



PROPUESTA

PLAN LA MARISCAL

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



Quito
Alcaldía Metropolitana

I. GENERALIDADES

II. MODELO DE OCUPACIÓN

III. MODELO NORMATIVO

**IV. NORMATIVA COMPLEMENTARIA
PARA LA EDIFICABILIDAD**

V. MODELO DE GESTIÓN

VI. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

BIBLIOGRAFÍA



Tabla de contenido

TABLA DE CONTENIDO.....	I
SIGLAS	IV
ÍNDICE DE FIGURAS	V
ÍNDICE DE TABLAS	VI
INTRODUCCIÓN GENERAL	- 7 -
I. PLAN LA MARISCAL.....	- 8 -
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES	- 8 -
1.1 Articulación programática del Plan.....	- 8 -
1.1.1 Articulación del Plan La Mariscal con los objetivos estratégicos del PMDOT 2024-2033	- 8 -
El Objetivo de Desarrollo 1:	- 8 -
El Objetivo de Desarrollo 2:	- 10 -
1.1.2 Articulación del Plan Complementario Parcial La Mariscal con el Modelo Territorial Deseado del DMQ.....	- 13 -
Estrategia local para consolidar el sistema policéntrico.....	- 13 -
1.2 Ámbito de aplicación del Plan La Mariscal.....	- 17 -
1.3 Visión	- 18 -
1.4 Objetivos del Plan y ejes orientadores	- 19 -
1.4.1 Recuperar la residencia, repoblar y aprovechar el suelo subutilizado.....	- 19 -
1.4.2 Promover, desarrollar, reactivar y cuidar las economías, la producción y la innovación.	- 20 -
1.4.3 Dotar y recuperar los espacios públicos, el verde urbano y los equipamientos.	- 21 -
1.4.4 Generar la interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad.	- 21 -
1.4.5 Rehabilitar y potenciar el patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental	- 21 -
1.4.6 Promover intervenciones que mejoren la seguridad ciudadana y la calidad de vida.	- 22 -
1.5 Lineamientos estratégicos del plan	- 22 -
CAPÍTULO 2. MODELO DE OCUPACIÓN	- 24 -
2.1 Modelo Territorial Deseado del Plan	- 24 -
2.2 Modelo Urbanístico y de Intervenciones	- 25 -
Proyectos estratégicos de transformación urbanística.....	- 27 -

Área de intervención para la recuperación del espacio público.....	- 28 -
Intervenciones en espacio público.....	- 28 -
Ejes transversales en zonas con vocación comercial:	- 29 -
Ejes transversales en zonas con vocación cultural, comercial, de turismo y creación:	- 29 -
Ejes longitudinales en zonas con vocación comercial:.....	- 29 -
Ejes longitudinales en zonas con vocación cultural, comercial, de turismo y creación:.....	- 29 -
Red Verde Urbana.....	- 30 -
 CAPÍTULO 3. MODELO NORMATIVO	- 31 -
3.1 Polígonos de Intervención Territorial	- 31 -
3.2 Tratamientos urbanísticos.....	- 32 -
3.3 Aprovechamiento urbanístico	- 33 -
3.3.1 Usos generales del suelo	- 33 -
3.3.2 Usos específicos principales de suelo.....	- 34 -
Múltiple:	- 34 -
Residencial Urbano:.....	- 35 -
Equipamiento:	- 35 -
3.3.3 Tipologías para usos específicos principales	- 35 -
Tipologías para uso Múltiple:	- 35 -
Tipologías para usos Residenciales:.....	- 35 -
Tipologías para uso equipamiento:	- 36 -
3.3.4 Compatibilidades para el Uso de Suelo	- 37 -
3.3.5 Actividades de comercios y servicios	- 37 -
3.3.6 Condiciones de implantación	- 38 -
3.4 Edificabilidad.....	- 38 -
 CAPÍTULO 4. NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA LA EDIFICABILIDAD	- 40 -
4.1 Intervenciones en fachadas vivas	- 40 -
4.2 Liberación de retiros en predios patrimoniales	- 41 -
 CAPÍTULO 5. MODELO DE GESTIÓN.....	- 42 -
5.1 Instrumentos de gestión del suelo	- 42 -
5.1.1 Concesión Onerosa de Derechos.....	- 42 -
Cargas generales del Plan Complementario Parcial La Mariscal	- 42 -
Estimación referencial de beneficios edificatorios potenciales generados por el aprovechamiento urbanístico del Plan La Mariscal	- 42 -
5.1.2 Unidad de Actuación Urbanística	- 42 -
Estimación económica de las cargas y beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística	- 43 -
5.1.3 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria	- 43 -

5.1.4 Declaración de Zonas de Renovación y Revitalización Urbana	- 44 -
Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario	- 45 -
Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico.....	- 45 -
5.1.5 Resumen de aplicación de los instrumentos de gestión	- 46 -
5.2 Programas y Proyectos	- 46 -
5.2.1 Ejes orientadores para la ejecución de programas y proyectos.....	- 46 -
5.3 Estrategias de financiamiento	- 47 -
 II. BIBLIOGRAFÍA.....	 - 48 -
 APÉNDICE 1. DE LA ESTIMACIÓN DE BENEFICIOS EDIFICATORIOS POTENCIALES GENERADOS POR EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL PUCP LA MARISCAL A TRAVÉS DE CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	 - 53 -
 APÉNDICE 2. DE LA ESTIMACIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PUCP LA MARISCA	 - 55 -

Siglas

AMC: Agencia Metropolitana de Control

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

COD: Concesión Onerosa de Derecho

DMOT: Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial

DMDU: Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico

EPMAPS: Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

MTD: Modelo Territorial Deseado

MDMQ: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

PIT: Polígonos de Intervención Territorial

PMDOT: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PMM: Plan Metropolitano de Movilidad

PUCP: Plan Urbanístico Complementario Parcial

PUCA: Permiso Único de Comercio Autónomo

PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo

QT: Quito Turismo

RLOOTUGS: Reglamento Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

SA: Secretaría de Ambiente

SC: Secretaría de Cultura

SDEP: Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo

SHOT: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

SM: Secretaría de Movilidad

SSG: Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad

UAU: Unidades de actuación urbanística

Índice de Figuras

Figura 1 Propuesta de ámbito de aplicación	- 17 -
Figura 2 Visión	- 18 -
Figura 3 Ejes Orientadores	- 19 -
Figura 4 Corema Modelo Territorial Deseado (MTD)	- 25 -
Figura 5 Modelo Urbanístico y de intervención	- 27 -
Figura 6 Proyectos estratégicos y áreas de intervención en La Mariscal	- 28 -
Figura 7 Ejes de intervención prioritaria en La Mariscal	- 29 -
Figura 8 Polígonos de Intervención Territorial	- 32 -
Figura 9 Tratamientos urbanísticos	- 33 -
Figura 10 Usos generales de suelo	- 34 -
Figura 11 Usos específicos de suelo	- 37 -
Figura 12 Edificabilidad básica.....	- 38 -
Figura 13 Edificabilidad máxima.....	- 39 -
Figura 14 Área de aplicación fachadas vivas	- 40 -
Figura 15 Aplicación de liberación de retiros	- 41 -
Figura 16 Unidad de Actuación Urbanística	- 43 -
Figura 17 Desarrollo y construcción prioritaria	- 44 -
Figura 18 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.....	- 45 -
Figura 19 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico	- 45 -
Figura 20 Instrumentos de gestión.....	- 46 -

Índice de Tablas

Tabla 1 Articulación de Objetivo de desarrollo 1 PMDOT con el PUCP La Mariscal.....	- 8 -
Tabla 2 Articulación de Objetivo de desarrollo 2 PMDOT con el PUCP La Mariscal.....	- 10 -
Tabla 3 Articulación Ejes, lineamientos y estrategias del MTD con el Plan La Mariscal.....	- 14 -
Tabla 4 Temáticas del Modelo Urbanístico y de Intervención	- 26 -
Tabla 5 Polígonos de Intervención Territorial	- 31 -
Tabla 6 Tratamientos urbanísticos	- 32 -

Introducción General

El Plan Urbanístico Complementario Parcial para La Mariscal, en adelante Plan La Mariscal, busca fortalecer el carácter de centralidad metropolitana del sector, mediante la aplicación de un modelo urbanístico y la asignación de norma específica acorde a las necesidades actuales de la zona, la aplicación de instrumentos de gestión y financiamiento urbano, y la determinación de programas y proyectos, con la finalidad de promover el equilibrado funcionamiento del territorio.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el punto de partida para la base del planeamiento complementario, razón por la cual, el presente plan inicia su componente normativo mediante la delimitación y definición de polígonos de intervención territorial (PIT), a través del reconocimiento de zonas homogéneas y dinámicas territoriales afines, que responden a diversos análisis de índole urbanístico, paisajístico, ambiental, socioeconómico e histórico-cultural. De esta manera, en reconocimiento a la diversidad existente en La Mariscal, a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial se le asigna un tratamiento urbanístico que permitirá orientar las estrategias de planeamiento.

Con la identificación de las vocaciones territoriales en los tratamientos urbanísticos, se ajustan las zonas internas asignadas con usos de suelo en el PUGS, para relacionar las zonas con las potenciales densidades edificatorias y las actividades económicas que se requieren desde un enfoque de renovación y recuperación urbana. En este contexto, el Plan analiza con detenimiento las actividades económicas y las desagrega para asignar usos de suelo que promuevan el equilibrio entre la residencia y el comercio.

El Plan identifica instrumentos de gestión de suelo, entre esos, unidades de actuación urbanística, con la finalidad de incentivar la utilización de lotes vacíos y con poca ocupación, aplicando el concepto de reparto equitativo de cargas y beneficios para desarrollar productos inmobiliarios capaces de financiar la dotación de equipamientos de diferentes tipos y escalas en zonas con déficit.

El modelo urbanístico agrupa las acciones tangibles e intangibles del Plan, por lo cual se plantean programas y proyectos orientados al trabajo interdisciplinario entre la municipalidad y la comunidad, entre los cuales se contempla: mejorar la calidad del espacio público, articulado a un sistema de micro movilidad sostenible; promover la residencialidad y los proyectos públicos que oferten vivienda de interés social; recuperar y potenciar el patrimonio arquitectónico y cultural; e, incrementar la posibilidad de licenciar mayores actividades económicas, con énfasis en la cultura, la educación y la innovación.

El Plan promueve el desarrollo sostenible de la ciudad mediante la implementación de normas técnicas que permiten aplicar estrategias de integración entre el espacio público y privado, el confort lumínico y térmico, la preservación y conservación de los bienes patrimoniales.

La Mariscal históricamente fue una zona caracterizada por ser dinámica, comercial, residencial y por concentrar establecimiento financieros y de entretenimiento, vocaciones que en los últimos años han cambiado, y en algunos sectores desaparecido, razón por la cual, la nueva asignación normativa y los incentivos vinculados a la renovación urbana que se incluyen en el plan, buscan crear condiciones que permitan cuidar las economías locales, a la vez que promueven atraer nuevas inversiones inmobiliarias, comerciales, culturales, de creación e innovación.

I. PLAN LA MARISCAL

Capítulo 1. Generalidades

1.1 Articulación programática del Plan

La articulación programática vincula el Plan La Mariscal con los objetivos estratégicos y el modelo territorial de los instrumentos de ordenamiento y planeamiento urbanístico de mayor jerarquía.

1.1.1 Articulación del Plan La Mariscal con los objetivos estratégicos del PMDOT 2024-2033

El Objetivo de Desarrollo 1: *“Mejorar la calidad de vida e incrementar el bienestar de la población, con justicia, igualdad y equidad; mediante la generación de oportunidades y de fuentes de trabajo digno, de la reducción de brechas y el combate a la exclusión”.*

El Plan La Mariscal, se articula con este objetivo enfocándose en la reactivación económica del sector, promoviendo nuevas condiciones para la generación de fuentes de trabajo, con énfasis en actividades culturales, lúdicas, comerciales, de innovación, culturales y creativas.

Tabla 1 Articulación de Objetivo de desarrollo 1 PMDOT con el PUCP La Mariscal

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
Objetivo de gestión 1.1 <i>“Promover el pleno ejercicio de derechos sociales, económicos y culturales en un territorio de justicia social”.</i>	Fomentar la creación, producción y circulación de las artes y el patrimonio para el pleno ejercicio de los derechos culturales y la consolidación de la economía de la cultura.	Incrementar al 80 % la programación de la Red Metropolitana de Cultura, que incorpora herramientas contra la desigualdad y la discriminación, al 2033.	Porcentaje de la programación de la Red Metropolitana de Cultura que incorpora herramientas contra la desigualdad y la discriminación.	El PUCP La Mariscal prevé la reactivación cultural con la generación de equipamientos ubicados de manera estratégica, de esta manera, lograr una articulación con las dinámicas comerciales y residenciales
		Incrementar al 20 % los espacios públicos con agendas culturales que potencien la convivencia ciudadana en la diversidad cultural, al 2033	Porcentaje de espacios públicos con agendas culturales que potencian la convivencia ciudadana en la diversidad cultural.	
		Incrementar al 100 % las parroquias urbanas y rurales	Porcentaje de parroquias urbanas y rurales	Se busca reactivar los espacios públicos de

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
		cubiertas con actividades artístico-culturales, para el pleno ejercicio de los derechos culturales, al 2033	cubiertas con actividades artístico-culturales, para el pleno ejercicio de los derechos culturales	infraestructura que permitan el desarrollo de actividades culturales.
Objetivo de gestión 1.2 <i>“Generar condiciones para alcanzar un sistema económico dinámico, sostenible, inclusivo e innovador, que promueva las capacidades humanas y las potencialidades de los territorios, así como la creación y acceso a oportunidades, trabajo y medios de vida dignos”.</i>	Impulsar la economía popular y solidaria y los sistemas de comercialización	Alcanzar que el 20 % de las organizaciones de la economía popular y solidaria del DMQ estén fortalecidas, al 2033.	Porcentaje de organizaciones de la economía popular y solidaria fortalecidas respecto al total de EPS activas en el DMQ.	El PUCP tiene su enfoque principal en la reactivación económica de La Mariscal, incentivando el desarrollo de negocios que devuelvan la vocación de entretenimiento en uno de los sectores de intervención del Plan. Además, mediante la asignación normativa, incentiva los comercios barriales y sectoriales de las economías que identifican a La Mariscal.
	Impulsar el ecosistema de emprendimiento e innovación, promoviendo la creación y el acceso a fuentes de financiamiento.	Alcanzar que el 15 % de emprendimientos financiados superen los 3 años de operación, al 2033.	Porcentaje de emprendimientos financiados que superaron los 3 años de operación respecto al total de emprendimientos financiados	El plan promueve actividades de innovación propicias para nuevos emprendimientos.
	Desarrollar un sistema de gestión turística centrado en las necesidades de la	Alcanzar 1,5 millón de visitantes no residentes, al 2033.	Número de visitantes no residentes al DMQ	En articulación con las estrategias culturales y promoción de nuevos emprendimientos,

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
	población usuaria y proveedores de servicios turísticos.			se busca retomar el atractivo turístico histórico, incorporando nuevas vocaciones culturales y renovando sectores comerciales y residenciales deprimidos.

Fuente: PMDOT, 2024 - 2033

Elaboración: SHOT, 2026

El Objetivo de Desarrollo 2: *“Consolidar una ciudad segura, sostenible e integrada, que cuide la vida en todas sus formas y que fortalezca la paz, el orden y la convivencia ciudadana.”*

El Plan La Mariscal, dentro del enfoque de seguridad y sostenibilidad, busca atender a la problemática desde el enfoque de la seguridad ciudadana a través de reactivación y mejora del espacio público, para contrarrestar la percepción de inseguridad, el despoblamiento de la zona y el deterioro de las infraestructuras urbanas.

La siguiente tabla muestra la articulación con el objetivo estratégico 2 en los acápites pertinentes al plan.

Tabla 2 Articulación de Objetivo de desarrollo 2 PMDOT con el PUCP La Mariscal

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
Objetivo de gestión 2.1 <i>“Coadyuvar en el restablecimiento de la paz, la seguridad y la sana convivencia ciudadana”.</i>	Apoyar a la prevención del delito y las violencias para la seguridad y la convivencia ciudadana.	Incrementar en un 100 % la cantidad de operativos interinstitucionales coordinados en apoyo a la seguridad y convivencia ciudadana en el DMQ, al 2033.	Porcentaje de operativos interinstitucionales coordinados en apoyo a la seguridad y convivencia.	Con la reactivación comercial y cultural que pretende este plan, se plantea generar mayor seguridad al de la situación actual, con la dinamización de personas y constante actividad comercial - cultural, especialmente enfocada en la reactivación de la vida nocturna del sector.
Objetivo de gestión 2.2	Consolidar el sistema de	Incrementar al menos el 2 % anual el número de	Tasa de incremento anual de licencias	Los principales ejes viales se han planificado con

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
"Propiciar el derecho a la ciudad y a un hábitat saludable, con vivienda digna y espacios públicos seguros e inclusivos; con equilibrio territorial y desarrollo urbano-rural"	centralidades del DMQ	licencias de habilitación de suelo y actividades económicas emitidas en centralidades planificadas, al 2033.	emitidas en centralidades planificadas del DMQ.	usos de suelo múltiple, lo cual permite el desarrollo de diversas actividades comerciales, entre ellas se promueve inversión en espacios culturales, bares, restaurantes, discotecas, locales comerciales, entre otros; actividades diversas y necesarias para consolidar una centralidad metropolitana como La Mariscal.
	Innovar y mejorar la cobertura y la calidad de los servicios de agua potable, saneamiento ambiental y residuos sólidos en el DMQ, en concordancia con el modelo territorial.	Incrementar al 60 % el aprovechamiento de residuos sólidos del DMQ, al 2033.	Porcentaje de aprovechamiento de residuos sólidos del DMQ.	En los ejes principales y sectores de renovación urbanística como la Av. 10 de Agosto se propone el desarrollo y consolidación de edificaciones en altura para optimizar la dotación de los servicios e infraestructura públicas de soporte. De esta forma se busca consolidar este sector urbano de la ciudad y de forma integral con otras estrategias de la ciudad evitar la
		Incrementar al 70 % la cobertura de servicios de recolección diferenciada en el DMQ, al 2033	Porcentaje de cobertura de servicios de recolección diferenciada en el DMQ.	
		Mantener el 99 % del total de la población del DMQ con cobertura de agua potable, al 2033.	Porcentaje de población del DMQ con cobertura de agua potable.	
		Alcanzar el 98 % del total de la población del DMQ con cobertura de	Porcentaje de la población del DMQ con cobertura de alcantarillado	

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
		alcantarillado, al 2033.		expansión hacia el suelo rural.
Objetivo de gestión 2.3 <i>“Impulsar un sistema de movilidad sostenible y seguro, que sea accesible, inteligente, eficiente, interconectado e intermodal; que cuente con transporte público de calidad y que priorice a peatones y a medios de transporte alternativos”.</i>	Impulsar la movilidad con enfoque de protección de la vida y el reconocimiento a la diversidad, enmarcada en la pirámide invertida de la movilidad sostenible.	Adecuar 2 000 000 m2 de redes peatonales inclusivas que favorezcan la movilidad peatonal en el DMQ, al 2033.	Número de m2 de redes peatonales inclusivas implementadas en el DMQ.	El plan propone intervenir ejes de conexión de equipamientos y comercios mediante sistemas de movilidad activa, enfocados principalmente en movilidad peatonal, con accesibilidad al transporte público.
Objetivo de gestión 2.4 <i>“Promover una ciudad sostenible, con políticas y gestión de conservación y restauración, que dé vitalidad a sus patrimonios geográficos, naturales y ecosistemas biodiversos.”</i>	Promover la vitalidad del patrimonio cultural, sus áreas, bienes y actores, para la investigación, creación cultural, apropiación y valoración social.	Incrementar al 85 % los espacios públicos del patrimonio cultural del DMQ conservados, al 2033.	Porcentaje de espacios públicos del patrimonio cultural del DMQ conservados.	Se proponen intervenciones en los espacios en los cuales se identifica concentración de bienes que forman parte del inventario patrimonial del DMQ, a la vez que se regula la forma de intervenir en los nuevos desarrollos que se generen en estas áreas.
Objetivo de gestión 2.5 <i>“Reducir la vulnerabilidad e impulsar la</i>	Fortalecer la acción climática de manera sistémica para reducir la huella de carbono e	Reducir en 2,8 millones las emisiones de CO2 equivalente (huella de carbono) en el DMQ, al 2033.	Cantidad de emisiones de CO2 equivalente (huella de carbono) en el DMQ.	El modelo urbanístico de crecimiento en altura incorpora regulaciones metropolitanas que

Objetivo	Política	Meta	Indicador	Articulación PUCP
<i>resiliencia frente a eventos, desastres y riesgos naturales y climáticos.”</i>	implementar acciones de sensibilización y procesos de educación ambiental. Implementar acciones para reducir riesgos de desastres a través de estrategias integrales de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático	Alcanzar que el 25 % de los habitantes de las zonas priorizadas implementen medidas de reducción de riesgos (SAT - medidas estructurales y no estructurales de mitigación) del DMQ, al 2033.	Porcentaje de habitantes en zonas priorizadas que implementan medidas de reducción de riesgos	obligan al manejo eficiente de recursos y la promoción de la movilidad activa con fácil acceso al transporte público; estrategia que se aplica para evitar la expansión de la mancha urbana.

Fuente: PMDOT, 2024 - 2033

Elaboración: SHOT, 2026

1.1.2 Articulación del Plan Complementario Parcial La Mariscal con el Modelo Territorial Deseado del DMQ

Los lineamientos generales de los sistemas que componen el Modelo Territorial Deseado del DMQ, se constituyen como una serie de estrategias a escala regional, metropolitana y local. Estas estrategias proponen posicionar al DMQ mediante la potenciación del modelo policéntrico. En tal sentido, y en consideración que La Mariscal es una de las centralidades de escala metropolitana del DMQ, las estrategias de escala local se articulan al presente plan de la siguiente manera:

Estrategia local para consolidar el sistema policéntrico.

La Mariscal como centralidad metropolitana, debe funcionar como un núcleo urbano multifuncional, denso y diverso, donde se concentran actividades, servicios, habitantes y flujos socioeconómicos. La Mariscal se constituye como una centralidad de vocación residencial, comercial, turística y de equipamientos:

“La Mariscal es una centralidad ubicada en la parroquia Mariscal Sucre, que alberga diversas actividades económicas; hecho que con el tiempo ha generado problemas de seguridad ciudadana, conflictos sociales, congestión vehicular y, como consecuencia, un decrecimiento de la población que reside en el sector. Sin embargo, es un sector de suma importancia para el DMQ ya que tiene edificaciones con valor patrimonial y que constan en el inventario del IMP, además que por su ubicación valiosa cuenta con todos los SPS y cercanía a todos los tipos de equipamiento. Por estas razones es necesario proteger el patrimonio existente mientras se promueve la residencialidad de la zona y se genere un mayor control de las actividades económicas.

La proyección de la centralidad en una visión de 12 años, muestra una recuperación de la función habitacional de La Mariscal, combinado con la protección del patrimonio arquitectónico y el mejor control de las actividades económicas del sector. Con esto se logrará que las actividades comerciales del sector y la residencialidad puedan coexistir de una manera armónica”.

Tabla 3 Articulación Ejes, lineamientos y estrategias del MTD con el Plan La Mariscal

MTD - Eje: Hábitat, seguridad y convivencia ciudadana
Lineamiento: Promover la justicia socioespacial urbano-rural: Dentro de este eje se busca el fortalecimiento de la seguridad y sana convivencia, para lo cual el plan se enfoca en fomentar el repoblamiento de la Mariscal con promoción en la recuperación de edificaciones y nuevos productos inmobiliarios para generar modalidades diversas de acceso a la vivienda, dotación de infraestructura y servicios, y la generación de nuevas actividades comerciales.
Estrategias planteadas a escala local: ▪ Desarrollar proyectos y acciones que promuevan el acceso a suelo servido y vivienda. ▪ Implementar intervenciones para consolidar el sistema centralidades urbanas y los nodos de centralidad. ▪ Aprovechar el suelo urbano vacante y no consolidado para desarrollar proyectos de vivienda, equipamientos e infraestructura pública, que aseguren una densificación ordenada y sostenible.
MTD – Eje: Trabajo, economía, producción, emprendimiento e innovación
Lineamiento: Fortalecer la innovación para la inversión y el desarrollo: La Mariscal propiciará la innovación y el emprendimiento para promover el desarrollo. Para el cumplimiento de este objetivo el PUCP debe alinearse a las siguientes estrategias de escala local:
Estrategias planteadas a escala local: ▪ Generar modelos de ocupación del suelo que permitan diversificar actividades económicas de acuerdo con la vocación del territorio. ▪ Impulsar proyectos de desarrollo económico para el intercambio de bienes, servicios y productos.
MTD - Eje: Bienestar, derechos y protección social
Lineamiento: Resignificar la ciudad del cuidado: Apunta a asumir la perspectiva de cuidados en el ordenamiento del territorio. El propósito es comprender la importancia y los esfuerzos que requiere la implantación de un modelo de ciudad cuidadora que sea capaz de proporcionar el soporte físico para el despliegue de las tareas de cuidados.

Estrategias planteadas a escala local:

- Generar entornos seguros y servidos que dispongan de los recursos óptimos para la vida, y para desplegar las prácticas saludables, y brinden oportunidades de mejora del hábitat para la población.
- Reconocer el rol del espacio público para sostener las interacciones sociales, la participación política, la protección y promoción de la diversidad, en favor de la construcción de la ciudad del cuidado y con perspectiva de género.
- Fortalecer una red de equipamientos para la integración y transformación social que incluya la dotación de espacios para la organización comunitaria y consolidación del tejido social, principalmente en zonas de mayor población y altos índices de carencias.

MTD – Eje: Movilidad sostenible

Lineamiento: Impulsar la movilidad sostenible para el desarrollo humano y productivo.

Promueve la vinculación entre las centralidades del área urbana. Prioriza el carácter multimodal con el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) y la utilización del transporte público como medio preferente de desplazamiento, a través de un sistema integrado multimodal, con tarifa unificada, sostenible, de calidad, con amplia cobertura y conectividad vial que privilegie al peatón y al ciclista.

En el cumplimiento de este lineamiento el Plan La Mariscal debe tener un alcance a escala distrital y local para cumplir los objetivos del MTD el eje de movilidad sostenible.

Estrategias planteadas a escala distrital y local:

- **Estrategia escala distrital.** - Fortalecer el nuevo modelo de movilidad articulado al desarrollo orientado a la movilidad sostenible
- **Estrategia escala local.** - Promover un sistema integrado de transporte público sostenible con modos de movilidad activa, e impulsar la integración de otros modos de transporte de media y larga distancia, con alternativas sostenibles, eficientes y seguras, para disminuir las emisiones de carbono y mejorar la calidad de vida en las zonas urbanas y rurales

MTD – Eje: Territorio intercultural y ecológico

Lineamiento: Disminuir la vulnerabilidad de la población, infraestructura y servicios mediante la resiliencia sistémica.

Promueve la sostenibilidad ambiental del territorio en relación a los servicios ecosistémicos del patrimonio natural, fomenta su conocimiento y manejo sustentable. Sobre la gestión de riesgos de desastres se establece que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe impulsar, generar, colaborar, participar y coordinar el desarrollo continuo de análisis sobre riesgos y desastres en todas sus dimensiones (evaluaciones de amenazas, vulnerabilidades, capacidades, escenarios de riesgo, indicadores de riesgo de desastre y de gestión de riesgos) para que sea utilizado en todo ámbito de gestión municipal.

Es necesario el desarrollo y aplicación de estrategias y planes municipales de reducción del riesgo de desastres que tengan objetivos, plazos, metas e indicadores específicos y ejecutables, alineados a la realidad local y a las prioridades de acción del Marco de Sendai para la reducción del riesgo de desastres.

Lineamiento: Proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural y cultural.

Fomenta la gestión apropiada para la conservación y recuperación del patrimonio natural e histórico, los bienes arquitectónicos patrimoniales, las zonas arqueológicas, así como los bienes

artísticos e intangibles del DMQ, a través de la implementación de planes y políticas, y la actualización del marco legal metropolitano del patrimonio.

El DMQ al 2033, deberá considerar y fortalecer un sistema de cultura y patrimonio - tangible e intangible – en su dimensión de derecho humano, que robustece el sistema legislativo y gestión cultural integral, en base a la complementariedad y el fomento de la interculturalidad e intergeneracionalidad, al amparo de la normativa local y nacional sobre el sistema nacional de cultura y el fomento de la participación.

Lineamiento: Reducir la huella de carbono e implementar acciones de mitigación frente al cambio climático.

La promoción de un crecimiento urbanístico en altura, planificado de manera sostenible a largo plazo y con dotación de servicios e infraestructura apropiada a la densificación planteada, permitirá el manejo eficiente de recursos, reducir el crecimiento expansivo de la mancha urbana y reducir la huella ecológica.

A los objetivos antes expuestos en este eje del modelo territorial deseado, el Plan La Mariscal se debe alinear a las estrategias locales planteadas para el territorio intercultural y ecológico.

Estrategias planteadas a escala distrital y local:

- Preservar y resignificar los recursos urbano-arquitectónicos desde su transformación y recuperar el espacio público de áreas históricas, que conecte los hitos patrimoniales e impulse la diversidad de expresiones culturales intangibles.
 - Promover espacios públicos resilientes y seguros frente al cambio climático, a través de soluciones basadas en la naturaleza.
 - Promover medidas de habitabilidad segura para prevenir y proteger a la población en condición de vulnerabilidad ante amenazas naturales.
- Recuperación, intervención y mantenimiento de los elementos que conforman el sistema de áreas verdes y de protección natural.

Elaboración: SHOT, 2026

1.2 Ámbito de aplicación del Plan La Mariscal

La delimitación del Plan La Mariscal es independiente de la delimitación político-administrativa de las parroquias o barrios del Distrito Metropolitano de Quito.

El ámbito de aplicación del plan comprende áreas de las parroquias Mariscal Sucre, Belisario Quevedo e Iñaquito, con una superficie de 210,10 hectáreas en 167 manzanas, correspondiente a 2.131 lotes aproximadamente.

El Plan La Mariscal establece un proceso de planificación del ordenamiento territorial a detalle que consolida a La Mariscal como centralidad metropolitana del Distrito Metropolitano de Quito, y vincula sus actuaciones al área de influencia constituida por barrios consolidados y equipamientos metropolitanos, como: Parque El Ejido, Parque El Arbolito, Casa de la Cultura del Ecuador, Universidad Central del Ecuador, el conjunto universitario conformado por los campus de la Universidad Politécnica Nacional, Universidad Politécnica Salesiana y Pontificia Universidad Católica del Ecuador, y la conexión espacial entre estos con los equipamientos de la Concentración Deportiva de Pichincha.

Los límites del área normativa del Plan son:

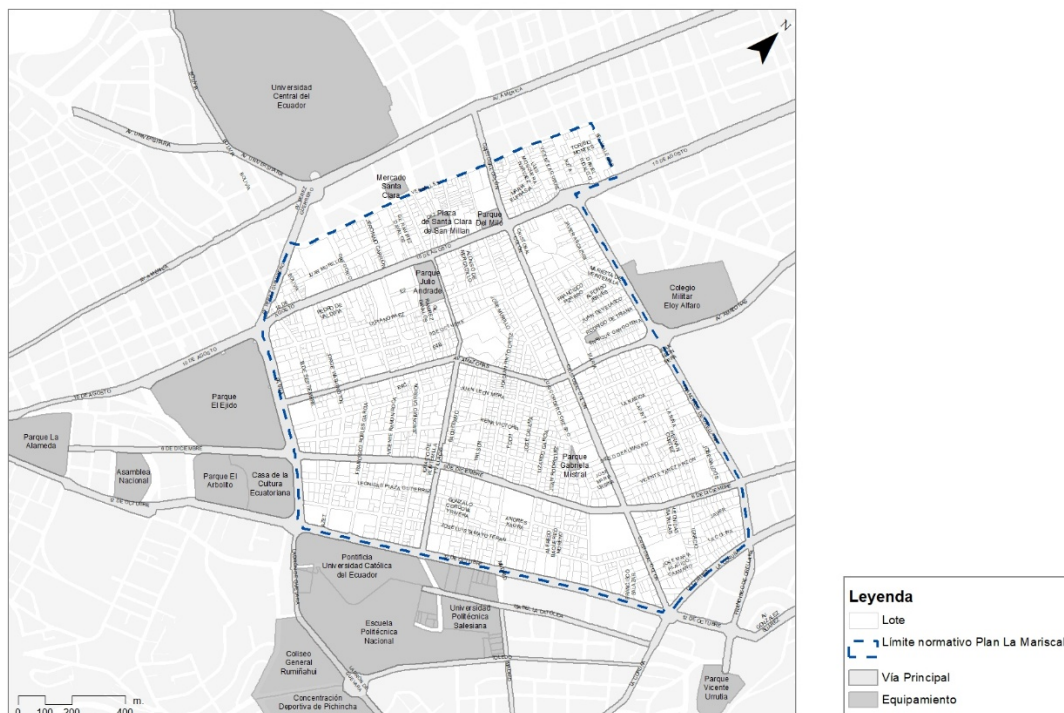
Norte: calle Selva Alegre, la Avenida 10 de Agosto y la Avenida Francisco de Orellana;

Sur: Avenida Patria y Avenida Alfredo Pérez Guerrero;

Este: Avenida 12 de Octubre y Avenida Coruña;

Oeste: calle Versailles.

Figura 1 Propuesta de ámbito de aplicación



Elaboración: SHOT, 2026

1.3 Visión

Desde su origen, la Mariscal ha evolucionado a través de procesos de refuncionalización que generaron una ruptura en la concepción urbanística del momento.

La Mariscal renovada

Se consolida como una centralidad de escala metropolitana y multifuncional, a partir de un territorio denso y compacto que promueve la residencialidad y la función habitacional del barrio, en equilibrio con las actividades que históricamente lo han caracterizado y nuevas actividades que potencien los valores culturales y la economía de la ciudad.

La Mariscal dinámica

A partir de la promoción de las actividades económicas, la recuperación del patrimonio arquitectónico y la gestión del suelo, se potencia su vocación cultural, patrimonial, institucional, comercial, turística, lúdica, de creación e innovación. Aprovecha su dotación de equipamientos y servicios para mantenerse activa a lo largo de todo el día y promover su desarrollo, al mismo tiempo que se afianza como un hito de la ciudad.

La Mariscal cuidadora

Se genera con la recuperación del espacio público como catalizador de la activación económica y el encuentro vecinal. Sus espacios abiertos son escenarios que expresan su identidad y cultura, promueven la convivencia y la cohesión social diversa e incluyente, en beneficio de la seguridad ciudadana, junto con una red de micromovilidad y movilidad activa eficiente, atractiva y segura que facilite la conectividad con principios de equidad y sostenibilidad.

Figura 2 Visión



Elaboración: SHOT, 2026

En este contexto de transformación, La Mariscal se posiciona como un núcleo emergente para ser un distrito de innovación, con enfoque especial en el fomento de las industrias culturales y creativas (ICCs). La integración de espacios destinados a la creatividad y la innovación refuerza su carácter multifuncional y promueve una sinergia entre la actividad económica, la cultura, el turismo y la habitabilidad. Este impulso no solo revitaliza la zona, sino que también establece a La Mariscal como un referente en la promoción de la cultura local y el desarrollo de nuevas oportunidades económicas, alineándose con las tendencias globales y contribuyendo a un entorno urbano vibrante y sostenible.

1.4 Objetivos del Plan y ejes orientadores

Para el cumplimiento de los objetivos del Plan se propone orientar el cumplimiento de la visión a través del desarrollo de ejes.

Figura 3 Ejes Orientadores



Elaboración: SHOT, 2026

1.4.1 Recuperar la residencia, repoblar y aprovechar el suelo subutilizado

En concordancia con el modelo policéntrico planteado en el PMDOT para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual promueve la consolidación de las áreas urbanas que se encuentran bien servidas y conectadas, se consolida la centralidad metropolitana La Mariscal como un espacio estratégico para el desarrollo de Quito.

La Mariscal cuenta con todos los sistemas públicos de soporte, relacionados con servicios básicos, infraestructura vial, conectividad, transporte público y equipamientos; además, existe diversidad de actividades económicas de comercios y servicios, flujos de personas y relaciones socioeconómicas, razón por la cual, para consolidar la centralidad se promueve la recuperación de la residencialidad en sectores donde existe despoblamiento. La renovación de La Mariscal debe aprovechar las dinámicas que ya se generan en su entorno, en zonas como La Carolina, La Floresta y el Centro Histórico, razón por la cual, La Mariscal se convierte en un centro entre diversas centralidades del norte de Quito.

La Mariscal se planifica como una centralidad metropolitana que aprovecha al máximo las infraestructuras urbanas existentes para recuperar la residencia, en equilibrio con las diferentes actividades de comercio y servicios, de administración, turismo, cultura, industrias creativas e innovación, complementándose con las dinámicas que existen en los barrios colindantes.

1.4.2 Promover, desarrollar, reactivar y cuidar las economías, la producción y la innovación.

La Mariscal se consolida como un espacio donde se aglomeran y coexisten una gran cantidad de actividades económicas de diversas escalas y tipologías que sirven a todos los ciudadanos del Distrito Metropolitano de Quito y residentes de la Mariscal. La concentración de instituciones públicas y privadas, particularmente de servicios, favorece el desarrollo de clústers de nuevas empresas de la economía terciaria que fomenten el desarrollo económico del barrio y de la ciudad. La Mariscal y sus clústers económicos se apoyan y se vinculan con las centralidades de La Carolina y Centro Histórico a través de la infraestructura y de sus redes para generar un conglomerado urbano que actuaría como el motor económico de la ciudad.

Los centros culturales privados emergentes, varios de ellos localizados en bienes patrimoniales, permiten fomentar en La Mariscal la aparición de Industrias Creativas y Culturales. La implementación de un Distrito de Innovación refuerza este papel, creado un entorno propicio para la generación y promoción de nuevos bienes y servicios. Esta estrategia no solo apoya a la creación y distribución de productos culturales, sino que también estimula la colaboración entre empresas emergentes e industrias creativas, fortaleciendo la infraestructura cultural existente. Además, la consolidación de los centros culturales y nuevas actividades de bienes y servicios culturales, así como el desarrollo de actividades comerciales, tales como ferias, recorridos y galerías al aire libre, contribuyen a la reactivación y renovación del sector al atraer a diferentes poblaciones y grupos etarios a la Mariscal a distintas horas del día y los fines de semana, fomentando un ambiente vibrante y dinámico que potencia el desarrollo de las Industrias Creativas y Culturales del sector.

La Mariscal se consolida nuevamente como el centro de servicios turísticos en el DMQ, apoyado en la concentración de actividades de alojamiento, agencias de servicios turísticos, restaurantes, bares y demás actividades turísticas. Se potencia el desarrollo de nuevos establecimientos de hospedaje y turismo, que aprovechan la alta dotación de servicio e infraestructuras de transporte público, de restaurantes y bares, sobre todo alrededor de la Av. Amazonas y de la Plaza del Quinde, para recibir a turistas internacionales y nacionales. Además, alrededor de estos sectores se consolidan nuevas actividades económicas de comercio, tales como tiendas de ropa, artículos de hogar y diseño, artesanías, que fomentan la activación de estas zonas a lo largo del día, y evitan que esos sectores sólo funcionen en franjas monohorarias.

La economía nocturna genera espacios vivos que pueden coexistir con la residencia y la ocupación habitacional. Además, se fomenta el desarrollo de nuevas actividades económicas para incrementar la reactivación y ocupación del sector.

La Mariscal con la amplia presencia de establecimientos de todos los niveles de educación formal y técnica, es el espacio propicio para la consolidación del Distrito de Innovación, en el que se asientan nuevos emprendimientos y empresas que generan investigación y dotan de valor agregado a la producción local, multiplicando las oportunidades económicas para los habitantes de la ciudad de Quito.

1.4.3 Dotar y recuperar los espacios públicos, el verde urbano y los equipamientos.

El Plan genera una red de espacios públicos accesibles y con verde urbano, que conectan las vías internas de La Mariscal con los parques y plazas existentes como La Carolina y El Ejido.

La reducción del déficit de arbolado urbano es un punto de partida para la regeneración de espacios públicos. Para lograrlo, las intervenciones identificadas deben, de manera obligatoria, incorporar infraestructura que incremente el índice de verde urbano y garantice la accesibilidad universal. Por otra parte, a pesar de la influencia del parque El Ejido, la dotación de espacios públicos recreativos de escala barrial es mínima, por lo cual es necesario incrementar los equipamientos recreativos barriales y sectoriales como estrategia de generación de espacios públicos de proximidad.

La recuperación de los espacios públicos incluye la intervención de las aceras con enfoque en la caminabilidad y seguridad de los ciudadanos, priorizando al peatón. La apropiación del espacio público es una herramienta transformadora del entorno que genera espacios más seguros.

1.4.4 Generar la interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad.

El modelo urbano aprovecha las estaciones del metro y paradas BRT que se encuentran al interior de La Mariscal, incorporando sistemas de movilidad alternativa. La presencia de varias universidades hace necesario la promoción de circuitos que prioricen al peatón y las ciclovías, que permitirán el uso intermodal de las diferentes formas de transporte.

La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) ha realizado varias intervenciones de movilidad a lo largo del Distrito Metropolitano de Quito con el objetivo de transformarla en una ciudad sostenible, lo cual se alinea con el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible relacionados a la salud pública en vías, con lo cual, se mejoran los índices de seguridad vial y el uso del espacio público.

El mantenimiento constante de aceras y la implementación de más ciclovías compartidas o segregadas propenden el incremento de las condiciones de seguridad para una reactivación integral, donde el trabajo conjunto entre las distintas instituciones municipales y la comunidad, es fundamental.

1.4.5 Rehabilitar y potenciar el patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental

La Mariscal es una de las zonas de Quito con mayor concentración de patrimonio arquitectónico, sólo superada por conjuntos patrimoniales ubicados en el Centro Histórico, San Juan e Itchimbía.

El Plan busca la preservación de estos valores, para lo cual, se identifican tratamientos urbanísticos que protegen estos entornos urbanos, y se propone la incorporación de norma específica para la implantación de actividades y usos dentro de los bienes inventariados.

La Mariscal como un núcleo de industrias culturales y creativas busca integrar a los bienes patrimoniales y el sostenimiento de los mismos mediante la conformación del distrito de innovación. Este enfoque no solo fortalece la visibilidad y el impacto de los bienes existentes, sino

que también facilita su uso dinámico dentro de un marco moderno y sostenible.

La presencia de los bienes arquitectónicos patrimoniales y espacios destinados al desarrollo de industrias creativas y culturales, permite crear una “red histórica y cultural” vinculados con los espacios patrimoniales y culturales existentes en La Floresta y El Ejido-Alameda.

El Plan La Mariscal promueve la apertura de todas las escalas y tipologías de actividades culturales en todo el territorio, lo que refuerza no sólo la importancia de la arquitectura edificada, sino también las posibilidades de generar oferta cultural y proteger las artes que históricamente se desarrollan en este territorio.

1.4.6 Promover intervenciones que mejoren la seguridad ciudadana y la calidad de vida.

En La Mariscal la contaminación y la calidad ambiental ha sido un tema de amplia discusión, debido al deterioro de varias edificaciones y la existencia de escaso arbolado en las aceras de las vías principales. Programas como el de soterramiento de cables e infraestructuras y la mejora integral del espacio público permiten reducir de manera considerable la contaminación visual.

Para la gestión de residuos y su recolección, se plantean jornadas de educación en el manejo de residuos sólidos, además de, la implementación de contenedores para residencia y comercio con la finalidad de mantener una Mariscal limpia que evita el taponamiento de alcantarillas y colectores de agua lluvia.

La reactivación de espacios públicos y privados con nuevos usos de suelo, nuevas actividades económicas y edificaciones, y el repoblamiento de la zona, son la mejor forma de generar una percepción positiva de seguridad.

1.5 Lineamientos estratégicos del plan

Los lineamientos estratégicos recomiendan estrategias generales que guían la formulación del plan, para la consecución de la visión y los ejes orientadores.

Para el Plan La Mariscal se formulan los siguientes lineamientos:

- Garantizar la accesibilidad universal en el espacio público y la dotación de equipamientos de escala barrial.
- Promover que la planificación del sistema de movilidad y transporte priorice al peatón incorporando sistemas alternativos de transporte.
- Generar normativa para conservar y visibilizar el patrimonio existente y su promoción, mediante programas y proyectos de iniciativas público-privadas que resalten la vocación cultural y turística del sector.

- Fortalecer y promover las actividades relacionadas a las Industrias Culturales y Creativas mediante la generación de programas y proyectos.
- Incorporar intervenciones para la arborización de los espacios, y la utilización de especies nativas para reducir las islas de calor mediante zonas permeables.
- Generar acciones para reducir la contaminación acústica y atmosférica del sector.
- Aplicar normas de aprovechamiento urbanístico que aseguren compatibilidades de actividades económicas diversas y promueva la ocupación del suelo vacío y subutilizado.

Capítulo 2. Modelo de Ocupación

El Modelo de Ocupación del Plan La Mariscal se plantea a partir dos componentes generales:

- El Modelo Territorial Actual (MTA) resultante del diagnóstico, orienta la actuación y operación urbana que se concreta a través de la asignación normativa y la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.
- El Modelo Urbanístico y de intervenciones es el resultado de intervenciones prioritarias, mejora en espacio público, zonas de incentivos para el desarrollo económico e inmobiliario, aplicación de instrumentos de gestión de suelo, desarrollo de programas y proyectos con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los residentes actuales y potenciales en el sector.

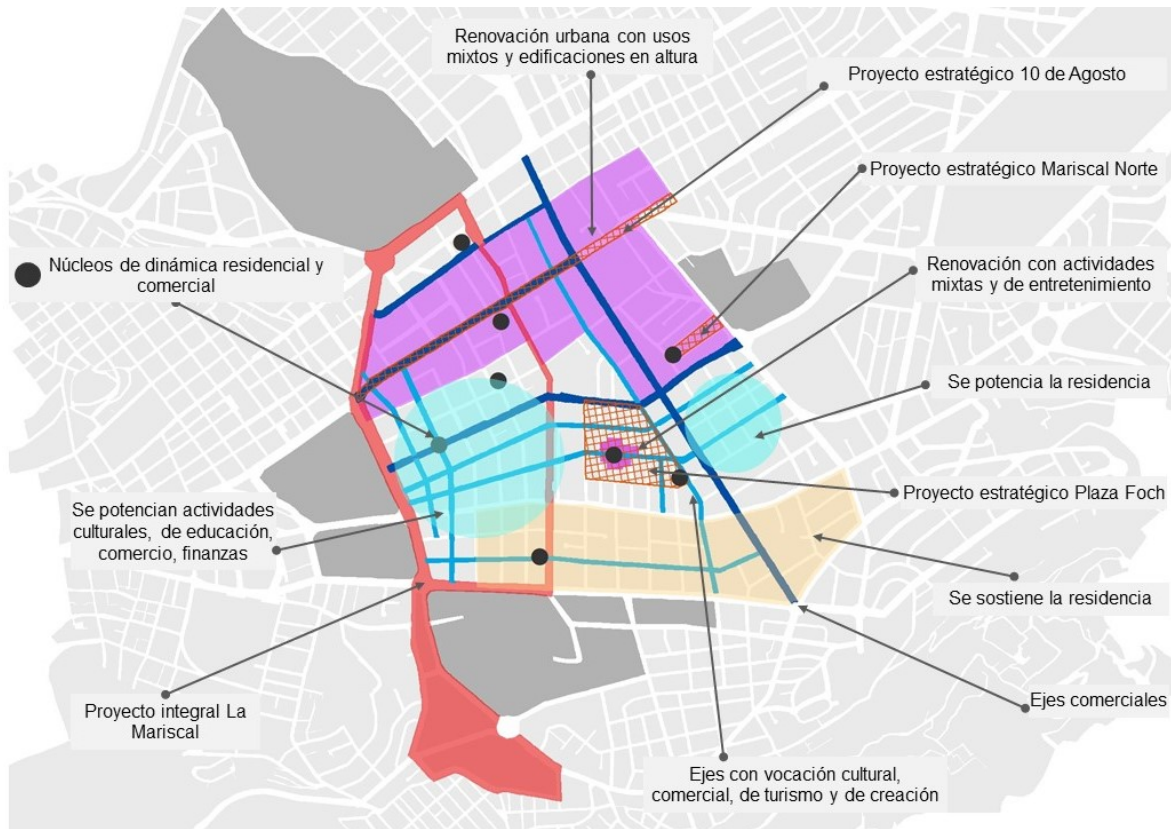
2.1 Modelo Territorial Deseado del Plan

El Modelo Territorial Deseado del Plan sintetiza la visión que consolida los objetivos estratégicos en el territorio de La Mariscal. Este modelo plantea superar las limitaciones del Modelo Territorial Actual (MTA), mediante el aprovechamiento de las potencialidades y ocupación del territorio en concordancia con los objetivos estratégicos del PMDOT 2024-2033 y las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El MTD aborda la organización del territorio y promueve una dinámica urbana bajo principios de sostenibilidad, seguridad ciudadana, uso eficiente del suelo urbano y mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Dentro de este marco, se incluye la creación de un Distrito de Innovación que potencie las Industrias Culturales y Creativas. Este Distrito tiene como objetivo fomentar un entorno propicio para el desarrollo y la colaboración entre el tejido educativo y de investigación, empresas de base tecnológica, empresas emergentes y centros culturales, fortaleciendo la infraestructura de innovación, cultural y creativa del área.

El modelo plantea directrices generales que se concretan mediante la aplicación de una nueva normativa urbana para la ocupación, el uso y el aprovechamiento equilibrado del suelo; la definición de compatibilidades de usos del suelo; y la implementación de programas y proyectos que articulan intervenciones interinstitucionales en áreas culturales, patrimoniales, de seguridad, espacio público e innovación. Además, el MTD implementa instrumentos de gestión que posibilitan el financiamiento de las intervenciones, asegurando el desarrollo continuo y sostenible de los espacios.

Figura 4 Corema Modelo Territorial Deseado (MTD)



Elaboración: SHOT, 2026

2.2 Modelo Urbanístico y de Intervenciones

El modelo urbanístico constituye una serie de acciones prioritizadas para optimizar el aprovechamiento del suelo y promover el desarrollo de La Mariscal. El modelo urbanístico engloba acciones e intervenciones tangibles e intangibles como: la reactivación de la economía del sector en sus diferentes escalas, la mejora de la calidad del espacio público, la conectividad mediante las diferentes modalidades de transporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la integración de los equipamientos y espacios públicos con el espacio privado. De esta forma se busca mejorar las condiciones urbanísticas del sector y la calidad de vida de los residentes y visitantes, la recuperación de la residencia y el posicionamiento de La Mariscal como una centralidad habitable, segura y dinámica.

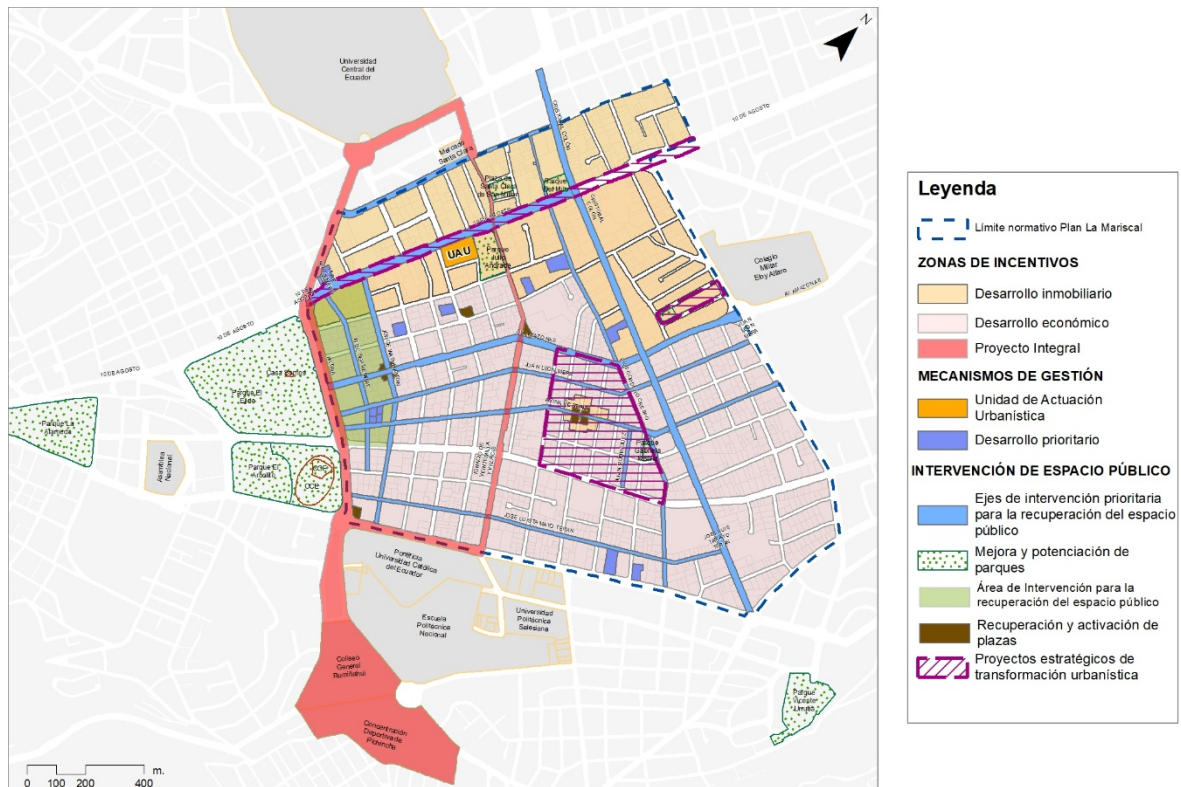
De manera general el modelo urbanístico planteado en el Plan se apalanca de las siguientes intervenciones e instrumentos de gestión que serán desarrolladas a lo largo de la aplicación del presente plan:

Tabla 4 Temáticas del Modelo Urbanístico y de Intervención

Temática del Modelo Urbanístico	Mecanismo de intervención
Zonas con incentivos para el desarrollo económico e inmobiliario	Se promueve el desarrollo inmobiliario y económico mediante la identificación de Zonas de Renovación y Revitalización Urbana
Programas y proyectos para la reactivación económica	Se identifican programas y proyectos desde las diferentes instituciones municipales, y se propone una gestión articulada con el sector privado y cooperación internacional como el Distrito de Innovación La Mariscal
Instrumentos de gestión del suelo	Se determina una unidad de actuación urbanística y se efectúa la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria en aquellos espacios de La Mariscal cuyo desarrollo es clave para detonar desarrollos residenciales, comerciales y turísticos. En el caso de la unidad de actuación urbanística, su desarrollo busca solventar el déficit de equipamientos asegurando la compensación equitativa de cargas y beneficios.
Intervenciones en espacio público	Se propone la mejora del espacio público mediante ejes priorizados para el desplazamiento de las personas. Se plantea la recuperación y reactivación de las plazas del sector con la finalidad de poner en contacto a la población con el espacio público de calidad y seguro. Esto permitirá además el impulso de las economías locales articuladas al comercio autónomo.
Articulación de espacio público con los equipamientos de servicio público y social	Se busca conectar aquellos equipamientos emblemáticos de La Mariscal con las principales estaciones del sistema público de transporte y con los espacios culturales característicos del sector.

Elaboración: SHOT, 2026

Figura 5 Modelo Urbanístico y de intervención



Elaboración: SHOT, 2026

Proyectos estratégicos de transformación urbanística.

Los proyectos estratégicos de transformación urbanística constituyen intervenciones principalmente de espacio público, cuyo objetivo es la reconversión de la forma de ocupación de espacios públicos y privados en sectores que contengan tratamientos urbanísticos de Renovación, para promover a través del espacio público, la consolidación de nuevos desarrollos inmobiliarios, comerciales, residenciales, culturales, turísticos, entre otros.

El Plan establece 3 proyectos de transformación urbanística:

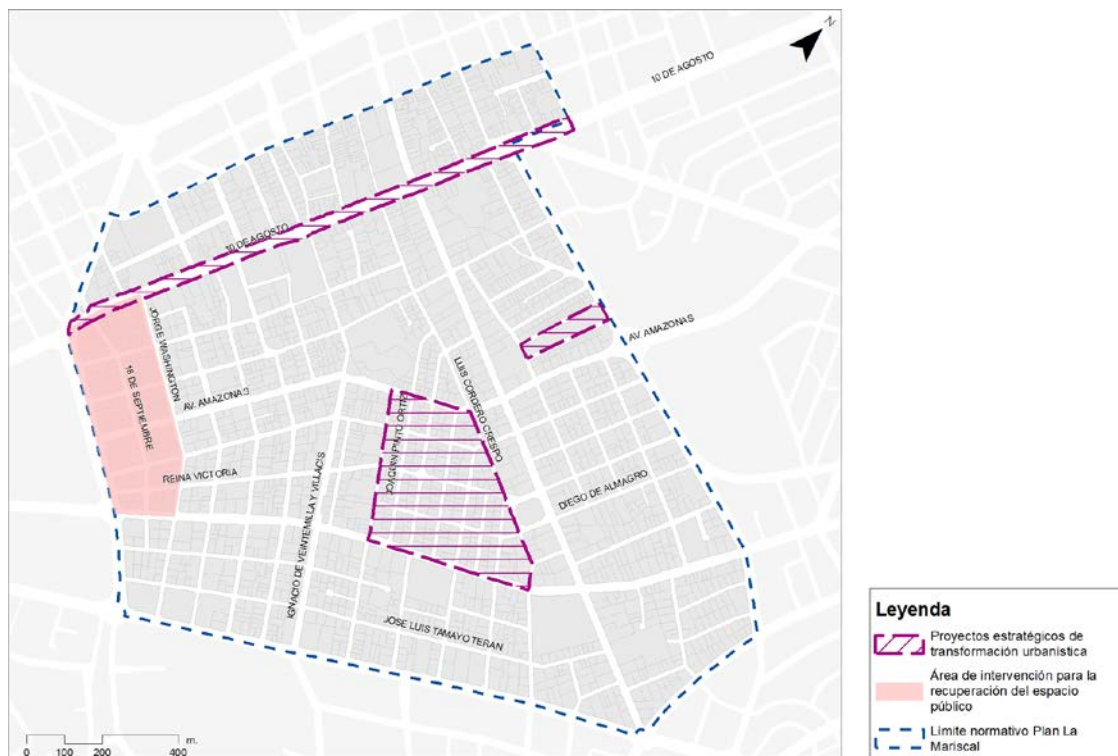
- Proyecto Avenida 10 de Agosto:** El objetivo de este proyecto es renovar la Av. 10 de Agosto con intervención integral del espacio público, para mejorar las condiciones de movilidad peatonal y los diferentes sistemas de movilidad.
- Plaza Quinde:** Proyecto para recuperar el espacio público del entorno de la Plaza Quinde y su zona de influencia.
- Nuevo nodo de transformación urbanística “Mariscal Norte”:** Este proyecto tiene como finalidad consolidar un núcleo de desarrollo urbanístico con actividades comerciales, residenciales, áreas verdes y equipamientos, que permita la conexión peatonal y continuidad espacial entre las Avenidas Orellana y Colón.

Área de intervención para la recuperación del espacio público.

Las áreas de intervención para la recuperación del espacio público son zonas que se establecen para facilitar los desplazamientos peatonales, con condiciones de seguridad, accesibilidad y calidad del espacio público.

Estas áreas generan elementos de continuidad y entornos de experimentación y colaboración en áreas abiertas y compartidas en el espacio público a través de laboratorios urbanos, espacios donde la comunidad interactúa y comparte experiencias, fortalece el sentido de pertenencia y cohesión social.

Figura 6 Proyectos estratégicos y áreas de intervención en La Mariscal



Fuente: SHOT, 2026

Intervenciones en espacio público.

El espacio público se genera con un enfoque innovador en la planificación urbana que involucra activamente a la comunidad y a diversos actores locales, en la concepción, diseño, implementación y gestión de los espacios.

Se caracteriza por su capacidad de fomentar la cohesión social, la identificación comunitaria y la adaptabilidad, en función de las cambiantes necesidades y usos a lo largo del tiempo, con la finalidad de crear entornos urbanos inclusivos, dinámicos y representativos de la diversidad y aspiraciones de la comunidad. donde los espacios pueden servir para múltiples propósitos y actividades como recreación, encuentro social, expresiones culturales.

El espacio público en el Plan se orienta a articular el desarrollo urbanístico que contempla la movilidad sostenible, el incremento de áreas verdes y la dotación de equipamientos. Plantea la prioridad del peatón y posiciona al espacio público para el desarrollo de diversas actividades sociales. Las áreas públicas proyectadas permiten el encuentro entre sus habitantes, distribuidas equitativamente en el territorio, a la vez que reducen la percepción de inseguridad, dotan de áreas verdes para la ciudad y brindan soporte para las redes de movilidad tanto de peatones como de bici-usuario.

Se definen para su ejecución de manera prioritaria los siguientes ejes:

Ejes transversales en zonas con vocación comercial:

- Av. Cristóbal Colón: desde la Av. 12 de Octubre hasta la Av. América

Ejes transversales en zonas con vocación cultural, comercial, de turismo y creación:

- Calle 18 de Septiembre: desde la Av. Pérez Guerrero hasta la calle Leonidas Plaza Gutiérrez.
- Calle Jorge Washington: desde la Av. 10 de Agosto hasta la Av. 12 de Octubre.
- Calle Luis Cordero: desde la calle Versalles hasta la Av. 12 de Octubre.
- Calle Juan Rodríguez: desde la Av. 6 de Diciembre hasta la calle Reina Victoria.

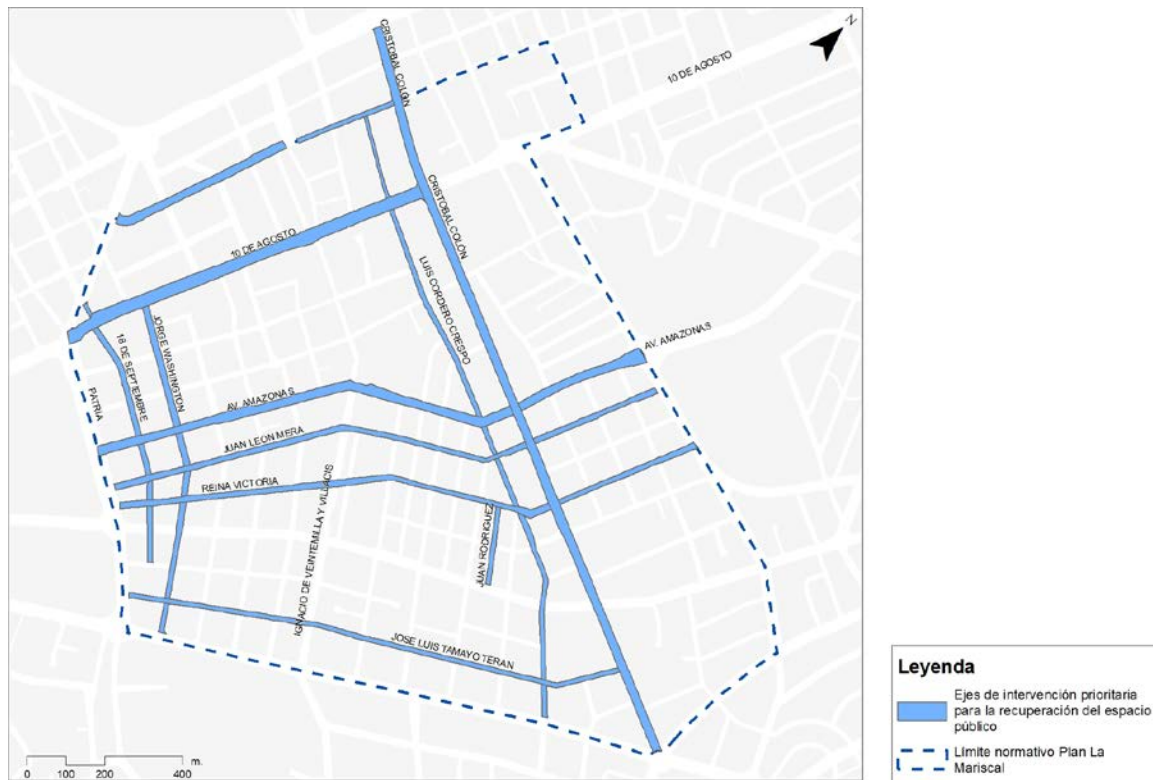
Ejes longitudinales en zonas con vocación comercial:

- Av. 10 de Agosto, como parte de un proyecto estratégico.
- Av. Amazonas: desde la Av. Patria hasta la Av. Francisco de Orellana
- Calle Versalles: desde la Av. Pérez Guerrero hasta la Av. Colón

Ejes longitudinales en zonas con vocación cultural, comercial, de turismo y creación:

- Calle Reina Victoria: desde la Av. Patria hasta la Av. Francisco de Orellana.
- Calle Juan León Mera: desde la Av. Patria hasta la Av. Francisco de Orellana.
- Calle José Luis Tamayo: desde la Av. Patria hasta la Av. Colón

Figura 7 Ejes de intervención prioritaria en La Mariscal



Elaboración: SHOT, 2026

Red Verde Urbana

La Red Verde Urbana proporciona una conexión ambiental uniando diferentes espacios como parques, jardines y zonas naturales con la trama urbana, proporcionando una serie de beneficios tanto para los residentes como para la biodiversidad local. El Plan plantea mejorar la red verde urbana, y por consiguiente fortalecer las condiciones ambientales y el posible impacto que exista producto del incremento de la densidad poblacional.

Las intervenciones están direccionadas a promover la conservación y restauración de espacios degradados, reducir la fragmentación del paisaje, asegurar la conectividad ecológica, además de reducir la escorrentía superficial.

Capítulo 3. Modelo Normativo

En el área del plan se delimitan los polígonos de intervención territorial y asignan tratamientos urbanísticos, usos de suelo, compatibilidades de uso de suelo, condiciones de implantación, y edificabilidades.

3.1 Polígonos de Intervención Territorial

Los polígonos de intervención territorial de este Plan son áreas urbanas redefinidas a partir de los polígonos previamente establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, con la identificación de características homogéneas a detalle, de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos correspondientes.

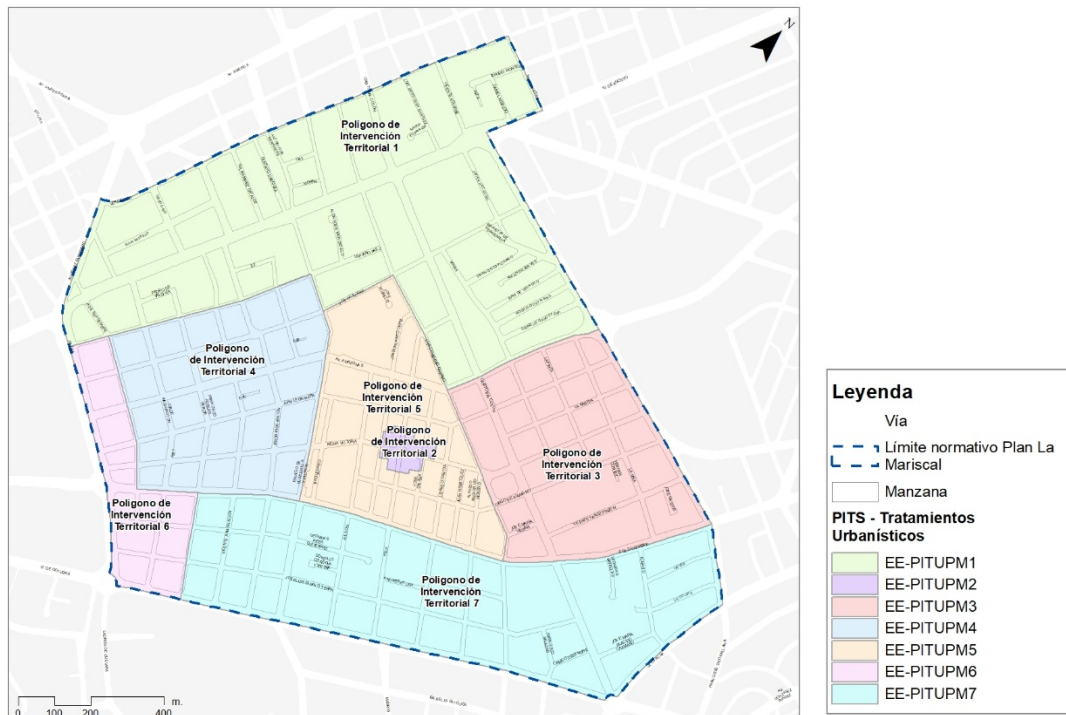
El Plan determina 7 (siete) polígonos de intervención territorial con los siguientes límites y superficies:

Tabla 5 Polígonos de Intervención Territorial

Polígonos de Intervención Territorial (PIT)	Límites
Polígono de intervención territorial 1	Norte: Calle Selva Alegre, Av. 10 de Agosto y Av. Orellana Sur: Av. Patria y Av. Pérez Guerrero Este: Calle Ulpiano Páez, Av. Ignacio de Veintimilla, calle 9 de Octubre, calle Cordero y Av. Amazonas. Oeste: Calle Versalles
Polígono de intervención territorial 2	Lotes del entorno de la Plaza Quinde, "Plaza Foch"
Polígono de intervención territorial 3	Norte: Av. Orellana Sur: Calle Luis Cordero Este: Av. 6 de Diciembre Oeste: Av. Amazonas
Polígono de intervención territorial 4	Norte: Av. Veintimilla Sur: Calle 18 de Septiembre Este: Av. 6 de Diciembre Oeste: Calle Ulpiano Páez
Polígono de intervención territorial 5	Norte: Calle Luis Cordero Sur: Av. Veintimilla Este: Av. 6 de Diciembre Oeste: Av. 9 de Octubre
Polígono de intervención territorial 6	Norte: Calle 18 de Septiembre, Av. 6 de Diciembre y Calle Francisco Robles Sur: Av. Patria Este: Av. 12 de Octubre Oeste: Calle Ulpiano Páez
Polígono de intervención territorial 7	Norte: Av. Orellana y Av. La Coruña Sur: Calle Francisco Robles Este: Av. 12 de Octubre Oeste: Av. 6 de Diciembre

Elaboración: SHOT, 2026

Figura 8 Polígonos de Intervención Territorial



Elaboración: SHOT, 2026

3.2 Tratamientos urbanísticos

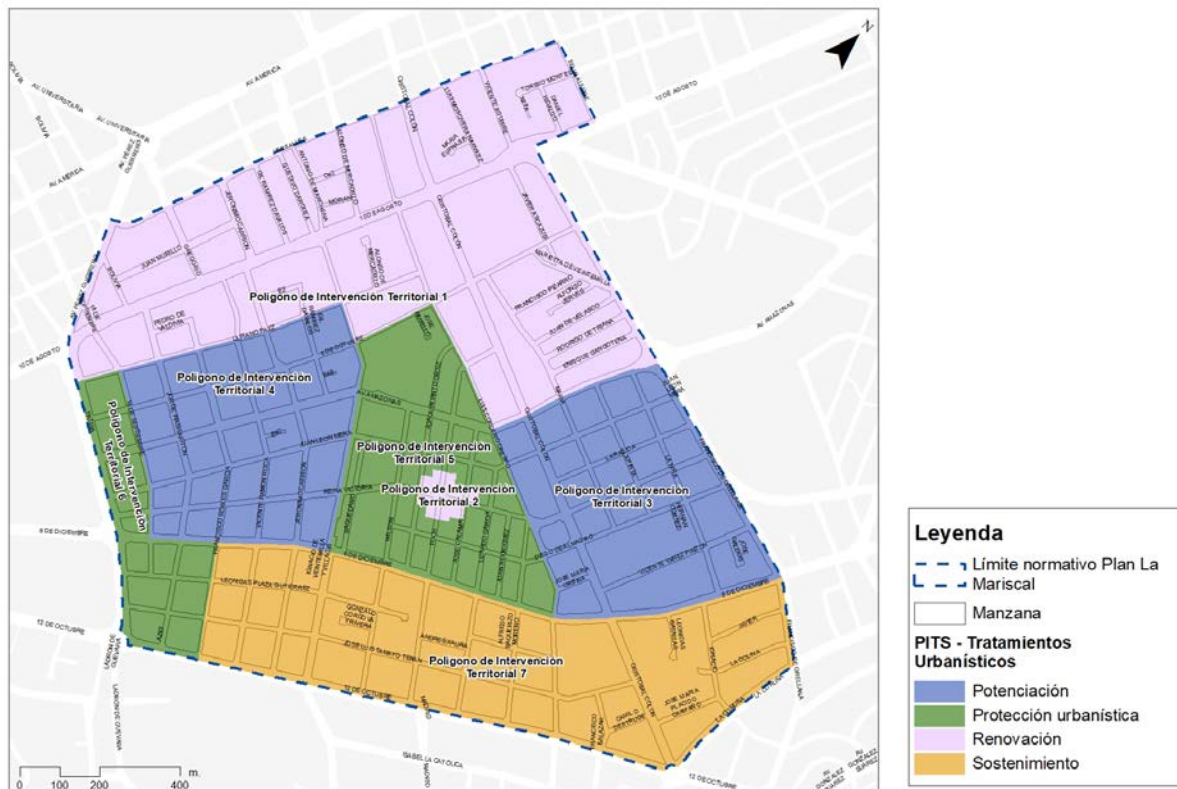
Los tratamientos urbanísticos son disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo, dentro de los polígonos de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa metropolitana vigente. A los polígonos de intervención territorial del PUCP La Mariscal se le asignó tratamientos urbanísticos de renovación, potenciación, protección urbanística y sostenimiento.

Tabla 6 Tratamientos urbanísticos

Tratamiento Urbanístico	Polígonos de Intervención Territorial (PIT)
Renovación	Polígono de intervención territorial 1 (Código: EE-PITUPM1)
	Polígono de intervención territorial 2 (Código: EE-PITUPM2)
Potenciación	Polígono de intervención territorial 3 (Código: EE-PITUPM3)
	Polígono de intervención territorial 4 (Código: EE-PITUPM4)
Protección urbanística	Polígono de intervención territorial 5 (Código: EE-PITUPM5)
	Polígono de intervención territorial 6 (Código: EE-PITUPM6)
Sostenimiento	Polígono de intervención territorial 7 (Código: EE-PITUPM7)

Elaboración: SHOT, 2026

Figura 9 Tratamientos urbanísticos



Elaboración: SHOT, 2026

3.3 Aprovechamiento urbanístico

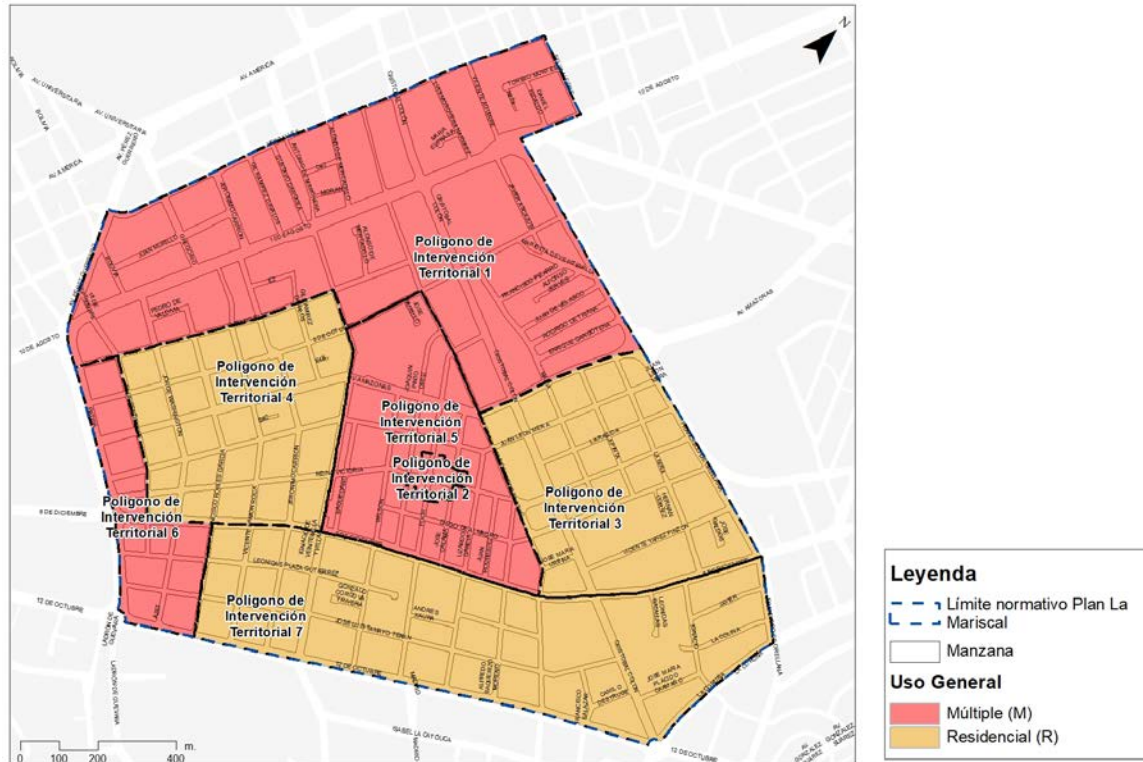
El aprovechamiento urbanístico determina la capacidad de utilización del suelo, en términos de usos, ocupación, edificabilidad y sus respectivas compatibilidades; asignadas por zonas dentro de los polígonos de intervención territorial de la Mariscal.

3.3.1 Usos generales del suelo

El uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario dentro de un polígono de intervención territorial. En el La Mariscal aplican los siguientes:

- **Residencial:** Corresponde a polígonos de intervención territorial que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- **Múltiple:** Corresponde a polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las determinaciones del presente plan.

Figura 10 Usos generales de suelo



Elaboración: SHOT, 2026

3.3.2 Usos específicos principales de suelo

Los usos de suelo específicos principales son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos específicos principales de suelo determinados para el Plan son los siguientes:

Múltiple:

El uso Múltiple promueve la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Este uso de suelo se encuentra asignado en el corazón del ámbito de aplicación de este plan y en los ejes de vías principales como son los ejes arteriales y colectores.

Residencial Urbano:

Es el uso destinado principalmente a la residencia, en el cual se permite la complementación con equipamientos, comercio y servicios. Se clasifican en:

- Residencial urbano de Media Densidad
- Residencial urbano de Alta Densidad

Equipamiento:

Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad.

3.3.3 Tipologías para usos específicos principales

Las tipologías en los usos de suelo establecen los niveles de compatibilidad e intensidad de actividades económicas a desarrollarse en una determinada zona, en concordancia con el uso específico principal.

El Plan La Mariscal desagrega y particulariza las actividades económicas en consideración de las vocaciones territoriales, para el uso Múltiple y para el uso Residencial.

Tipologías para uso Múltiple:

Dentro del Plan La Mariscal se subclasifican en:

- a) **Múltiple Mariscal:** Se asigna en ejes viales comerciales de La Mariscal, que pueden coexistir con residencia, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.
- b) **Múltiple Entretenimiento:** Se asigna en la zona correspondiente a la Plaza Quinde y su entorno. Permite mayor capacidad de actividades de entretenimiento, además de las actividades generales del uso Múltiple Mariscal

Tipologías para usos Residenciales:

Dentro del Plan La Mariscal los usos específicos principales residenciales se subclasifican en:

- a) **Residencial Urbano de Media Densidad Mariscal:** Se asigna al interior de las vías mayoritariamente locales, en las cuales se permiten alturas de edificaciones de hasta 6 pisos.
- b) **Residencial Urbano de Alta Densidad Mariscal:** Se asigna al interior de las vías mayoritariamente locales, en las cuales se permiten alturas de edificaciones superiores a 6 pisos.

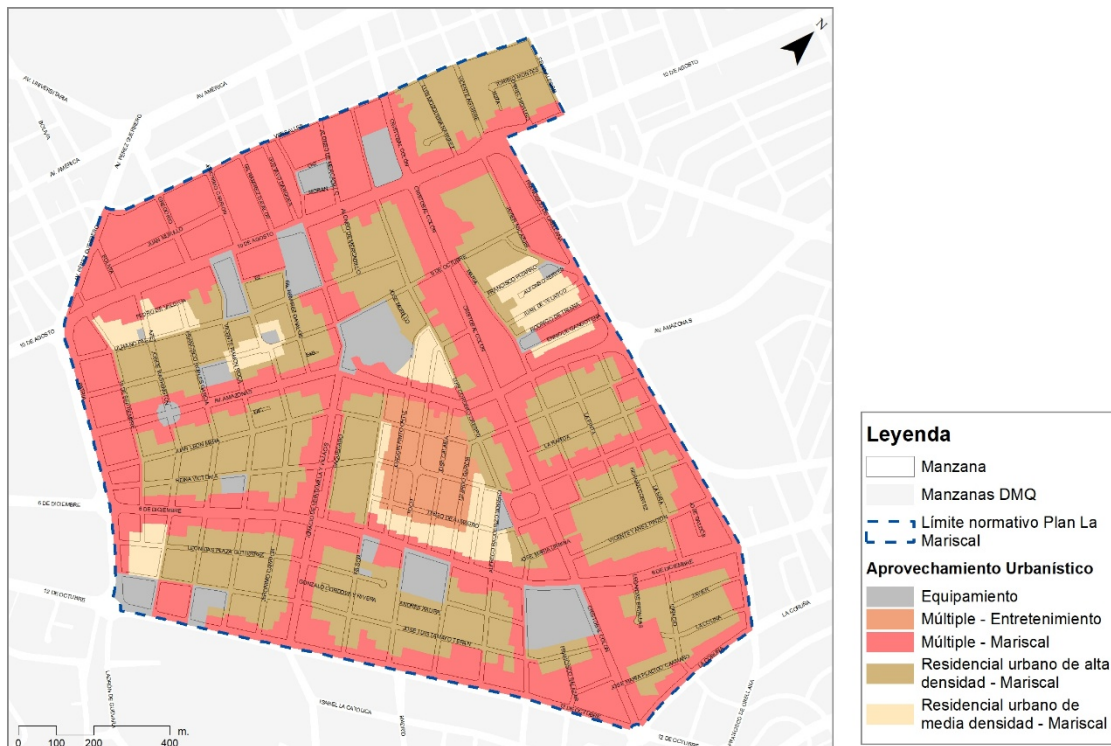
Tipologías para uso equipamiento:

El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

- **Equipamientos de servicios sociales:** están relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a. Educación (EE)
 - b. Cultura (EC)
 - c. Salud (ES)
 - d. Bienestar social (EB)
 - e. Recreación y deporte (ED)
 - f. Culto Religioso (ECR)
- **Equipamientos de servicios públicos:** están relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - a. Seguridad ciudadana (EG)
 - b. Servicios de la administración pública (EA)
 - c. Servicios funerarios (EF)
 - d. Transporte (ET)
 - e. Instalaciones de infraestructura (EI)
 - f. Especial (EP)
- **Clasificación de equipamientos por escalas:** En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se clasifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos de suelo principales.
 - a. **Equipamientos de escala metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
 - b. **Equipamientos de escala zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo con las necesidades de la población.
 - c. **Equipamientos de escala sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo con las necesidades de la población.
 - d. **Equipamientos de escala barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Los usos de suelo específicos se vinculan de forma escalonada y guardan correspondencia con los tratamientos urbanísticos y uso general.

Figura 11 Usos específicos de suelo



Elaboración: SHOT, 2026

3.3.4 Compatibilidades para el Uso de Suelo

La compatibilidad de usos de suelo se da a partir de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas, en relación con lo que determina el uso de suelo específico principal. Para el ámbito de aplicación del Plan, se establece una tabla específica de compatibilidades en relación a sus condiciones particulares de convivencia entre actividades relacionadas al turismo, residencia, comercio y equipamientos, y acorde a la vocación territorial.

3.3.5 Actividades de comercios y servicios

Las actividades de comercios y servicios son complementarias, restringidas o prohibidas en concordancia con los usos específicos principales del suelo. Están destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y metropolitano.

Las actividades económicas estarán sujetas a la normativa aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de actualización de la normativa que establece las actividades económicas aplicables en el DMQ, bajo las atribuciones determinadas en la normativa metropolitana vigente, serán aplicables a este plan.

3.3.6 Condiciones de implantación

Las condiciones de implantación son disposiciones y lineamientos para la implantación y funcionamiento de las actividades económicas y los equipamientos en los usos de suelo específicos y serán de obligatorio cumplimiento, previa la obtención de los licenciamientos correspondientes. Las condiciones de implantación se encuentran sujetas a lo establecido en la Ordenanza del presente Plan.

Para toda actividad económica definida como restringida en la tabla de compatibilidades, se detalla la tipología de compatibilidad, el uso donde se encuentra restringida, su codificación y su descripción, todas ellas deberán cumplir con las condiciones generales de implantación.

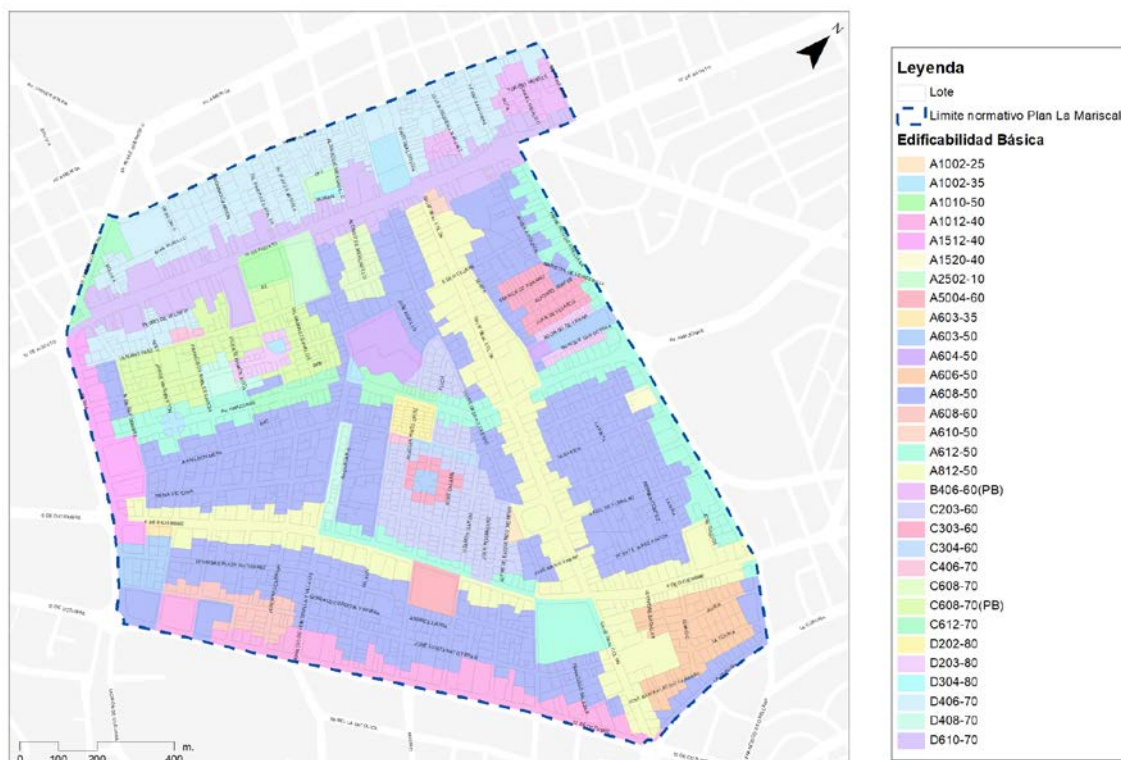
3.4 Edificabilidad

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad.

- **Edificabilidad básica:** es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

En el Plan La Mariscal se establecen las siguientes edificabilidades básicas:

Figura 12 Edificabilidad básica



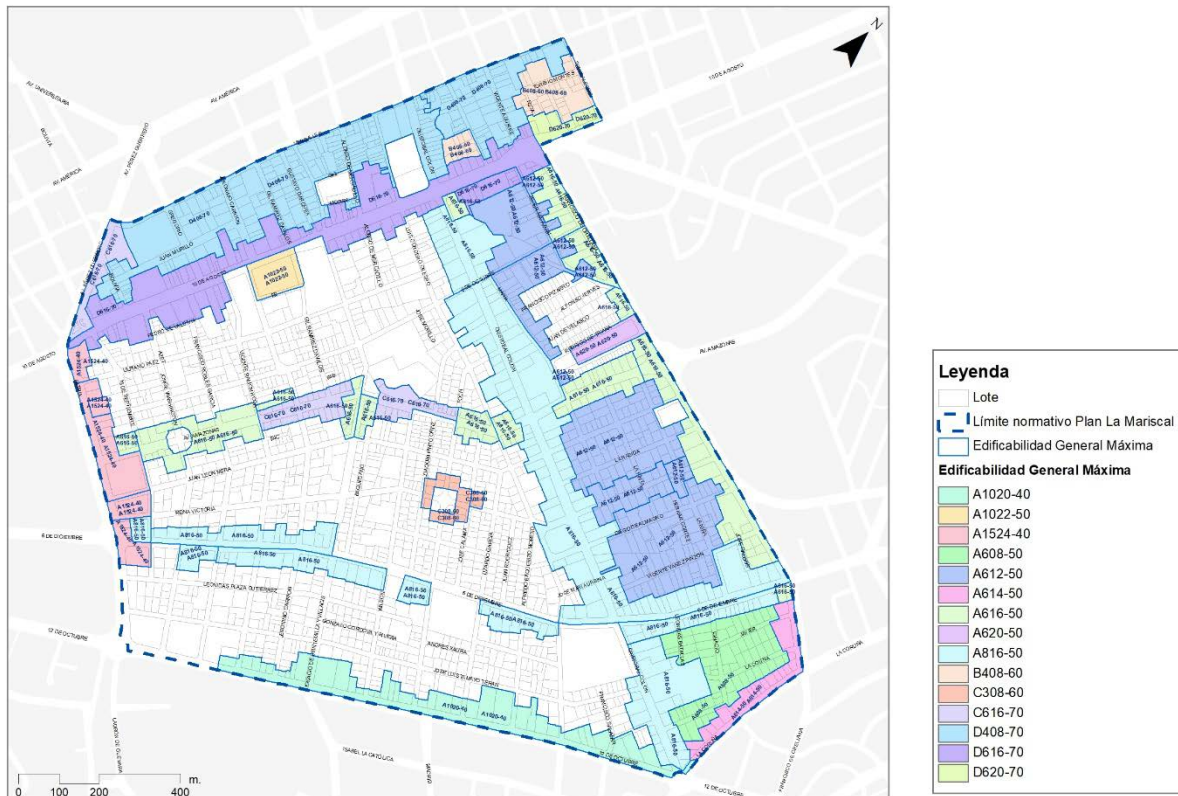
Elaboración: SHOT, 2026

- **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del polígono de intervención territorial, en el presente plan. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

La edificabilidad general máxima se asigna a las zonas donde se desea consolidar la densidad poblacional de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo.

En el Plan La Mariscal se asignan las siguientes edificabilidades generales máximas:

Figura 13 Edificabilidad máxima



Elaboración: SHOT, 2026

Capítulo 4. Normativa complementaria para la edificabilidad

Son disposiciones normativas que establecen condiciones para garantizar un mínimo de calidad urbana respecto al espacio público, imagen urbana y conservación del patrimonio arquitectónico.

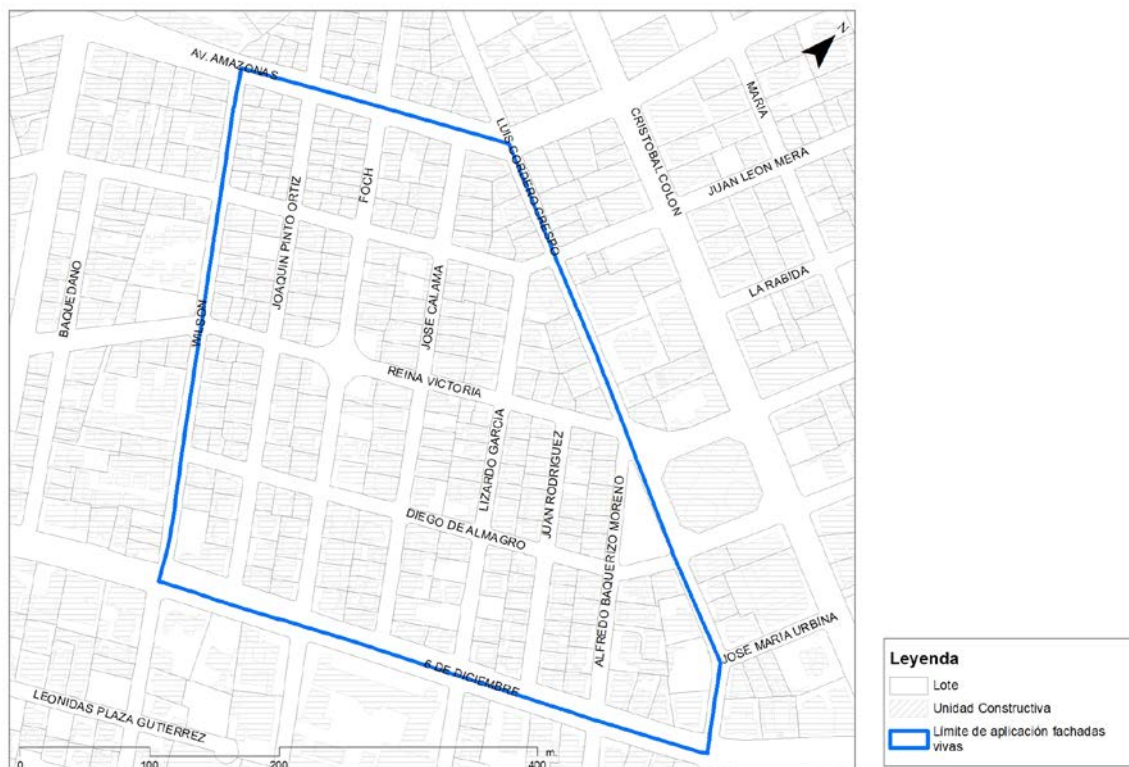
En el ámbito de aplicación de este Plan se deberá cumplir con la siguiente normativa complementaria para la edificabilidad:

- Intervenciones en fachadas vivas;
- Liberación de retiros en predios patrimoniales; y
- Aplicación de edificabilidad junto a predios patrimoniales.

4.1 Intervenciones en fachadas vivas

Con el fin de permitir la integración de los retiros frontales al espacio público, brindar mayor permeabilidad visual y generar fachadas vivas, las edificaciones nuevas y existentes que se encuentran dentro del área central de La Mariscal, deberán cumplir con la normativa técnica para la intervención en fachadas vivas. En lotes con bienes inventariados se aplicará la normativa correspondiente a bienes inmuebles patrimoniales.

Figura 14 Área de aplicación fachadas vivas

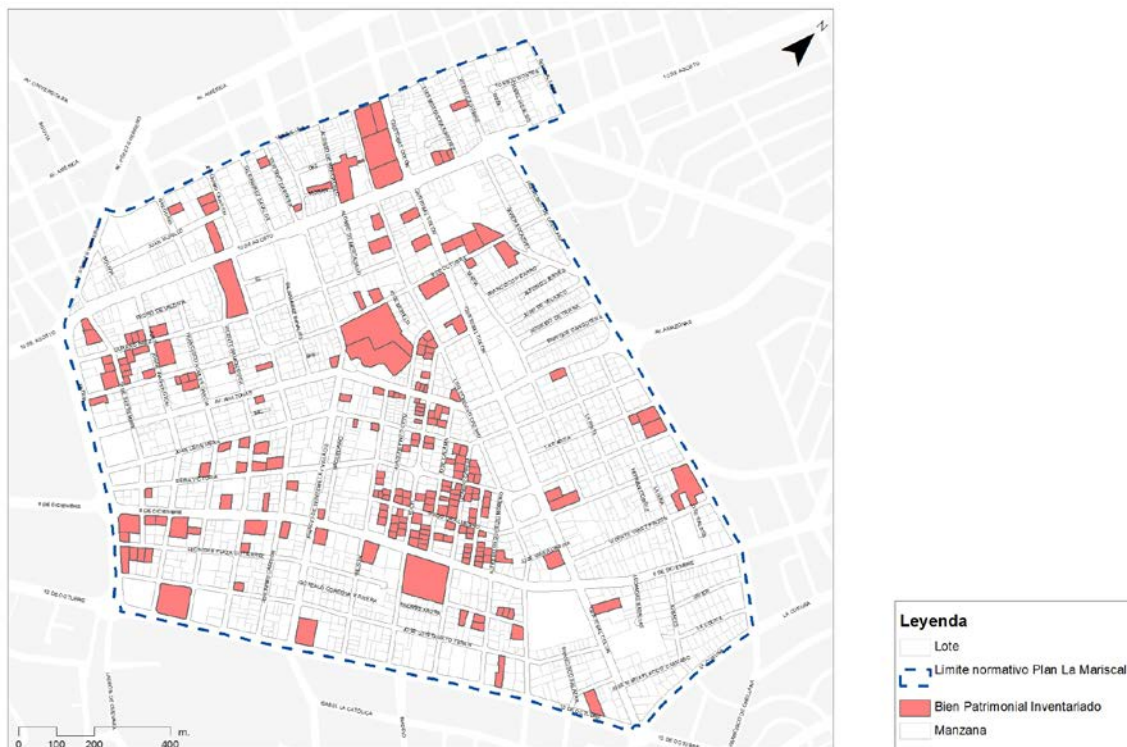


Elaboración: SHOT, 2026

4.2 Liberación de retiros en predios patrimoniales

La liberación de retiros aplica a aquellas edificaciones con forma de ocupación aislada, continua o pareada que forman parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales. La norma técnica para su aplicación tiene el objetivo de liberar los retiros e integrarlos al espacio público, así como revalorizar el patrimonio arquitectónico del sector.

Figura 15 Aplicación de liberación de retiros



Elaboración: SHOT, 2026

Capítulo 5. Modelo de Gestión

5.1 Instrumentos de gestión del suelo

En el Plan La Mariscal se ha determinado la aplicación de los siguientes instrumentos de gestión:

- Instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano: Concesión onerosa de derechos.
- Instrumento para la distribución equitativa de cargas y beneficios: Unidad de actuación urbanística.
- Instrumento para regular el mercado de suelo: Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

5.1.1 Concesión Onerosa de Derechos

La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano.

Cargas generales del Plan Complementario Parcial La Mariscal

Este plan no ha identificado cargas generales para su desarrollo

Estimación referencial de beneficios edificatorios potenciales generados por el aprovechamiento urbanístico del Plan La Mariscal

De manera referencial, se han identificado lotes vacíos y subutilizados que pueden alcanzar el aprovechamiento urbanístico asignado en este plan, los cuales, en caso de desarrollarse, pagarán el valor de concesión onerosa de derechos.

La estimación económica de los beneficios edificatorios potenciales generados por el aprovechamiento urbanístico del presente plan se detallan en el **Apéndice 1. De la estimación de beneficios edificatorios potenciales generados por el aprovechamiento urbanístico del PUCP La Mariscal.**

5.1.2 Unidad de Actuación Urbanística

El Plan delimita una (1) Unidad de Actuación Urbanística.

Figura 16 Unidad de Actuación Urbanística



Elaboración: SHOT, 2026

Estimación económica de las cargas y beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística

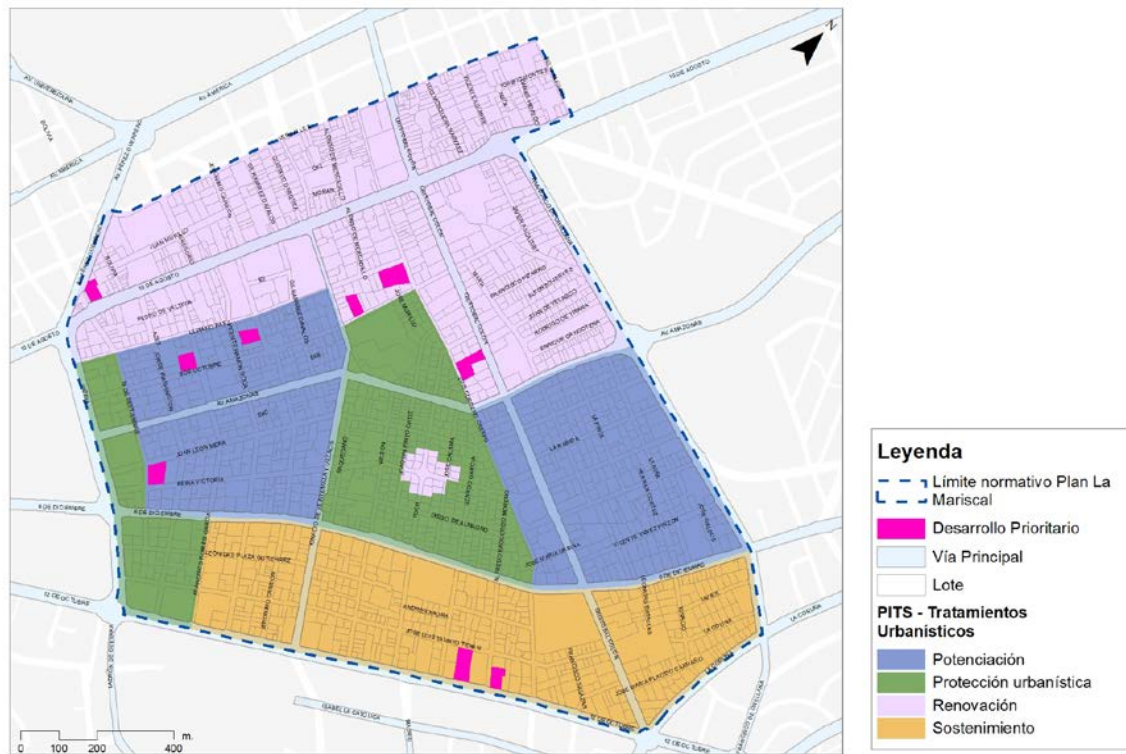
La estimación económica de las cargas y los beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística planteada se detalla en el **Apéndice 2. De la estimación de cargas y beneficios de las Unidades de Actuación Urbanística del PUCP La Mariscal.**

5.1.3 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar los predios que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística, en el plazo establecido por la normativa metropolitana vigente.

Los predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, cuyo proceso seguirá lo establecido en la normativa metropolitana vigente, se muestran a continuación:

Figura 17 Desarrollo y construcción prioritaria



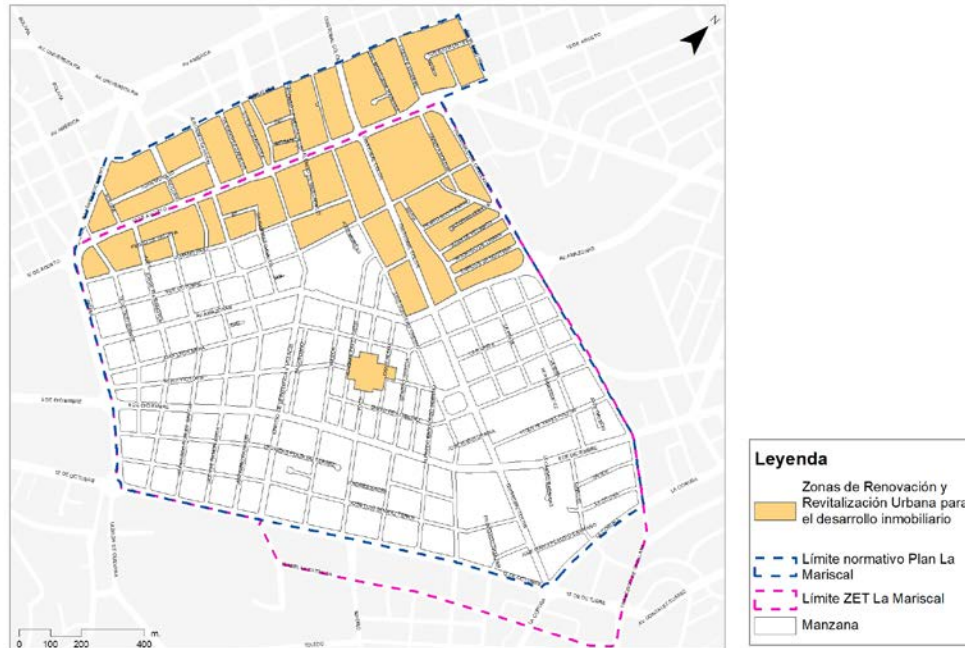
Elaboración: SHOT, 2026

5.1.4 Declaración de Zonas de Renovación y Revitalización Urbana

Con la finalidad de aplicar los incentivos urbanísticos determinados en la normativa metropolitana vigente, el Plan La Mariscal determina zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario y económico.

Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario

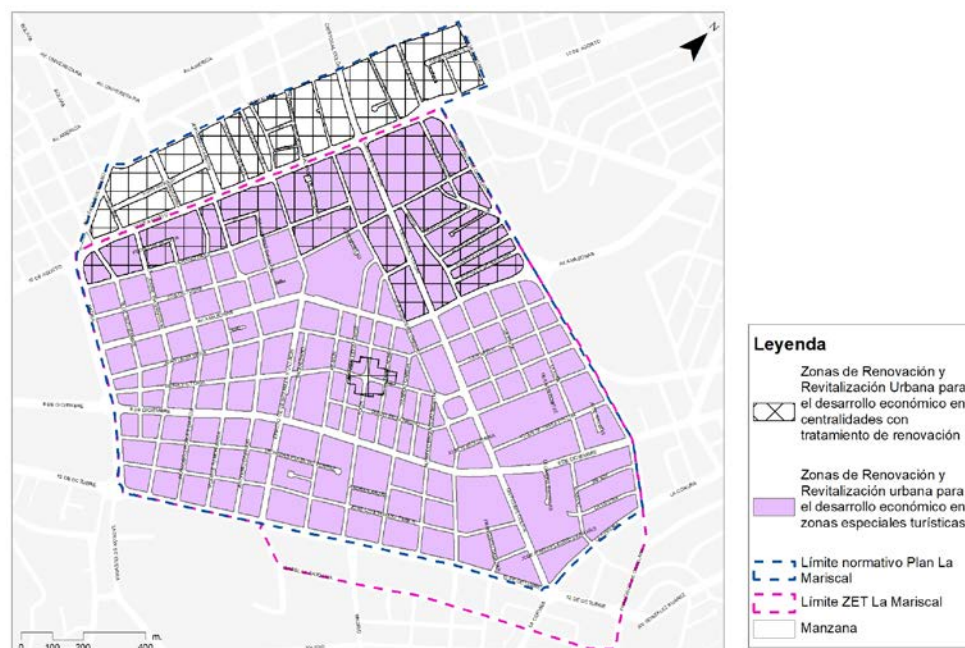
Figura 18 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario



Elaboración: SHOT, 2026

Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico

Figura 19 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico

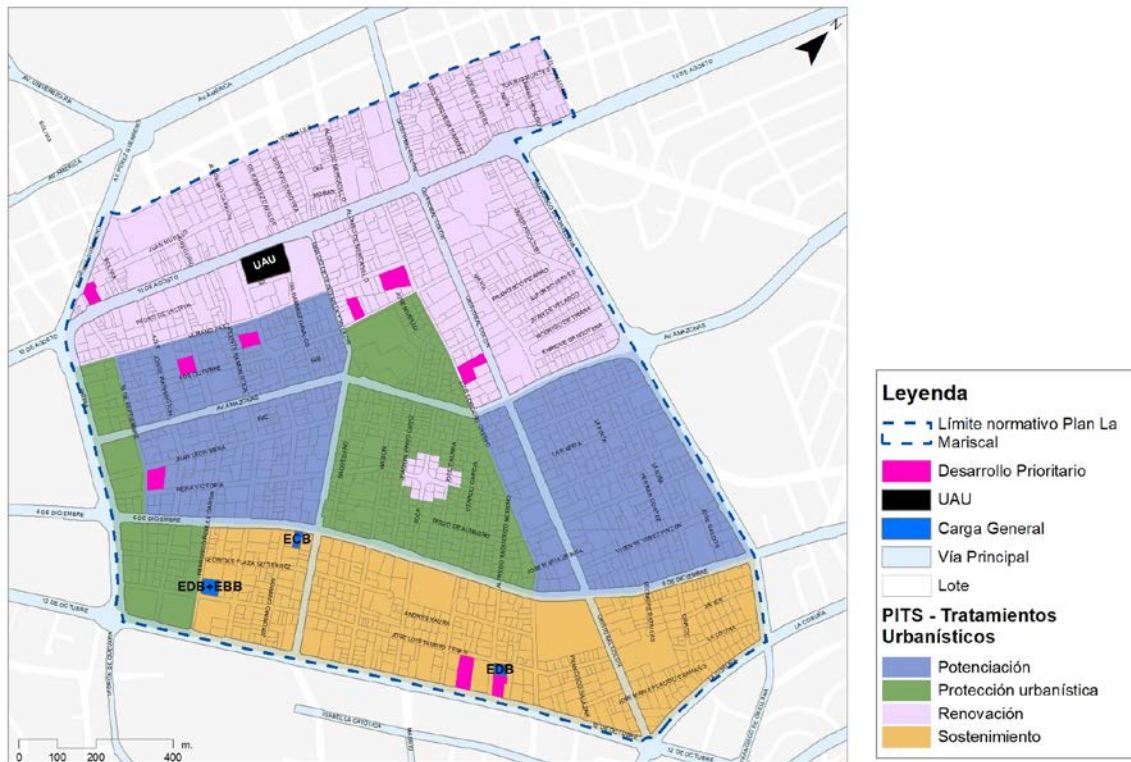


Elaboración: SHOT, 2026

5.1.5 Resumen de aplicación de los instrumentos de gestión

Los instrumentos de gestión detallados en el presente capítulo se distribuyen de manera homogénea sobre el territorio, con énfasis en los PITS de potenciación y renovación.

Figura 20 Instrumentos de gestión



Elaboración: SHOT, 2026

5.2 Programas y Proyectos

Los programas y proyectos del Plan La Mariscal constituyen una serie de operaciones necesarias para llevar a cabo distintas acciones, en concordancia con los ejes orientadores definidos en el Plan, y estableciendo programas para cada uno de ellos. Las entidades responsables de la ejecución, deberán implementar los proyectos en coordinación con las entidades responsables de la política pública, y las ejecutarán en concordancia a la escala de los proyectos, sus atribuciones y lo determinado en la normativa metropolitana vigente.

5.2.1 Ejes orientadores para la ejecución de programas y proyectos

- Eje orientador para recuperar la residencia, repoblar y aprovechar el suelo subutilizado.

- Eje orientador para promover, desarrollar, reactivar y cuidar las economías, la producción y la innovación.
- Eje orientador para dotar y recuperar los espacios públicos, el verde urbano y los equipamientos.
- Eje orientador para generar la interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad.
- Eje orientador para rehabilitar y potenciar el patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental.
- Eje orientador para promover intervenciones que mejoren la seguridad ciudadana y la calidad de vida.

5.3 Estrategias de financiamiento

Las estrategias de financiamiento constituyen un elemento fundamental para asegurar el sostenimiento del Plan La Mariscal en el tiempo, garantizando la disponibilidad de recursos para su desarrollo y la consecución de los objetivos territoriales. Puntualmente, estos se dividen en cargas y beneficios. Por su parte, las cargas son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo; mientras que los beneficios se definen como las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios. Juntos, estos instrumentos permiten generar una repartición equitativa de las prestaciones, así como de las imposiciones para cada administrado en función del aprovechamiento que se ejerza.

A continuación, se detallan dentro de cada una de las categorías expuestas los instrumentos que aplican al Plan Complementario Parcial La Mariscal:

- Distribución equitativa de cargas y beneficios dentro de la unidad de actuación urbanística.
- Concesión Onerosa de Derechos, cuyos recursos podrán financiar los proyectos del plan.
- Gestión de las entidades municipales y adscritas a través de recursos propios, tributarios o no tributarios, que será recuperado a través de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.
- Gestión de cooperación internacional reembolsable o no reembolsable, aportes públicos y privados.
- Tributos con finalidades fiscales, de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

II. BIBLIOGRAFÍA

- Aguirre, S. C., González, M. G., & Ortega, M. A. M. (2018). Arquitectura del siglo XX en el inventario patrimonial de Quito. *Vivienda y Comunidades Sustentables*, 4, 35-43. <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i4.93>
- Alvarado, A., Audin, L., Nocquet, J. M., Lagreulet, S., Segovia, M., Font, Y., Lamarque, G., Yepes, H., Mothes, P., Rolandone, F., & et al. (2014). Active tectonics in Quito, Ecuador, assessed by geomorphological studies, GPS data, and crustal seismicity. *HAL open science*, 67-83.
- Álvarez, M., Quiroz, E., Gutiérrez, J. (2019). Accesibilidad peatonal a los servicios educativos de la ciudad de Ibagué; -Tolima, Colombia. *Revista Cartográfica*, 98, 305-330.
- AME. (2019). *PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO -PUGS- Herramientas Orientativas para su formulación – AME VIRTUAL*. <https://amevirtual.gob.ec/planes-de-uso-y-gestion-de-suelo-pugs-herramientas-orientativas-para-su-formulacion/>
- Centro Ecuatoriano de Investigación Geográfica. (1984). *Quito, aspectos geográficos de su dinamismo*. Centro Ecuatoriano de Investigación Geográfica.
- Cevallos, R. F. R. (2016). *Árboles Patrimoniales de Quito*. Centro de Publicaciones PUCE. <https://ulibros.com/arboles-patrimoniales-de-quito-fpeki.html>
- Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (2017). Plan Especial La Mariscal (Borrador).
- De Maxymi, R. y Peyronnie, K. (2000). *Gente de Quito*. Ed. Abya-Yala. Instituto de Investigaciones para el Desarrollo de Francia (IRD). Centro de Investigaciones sobre Movimientos Sociales (CEDIME) Del Pino, I. (2003). *Quito 30 años de arquitectura moderna, 1950-1980*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Facultad de Arquitectura y Diseño.
- Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (2017). Plan Especial La Mariscal (Borrador).
- El Comercio. (2019, octubre, 24). Problemas para hallar estacionamiento en La Mariscal. *El Comercio*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/problemas-estacionamiento-mariscal-vehiculos-cuidadores.html>.
- El Telégrafo. (2014, mayo, 11). La Mariscal, ícono de la modernidad urbana quiteña. *El Telégrafo*. <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/la-mariscal-icono-de-la-modernidad-urbana-quitena>.
- Empresa Eléctrica Quito. (2022, mayo 3). Mejoramos la Iluminación en varios sectores de nuestra área de Cobertura [Noticias y novedades de interés para consumidores, ciudadanos y trabajadores]. Empresa Eléctrica Quito. http://www.eeq.com.ec:8080/zh/nosotros/comunicamos/noticias/-/asset_publisher/PDd0RO7ISu5d/content/id/41351423

- Encalada, E. (2019, julio, 8). 'Guagüitos' laboran en 'zona azul' de La Mariscal. *Últimas Noticias*.
<https://www.ultimasnoticias.ec/las-ultimas/jovenes-zona-azul-nocturna-mariscal.html>
- Endreny, T., Santagata, R., Perna, A., Stefano, C. D., Rallo, R. F., & Ulgiati, S. (2017). Implementing and managing urban forests: A much needed conservation strategy to increase ecosystem services and urban wellbeing. *Ecological Modelling*, 360, 328-335.
<https://doi.org/10.1016/j.ecolmodel.2017.07.016>
- Escudero, J. C., Centro de Estudios Ambientales, & Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. (2010). *Plan de Movilidad y Espacio Público de Vitoria-Gasteiz / Comprometida con la movilidad activa y sostenible*.
https://www.euskadi.eus/contenidos/evento/fm_capv_2/eu_def/adjuntos/5_Ayuntamiento%20Gasteiz_FORO%20MOVILIDAD%20CAPV.pdf
- European Commission. Directorate General for the Environment. (2014). *Construir una infraestructura verde para Europa*. Publications Office.
<https://data.europa.eu/doi/10.2779/2738>
- Explored Ecuador. (1993, julio 30). Cuando Quito Era Una Laguna [Archivo de Noticias]. Explored Ecuador | Noticias de Ecuador Desde 1990 recopilando noticias del Ecuador.
<http://hoy.tawsa.com/noticias-ecuador/cuando-quito-era-una-laguna-38506.html>
- Greenfield, I (2019, marzo, 28). Ciclopaseo de Quito: Ciudad a ruedas. *Ñam Magazine*.
<https://www.nanmagazine.com/ciclopaseo-de-quito-ciudad-a-ruedas/>
- Gómez Muñoz, X. (2020, diciembre 1). Quito ensucia mucho y recicla poco. *Revista Mundo Diners*.
<https://revistamundodinners.com/quito-ensucia-mucho-y-recicla-poco/>
- González, L. E. Q. (2017). Alternativa para recuperación de espacio público mediante infraestructuras verdes en Tunja (Colombia). *Revista de Urbanismo*, 37, 1-17.
<https://doi.org/10.5354/0717-5051.2017.47058>
- Hermida, M. A. (2009). *Miradas a la Arquitectura Moderna en el Ecuador. TOMO I*.
- Hermida, M. A. (2010). *Miradas a la Arquitectura Moderna en el Ecuador. TOMO II*.
- Instituto de la Ciudad DMQ. (2020). Alumbrado Público DMQ.
<http://institutodelaciudad.com.ec/documentos/sicoms/1.Alumbrado%20Público.pdf>
- Jardín Botánico de Quito. (2013). Catálogo de Árboles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito. Fundación Botánica de los Andes.
<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4443/2/Anexo1-Catalogo.pdf>
- Junta de Andalucía, & Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2014). *Quito, Guía de Arquitectura: Vol. II* (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte).
https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/publicacion/21/05/60acb15372964-guia_quito_2.pdf

- LlactaLAB. (2022, julio 15). *SURLab* [Académica]. LlactaLAB – Universidad de Cuenca. <https://llactalab.ucuenca.edu.ec/surlab/>
- La Hora. (2018, abril, 22). Cuatro puntos conflictivos de la ciclovía en La Mariscal. *La Hora*. <https://www.lahora.com.ec/noticias/cuatro-puntos-conflictivos-de-la-ciclovía-en-la-mariscal/>
- Lara, T. G. (2021, julio 1). La OMS nunca recomendó cuántos espacios verdes debe tener una ciudad, cuánto importa la cantidad y calidad de estos en Buenos Aires. *Chequeado*. <https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/>
- Los Ladrillos de Quito. (2015, febrero). Villa Luciano [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. *Villa Luciano*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2015/02/villa-luciano.html>
- Los Ladrillos de Quito. (2017, agosto). Villa Alarcón-Ribadeneira (Villantigua) [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. *Villa Alarcón-Ribadeneira (Villantigua)*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2017/08/casa-alarcon-ribadeneira-villantigua.html>
- Los ladrillos de Quito. (2018, marzo). Calle Juan Rodríguez (El Pulguero) [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. *Calle Juan Rodríguez (El Pulguero)*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/03/calle-juan-rodriguez-el-pulguero.html>
- Los Ladrillos de Quito. (2018a, marzo). Parque Gabriela Mistral [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. *Parque Gabriela Mistral*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/03/parque-gabriela-mistral.html>
- Los Ladrillos de Quito. (2018b, marzo). Plaza Foch (El Quinde / Lídice) [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. *Plaza Foch (El Quinde / Lídice)*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/03/plaza-foch-el-quinde-lidice.html>
- Los Ladrillos de Quito. (2018c, agosto). Chalet Möeller Rivadeneira (Almacenes Rickie) [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. *Chalet Möeller Rivadeneira (Almacenes Rickie)*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/08/casa-moeller-rivadeneira-almacenes.html>
- Los Ladrillos de Quito. (2018d, noviembre). Iglesia de Santa Teresita. *Iglesia de Santa Teresita*. <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/11/iglesia-de-santa-teresita.html>
- Mas, F. M., & Sánchez, F. M. C. (s. f.). *Infraestructuras verdes y azules: Estrategias de adaptación y mitigación ante el cambio climático*. 8.
- Moreno, J. (2011). *Detección y conteo vehicular: un remedio simple para la congestión*, *Pesquisa* (16). <https://www.javeriana.edu.co/pesquisa/deteccion-y-conteo-vehicular-un-remedio-simple-para-la-congestion/>.
- Mougeot, L., & Toñánez, R. (1976). El barrio Mariscal Sucre: Anatomía Urbanística del Proceso de Valorización en una Ciudadela Residencial de Quito. *Revista Geográfica*, 84, 133-154.

- Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana (2016). Estudio de Percepción de Seguridad en el Espacio Público de la Plaza Foch.
- Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana (2020). Boletín estadístico Administración zonal La Mariscal: enero-agosto de 2020.
- Oñate, S. (2020, diciembre 17). 42 kilómetros de cables irán bajo tierra en 11 sectores de Quito. El Comercio. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/kilometros-cables-tierra-quito-soterramiento.html>
- Parrado-Rodríguez, C. (2018). Rehabilitación urbana y pobreza oculta. La Mariscal, Quito 1. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 17-24.
- Ponce, A. (2011). La Mariscal. Historia de un barrio moderno en Quito en el siglo XX.
- Primicias. (2021, febrero, 27). Estas son las 14 vías de Quito con más accidentes de tránsito. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/quito-vias-accidentes-transito-simon-bolivar/>
- Quito Informa. (2018, febrero 8). *Quito es la ciudad con más espacios verdes por habitante*. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2018/02/08/quito-es-la-ciudad-con-mas-espacios-verdes-por-habitante/>
- Quito Informa. (2019, julio 29). *A través de prevención y atención se protege al arbolado público en "La Mariscal"*. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2019/07/29/a-traves-de-prevencion-y-atencion-se-protege-al-arbolado-publico-en-la-mariscal/>
- Quito Informa. (2020, julio 1). Comunidad de La Mariscal ejecuta iniciativas para el cuidado del espacio público. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2020/07/01/comunidad-de-la-mariscal-ejecuta-iniciativas-para-el-cuidado-del-espacio-publico/>
- Quito Informa. (2021, septiembre, 22). Cicleada 'Al trabajo en bici' de la AMT fue todo un éxito. *Quito Informa*. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2021/09/22/cicleada-al-trabajo-en-bici-de-la-amt-fue-todo-un-exito/>
- Quito Informa. (2022b, mayo 12). Nuevo sistema de iluminación led de 116 parques avanza con soterramiento de cables. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2022/05/12/nuevo-sistema-de-iluminacion-led-de-116-parques-avanza-con-soterramiento-de-cables/>
- Quito Informa. (2022, mayo, 17). Utilice la Zona Azul y contribuya con el buen uso de la vía pública. *Quito Informa*. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2022/05/17/utilice-la-zona-azul-y-contribuya-con-el-buen-uso-de-la-via-publica/#:~:text=Horarios%20y%20tarifas%3A&text=La%20tarifa%20por%20hora%20o,la%20zona%20La%20Mariscal%201.>
- Quito Informa. (2022, junio, 14). La Mariscal cuenta con una nueva intersección semaforizada. *Quito Informa*. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2022/06/14/la-mariscal-cuenta-con-una-nueva-interseccion-semaforizada/>

- Salazar, A. (2022, mayo, 22). La Mariscal, el barrio de Quito que llega a su centenario tratando de tener un enfoque cultural y artístico. *El Universo*. <https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/la-mariscal-el-barrio-de-quito-que-llega-a-su-centenario-tratando-de-tener-un-enfoque-cultural-y-artistico-nota/>.
- Sánchez-Villegas, P., Cabrera-León, A., & Gil García, E. (2021). Asociación entre la caminabilidad del barrio de residencia y la mortalidad por distintas causas en Andalucía. *Gaceta Sanitaria*, 35(3), 260-263. <https://doi.org/10.1016/j.gaceta.2019.06.004>
- Secretaría de Ambiente del DMQ. (2018). *Los Árboles Patrimoniales de Quito* (Segunda). <https://www.bosquesandinos.org/wp-content/uploads/2018/02/LOS-ARBOLES-PATRIMONIALES-DEL-DMQ-1.compressed.pdf>
- Vásconez, L. (2019, noviembre 21). Trece kilómetros de red eléctrica serán soterrados en Quito. *El Comercio*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/quito-red-electrica-soterramiento-eeg.html>
- Veletanga, J. (2019, abril 26). Investigadores de la UDLA publican el primer mapa de ruido de Quito. *Edición Médica*. <https://www.edicionmedica.ec/secciones/salud-publica/investigadores-de-la-udla-publican-el-primer-mapa-de-ruido-de-quito-94031>
- Vergara, V. (2022, abril 8). Arquitectura: La casa Kohn-Schiller. *Revista Mundo Diners*. <https://revistamundodiners.com/mundo-diners-plus/casa-kohn-schiller/>
- Wappenstein, O., Monard, S., & et al. (2020). *Proyectos Wappenstein* [Exposición]. 4-ARQonline. <https://www.arquitecturamodernaecuador.org/inicio>.

Apéndice 1. *De la estimación de beneficios edificatorios potenciales generados por el aprovechamiento urbanístico del PUCP La Mariscal a través de Concesión Onerosa de Derechos*

Para la estimación de los beneficios edificatorios potenciales, de acuerdo a la normativa urbanística asignada en el plan, se han identificado los lotes vacíos, subutilizados y potenciales que podrían alcanzar el aprovechamiento urbanístico máximo. Los lotes que hagan uso del área excedente correspondiente a la edificabilidad máxima, estarán sujetos al pago de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS y la normativa metropolitana vigente.

La presente estimación es de carácter referencial y establece un escenario de potencial recaudación que permitirá, de ser el caso, el financiamiento de programas y proyectos establecidos en el presente plan.

Adicionalmente, en la estimación de beneficios edificatorios potenciales se ha aplicado la disposición reformativa Cuadragésima cuarta al Código Municipal determinada en la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 003 que establece:

“Artículo 2535.- De las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.- Las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario aplicarán en los polígonos de centralidades determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que tengan asignado tratamiento urbanístico de renovación en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial, y que presenten una baja consolidación de la norma urbanística total asignada. No podrán delimitarse zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario en las centralidades de las zonas administrativas Tumbaco y Valle de los Chillos”.

“Artículo 2537.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario. - Para proyectos de edificación ubicados en las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario, se descontará el 50% de valor determinado por concepto de concesión onerosa de derechos”

A continuación, se presenta la cuantificación referencial de los valores potenciales de concesión onerosa de derechos que podrían generarse a partir del incremento de edificabilidad en lotes con edificabilidad general máxima del PUCP La Mariscal:

Tabla 1. Estimación de la COD por incremento de edificabilidad (PUCPLM Básica – PUCPLM Máxima)

Tipo de lote	Lotes con edificabilidad máxima asignada en el Plan	
	Lotes referenciales en los que se podría recaudar COD	Estimación COD
Potenciales (11-25%)	235	\$ 31,126,786.90
Subutilizados (1-10%)	63	\$ 13,896,267.94
Vacíos (0%)	34	\$ 3,840,291.73
TOTALES	332	\$ 48,863,346.57

Elaboración: SHOT, 2026

Tabla 2. Recaudación Potencial COD

Recaudación Potencial Estimada COD
\$ 48,863,346.57

Elaboración: SHOT, 2026

La estimación de la concesión onerosa de derechos (COD) únicamente se realizó para el ámbito de aplicación de mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad, debido a que existe información disponible que permite establecer supuestos sólidos que sustentan la estimación. No es posible estimar la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, puesto que no existen suficientes datos para determinar supuestos de cálculo y tomando en consideración que dicho ámbito de aplicación está sujeto a actividades económicas a desarrollar, las cuales se conocerán únicamente al momento de efectuar el licenciamiento correspondiente.

Cabe mencionar que la estimación de la concesión onerosa de derechos (COD) se sustenta en los supuestos planteados y justificados en la memoria justificativa del presente Plan.

Apéndice 2. De la estimación de cargas y beneficios de las Unidades de Actuación Urbanística del PUCP La Marisca

Conforme el procedimiento establecido en la norma vigente, la delimitación de la unidad de actuación urbanística en este Plan establece las siguientes disposiciones para su gestión:

Tabla 3. De los objetivos y las disposiciones

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA/DISPOSICIONES		
Nro. UAU	Objetivos	Disposiciones
UAU 1	Generar un desarrollo urbanístico que contribuya al establecimiento de un equipamiento y se integre con el espacio público circundante.	- Destinar una superficie para la construcción de un equipamiento público. - El equipamiento deberá integrarse al parque adyacente a la unidad de actuación urbanística (Parque Julio Andrade)

Elaboración: SHOT, 2026

Las disposiciones establecidas en la delimitación de las unidades de actuación urbanística serán la base para la estimación de cargas y beneficios.

Los predios que conforman la unidad de actuación urbanística son identificados con su respectivo número de predio y el área del terreno según escrituras que consta en el correspondiente Informe de Regulación Metropolitana (IRM). La sumatoria de las áreas de los terrenos corresponde al área bruta o área total de la unidad de actuación urbanística.

Tabla 4. Identificación de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Área del terreno según escrituras (m2)
UAU 1	16658	7.545,30
	71283	980,00
ÁREA BRUTA TOTAL		8.525,30

Elaboración: SHOT, 2026

El área útil urbanizable, en la siguiente tabla corresponde a la superficie resultante de restar del área bruta, las afectaciones o protecciones especiales de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigente. En el caso de lotes que contengan bienes inmuebles patrimoniales, éstos podrán ser considerados en el reparto de cargas y beneficios.

Tabla 5. Área útil urbanizable

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / ÁREA ÚTIL URBANIZABLE						
Unidad de actuación urbanística	Nro. de predio	Área del terreno según escrituras (m2)	AFECTACIONES/PROTECCIONES			Área útil urbanizable (m2)
			Áreas de conservación y protección de los recursos naturales (protección de quebrada)(m2)	Inventario bienes patrimoniales* (m2)	Afectaciones especiales (vías, EEQ, EPMAPS)	

UAU 1	16658	7.545,30	0,00	0,00	0,00	7.545,30
	71283	980,00	0,00	0,00	0,00	980,00
	TOTAL	8.525,30	0,00	0,00	0,00	8.525,30

Elaboración: SHOT, 2026

El área neta responde a la superficie de suelo disponible sobre la cual se realizará la estimación de los beneficios generados por el aprovechamiento urbanístico. Es el resultado de restar del área útil urbanizable las cesiones obligatorias, en el caso de fraccionamiento, partición o subdivisión, y las cargas locales y/o generales establecidas en las disposiciones de la unidad de actuación del plan.

Tabla 6. Área neta

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / ÁREA NETA						
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Área útil urbanizable (m2)	Cesiones obligatorias del COOTAD* (m2)	Área de las cargas (locales) (m2)	Área de vías locales (m2)	Área Neta
UAU 1	16658	7.545,30	0,00	1.327,57	0,00	6.217,72
	71283	980,00	0,00	172,43	0,00	807,57
	TOTAL	8.525,30	0,00	1.500,00	0,00	7.025,30

*En caso de fraccionamiento, partición o subdivisión.

Elaboración: SHOT, 2026

Una vez definida el área neta, en función de la propuesta preliminar se cuantifica el aprovechamiento urbanístico establecido en el plan.

Tabla 7. Asignación de norma en el área neta UAU/Norma PUCP La Mariscal

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / NORMA PUCP LA MARISCAL								
UAU	# predio	Clasificac. Suelo	Uso de suelo principal	Edifica b. Básica	Edificab. Máxima	Área neta	COS PB (m2)	COS Total (m2)
UAU 1	16658	(SU) Suelo Urbano Consolidado Alto	Múltiple	A810-50	A822-50	6.217,73	3.108,86	68.395,01
	71283	(SU) Suelo Urbano Consolidado Alto	Múltiple	A810-50	A822-50	807,57	403,79	8.883,29
TOTAL						7.025,30	3.512,65	77.278,30

Elaboración: SHOT, 2026

Estimación económica de las cargas y beneficios en la unidad de actuación urbanística. - La estimación de cargas y beneficios proporciona un escenario inicial previo a la gestión de la unidad de actuación urbanística, considerando su área útil urbanizable. El objetivo es establecer su viabilidad preliminar en relación con las cargas definidas.

El reparto de cargas y beneficios se ajustará durante el proceso de gestión de la unidad de actuación urbanística al momento de presentarse un proyecto constructivo, el cual permitirá determinar de manera precisa el área y valores de beneficio que serán otorgados y autorizados en la operación, y, por ende, las cargas que serán asumidas en función a la equidistribución de las cargas con los beneficios.

En el presente instrumento se realiza una estimación económica aproximada de las cargas locales y de los beneficios de la unidad de actuación urbanística del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal.

A continuación, las estimaciones de las cargas locales establecidas para la unidad de actuación urbanística del PUCP La Mariscal, construida a partir de valores referenciales:

Tabla 8. Estimación de las cargas locales

ESTIMACIÓN DE CARGAS LOCALES							
Unidad de actuación urbanística	Tipo de carga local	Descripción de la carga local (tipología y escala)	Área del suelo de carga local (m2)	Área de construcción de carga (m2)	Valor por m2 del suelo	Valor por m2 de construcción	Estimación total
UAU 1	Equipamientos	Equipamiento De manera referencial para este ejercicio se plantea un equipamiento administrativo (Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales) El equipamiento definitivo será definido durante la gestión de la UAU con base en el reparto.	1.500,00	1.000,00	\$1.366	\$1.3000	\$3.349.000,00
						TOTAL	\$3.349.000,00

Elaboración: SHOT, 2026

Estimación de los beneficios potenciales

Para la estimación de los beneficios derivados de la norma urbanística en la unidad de actuación urbanística del PUCP La Mariscal se considera como supuesto que el proyecto constructivo accederá al total edificatorio asignado por la edificabilidad general máxima.

El valor inicial comercial y el porcentaje de revalorización han sido estimados en función de un análisis de datos detallado en la memoria técnica del Plan.

Los beneficios potenciales estimados se obtendrán a través de multiplicar el precio potencial de venta estimado, por los metros cuadrados del área útil total de construcción que utilizará el proyecto, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Beneficios} = \text{Ppv} \times \text{Au}$$

Dónde:

Ppv: precio potencial de venta estimado

A continuación, se presenta el valor potencial de venta de acuerdo a la normativa asignada en la Unidad de Actuación Urbanística:

Tabla 9. Precios m² comerciales

UAU	Valor m ² inicial comercial	Porcentaje de revalorización	Precio m ² potencial de venta Ppv
UAU 1	\$1.366	13%	\$ 1.543

Elaboración: SHOT, 2026

Tabla 10. Estimación beneficios

Predio	Precio Potencial de Venta	Área útil total	Beneficio potencial derivado del aprovechamiento
16658	\$ 1.543	68.395,01	\$105.573.165
71283	\$ 1.543	8.883,29	\$13.712.072
Total beneficios			\$119.285.238

Elaboración: SHOT, 2026

Tabla 11. Estimación de los beneficios normativos totales vs. cargas urbanísticas en las unidades de actuación urbanística

UAU	Cargas	Beneficio potencial derivado del aprovechamiento
UAU 1	\$3.349.000	\$119.285.238

Elaboración: SHOT, 2026

La estimación de los beneficios se realiza bajo el supuesto del máximo potencial construible determinado por la norma urbanística dentro de la unidad de actuación urbanística.

Las estimaciones presentadas en este anexo son referenciales y están sujetas a la norma metropolitana aplicable y a las condiciones actuales del mercado.

Los valores referenciales para el cálculo de cargas y beneficios de la unidad de actuación urbanística se encuentran detallados en la memoria técnica del presente plan.

Estimación del reparto equitativo de cargas y beneficios

Conforme el potencial de beneficio generado por el supuesto de utilización de la totalidad de la edificabilidad general máxima y la carga urbanística establecida para esta operación, en del proceso de gestión de la unidad de actuación urbanística se establecerá la cuantificación de los valores de beneficios que serán otorgados en relación de la carga y las modalidades de pago de la misma.



Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



Quito
Alcaldía Metropolitana