y patrimonio (1ra ed.). Quito.	
Fuente: Imprenta Abilit. (2020). .....	46
Figura 39. Línea de tiempo La Floresta	
Fuente: Elaboración propia.....	47
Figura 40 Levantamiento 3D La Floresta	
Fuente: Elaboración propia.....	49
Figura 41. Plano de Quito, Actual	
Fuente: Elaborado en Arcgis. ....	49
Figura 42. Levantamiento 3D Estructura	
Fuente: Elaboración propia.....	50
Figura 43: Plano Geomorfología y ámbito de análisis	
Fuente: Elaboración propia.....	51
Figura 44. Geografía, análisis.	
Fuente: Elaboración propia.....	52
Figura 45. Levantamiento 3D La Floresta, Trazado urbano.	
Fuente: Elaboración propia.....	53
Figura 46. Levantamiento 3D, Fachadas La Floresta	
Fuente: Elaboración propia.....	53
Figura 47. Levantamiento 3D Fachadas La Floresta	
Fuente: Elaboración propia.....	53

Figura 48. Análisis de capas, Trazado Urbano, Usos y Ocupación del suelo.	
Fuente: Propia .....	54
Figura 49. Levantamiento 3D movilidad en La Floresta	
Fuente: Elaboración propia .....	55
Figura 50. Análisis de capas, Movilidad y transporte público	
Fuente: Propia .....	56
Figura 51. Levantamiento 3D espacio público en La Floresta	
Fuente: Elaboración propia .....	57
Figura 52. Análisis de capas, Espacio público, ocupación de suelo	
Fuente: Propia .....	58
Figura 53. Vista peatonal calle Lérida edificaciones 2-3 pisos	
Fuente: Propia .....	59
Figura 54. Análisis de capas, altura de edificaciones y perfil urbano.	
Fuente: Propia .....	60
Figura 55. Levantamiento 3D espacio público en La Floresta	
Fuente: Elaboración propia .....	61
Figura 56. Análisis red verde urbana.	
Fuente: Propia .....	62
Figura 57. Levantamiento 3D inmuebles patrimoniales en La Floresta	
Fuente: Elaboración propia .....	63
Figura 58. Análisis patrimonio, espacios emblemáticos.	
Fuente: Propia .....	64

Figura 59. Matriz FODA	
Fuente: Elaboración propia.....	65
Figura 60. Estrategias Ocupación de suelo	
Fuente: Elaboración propia.....	68
Figura 61. Propuesta uso de suelo	
Fuente: Elaboración propia.....	68
Figura 62. Propuesta ocupación de suelo	
Fuente: Elaboración propia.....	69
Figura 63. Propuesta de altura en edificación	
Fuente: Elaboración propia.....	69
Figura 64. Propuesta en capas: altura de edificaciones, ocupación de suelo y usos de suelo	
Fuente: Elaboración propia.....	70
Figura 65. Propuesta de trazado urbano	
Fuente: Elaboración propia.....	71
Figura 66. Propuesta de trazado urbano y conexiones en la Floresta	
Fuente: Elaboración propia.....	72
Figura 67. Propuesta movilidad	
Fuente: Elaboración propia.....	73
Figura 68. Propuesta de capas de movilidad, jerarquía vial, ciclovia y transporte público.	
Fuente: Elaboración propia.....	74
Figura 69. Propuesta red verde y conexiones	
Fuente: Elaboración propia.....	75

Figura 70. Propuesta de ciclovía, red verde, y tipos de áreas verdes	
Fuente: Elaboración propia .....	76
Figura 71. Propuesta final integrada.	
Fuente: Elaboración propia .....	80
Figura 72. Informe de regulación metropolitana	
Fuente:Pam.quito.gob.ec .....	82
Figura 73. Informe de regulación metropolitana	
Fuente:Pam.quito.gob.ec .....	83
Figura 74. Informe de regulación metropolitana	
Fuente:Pam.quito.gob.ec .....	84
Figura 75. Ficha de casa patrimonial La Floresta	
Fuente: Elaboración propia .....	85
Figura 76. Propuesta de Galería y taller comunitario. ....	86
Figura 77 . Propuesta de Galería y taller comunitario, imágenes internas.....	87