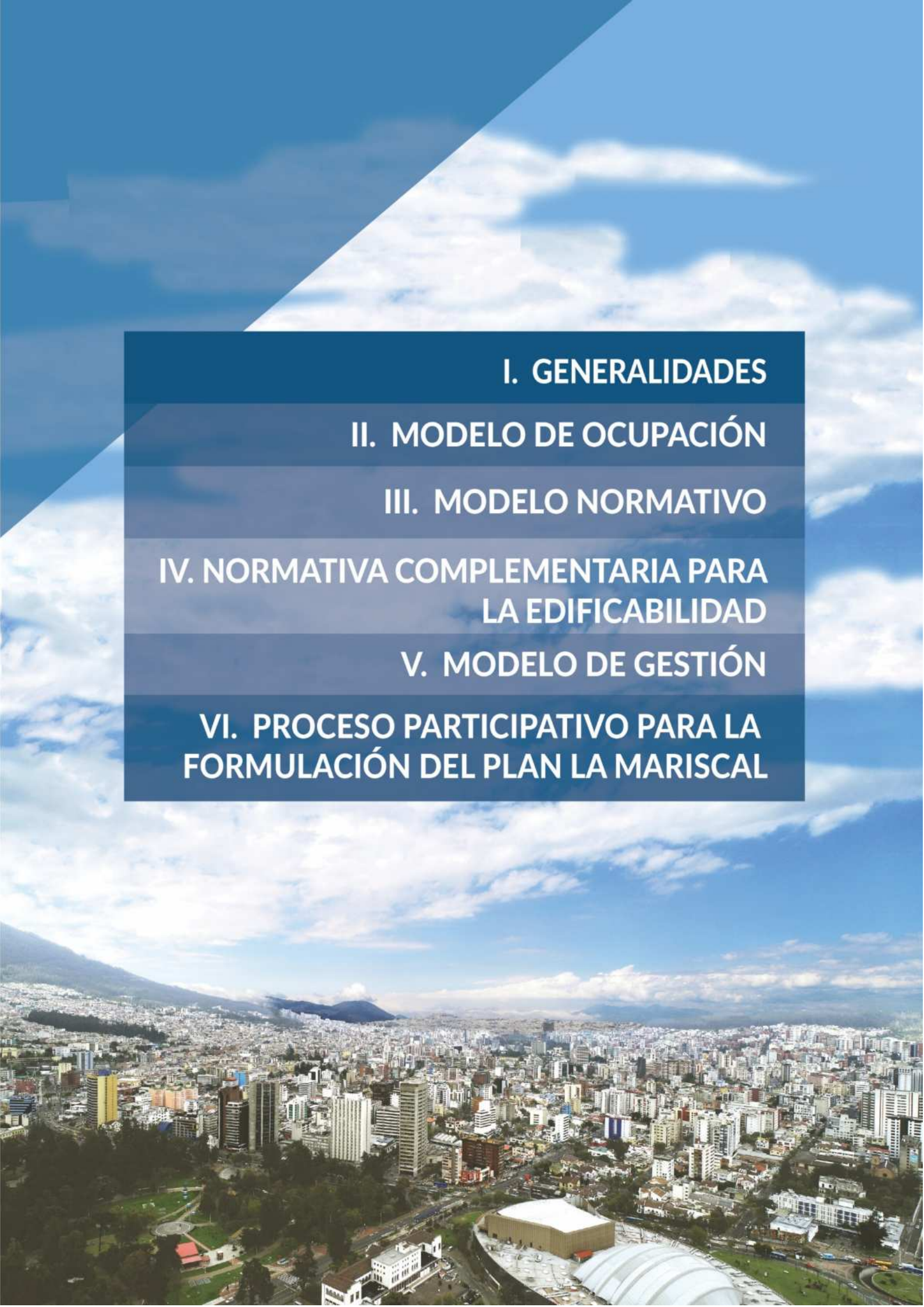
# MEMORIA TÉCNICA

## 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. PROCESO PARTICIPATIVO PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN LA MARISCAL

# Tabla de contenido

**TABLA DE CONTENIDO** ..... **I**
**SIGLAS** ..... **VI**
**ÍNDICE DE FIGURAS** ..... **VIII**
**ÍNDICE DE TABLAS** ..... **X**
**INTRODUCCIÓN** ..... **- 1 -**

**I. MEMORIA TÉCNICA** ..... **- 2 -**
**CAPÍTULO 1. GENERALIDADES** ..... **- 2 -**
1.1 Ámbito de aplicación del Plan La Mariscal ..... - 2 -
1.2 Redefinición de los límites del Plan ..... - 2 -
Metodología ..... - 2 -
Propuesta ..... - 2 -
*1.2.1 Límites definidos del Plan* ..... *- 3 -*
1.3 Visión ..... - 4 -
1.4 Objetivos del Plan y ejes orientadores ..... - 5 -
**CAPÍTULO 2. MODELO DE OCUPACIÓN** ..... **- 6 -**
2.1 Modelo Territorial Deseado ..... - 6 -
2.2 Modelo Urbanístico y de Intervenciones ..... - 7 -
*2.2.1 Intervenciones en el espacio público* ..... *- 8 -*
*2.2.2 Ejes de intervención prioritaria para la revitalización del espacio público* ..... *- 8 -*
Metodología ..... - 8 -
Propuesta ..... - 8 -
Transversales ..... - 8 -
Longitudinales ..... - 8 -
*2.2.3 Circuitos de intervención prioritaria para la revitalización del espacio público* ..... *- 9 -*
**CAPÍTULO 3. MODELO NORMATIVO** ..... **- 11 -**
3.1 Polígonos de Intervención Territorial ..... - 11 -
Metodología ..... - 11 -
*3.1.1 Variables para determinar las características de homogeneidad* ..... *- 11 -*
*3.1.2 Definición de zonas homogéneas* ..... *- 15 -*
*3.1.3 Propuesta de Polígonos de Intervención Territorial* ..... *- 15 -*
3.2 Tratamientos Urbanísticos ..... - 16 -
*3.2.1 Metodología* ..... *- 17 -*
*3.2.2 Estado actual, objetivos y estrategias a implementar para cada polígono* ..... *- 18 -*

Polígono EE-PITUPM1 ..... - 18 -
*Estado actual* ..... - 18 -
*Objetivos* ..... - 18 -
*Estrategias* ..... - 18 -

Polígono EE-PITUPM2: ..... - 19 -
Estado actual ..... - 19 -
Objetivo ..... - 19 -
Estrategias ..... - 19 -

Polígono EE-PITUPM3 ..... - 19 -
Estado actual ..... - 19 -
Objetivo ..... - 19 -
Estrategias ..... - 19 -

Polígono EE-PITUPM4 ..... - 20 -
Estado actual ..... - 20 -
Objetivo ..... - 20 -
Estrategias ..... - 20 -

Polígono EE-PITUPM5 ..... - 21 -
Estado actual ..... - 21 -
Objetivo ..... - 21 -
Estrategias ..... - 21 -

Polígono EE-PITUPM6 ..... - 21 -
E*stado actual* ..... - 21 -
Objetivo ..... - 21 -
Estrategias ..... - 21 -

Polígono EE-PITUPM7: ..... - 22 -
Estado actual ..... - 22 -
Objetivo ..... - 22 -
Estrategias ..... - 22 -

*3.2.3 Preselección de los posibles tratamientos a asignar ..... - 22 -*
*3.2.4 Propuesta de tratamientos urbanísticos ..... - 23 -*

3.3 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ..... - 24 -

*3.3.1 Usos de Suelo ..... - 24 -*
3.3.1.1 Usos Generales ..... - 24 -
3.3.1.2 Usos Específicos ..... - 25 -
A. Usos específicos residenciales ..... - 25 -
a. Clasificación de usos residenciales urbanos ..... - 25 -
b. Tipologías de usos residenciales urbanos ..... - 26 -
B. Uso específico múltiple ..... - 26 -
C. Uso específico de equipamiento ..... - 26 -
a. Equipamientos de servicios sociales ..... - 26 -
b. Equipamientos de servicios públicos ..... - 27 -
c. Clasificación de equipamientos por escala ..... - 28 -
*3.3.2 Metodología Usos de Suelo ..... - 28 -*

3.3.2.1 Cambio de usos de suelo entre ordenanza 036 y PUGS ..... - 28 -
3.3.2.2 Incompatibilidades de LUAE vigentes con usos de suelo planteados en el PUGS ..... - 30 -
3.3.2.3 Levantamiento en sitio de vocaciones del suelo en ejes prioritarios ..... - 31 -
3.3.2.4 Definición de usos de suelo para el PUCPLM ..... - 33 -
Tipologías para usos residenciales: ..... - 34 -
Múltiple: ..... - 34 -
Equipamiento: ..... - 35 -
3.3.2.5 Parámetros para la definición de usos de suelo ..... - 35 -
Parámetros uso RU-3A ..... - 35 -
Parámetros uso RU-3B ..... - 35 -
Parámetros uso Múltiple - A ..... - 36 -
Parámetros uso Múltiple - B ..... - 36 -
Parámetros uso equipamiento ..... - 36 -
*3.3.3 Propuesta Metodológica ..... - 36 -*
3.3.3.1 Usos generales de Suelo ..... - 36 -
3.3.3.2 Propuesta Usos Específicos de Suelo ..... - 37 -

3.4 COMPATIBILIDADES DE USO ..... - 39 -

*3.4.1 Definiciones ..... - 39 -*
3.4.1.1 Tipologías de comercios ..... - 39 -
3.4.1.2 Niveles de Compatibilidades ..... - 41 -
*3.4.2 Metodología compatibilidades ..... - 41 -*
3.4.2.1 Incompatibilidades en uso Tipología 3 ..... - 41 -
3.4.2.2 Incompatibilidades en uso Tipología 4 ..... - 42 -
3.4.2.3 Incompatibilidades en uso Múltiple ..... - 43 -
*3.4.3 Actividades de servicios y comercios ..... - 44 -*
*3.4.4 Condiciones de implantación ..... - 44 -*

3.5 EDIFICABILIDAD ..... - 44 -

*3.5.1 Definiciones ..... - 44 -*
*3.5.2 Código de edificabilidad ..... - 45 -*
*3.5.3 Metodología ..... - 45 -*
3.5.3.1 Forma de Ocupación ..... - 46 -
Estado actual forma de ocupación ..... - 46 -
Propuesta forma de ocupación ..... - 47 -
3.5.3.2 Lote mínimo ..... - 48 -
Estado actual del lote mínimo ..... - 49 -
Propuesta de lote mínimo ..... - 49 -
3.5.3.3 Coeficiente de ocupación del suelo ..... - 50 -
Estado actual del coeficiente de ocupación del suelo ..... - 50 -
Propuesta del coeficiente de ocupación del suelo ..... - 51 -
3.5.3.4 Altura de edificación ..... - 52 -
Estado actual de la altura de edificación ..... - 53 -
Propuesta de la altura de edificación básica ..... - 53 -
*3.5.4 Propuesta Edificabilidad ..... - 54 -*
3.5.4.1 Edificabilidad básica ..... - 54 -
3.5.4.2 Edificabilidad máxima ..... - 55 -

**CAPÍTULO 4. NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA LA EDIFICABILIDAD ..... - 59 -**

4.1 ANÁLISIS METODOLÓGICO "CAJA DE CRISTAL" ..... - 59 -

4.2 INTERVENCIONES EN FACHADAS VIVAS ..... - 61 -
Metodología ..... - 61 -
Propuesta ..... - 61 -

4.3 LIBERACIÓN DE RETIROS EN PREDIOS PATRIMONIALES ..... - 63 -
Metodología ..... - 63 -

**CAPÍTULO 5. MODELO DE GESTIÓN ..... - 65 -**

5.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO ..... - 65 -

5.2 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD) ..... - 65 -

5.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ..... - 65 -

*5.3.1 Memoria técnica para la Concesión Onerosa de Derechos por Mayor Edificabilidad ..... - 66 -*
*5.3.2 Metodología para la identificación de lotes potenciales a ser desarrollados como Unidades de Actuación Urbanística ..... - 68 -*
5.3.2.1 Preselección a partir de lotes de oportunidad ..... - 68 -
5.3.2.2 Ponderación 1 ..... - 69 -
Caracterización de la primera categoría de priorización de potenciales UAU ..... - 71 -
5.3.2.3 Ponderación 2 ..... - 71 -
5.3.2.4 Propuesta ..... - 72 -
Estimación económica de las cargas y beneficios en la unidad de actuación urbanística - PUCP La Mariscal ..... - 73 -
Estimación de los beneficios ..... - 73 -
Estimación de cargas ..... - 74 -

5.4 CAPACIDAD RECEPTIVA ..... - 76 -

*5.4.1 Metodología ..... - 76 -*

5.5 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA ..... - 77 -

*5.5.1 Metodología ..... - 77 -*
*5.5.2 Aplicación ..... - 80 -*

5.6 ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA (ZRRU) ..... - 81 -

*5.6.1 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario ..... - 81 -*
Metodología ..... - 81 -
Aplicación ..... - 81 -
*5.6.2 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico ..... - 82 -*
Metodología ..... - 82 -
Aplicación ..... - 82 -

5.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ..... - 83 -

*5.7.1 Metodología de programas y proyectos ..... - 83 -*
Eje orientador recuperación de la residencialidad, repoblamiento y aprovechamiento del suelo subutilizado ..... - 84 -
Eje orientador dotación y recuperación de espacio de espacios públicos, verde urbano y equipamientos ..... - 84 -

Eje orientador interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad con prioridad a los modos sostenibles ..... - 84 -
Eje orientador rehabilitación y potenciación del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental: ..... - 84 -
Eje orientador promoción y cuidado del desarrollo de las economías..... - 84 -
Eje orientador ciudadanía segura, sana y con calidad de vida: ..... - 84 -
Programas y proyectos transversales a todos los ejes orientadores..... - 84 -

**CAPÍTULO 6. PROCESO PARTICIPATIVO APLICADO PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN LA MARISCAL - 85 -**

6.1 ANTECEDENTES..... - 85 -

6.2 ACCIONES EFECTUADAS CON LA COMUNIDAD Y DEMÁS ACTORES VINCULADOS PARA EL DIAGNÓSTICO DEL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO. ..... - 85 -

6.3 ACCIONES EFECTUADAS CON LA COMUNIDAD Y DEMÁS ACTORES VINCULADOS PARA LA PROPUESTA DEL PLAN .... - 90 -
6.4 FASE DE CONSULTA CON OTROS NIVELES DE GOBIERNO ..... - 98 -

**I. BIBLIOGRAFÍA ..... - 100 -**

**II. GLOSARIO ..... - 105 -**

# Siglas

**AIVA**: Área de Intervención Valorativa

**AMC:** Agencia Metropolitana de Control

**COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**COS:** Coeficiente de ocupación del suelo

**COVID:** Nombre dado a la enfermedad respiratoria causada por el SARS-CoV-2 (Coronavirus)

**DMOT:** Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial

**DMDU:** Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico

**DMQ**: Distrito Metropolitano de Quito

**EPMAPS:** Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento

**FADA-PUCE:** Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador

**GAD:** Gobierno Autónomo Descentralizado

**ICQ:** Instituto de la Ciudad de Quito

**IMPU:** Instituto Metropolitano de Planificación Urbana

**INEC:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

**INPC**: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

**IVU:** Índice verde urbano

**LMU:** Licencia Metropolitana Urbanística

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

**LUAE:** Licencia Única de Actividad Económica

**MTD:** Modelo Territorial Deseado

**MDMQ:** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**NEC:** Norma Ecuatoriana de construcción

**OMS:** Organización Mundial de la Salud

**PEA:** Población económicamente activa

**PIT:** Polígonos de Intervención Territorial

**PMDOT:** Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**PMM:** Plan Metropolitano de Movilidad

**PUC:** Plan Urbanístico Complementario

**PUCA:** Permiso Único de Comercio Autónomo

**PUGS-DMQ:** Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito

**PUOS-DMQ:** Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito

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

**SMI:** Sistema Metropolitano de Información

**SHOT:** Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

**UAU:** Unidades de actuación urbanística

**UCE:** Universidad Central del Ecuador

**UDLA:** Universidad de Las Américas

**UPC:** Unidad de Policía Comunitaria

**UPN:** Universidad Politécnica Nacional

**ZEIS:** Zonas Especiales de Interés Social

**ZETLM:** Zona Especial Turística La Mariscal

# Índice de Figuras

Figura 1 Primera instancia de delimitación ..... - 3 -
Figura 2 Propuesta de ámbito de aplicación ..... - 4 -
Figura 3 Visión ..... - 4 -
Figura 4 Modelo Territorial Deseado (MTD) ..... - 6 -
Figura 5 Modelo Urbanístico y de intervención ..... - 7 -
Figura 6 Ejes de intervención prioritaria en La Mariscal ..... - 9 -
Figura 7 Proyectos estratégicos y áreas de intervención en La Mariscal ..... - 10 -
Figura 8 Análisis visual y espacial de las Variables ..... - 14 -
Figura 9 Definición de Zonas Homogéneas ..... - 15 -
Figura 10 Polígonos de Intervención Territorial ..... - 16 -
Figura 11 Tratamientos urbanísticos ..... - 24 -
Figura 12 Usos de suelo PUOS ..... - 29 -
Figura 13 Usos de suelo PUGS ..... - 29 -
Figura 14 Incompatibilidades con usos de suelo planteados en el PUGS en la Plaza Quinde ..... - 30 -
Figura 15 Incompatibilidades con usos de suelo planteados en el PUGS hacia la Reina Victoria ..... - 31 -
Figura 16 Matriz Levantamiento en campo ..... - 32 -
Figura 17 Vocación Territorial ..... - 33 -
Figura 18 Usos Generales de Suelo ..... - 36 -
Figura 19 Usos Específicos de Suelo ..... - 38 -
Figura 20 Análisis de Compatibilidad Grupo Residencial ..... - 41 -
Figura 21 Incompatibilidades en Tipología 3 ..... - 42 -
Figura 22 Incompatibilidades en Tipología 4 ..... - 42 -
Figura 23 Incompatibilidades en Múltiple ..... - 43 -
Figura 24 Código de Edificabilidad ..... - 45 -
Figura 25 Usos de suelo PUOS ..... - 46 -
Figura 26 Propuesta forma de ocupación ..... - 48 -
Figura 27 Estado actual lote mínimo ..... - 49 -
Figura 28 Propuesta lote mínimo ..... - 50 -

Figura 29 Propuesta coeficiente de ocupación del suelo ..... - 52 -
Figura 30 Propuesta altura de edificabilidad básica ..... - 54 -
Figura 31 Edificabilidad básica ..... - 55 -
Figura 32 Edificabilidad máxima ..... - 56 -
Figura 33 Cajas de cristal ..... - 60 -
Figura 34 Usos de suelo zona central de La Mariscal ..... - 61 -
Figura 35 Delimitación del área para aplicación de la norma técnica para intención en fachadas vivas .... - 62 -
Figura 36 Área de aplicación de fachadas vivas ..... - 63 -
Figura 37 Identificación de lotes junto a bienes patrimoniales ..... - 64 -
Figura 38 Norma de edificabilidad junto a predios patrimoniales ..... - 64 -
Figura 39 Preselección lotes ≥ 2500m2 a partir de lotes de oportunidad ..... - 69 -
Figura 40 Ponderación 1 UAU ..... - 71 -
Figura 41 Unidad de Actuación Urbanística ..... - 72 -
Figura 42 Área influencia para levantamiento de información ..... - 73 -
Figura 43 Lotes de oportunidad vacíos y parqueaderos. ..... - 78 -
Figura 44 Lotes de oportunidad ≥ 800m2 ..... - 78 -
Figura 45 Lotes de oportunidad ≥ 800m2 en PIT de potenciación o sostenimiento ..... - 79 -
Figura 46 Lotes de oportunidad ≥ 800m2 con frente a vías principales ..... - 79 -
Figura 47 Lotes de desarrollo y construcción prioritaria. ..... - 80 -
Figura 48 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario en La Mariscal ..... - 82 -
Figura 49 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico ..... - 83 -
Figura 50 Sesión de trabajo diciembre 2021 ..... - 86 -
Figura 51 Mesas sectoriales Febrero 2022 ..... - 86 -
Figura 52 Mesas sectoriales Febrero 2022 ..... - 89 -
Figura 53 Plenaria General Junio 2022 ..... - 89 -
Figura 54 Sesión de trabajo Enero 2023 ..... - 91 -
Figura 55 Plenaria General Febrero 2023 ..... - 91 -
Figura 56 Reunión actores Octubre 2023 ..... - 92 -
Figura 57 Plenaria General comunidad Oct 2023 ..... - 93 -

# Índice de Tablas

Tabla 1 Características de homogeneidad para La Mariscal ..... - 11 -

Tabla 2 Polígonos de Intervención Territorial ..... - 15 -

Tabla 3 Tratamientos Urbanísticos ..... - 17 -

Tabla 4 Tratamientos urbanísticos ..... - 23 -

Tabla 5 Tipologías de usos residenciales urbanos ..... - 26 -

Tabla 6 Desglose de estado actual de forma de ocupación ..... - 47 -

Tabla 7 Comparativa del coeficiente de ocupación: PUOS - PUGS ..... - 51 -

Tabla 8 Altura básica y máxima según PUGS ..... - 53 -

Tabla 9 Asignación de ocupación y edificabilidad básica y máxima para la habilitación del suelo ..... - 56 -

Tabla 10 Predios con ocupación en retiros figura caja de cristal ..... - 59 -

Tabla 11 Variables, rangos y ponderaciones para priorización de UAU ..... - 69 -

Tabla 12 Resultados generales de priorización de UAU ..... - 70 -

Tabla 13 UAU: Descripción y Tipo de carga ..... - 72 -

Tabla 14 Predios sujetos a desarrollo y construcción prioritaria ..... - 80 -

# Introducción

El Municipio de Quito desarrolla el Plan Urbanístico Complementario Parcial (PUCP) para el sector de La Mariscal con el objetivo de recuperar integralmente esta importante centralidad metropolitana, en línea con lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes.

El PUCP surge como respuesta a los problemas que ha enfrentado el barrio en los últimos años, como el deterioro del patrimonio arquitectónico, el cierre de negocios y el incremento de actividades ilícitas, que han afectado la calidad de vida y el atractivo turístico de la zona.

El diagnóstico del PUCP, elaborado de forma participativa con la comunidad, analiza en profundidad las diferentes dimensiones del territorio —normativa, cultural, social, económica, ambiental y de gobernabilidad— para identificar las potencialidades, problemáticas y oportunidades de desarrollo futuro de La Mariscal.

Este diagnóstico se enmarca en los instrumentos de planificación de jerarquía superior, como el PMDOT y el PUGS, que determinan la necesidad de contar con planes urbanísticos complementarios parciales para detallar y especificar las disposiciones de estos planes en sectores estratégicos de la ciudad, como es el caso de La Mariscal, considerada una centralidad metropolitana.

El PUCP busca incentivar la restauración y renovación de los bienes patrimoniales, equilibrar los usos residenciales y comerciales, reactivar el turismo, mejorar la seguridad, desarrollar equipamientos urbanos y renovar áreas verdes, con el fin de recuperar la calidad de vida en La Mariscal y convertirla en un lugar atractivo para vivir, trabajar, estudiar y disfrutar.

El presente Plan tiene como objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial. Con base en el diagnóstico realizado en La Mariscal, se identificó la necesidad de replantear polígonos para modificar tratamientos, usos, aprovechamientos del suelo, aplicar instrumentos de gestión acordes a las necesidades y formular unidades de actuación urbanística que permitan intervenir de manera puntual sobre el territorio. Por ello, se debe reconsiderar el tipo de instrumento urbanístico complementario planteado y modificarlo de Plan Urbanístico Complementario Especial a Plan Urbanístico Complementario Parcial, para lo cual, es importante tener en cuenta que la definición de una unidad de actuación urbanística (UAU) es fundamental para la implementación de un plan parcial, ya que estas unidades delimitan áreas específicas dentro del plan donde se llevarán a cabo actuaciones urbanísticas integrales, permitiendo una intervención más eficiente y coordinada del territorio.

La memoria técnica se presenta como el documento descriptivo de la propuesta técnica desarrollada para dar a conocer cómo se elaboró el documento del Plan. Esta memoria contiene: antecedentes, metodologías y propuestas de las soluciones técnicas planteadas. El documento desglosa mayor cantidad de información que la indicada en el documento de propuesta, con la finalidad de brindar una adecuada explicación de los procesos metodológicos con los que se desarrolló el Plan La Mariscal.

# I. MEMORIA TÉCNICA

## Capítulo 1. Generalidades

### 1.1 Ámbito de aplicación del Plan La Mariscal

En vista del deterioro inminente que se evidencia en el sector de La Mariscal, es necesaria la implementación prioritaria de este plan en las unidades de actuación urbanística identificadas en la propuesta, con el fin de revertir los problemas que han afectado la calidad de vida y el atractivo turístico de la zona, como el deterioro del patrimonio arquitectónico, el cierre de negocios y el incremento de actividades ilícitas. La implementación oportuna del PUCP permitirá recuperar integralmente esta importante centralidad metropolitana, en línea con los objetivos planteados en el diagnóstico y la propuesta del plan.

### 1.2 Redefinición de los límites del Plan

El PUGS (2021) señala que, los planes urbanísticos complementarios deben formular un diagnóstico participativo que aborde la totalidad del Polígono de Intervención Territorial en el cual se inscribe, para definir un límite de intervención y aplicación del plan.

#### Metodología

Para la redefinición de los límites del Plan La Mariscal se parte de los análisis sociales, económicos y espaciales realizados durante la etapa de diagnóstico, en los cuales, con relación al polígono limitante del plan se evidenció:

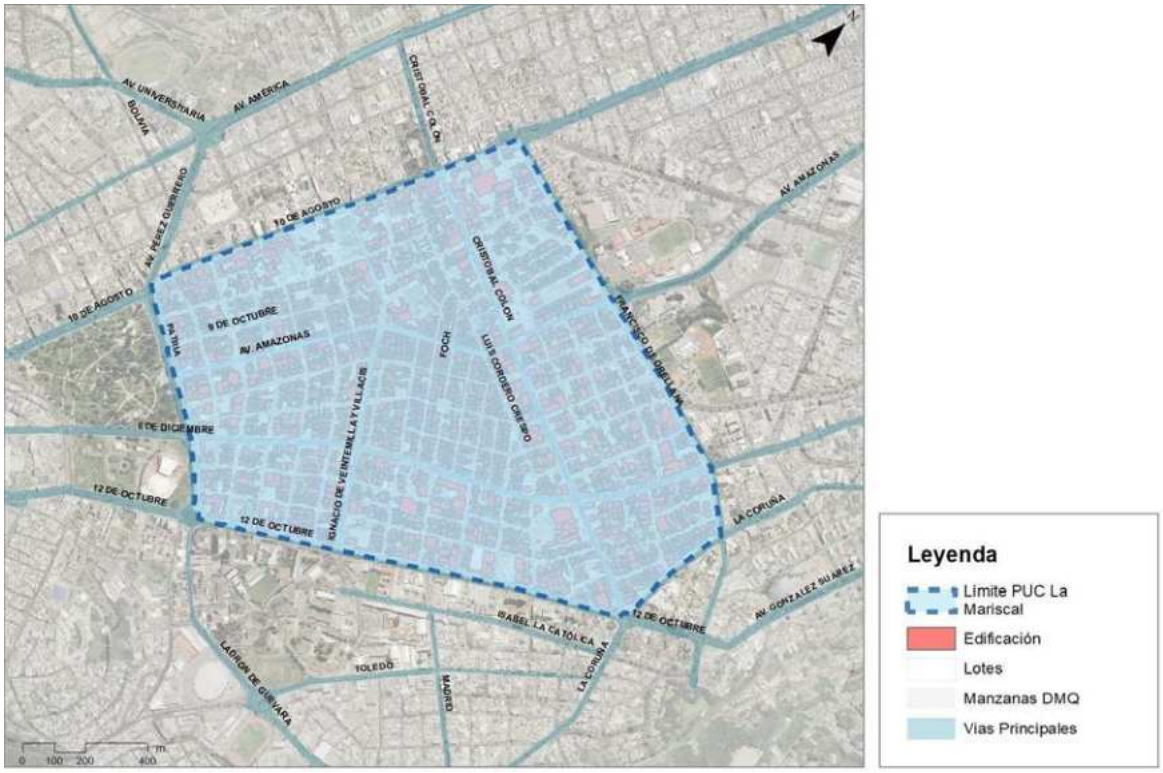
- La necesidad de intervenir sobre el frente oriental y occidental de la Av.10 de Agosto debido a las malas condiciones físicas, espaciales, ambientales y sociales de ambos lados que presentan dinámicas similares por lo que no se debe intervenir únicamente el frente oriental correspondiente al límite planteado inicialmente.
- El frente occidental de la Av. 10 de Agosto hasta la calle Versalles presenta uso de suelo múltiple con enfoque en el comercio minorista y mayorista con características espaciales similares a las del frente oriental de la Av.10 de Agosto.

Por lo cual, el límite del plan debe ampliarse hacia la franja mencionada con la finalidad de no romper esta caracterización comercial y espacial común e incluirlos en el plan para normarlos de manera adecuada e incluirlos en los programas y proyectos de índole económica. Implementar soluciones basadas en la naturaleza como medidas de adaptación al cambio climático y lograr reducir las brechas socioeconómicas y espaciales existentes en la ciudad.

#### Propuesta

El Plan La Mariscal se localiza entre las parroquias Mariscal Sucre y Belisario Quevedo. En primera instancia se planteó una superficie de 181.3ha. con límite Oeste la Av. 10 de Agosto como se muestra a continuación:

**Figura 1 Primera instancia de delimitación**



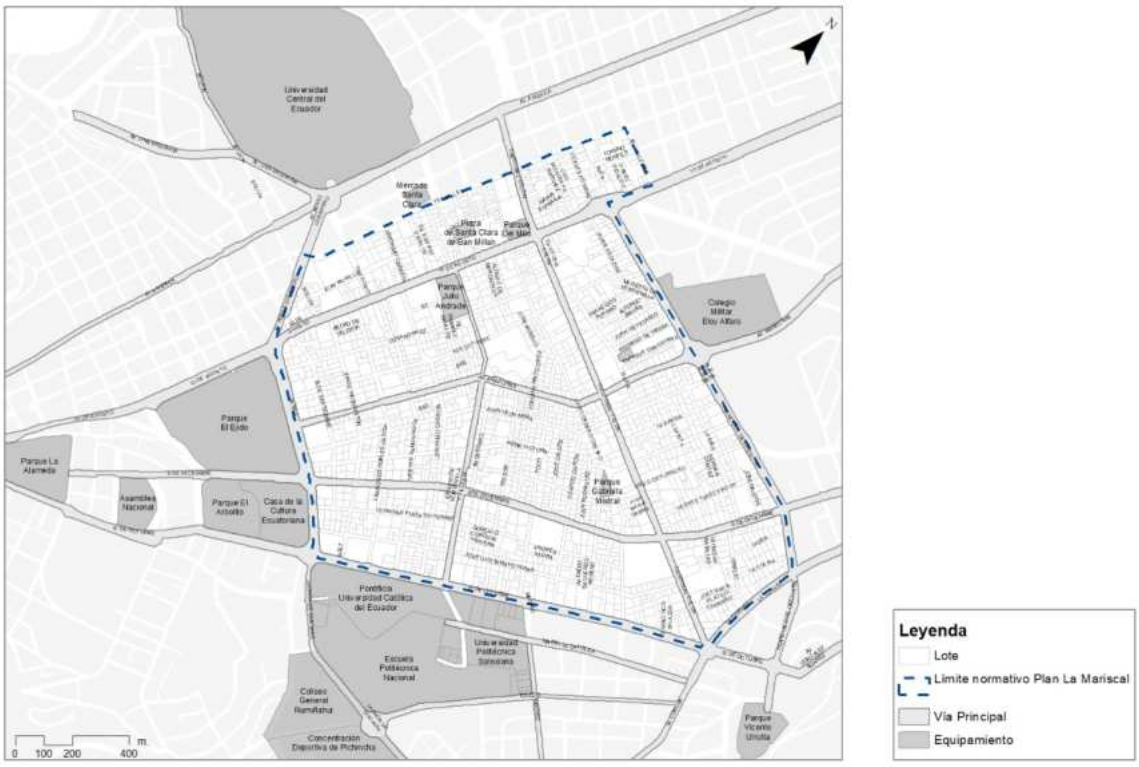

Elaboración: SHOT, 2026

Para la propuesta se plantea una superficie de 210.1 hectáreas en 167 manzanas, correspondiente a 2131 lotes. Debido a la realidad territorial y a zonas contiguas que comparten similares problemáticas y potencialidades se ha detectado que el ámbito del plan trasciende a los límites iniciales planteados para el Plan La Mariscal en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En tal sentido que se propone ampliar el ámbito del plan bajo la siguiente delimitación:

### 1.2.1 Límites definidos del Plan

- **Norte:** calle Selva Alegre, 10 de Agosto y Avenida Francisco de Orellana
- **Sur:** Avenida Patria y Avenida Alfredo Pérez Guerrero
- **Este:** Avenida 12 de Octubre, y Avenida Coruña
- **Oeste:** calle Versalles.

**Figura 2 Propuesta de ámbito de aplicación**




Elaboración: SHOT, 2026

## 1.3 Visión

La Mariscal se consolida como una centralidad metropolitana multifuncional, a partir de un territorio denso y compacto que promueve la residencialidad, sus vocaciones patrimonial, turística, cultural y comercial permiten promover su desarrollo y fortalecer como un hito de la ciudad.

Los aspectos relacionados a la seguridad ciudadana, movilidad, mejora en la calidad del espacio público, consolidación del suelo, incremento en las densidades poblacionales y la complementariedad de equipamientos se logra a través de la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el sector. La visión de carácter territorial está acorde a los ejes orientadores del plan.

**Figura 3 Visión**

Elaboración: SHOT, 2026

## 1.4 Objetivos del Plan y ejes orientadores

- Promover la residencia, repoblar y aprovechar el suelo subutilizado
- Promover, desarrollar, reactivar y cuidar las economías, la producción y la innovación.
- Recuperar los espacios públicos, el verde urbano y los equipamientos.
- Fomentar la interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad
- Rehabilitar y potenciar el patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental.
- Promover intervenciones que fortalezcan la seguridad ciudadana y la calidad de vida.

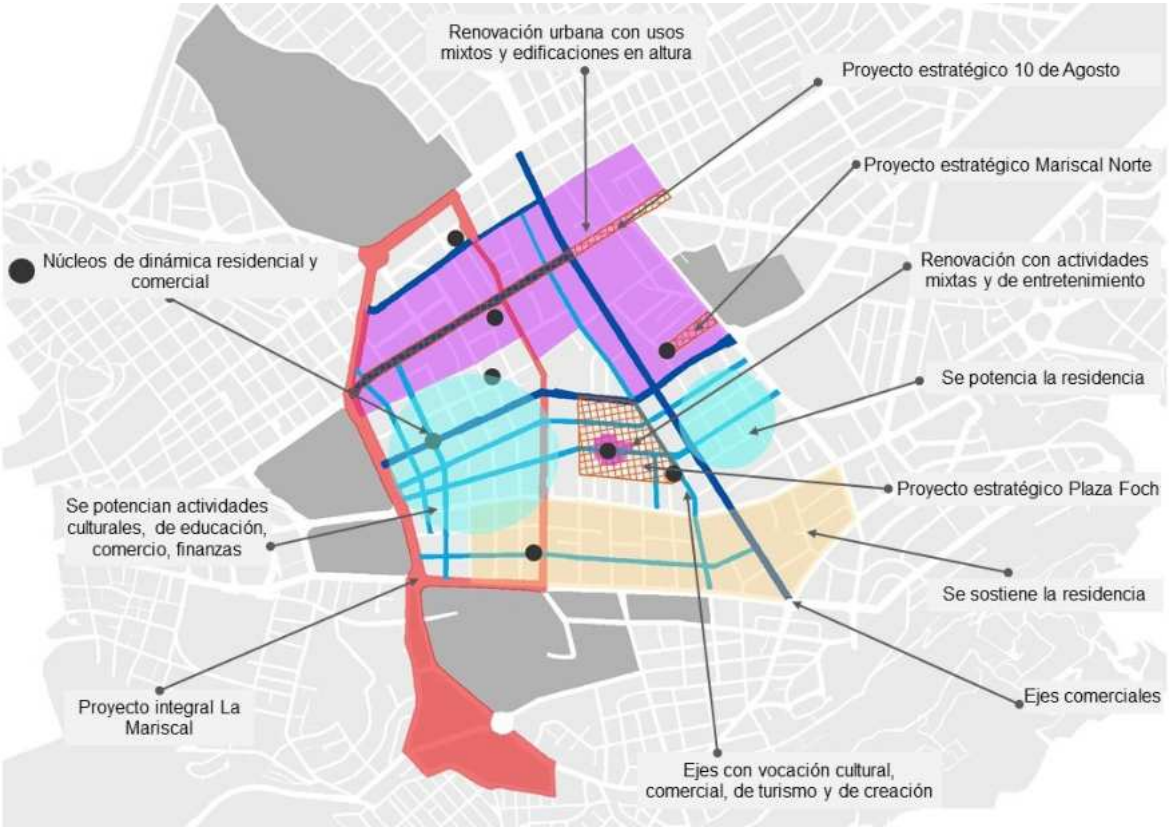
# Capítulo 2. Modelo de Ocupación

## 2.1 Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan La Mariscal, constituye el planteamiento estratégico que debe implantarse en el área de estudio para viabilizar el logro de los objetivos. La toma de decisiones deberá ser adoptada de manera concertada y articulada a los diferentes instrumentos de planificación de escala superior al instrumento planteado. El MTD propone superar las limitaciones del Modelo Territorial Actual (MTA), mediante el aprovechamiento de las potencialidades del territorio a fin de alcanzar los objetivos planteados, así mismo el MTD considera los objetivos estratégicos del PMDOT 2021-2033, y las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del DMQ.

El Modelo Territorial Deseado (MTD) propuesto para el Plan La Mariscal aborda la forma de 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. Además, el modelo planteado, al tener un alcance urbanístico, establece las directrices generales que posteriormente se concretan mediante la aplicación de la normativa urbana correspondiente para la ocupación y aprovechamiento de suelo, la definición de compatibilidades de uso de suelo con la finalidad de promover un territorio equilibrado, la implementación de estándares urbanísticos; así como también la implementación de instrumentos de gestión que posibiliten el financiamiento de las intervenciones plasmadas en el MTD.

**Figura 4 Modelo Territorial Deseado (MTD)**




Elaboración: SHOT, 2026

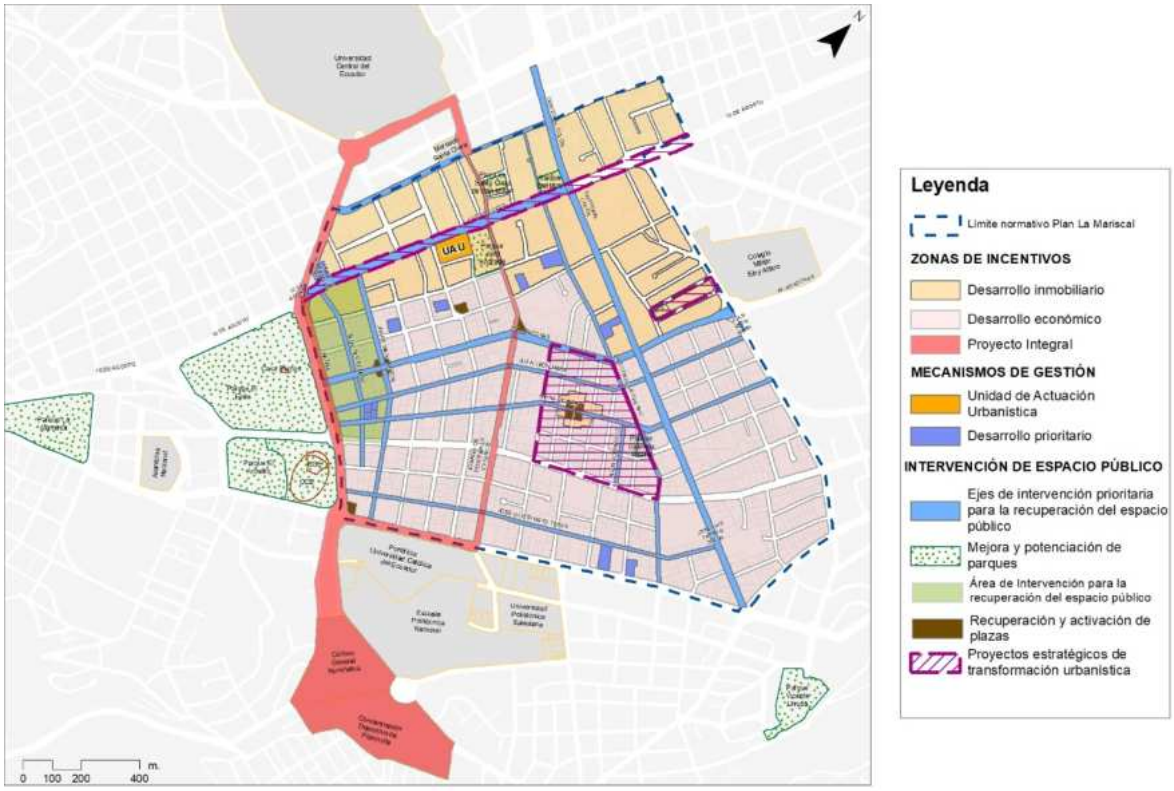
## 2.2 Modelo Urbanístico y de Intervenciones

El modelo urbanístico consiste en una serie de acciones estratégicas dirigidas a optimizar el uso del suelo y promover el crecimiento de La Mariscal. Este enfoque abarca diversas iniciativas, tanto materiales como inmateriales, tales como: impulsar la economía local a diferentes niveles, mejorar la calidad de los espacios públicos, fomentar la conectividad mediante varias opciones de transporte, aplicar herramientas para gestionar el uso del suelo e integrar los equipamientos y espacios públicos con áreas privadas. El propósito es transformar las condiciones urbanísticas del sector y mejorar la calidad de vida de quienes residen y visitan el área, con un objetivo clave: revitalizar el carácter residencial de La Mariscal y consolidarla como un centro urbano dinámico, seguro y habitable.

Se desarrollan unas temáticas para establecer las distintas intervenciones:

- Zonas con incentivos para el desarrollo económico e inmobiliario
- Programas y proyectos para la reactivación económica
- Instrumentos de gestión del suelo
- Intervenciones en espacio público
- Articulación de espacio público con los equipamientos de servicio público y social

**Figura 5 Modelo Urbanístico y de intervención**




Elaboración: SHOT, 2026

### 2.2.1 Intervenciones en el espacio público

El desarrollo urbanístico plantea las intervenciones relacionadas con las necesidades del área de planificación. Se articula a la visión de la ciudad establecida en el PMDOT, el cual determina a la Mariscal como una centralidad del MDMQ.

La recuperación del espacio público es parte primordial para el fortalecimiento de la cohesión social, así como la consolidación de la movilidad sostenible. El planteamiento establece una respuesta a los hallazgos del diagnóstico territorial, así como, a las mesas de trabajo y encuestas realizadas con la comunidad.

### 2.2.2 Ejes de intervención prioritaria para la revitalización del espacio público

Los senderos seguros son intervenciones que tienen como objetivo mejorar y reforzar la seguridad en el espacio público especialmente peatonal. Los senderos buscan proporcionar entornos confiables y protegidos, promoviendo la movilidad segura de los ciudadanos.

Metodología

Para la configuración de los senderos seguros se analizó las vocaciones del suelo por ejes, siguiendo la lógica de asignación de vocaciones y tomando en cuenta las características de cada eje se priorizaron los senderos en concordancia con las características que presenta La Mariscal.

Propuesta

Para el ámbito de aplicación del Plan, se definen para su ejecución de manera prioritaria los siguientes ejes:

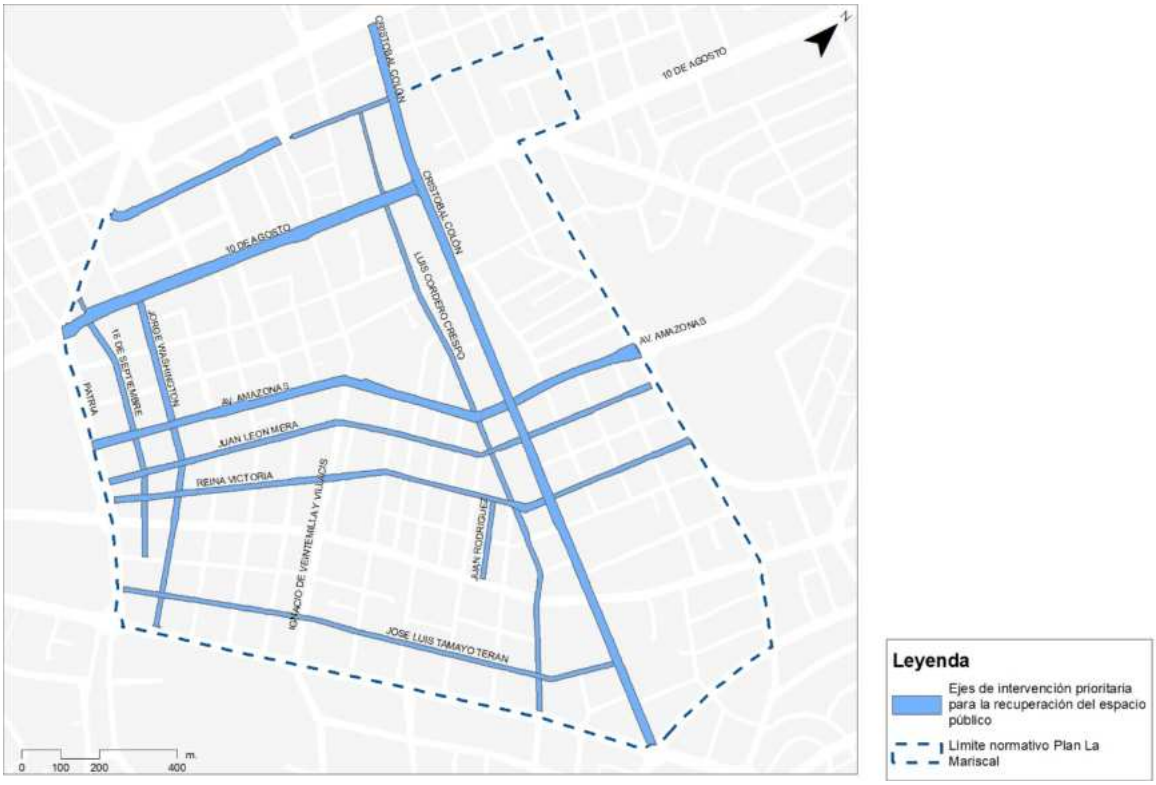
#### Transversales

- Av. Cristóbal Colón: desde la av. 12 de Octubre hasta la av. América
- Calle 18 de Septiembre: desde la Av. Pérez Guerrero hasta la calle Leónidas 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

#### Longitudinales

- 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
- 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 6 Ejes de intervención prioritaria en La Mariscal**




Elaboración: SHOT, 2026

### 2.2.3 Circuitos de intervención prioritaria para la revitalización del espacio público

Los circuitos seguros se conforman como recorridos complementarios a los senderos, para unir diferentes destinos y garantizar trayectos y elementos de continuidad, se establecen para facilitar y fomentar los desplazamientos peatonales, con condiciones de seguridad, accesibilidad y calidad del espacio público.

***Metodología***

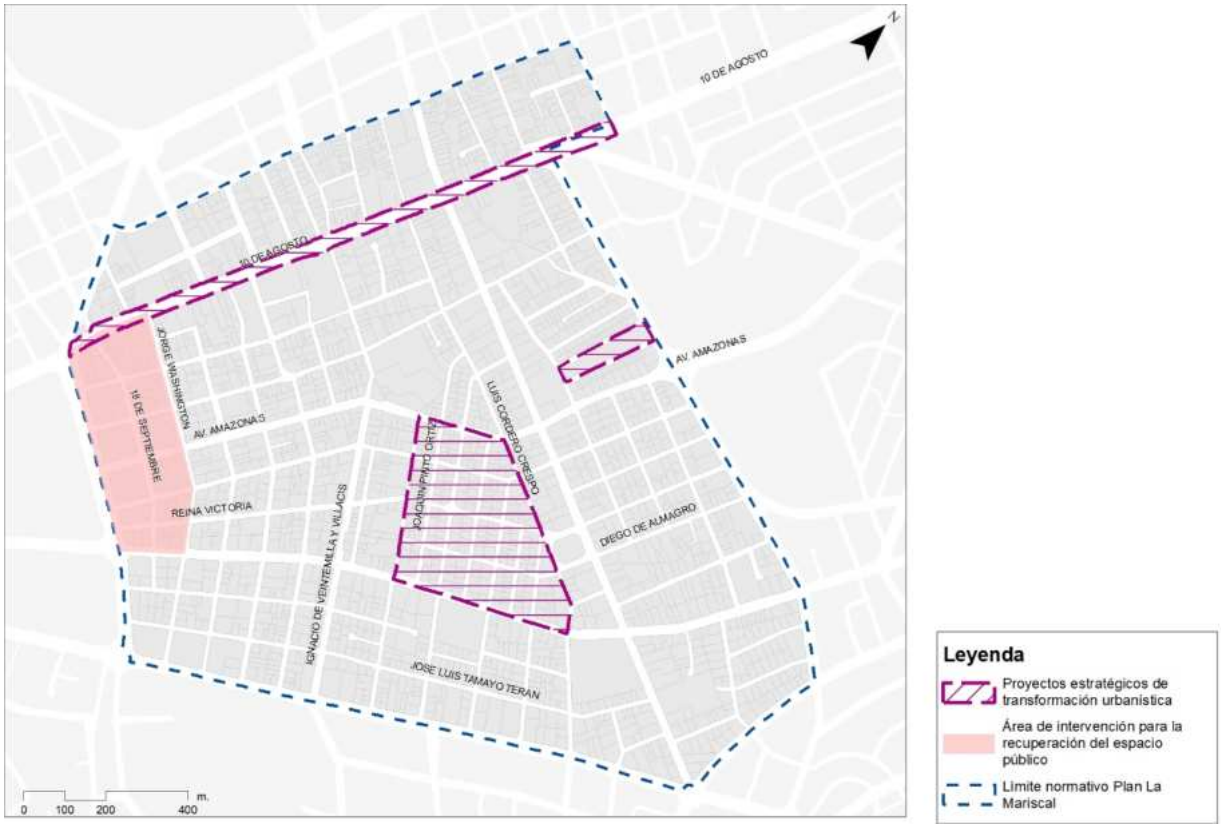
La estructuración de los circuitos de intervención prioritaria se configura a través de los senderos definidos, se toma en cuenta las intervenciones para la Red Verde Urbana ejecutadas por la Administración Zonal Eugenia Espejo, a fin de establecer circuitos que fomenten la caminabilidad en el sector y la interrelación entre habitantes.

***Propuesta***

Para el ámbito de aplicación del Plan, se definen para su ejecución de manera prioritaria los siguientes circuitos:

- **Tramo 1:** Av. 10 de agosto, Av. Patria, Av. 6 de Diciembre y calle Jorge Washington

**Figura 7 Proyectos estratégicos y áreas de intervención en La Mariscal**




Elaboración: SHOT, 2026

# Capítulo 3. Modelo Normativo

## 3.1 Polígonos de Intervención Territorial

La LOOTUGS (2016) en su art. 40 determina a los instrumentos del planeamiento del suelo como las herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística. Estos son: Polígonos de intervención territorial, Tratamientos urbanísticos y estándares urbanísticos.

> Además, en su art. 41 determina a los polígonos de intervención territorial (PIT) como "*las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de0 grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes".*

Por ello, en el presente capítulo se detalla el proceso para la definición de los polígonos de intervención territorial como punto de partida de la propuesta del Plan La Mariscal.

Metodología

Para delimitar los polígonos de intervención territorial se definieron:

- Variables para determinar las características de homogeneidad
- Zonas homogéneas

### 3.1.1 Variables para determinar las características de homogeneidad

El Reglamento de la LOOTUGS (2019) en su art. 18 describe que para la identificación de zonas homogéneas se debe considerar al menos:

- Características de consolidación
- Condiciones socio económicas
- Protección del Patrimonio natural, cultural o construido
- Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable y no mitigables
- Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o sistemas de incentivos
- Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas

Por ello, para la determinación de las características de homogeneidad del territorio se toma en cuenta los parámetros definidos en el reglamento exceptuando únicamente las condiciones de vulnerabilidad debido que La Mariscal no se encuentra en una zona de altos riesgos naturales. Se plantea la tabla a continuación descrita.

**Tabla 1 Características de homogeneidad para La Mariscal**

| Dimensión | Indicador | Parámetro |
|---|---|---|
| Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial |
| | | Porcentaje suelo múltiple |
| | | Porcentaje suelo equipamientos |

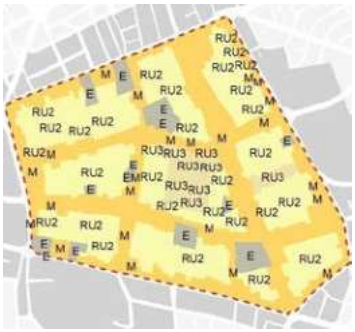
| | | |
|---|---|---|
| | PUGS | Porcentaje suelo residencial |
| | | Porcentaje suelo múltiple |
| | | Porcentaje suelo equipamientos |
| Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B |
| | | M-B |
| | | M-M |
| | | A-B |
| | | A-M |
| | | A-A |
| | | EQ |
| | Compacidad corregida | 0 - 1.0 |
| | | 1.1 - 2.5 |
| | | 2.6 - 5.0 |
| | | 5.1 - 7.5 |
| | | 7.6 - 10.0 |
| | | 10.1 - 20.0 |
| | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación |
| | | Subutilización |
| | | Formación 1 |
| | | Formación 2 |
| | | Complementación |
| | | Consolidación |
| | | Sobreocupación |
| | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación |
| | | Subutilización |
| | | Formación 1 |
| | | Formación 2 |
| | | Complementación |
| | | Consolidación |
| | | Sobreocupación |
| | | Equipamientos |
| | Lotes de oportunidad | Parqueaderos |
| | | Lotes vacíos |

| | | |
|---|---|---|
| Condiciones socio económicas | Aglomeración de actividades económicas | 0 |
| | | 1 a 5 |
| | | 6 a 10 |
| | | 11 a 25 |
| | Diversidad de actividades económicas | 0 |
| | | 1 a 5 |
| | | 6 a 10 |
| | | 11 a 25 |
| | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Óptimo máximo |
| | | Óptimo medio |
| | | Óptimo mínimo |
| | | No óptimo |
| | | Sin vivienda - Sin act económicas |
| | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo |
| | | Salud |
| | | Administrativo/financiero |
| | | Tecnología |
| Conservación Patrimonial | Lotes Patrimoniales | % de lotes patrimoniales |
| Equipamientos | Equipamientos existentes | Educación |
| | | Administración pública |
| | | Bienestar social |
| | | Salud |
| | | Cultura |
| | | Recreativo y deportes |
| | | Religioso |
| | | Seguridad |

Elaboración: SHOT, 2026

En función de esos criterios generales se procedió a realizar un análisis visual y espacial que contempló las variables expuestas previamente:

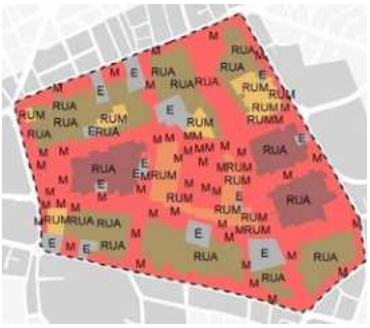
**Figura 8 Análisis visual y espacial de las Variables**



**Uso de suelo PUOS**

**Consolidación urbana (PUOS)**

**Diversidad de act. económicas.**

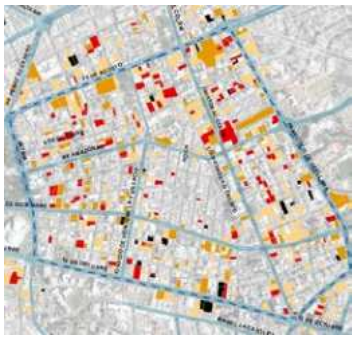


**Uso de suelo PUGS**

**Edificabilidad (PUOS)**

**Aglomeración de act. econ. por sectores específicos.**

**Relación Población/Vivienda**



**Lotes de oportunidad**

**Lotes Patrimoniales**

**Compacidad Corregida**

**Aglomeración de act. económicas.**

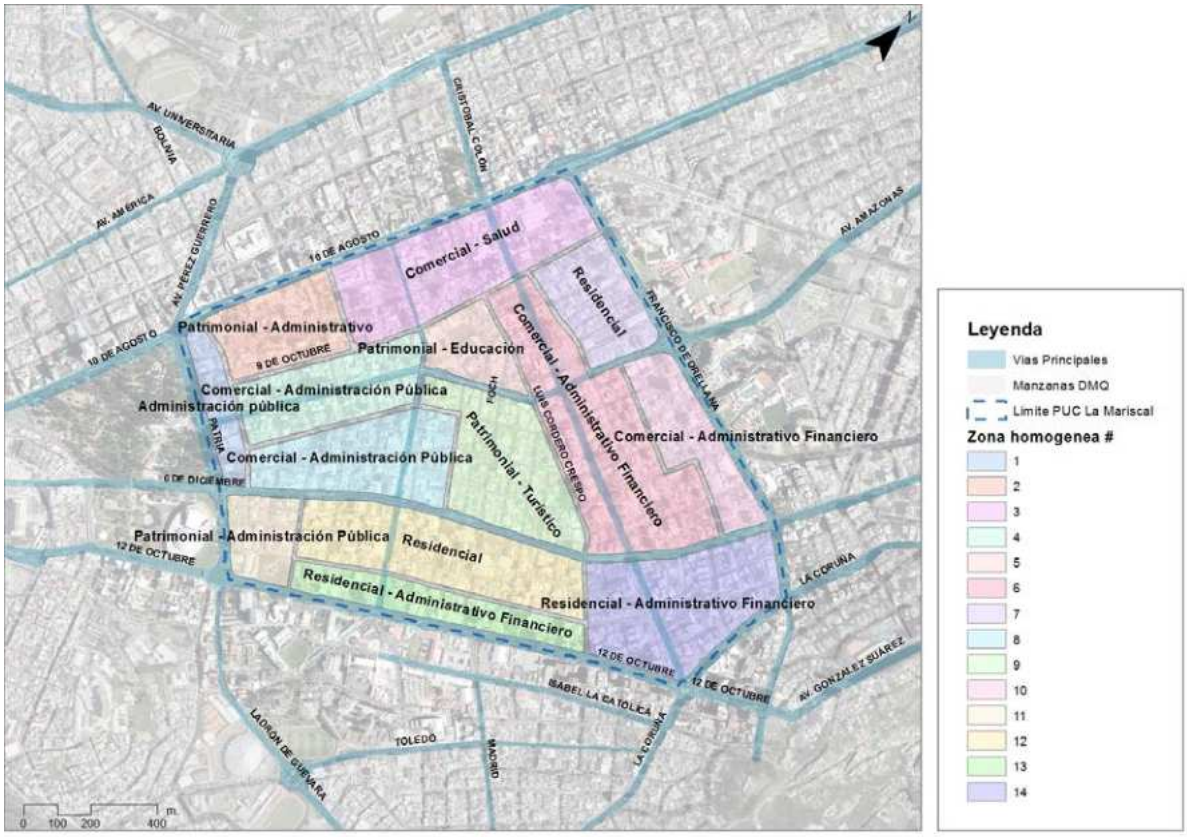
**Equipamientos**

Elaboración: SHOT, 2026

### 3.1.2 Definición de zonas homogéneas

Del análisis de los 13 indicadores descritos, se obtuvieron 14 zonas homogéneas, cada una con respectiva vocación del suelo como se muestra en el mapa a continuación.

**Figura 9 Definición de Zonas Homogéneas**




Elaboración: SHOT, 2026

### 3.1.3 Propuesta de Polígonos de Intervención Territorial

Para el Plan La Mariscal se determinan 6 polígonos de intervención territorial con la siguiente asignación de áreas:

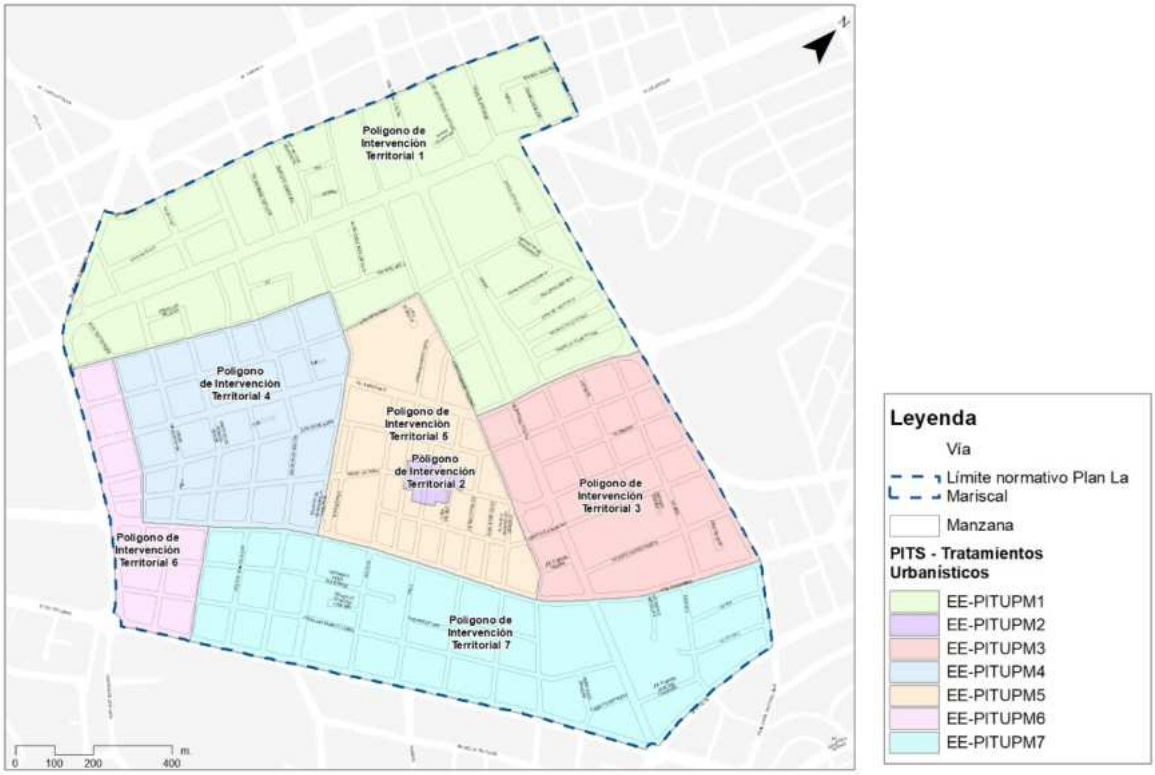
**Tabla 2 Polígonos de Intervención Territorial**

| PIT | Área (hectáreas) | Límites |
|---|---|---|
| Polígono de intervención territorial 1 | 71,57 | **Norte:** Calle Selva Alegre, Av. 10 de Agosto y Av. Orellana<br>**Sur:** Av. Patria y Av. Pérez Guerrero<br>**Este:** Calle Ulpiano Páez, Av. Ignacio de Veintimilla, calle 9 de Octubre, calle Cordero y Av. Amazonas.<br>**Oeste**: Calle Versalles |
| Polígono de intervención territorial 2 | 1,32 | Lotes del entorno de la Plaza Quinde |
| Polígono de intervención territorial 3 | 28,96 | **Norte:** Av. Orellana<br>**Sur:** Calle Luis Cordero<br>**Este:** Av. 6 de Diciembre<br>**Oeste:** Av. Amazonas |

| | | |
|---|---|---|
| Polígono de intervención territorial 4 | 27,35 | **Norte:** Av. Veintimilla<br>**Sur:** Calle 18 de Septiembre<br>**Este:** Av. 6 de Diciembre<br>**Oeste:** Calle Ulpiano Páez |
| Polígono de intervención territorial 5 | 24,06 | **Norte:** Calle Luis Cordero<br>**Sur:** Av. Veintimilla<br>**Este:** Av. 6 de Diciembre<br>**Oeste:** Av. 9 de Octubre |
| Polígono de intervención territorial 6 | 10,56 | **Norte:** Calle 18 de Septiembre, Av. 6 de Diciembre y Calle Francisco Robles<br>**Sur:** Av. Patria<br>**Este:** Av. 12 de Octubre<br>**Oeste:** Calle Ulpiano Páez |
| Polígono de intervención territorial 7 | 47,41 | **Norte:** Av. Orellana y Av. La Coruña<br>**Sur:** Calle Francisco Robles<br>**Este:** Av. 12 de Octubre<br>**Oeste:** Av. 6 de Diciembre |

Elaboración: SHOT, 2026

**Figura 10 Polígonos de Intervención Territorial**




Elaboración: SHOT, 2026

## 3.2 Tratamientos Urbanísticos

La LOOTUGS (2016) en su art. 42 define a los tratamientos urbanísticos como *"las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico".* El plan de uso y gestión de suelo asigna los tratamientos según la clasificación del suelo.

El plan de uso y gestión de suelo asigna los tratamientos desde la clasificación del suelo, por lo cual, establece 11 tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección como se muestra en la tabla a continuación:

**Tabla 3 Tratamientos Urbanísticos**

| Clasificación | Subclasificación | Tratamiento Urbanístico |
|---|---|---|
| Urbana | Consolidado | Conservación |
| | | Sostenimiento |
| | | Renovación |
| | | Potenciación |
| | | Mejoramiento gradual |
| | | Protección urbanística |
| | No consolidado | Mejoramiento integral |
| | | Consolidación |
| | | Desarrollo |
| | Protección | Conservación |
| | | Recuperación |

Elaboración: SHOT, 2026

### 3.2.1 Metodología

Para la asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención territorial se toma en consideración el siguiente proceso:

- Síntesis el estado actual de cada polígono, el cual incluye la definición de objetivos individuales para cada polígono, y la definición de estrategias a implementar en cada polígono.
- Preselección de los posibles tratamientos a asignar

### 3.2.2 Estado actual, objetivos y estrategias a implementar para cada polígono

A continuación, se describen de manera resumida las características, sociales, económicas y espaciales destacadas de cada polígono según las cuales se determina el tratamiento urbanístico a asignar.

Polígono EE-PITUPM1

*Estado actual*

Polígono de vocación comercial con manzanas en procesos de decrecimiento y abandono residencial a pesar de presentar compacidades constructivas medias. Se caracteriza por presentar malas percepciones de espacio público, contaminación visual e islas de calor. Cuenta con 35 lotes de oportunidad que permitirán el desarrollo de UAU. Finalmente existe desaprovechamiento tanto en el uso de suelo como en las edificabilidades permitidas en la norma, lo cual evidencia que el polígono cuenta con una degradación social, económica y espacial continua que lo hace muy poco atractivo para la inversión inmobiliaria y comercial.

*Objetivos*

Renovar el polígono a través de la transformación y consolidación de las manzanas y lotes subutilizados con la implementación 4 unidades de actuación urbanística que además de generar nuevos desarrollos en altura, equipamientos y áreas verdes, dinamice el sector y promueva el desarrollo orientado al transporte.

*Estrategias*

- Mantener los usos actuales e incentivar un mayor aprovechamiento del uso de suelo múltiple para la diversificación de actividades económicas de diversas escalas tanto en plantas bajas como altura
- Fomentar el desarrollo orientado al transporte (DOT) aprovechando la alta dotación de transporte público y la subutilización del suelo en el PIT
- Fomentar la residencialidad y la densificación poblacional a través del desarrollo de UAU e inmobiliario en lotes de oportunidad individuales.
- Consolidar e intervenir el tramo de la Av. 10 de Agosto para contribuir a la renovación y resignificación de la vía como la más emblemática e importante de la ciudad.
- Reutilizar y recuperar los edificios públicos para albergar nuevos usos residenciales con enfoque en vivienda de interés social.
- Mejorar la cobertura de equipamientos de bienestar social, recreativos y culturales de escalas barrial y sectorial desarrollándolos como cargas dentro de las UAU.

Polígono EE-PITUPM2:

### Estado actual

Polígono caracterizado por alta presencia de bares, discotecas y restaurantes con sobreocupación de retiros y vaciamiento residencial.

### Objetivo

Mejorar la calidad y accesibilidad del espacio público mediante su renovación, conformando entornos seguros e inclusivos que promuevan la convivencia ciudadana y el esparcimiento.

### Estrategias

- Fomentar la residencialidad y la densificación poblacional a través del desarrollo inmobiliario para revitalizar el entorno urbano y fortalecer la comunidad local.

- Incorporar arte público, murales, esculturas y actividades culturales que reflejen la identidad local y promuevan el uso del espacio público como un lugar de encuentro cultural y social.

Polígono EE-PITUPM3

### Estado actual

Polígono con vocación comercial-residencial que se caracteriza por ser un sector en transición con algunas manzanas que han aumentado su densidad de población y viviendas mientras que en otras se ha reducido. Presenta desaprovechamiento del uso múltiple en la Av. Orellana debido a su monofuncionalidad, baja compacidad y 132 lotes de oportunidad.

### Objetivo

Consolidar un polígono con alta densidad poblacional y residencial que atraiga de manera orgánica el proceso densificador que se ha desarrollado en el polígono EE-PITUPM6. También, se busca un equilibrio entre los usos residenciales, administrativos y comerciales con la Av. Amazonas como un eje dinámico con espacios públicos activos acompañada de la calle Reina Victoria como un eje turístico cultural que vincule desde el mercado artesanal hasta el círculo militar.

### Estrategias

- Fomentar el desarrollo inmobiliario para aumentar la densidad poblacional y residencial en parqueaderos privados y lotes vacantes y subutilizados, a través de instrumentos de gestión del suelo.

- Promover la mixticidad de usos en la Av. Amazonas a través de estándares urbanísticos para generar un eje activo a largo del día donde se fomente la movilidad activa a través del mejoramiento del espacio público y la arborización.
- Reestructurar los usos de suelo planteados en el PUGS para permitir a la calle Reina Victoria funcionar como un eje con actividades culturales y turísticas.
- Crear condiciones espaciales atractivas para atraer nueva población que habite en el polígono.

Polígono EE-PITUPM4

### Estado actual

Polígono con vocación pública, financiera y comercial en proceso de vaciamiento residencial y reducción de densidades poblacionales que han alcanzado para 2021 apenas 30 viv/ha y 52/ hab/ha siendo este el segundo polígono con más bajas densidades, ubicándose sólo por encima de los valores del polígono de protección urbanística. Se caracteriza por presentar zonas monofuncionales y monohorarias, algunas de ellas con compacidades altas (Av. Amazonas) y bajas en las manzanas internas. Finalmente presenta bajas coberturas de equipamientos de bienestar social, educación y recreativos de escalas barriales y sectoriales.

### Objetivo

Consolidar un polígono con alta densidad poblacional y residencial donde coexistan en equilibrio los usos residenciales, administrativos, comerciales y de servicios con la Av. Amazonas como un eje dinámico con alta mixticidad de usos, movilidad activa y espacio público de calidad mientras la calle Reina Victoria funciona como un eje cultural, turístico con vías pacificadas que vinculan al mercado artesanal con la plaza quinde.

### Estrategias

- Fomentar el desarrollo inmobiliario en parqueaderos privados, lotes vacantes y lotes subutilizados, a través de instrumentos de gestión del suelo, para aumentar la densidad poblacional y residencial.
- Promover la mixticidad de usos en la Av. Amazonas a través de estándares urbanísticos para generar un eje activo a largo del día donde se fomente la movilidad alternativa a través del mejoramiento del espacio público y la arborización.
- Reestructurar los usos de suelo planteados en el PUGS para intervenir la calle Reina Victoria y fomentar su desarrollo como eje cultural turístico.
- Incentivar la reestructuración de los espacios construidos en altura para promover el retorno de antiguos y nuevos pobladores a vivir en casas patrimoniales y plantas superiores de edificios comerciales.

Polígono EE-PITUPM5

### Estado actual

Polígono con vocación turística caracterizado por alta presencia de bares, discotecas y restaurantes en edificaciones patrimoniales con sobreocupación de retiros y vaciamiento residencial.

### Objetivo

Consolidar una zona comercial y turística activa a lo largo de todo el día con establecimientos diversos que funcionen durante horarios diurnos y nocturnos de alta calidad acompañados de espacios públicos y aceras caminables, donde los bienes patrimoniales se reutilicen, resignifiquen y conserven para albergar los usos y necesidades actuales a medida que se preserva la memoria del barrio.

### Estrategias

- Fomentar la reutilización de los bienes patrimoniales para albergar diversas actividades económicas de carácter turístico, comercial y cultural, en equilibrio con la preservación del patrimonio a través de instrumentos de financiamiento del suelo y estándares urbanísticos.
- Reestructurar los usos de suelo y condiciones de implantación definidas en el PUGS referentes a las actividades relacionadas al turismo para mixtificar la ocupación del suelo y apoyar el desarrollo comercial.

Polígono EE-PITUPM6

### *Estado actual*

Polígono con vocación administrativa de bajas densidades poblacionales vivienda. Se caracteriza por tener manzanas con alta presencia de patrimonio, compacidades altas y vinculación directa a la CCE y el Parque El Ejido.

### Objetivo

Mantener la armonía morfológica del PIT, fomentar el mantenimiento de los bienes patrimoniales y de interés patrimonial al promover el mejoramiento del espacio público mediante instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y estándares urbanísticos.

### Estrategias

- Conservar los bienes patrimoniales a través del fomento de usos residenciales y actividades comerciales de menor escala que no modifiquen su construcción ni estructura.
- Promover el mantenimiento y restauración de los bienes patrimoniales a través de instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano.

- Intervenir y mejorar el espacio público a través del mejoramiento de las aceras, el soterramiento de cables y la arborización en concordancia con los objetivos del MTD propuesto para la Mariscal, la Red Verde Urbana y los estándares urbanísticos.
- Mantener la venta de edificabilidad en altura planteada en el PUGS para el eje de la Av. Patria ya que existen predios que aún pueden desarrollarse sin afectar a los bienes patrimoniales.

Polígono EE-PITUPM7:

#### Estado actual

Polígono con vocación residencial - administrativo financiero, que presenta el mayor incremento de densidad poblacional y de vivienda del PUCPLM. Se caracteriza por tener equilibrio entre actividades económicas y residenciales, compacidades medias y buena percepción de espacios públicos.

#### Objetivo

Mantener la mixticidad de usos y el desarrollo inmobiliario en concordancia con los usos residenciales prevalecientes y generar nuevas áreas verdes y espacios públicos para la alta densidad poblacional vigente y proyectada que habita en el sector.

#### Estrategias

- Generar parques de bolsillo y dotar de nuevos espacios públicos en las y en lotes de oportunidad para brindar suficientes áreas verdes a la alta población del polígono
- Mejorar el espacio público y las aceras con estándares urbanísticos.
- Mantener los usos vigentes para evitar generar conflictos con usos residenciales predominantes y permitir actividades económicas equilibradas con los usos residenciales.

### 3.2.3 Preselección de los posibles tratamientos a asignar

En el caso del Plan La Mariscal, todo el polígono se encuentra en suelo urbano consolidado y debido a sus características particulares junto con sus necesidades, se preseleccionan 4 de los 11 tratamientos definidos en el PUGS (2021), estos son: protección urbanística, sostenimiento, potenciación, renovación y se enuncian así:

- **Protección urbanística:** Se aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.

- **Sostenimiento:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios

edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.

- **Potenciación:** Se aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieren mejoras en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística, de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores.
- **Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

### 3.2.4 Propuesta de tratamientos urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

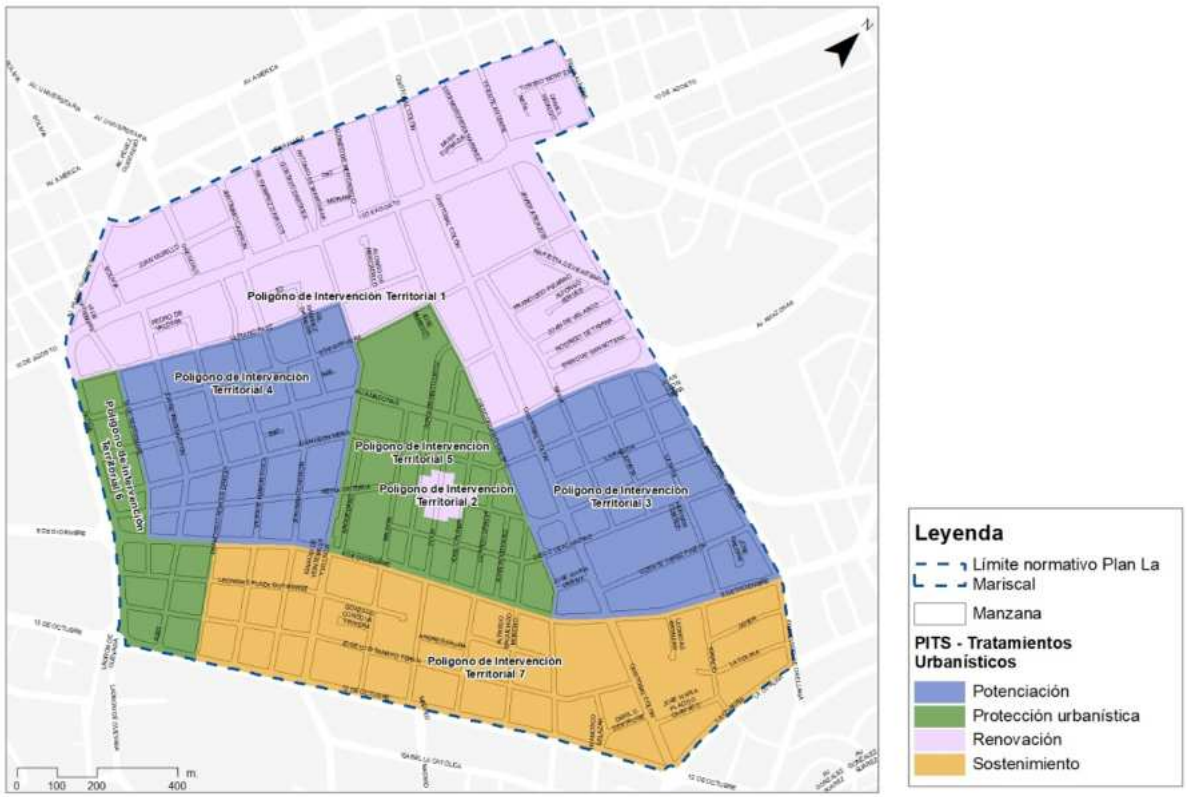
Para cada polígono de intervención territorial se asigna un tratamiento urbanístico de la siguiente manera:

**Tabla 4 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 11 Tratamientos urbanísticos**




Elaboración: SHOT, 2026

## 3.3 Aprovechamiento Urbanístico

> La LOOTUGS (2016) en su art.20 define al aprovechamiento urbanístico como "*el que determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad*".

Para la presente memoria técnica, se opta por tener en capítulos diferentes al uso de suelo, junto con las compatibilidades respectivas en un apartado, y a las condiciones de edificabilidad en otro, debido a la importancia de un análisis particular. Por ello, en el presente capítulo se analizan usos y compatibilidades.

### 3.3.1 Usos de Suelo

A partir de la delimitación de los polígonos de intervención territorial, su clasificación, subclasificación y la orientación de los tratamientos urbanísticos, se establece el destino del suelo de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar en él. Los usos de suelo se clasifican en:

#### 3.3.1.1 Usos Generales

Son aquellos definidos por el PUGS que caracterizan a un determinado ámbito espacial por el dominante y mayoritario; los cuales, no tienen incidencia en la emisión de licencias de actividades económicas ni en la habilitación del suelo. Pueden ser de tipo:

- **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.
- **Equipamiento:** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial, los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.

#### 3.3.1.2 Usos Específicos

Son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área determinada de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

##### A. Usos específicos residenciales

Para definir la coexistencia y relación con otros usos y a la vez, promover la consolidación o densificación de determinados territorios, la propuesta desagrega los usos urbanos que podrán ser asignados como usos específicos principales, compatibles o prohibidos, dentro del cuadro de compatibilidades.

###### a. Clasificación de usos residenciales urbanos

En base a la densidad poblacional se clasifican los usos urbanos en:

- **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Son zonas de uso residencial de baja densidad neta, aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura y la forma de ocupación de la vivienda y las edificaciones, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas (movimientos en masa, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes). La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada. Como densidad baja se propone un rango comprendido entre 5 y 50 habitantes por hectárea.
- **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Son zonas de uso residencial de media densidad neta, aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente. Para una densidad media se propone un rango comprendido entre 51 y 150 habitantes por hectárea.
- **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Son zonas de uso residencial de alta densidad neta, aplica en suelos urbanos consolidados en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo. Para una densidad alta se propone más 15 habitantes por hectárea.

En el caso de La Mariscal se registran únicamente usos RUM y RUA.

### b. Tipologías de usos residenciales urbanos

Para definir las actividades que se pueden desarrollar en cada clase de uso residencial, se establecen tipologías, que forman niveles de compatibilidad en un rango del 1 al 4, en donde la tipología uno (1) tendrá menor nivel de compatibilidad y subirá gradualmente hasta la tipología cuatro (4) que permitirá mayor compatibilidad.

Esta variabilidad en la intensidad de actividades, guardará concordancia con las densidades propuestas, a razón de: a mayor población, mayor cantidad y variedad de actividades, por ejemplo: en territorios asignados con Residencial Urbano de Baja Densidad se procurará asignar mayoritariamente la tipología 1, mientras que, en un Residencial Urbano de Alta Densidad deberá albergar las tipologías de mayor permisibilidad como el nivel 4.

**Tabla 5 Tipologías de usos residenciales urbanos**

| Uso Residencial Urbano | Tipologías | Código |
|---|---|---|
| Residencial Urbano de Baja Densidad | 1 | RUB - 1 |
| | 2 | RUB – 2 |
| | 3 | RUB - 3 |
| Residencial Urbano de Media Densidad | 2 | RUM - 2 |
| | 3 | RUM - 3 |
| | 4 | RUM - 4 |
| Residencial Urbano de Alta Densidad | 3 | RUA - 3 |
| | 4 | RUA - 4 |

Elaboración: SHOT, 2026

## B. Uso específico múltiple

Son zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales. Será asignado únicamente como Uso Específico Principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.

## C. Uso específico de equipamiento

Corresponde al uso en el cual, se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado. Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan, en relación a las actividades que se desarrollen en el mismo.

### a. Equipamientos de servicios sociales

Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y
- **Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b. Equipamientos de servicios públicos

Relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

- **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;}

- **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales;

- **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.

- **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos; y

- **Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

c. Clasificación de equipamientos por escala

En función de su área o radio de influencia, se clasifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el DMQ por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Están ubicados generalmente en las centralidades metropolitanas.
- **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- **Equipamientos de escala sectorial:** Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. Su distribución es a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- **Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

### 3.3.2 Metodología Usos de Suelo

La necesidad de usos y compatibilidades de suelo particulares para La Mariscal parte de la implantación histórica de actividades vinculadas al turismo que tienen en el sector un desarrollo significativo. El PUGS (2021) establece condiciones generales para todo el DMQ, por lo cual, al aplicar las mismas condiciones de implantación y compatibilidades en el área del PUCP La Mariscal, se generan incompatibilidades y problemáticas derivadas de las necesidades particulares del territorio.

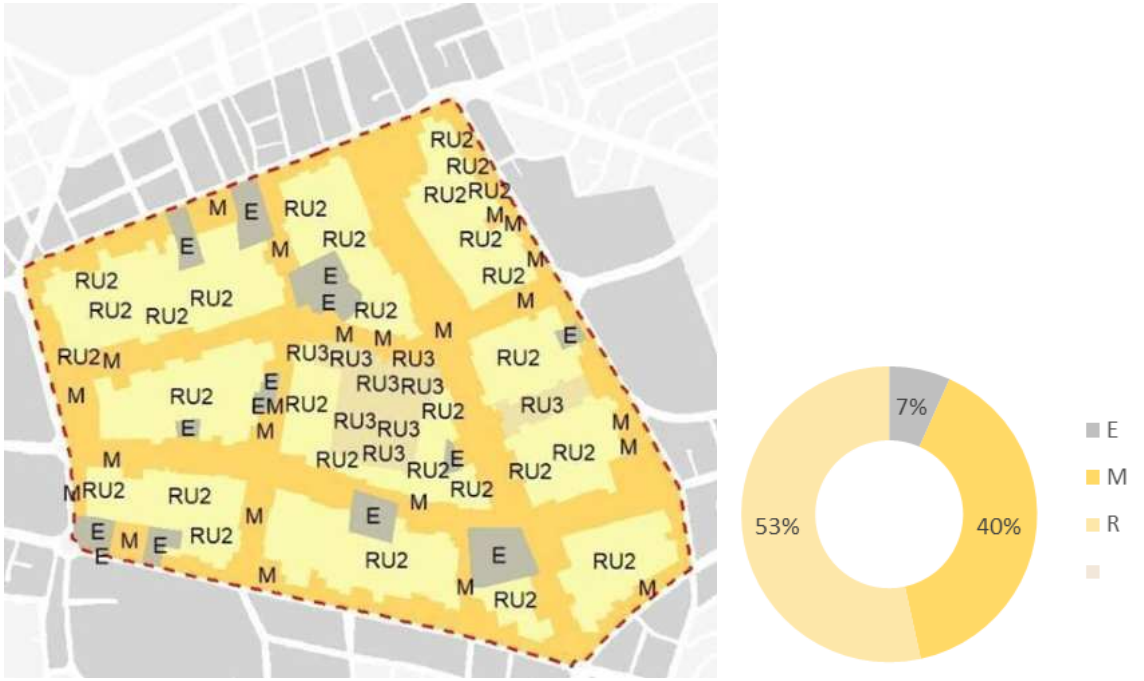
Además de los análisis realizados durante el diagnóstico, la propuesta del PUCP La Mariscal, desarrolla la siguiente metodología:

- Análisis del cambio de usos de suelo entre ordenanza 036 y PUGS.
- Incompatibilidades de LUAEs vigentes con usos de suelo planteados en el PUGS
- Parámetros para la definición de usos de suelo
- Propuesta de usos generales del suelo
- Propuesta de usos específicos del suelo

#### 3.3.2.1 Cambio de usos de suelo entre ordenanza 036 y PUGS

En la ordenanza 036 (2009) se planteó para La Mariscal uso de suelo múltiple en los ejes viales principales, uso RU-2 para las zonas residenciales en el interior de los polígonos formados por las vías principales y uso RU-3 para las zonas donde se concentran actividades vinculadas al turismo. En resumen, el uso residencial tenía el 53% del polígono, uso múltiple 40% y equipamiento el 7%. Como se muestra en el mapa y gráfico a continuación:

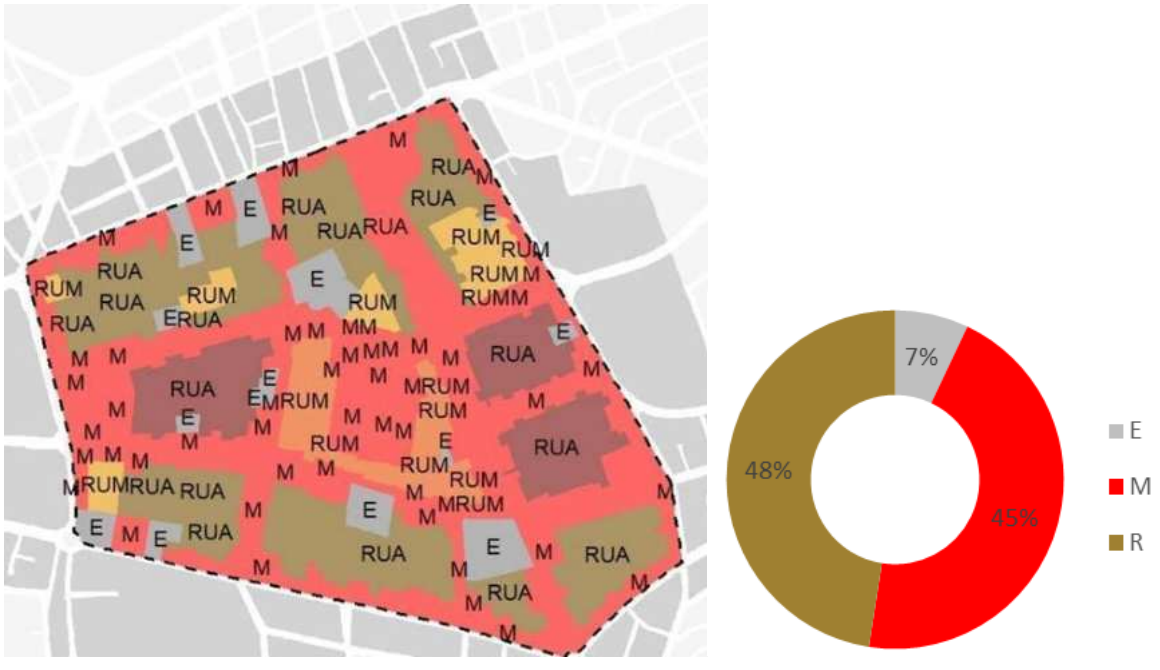
**Figura 12 Usos de suelo PUOS**




Elaboración: SHOT, 2026

En la formulación del PUGS se plantea una homogeneización de usos de suelo para todo el DMQ, por lo cual, La Mariscal pierde sus condiciones particulares de usos y compatibilidades al ubicar uso múltiple en el corazón de la plaza Quinde y alrededores para permitir actividades vinculadas al turismo (bares, restaurantes, discotecas). Con ello, en el PUGS (2021) el uso múltiple incrementa en un 5% mientras el residencial se reduce en la misma proporción, el aumento se presenta principalmente en el corazón de la plaza Quinde y alrededores.

**Figura 13 Usos de suelo PUGS**




Elaboración: SHOT, 2026

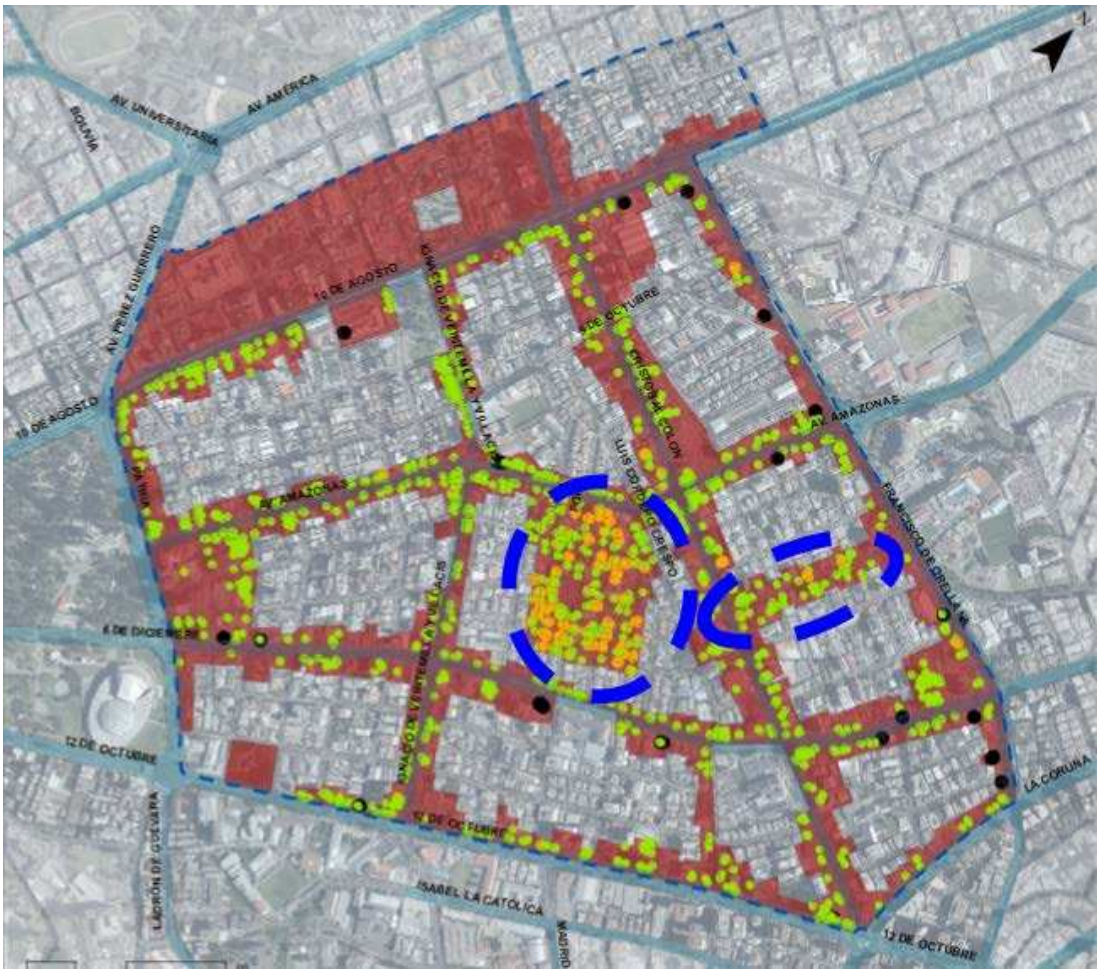
Sin embargo, este cambio de uso genera incompatibilidades con las actividades que se han desarrollado históricamente en área de del PUCP La Mariscal, como se evidencia en los apartados a continuación.

#### 3.3.2.2 Incompatibilidades de LUAE vigentes con usos de suelo planteados en el PUGS

Incompatibilidad en actividades como la venta de alcohol en bares, discotecas funcionan en el centro, pero no sobre los ejes viales.

Equipamientos de educación, salud, bienestar social funcionan en los ejes, pero no en la plaza.

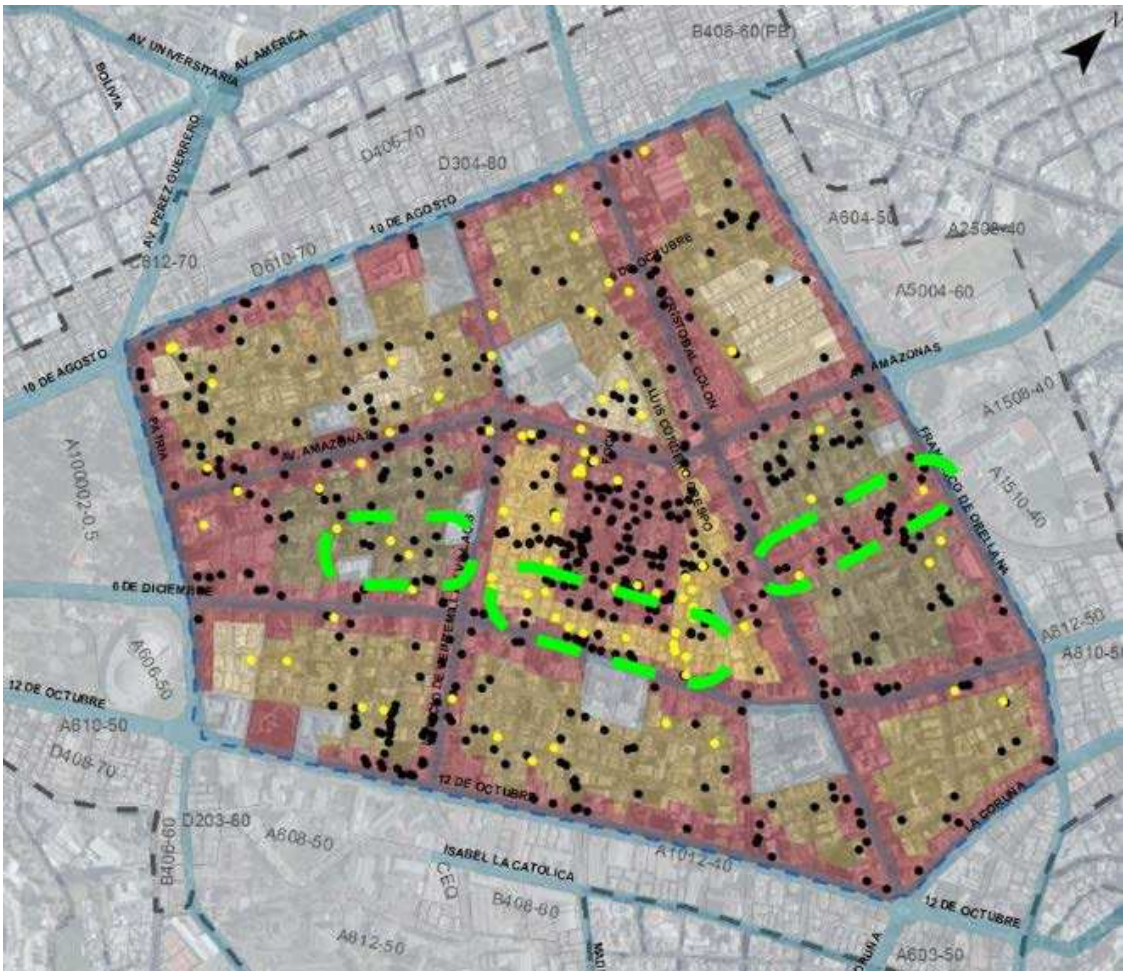
**Figura 14 Incompatibilidades con usos de suelo planteados en el PUGS en la Plaza Quinde**




Elaboración: SHOT, 2026

También, existen LUAE destinadas a actividades turísticas en la plaza Quinde que se han dispersado hacia los alrededores y particularmente sobre la calle Reina Victoria, por lo cual, existe un crecimiento de la zona que acumulaba a bares, discotecas, restaurantes y hotelería principalmente sobre la calle Reina Victoria y sobre la Diego de Almagro como se muestra en la figura a continuación:

**Figura 15 Incompatibilidades con usos de suelo planteados en el PUGS hacia la Reina Victoria**



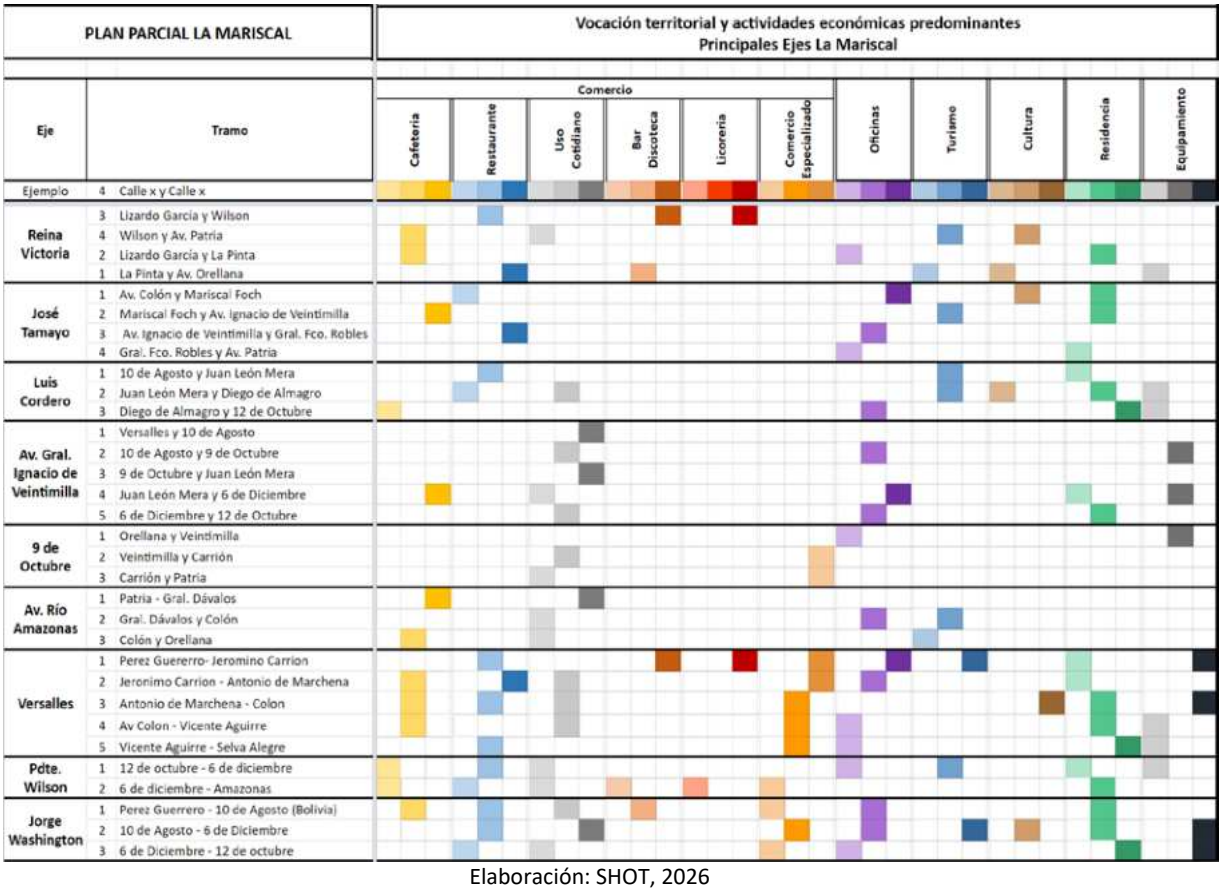

Elaboración: SHOT, 2026

### 3.3.2.3 Levantamiento en sitio de vocaciones del suelo en ejes prioritarios

Para el presente análisis, el equipo del PPLM desarrolló un levantamiento en sitio para la verificación de vocaciones del suelo por ejes y de esta manera alcanzar una planificación lote a lote. Con este objetivo, se determina a los ejes Reina Victoria, José Tamayo, Luis Cordero, Veintimilla, 9 de Octubre, Amazonas, Versalles, Wilson y Jorge Washington como prioritarios para subdividirlos en tramos y estudiar la predominancia de actividades de tipo: Cafeterías, Restaurantes, Uso cotidiano, Bares-discotecas, Licorerías, Comercio especializado, oficinas, turismo, Cultura, Residencia y Equipamientos. La mayor o menor presencia de dichas actividades determina la vocación.

En la matriz a continuación, se muestra el procesamiento del levantamiento, el cual, mediante códigos de colores indica qué tipo de actividades predomina en cada tramo. Según la intensidad del tono graficado se refleja mayor presencia, mientras más oscuro, más cantidad de actividades se tiene.

**Figura 16 Matriz Levantamiento en campo**




Elaboración: SHOT, 2026

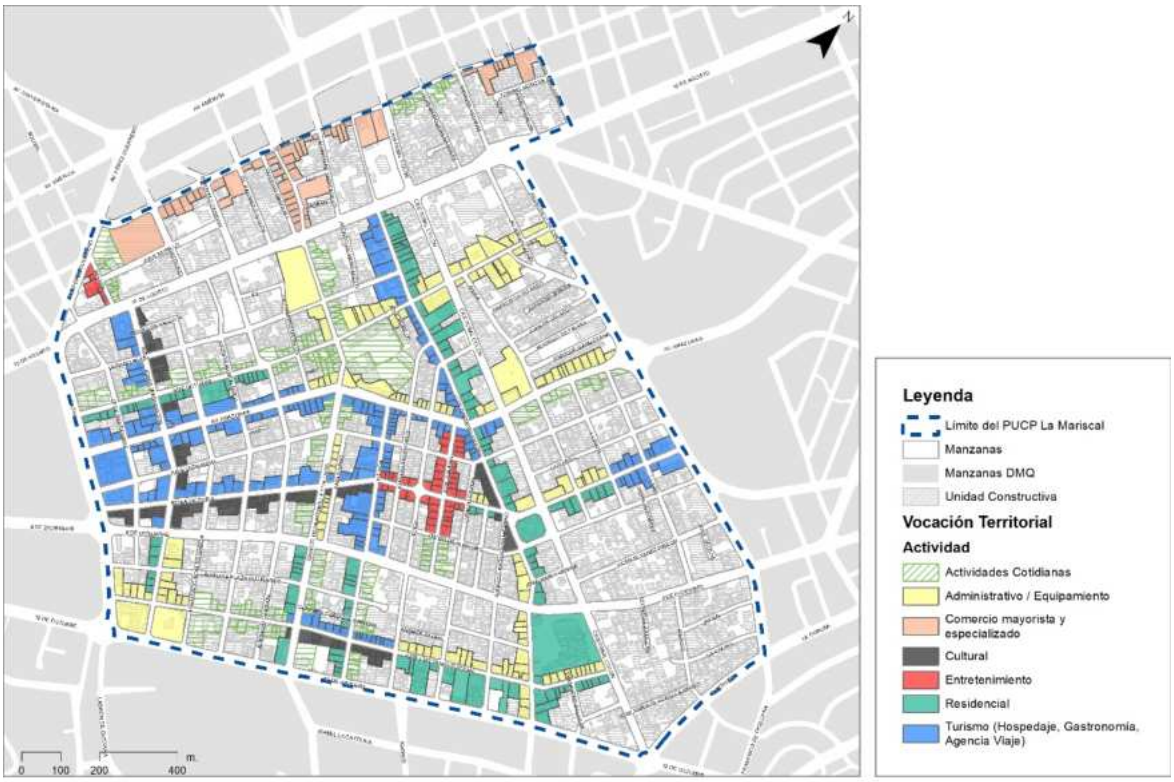
De ello, se obtiene que, a lo largo de cada eje la vocación no es homogénea y al contrario se pueden presentar diversidad de vocaciones por tramos, por ejemplo:

- Sobre el eje de la calle Reina Victoria, el tramo desde la Av. Patria hasta la calle Wilson presenta una vocación turística-cultural. Desde Wilson hasta Lizardo García presenta una vocación de entretenimiento. Desde Lizardo García hasta La Pinta presenta vocación residencial/administrativa y finalmente el tramo de La Pinta hasta la Av. Orellana presenta vocación turística.
- Sobre el eje de la calle Jorge Washington, el tramo desde la Av. 10 de Agosto hasta la av. 6 de Diciembre presenta vocación turística-cultural, mientras que, en el tramo desde la Av. 6 de diciembre hasta la Av. 12 de Octubre presenta una vocación administrativa-residencial.
- Sobre el eje de la calle José Tamayo, el tramo desde la Av. Patria hasta la calle Gral. Francisco Robles presenta vocación Administrativa. Desde la calle Gral. Francisco Robles hasta la Av. Veintimilla presenta una vocación de actividades cotidianas vinculadas a la PUCE. Desde la Av. Veintimilla hasta la calle Mariscal Foch presenta una vocación Turística-cultural y finalmente desde la calle Mariscal Foch hasta la Av. Colón presenta una vocación Administrativa-Residencial.
- Sobre el eje de la calle Luis Cordero, desde la Av.12 de Octubre hasta la Diego de Almagro presenta una vocación administrativo-residencial. Desde la Diego de Almagro hasta la calle Reina Victoria presenta vocación cultural-residencial. Desde la calle Diego de Almagro hasta la Av. 10 de Agosto presenta vocación Turística-residencial.
- Sobre la calle Versalles, desde la Av. Perez Guerrero hasta la calle Jerónimo Carrión presenta una vocación de entretenimiento-comercio especializado. Desde la calle Jerónimo Carrión hasta Antonio de Marchena se tiene una vocación de comercio especializado. Desde la calle Antonio de Marchena hasta la Av. Colón tiene vocación residencial-comercio

especializado. Desde la Av. Colón hasta Vicente Aguirre se tiene vocación residencial-uso cotidiano y finalmente desde la calle Vicente Aguirre hasta Selva Alegre se tiene vocación residencial-comercio especializado.

En el mapa a continuación se puede evidenciar de mejor manera las vocaciones por tramos viales.

**Figura 17 Vocación Territorial**




Elaboración: SHOT, 2026

### 3.3.2.4 Definición de usos de suelo para el PUCPLM

Para el planteamiento de los usos de suelo específicos, con base en los usos vigentes, se realiza un análisis a nivel conceptual, de contenido, estructura, función para su asignación territorial y determinación de compatibilidades. A partir de esto y basados tanto en los análisis diagnósticos como de vocaciones del suelo, se obtiene que:

- El PUCPLM requiere una asignación particular de usos de suelo, con criterios diferentes a los definidos para los usos de todo el DMQ.
- El PUCPLM requiere generar una subdivisión en los usos específicos del suelo debido a la heterogeneidad de su territorio que presenta características similares en tramos de apenas 4-5 manzanas muy diferentes de los contiguos, por lo cual, asignación de usos de suelo requiere de una planificación a escala de lotes.

Dicha subdivisión necesaria se genera a partir de las vocaciones de suelo identificadas en el apartado previo, gracias al cual, de manera general se identifica que:

- Existen polígonos con vocación residencial que cuentan un eje longitudinal o transversal, en el cual, además de la residencialidad, se han implantado actividades de tipo turístico-cultural que funcionan de manera armónica con la vivienda de alta densidad, por lo cual, al contrario de minimizarlas o erradicarlas, se debe potenciarlas y así asegurar que existan condiciones de mixticidad y diversidad en la ocupación del suelo. Ejemplo de ello se

identifican a las calles Jorge Washington, José Tamayo y Luis Cordero con vocaciones turístico-culturales que atraviesan polígonos con vocación residencial, sin que estas se hayan convertido en focos de desconexión con la población residente.

- Existen ejes colindantes a polígonos con vocación de entretenimiento (vinculado al expendio y consumo de bebidas alcohólicas), que se han visto influenciados por este tipo de actividades, replicándose en puntos particulares, con lo cual, pasan a contar con vocaciones compartidas entre cultura, turismo y entretenimiento nocturno. Estas últimas deben ser controladas para evitar una dispersión fuera del área consolidada. Ejemplo de ello se identifica a la calle Reina Victoria, la cual, atraviesa, sectores con vocación turístico-cultural, entretenimiento y residencial-administrativa, presentando como punto focal el tramo entre Wilson y Lizardo García correspondiente a la zona de entretenimiento, que ha conseguido incidir en la vocación del eje ubicando actividades de este tipo hacia el sur hasta la calle Roca y al norte desde la Orellana hasta la Pinta.
- Los ejes de vías principales presentan diversidad de actividades principalmente de escalas zonales y metropolitanas son sectores como la calle Versalles que concentran comercios mayoristas y especializados o la Av. 12 de Octubre con actividades predominantemente administrativo financieras.

A partir de estos criterios se genera la siguiente subdivisión de usos con su correspondiente definición como se muestra a continuación:

### Tipologías para usos residenciales:

Son zonas urbanas de uso residencial de media y alta densidad con equipamientos de escalas barriales, sectoriales y zonales sumado a comercio de escala barrial y sectorial. El uso residencial tipo 3 se subclasifica en:

- **Residencial urbano de media/alta densidad - tipología 3A (RUM-3A; RUA-3A):** Se establece al interior de las zonas delimitadas por vías arteriales y colectoras. Prioriza la residencialidad, permite comercios, servicios y equipamientos de escalas barriales y sectoriales.
- **Residencial urbano de media/alta densidad - tipología 3B (RUM-3B; RUA-3B):** Se establece en ejes longitudinales y transversales, con mayor vocación comercial en comparación con la tipología 3A, se establece como zona de transición hacia usos con mayor compatibilidad. Permite actividades de turismo y cultura, que no generan conflicto con la residencia.

### Múltiple:

Es un uso que promueve la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales.

- **Múltiple tipología A (M-A):** Prioriza las actividades de diversión relacionadas a la venta y consumo de bebidas alcohólicas en bares, discotecas, karaokes, etc. sin condiciones de implantación por proximidad. Mantiene compatibilidad con actividades de entretenimiento, turismo y cultura. Este uso de suelo se encuentra asignado en la parte central del Polígono de Intervención Territorial PITUPM4**.**

- **Múltiple tipología B (M-B):** Se establece en ejes arteriales y colectores tanto longitudinales como transversales, pueden coexistir con residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

**Equipamiento:**

Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado.

Finalmente es importante destacar que los usos RU-3A, RU-3B, además del criterio de vocaciones desarrollado para el presente instrumento, también aplica el criterio de densidad poblacional desarrollado en el PUGS (2021), por lo cual, en la propuesta se evidenciarán lo siguientes usos:

**RU-3:**

- RUM- 3A: Residencial Urbano de Media Densidad, tipo 3A.
- RUA- 3A: Residencial Urbano de Alta Densidad, tipo 3A.
- RUM- 3B: Residencial Urbano de Media Densidad, tipo 3B.
- RUA- 3B: Residencial Urbano de Alta Densidad, tipo 3B.

#### 3.3.2.5 Parámetros para la definición de usos de suelo

Una vez definidos los usos de suelo a asignarse, se establecen parámetros para su aplicación en el área de intervención del PUCPLM.

**Parámetros uso RU-3A**

Partiendo de la asignación del PUGS (2021), se propone ampliar el uso RU-3A a los polígonos de potenciación incluyendo:

- Zonas con vaciamiento residencial y monofuncionalidad de actividades económicas al oriente de la Av. Amazonas incentivando el retorno de población y vivienda al sector al mejorar la diversidad de actividades económicas mediante negocios principalmente de escala barrial y sectorial.
- Zonas en transición que presentan vaciamiento residencial en algunas mz y nuevos desarrollos residenciales en otras. Se localiza entre las avs. Colón y Orellana debido a que son sectores que pueden atraer el desarrollo inmobiliario presentado entre las Avs. 6 de Diciembre y 12 de Octubre.
- Al Norte y Sur de la zona turística debido a que conservan actividades de escala barrial y sectorial no vinculadas al turismo.

**Parámetros uso RU-3B**

Partiendo del análisis de vocaciones del suelo, se propone asignar el uso RU-3B, a los lotes frentistas de calles que se encuentren localizadas en zonas residenciales, pero que, además, se han desarrollado económicamente con actividades enfocadas a comercios y servicios turístico-culturales.

#### Parámetros uso Múltiple - A

Partiendo del análisis de vocaciones del suelo, se propone asignar el uso M-A, a las zonas con predominancia de actividades de entretenimiento vinculadas a la venta y consumo de alcohol en el sitio.

#### Parámetros uso Múltiple - B

- Mantener el uso múltiple sobre los frentes a vías principales con mayores compatibilidades para el adecuado funcionamiento de equipamientos de escala zonal y metropolitana junto a edificios en altura con altas densidades poblacionales y mixticidad de usos.
- Partiendo de la asignación del PUGS (2021), excluir del uso múltiple a las zonas vinculadas al turismo alrededor de la Plaza Quinde y sobre la Reina Victoria debido a que las compatibilidades necesarias para esas zonas condicionan el adecuado desarrollo del uso múltiple en el resto del área de intervención del PUCP La Mariscal.

#### Parámetros uso equipamiento

- Incluir en el uso equipamiento a los predios públicos que han registrado un uso constante en administración pública, educación, seguridad.
- Incluir en el uso equipamiento a los predios privados que han registrado un uso constante en administración pública, educación, seguridad durante al menos 20 años.

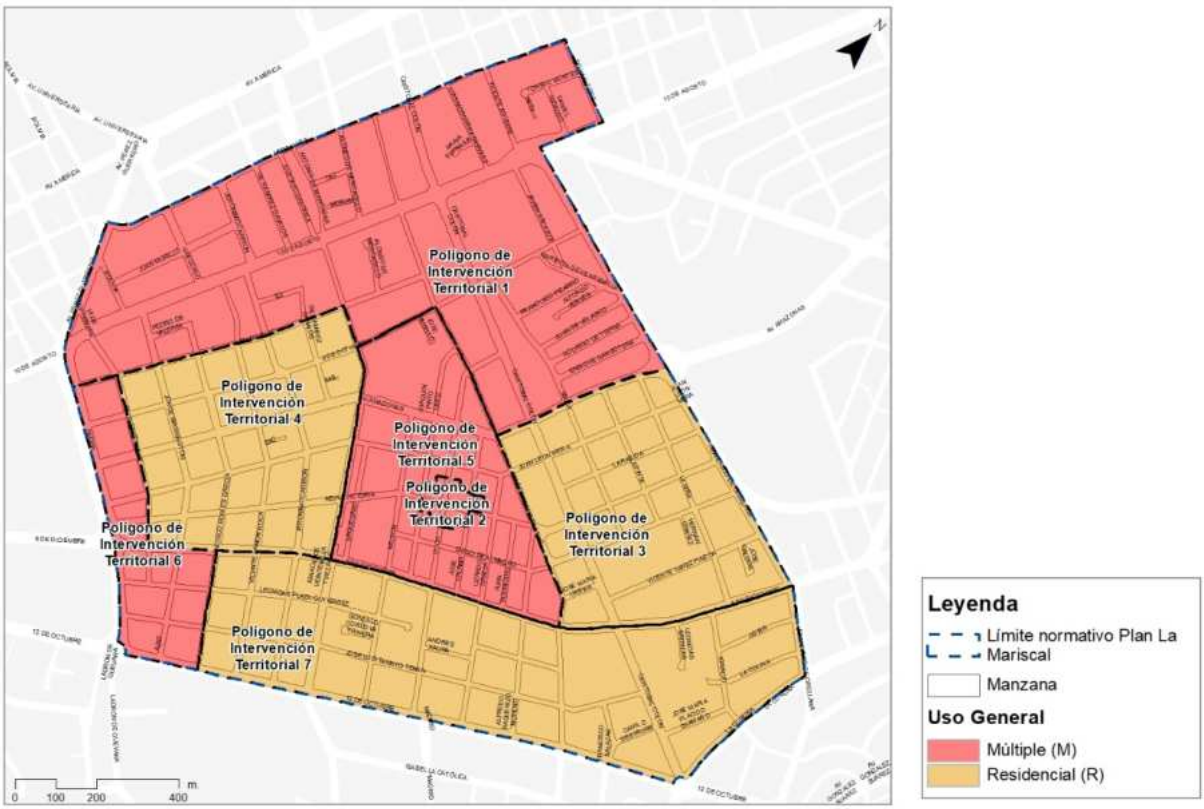
### 3.3.3 Propuesta Metodológica

#### 3.3.3.1 Usos generales de Suelo

La asignación de los usos generales guarda correspondencia con los polígonos de intervención territorial y sus respectivos tratamientos urbanísticos, en este sentido, el uso múltiple asignado al Polígono 1 - Renovación, se mantiene con la finalidad de promover la mixticidad de actividades en el eje de la 10 de Agosto y sus predios circundantes; por otro lado, los otros polígonos propuestos para el Plan La Mariscal mantienen su asignación de uso mayoritario residencial.

A continuación, se muestra el mapa normativo correspondiente a usos generales del suelo:

**Figura 18 Usos Generales de Suelo**




Elaboración: SHOT, 2026

### 3.3.3.2 Propuesta Usos Específicos de Suelo

La asignación de usos de suelo específicos continúa con la vinculación escalar y guarda correspondencia con los tratamientos urbanísticos y uso general, de la siguiente manera:

- **Polígono EE-PUTUPM1 - Renovación:** Predomina el uso múltiple entre las avenidas 10 de Agosto, Versalles, Colón y Patria; mientras que, en el cuadrante entre la 10 de Agosto, Versalles, Colón y Selva Alegre se asigna el uso Residencial Urbano de Alta Densidad - 3.

- **Polígono EE-PITUPM2 - Renovación:** Se asigna e uso de tipo múltiple de entretenimiento en relación a las actividades.

- **Polígono EE-PITUPM3 - Potenciación:** Este polígono prácticamente conserva la asignación de usos propuesta en el PUGS, en donde el uso múltiple ha sido asignado a los ejes de vías principales: Colón, Orellana, 6 de Diciembre y Amazonas, y los usos residenciales al interior de los cuadrantes; por otro lado, el cambio se da en los frentistas de la calle Reina Victoria, a los cuales, se les asigna el uso múltiple debido a su vocación Turística-Cultural, en un polígono de potenciación que busca desarrollo residencial en altura y mixticidad de usos en plantas bajas.

- **Polígono EE-PITUPM4 - Potenciación:** Se mantiene la asignación del uso múltiple en los ejes de las Av. Amazonas y 6 de Diciembre, por otro lado, como el uso RU (alta y media densidad)-3 en las calles internas, con lo cual, se dota tanto de residencia como de comercio de comercio enfocado en turismo-cultura en un perímetro que se busca potenciar.

- **Polígono EE-PITUPM5 - Protección urbanística:** Se asignan los usos de suelo en relación a las actividades, prioritariamente, de entretenimiento que se desarrollan en el corazón del

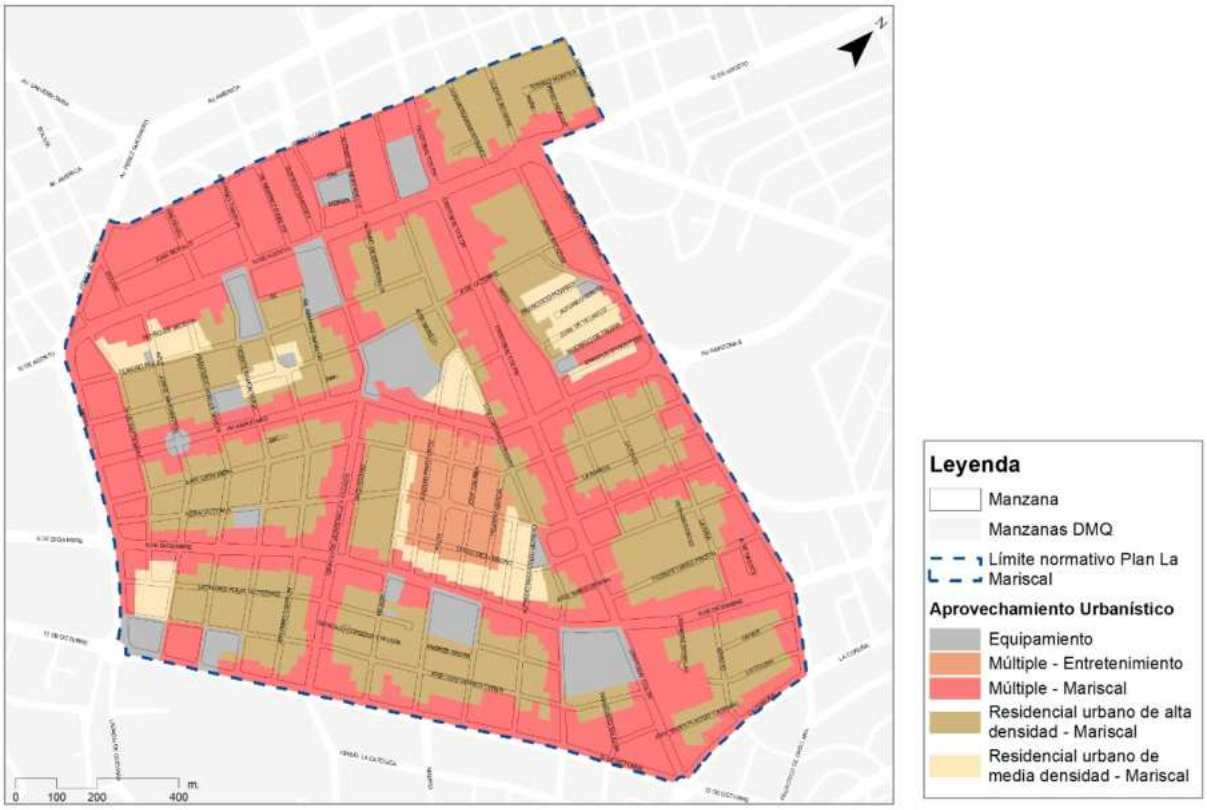
polígono, en este sentido, se concentra el uso múltiple de entretenimiento entre las avenidas Wilson, Lizardo García, Diego de Almagro y Juan León Mera; a las áreas restantes en un polígono de protección urbanística con alta presencia patrimonial, se asigna los usos RU (alta y media densidad) – 3.

- **Polígono EE-PITUPM6 - Protección urbanística:** Se asigna el uso múltiple al eje de la Av. Patria y se mantiene el uso de suelo destinado a los equipamientos existentes.

- **Polígono EE-PITUPM7 - Sostenimiento:** Se conserva la asignación de usos de tipo residencial con mayores compatibilidades turísticas y culturales sobre el eje de la calle José Tamayo.

La asignación dentro del Plan La Mariscal distribuye los usos de suelo de la siguiente manera: 6.88ha equivalente al 3.3% para uso múltiple entretenimiento, 102.52 ha equivalente al 48.5% del Plan para el uso múltiple de entretenimiento, para uso Residencial urbano de alta densidad - Mariscal: 74.50 ha equivalente al 35.3% del Plan para uso Residencial urbano de media densidad - Mariscal: 12.30 ha equivalente al 5.8% y 15.04 ha equivalente al 7.1% del Plan para uso equipamiento. A continuación, se muestra el mapa normativo correspondiente a los usos de suelo específicos:

**Figura 19 Usos Específicos de Suelo**




Elaboración: SHOT, 2026

## 3.4 Compatibilidades de Uso

### 3.4.1 Definiciones

En el vigente PUGS se construye la compatibilidad de usos específicos a partir de la subdivisión en usos permitidos, restringidos y prohibidos, en relación con el uso principal. Dicha subdivisión se define de la siguiente manera:

- **Uso principal:** Es el uso asignado a la totalidad de una zona determinada del territorio, en la cual se asigna según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.
- **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso restringido:** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el PUGS.
- **Uso prohibido:** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y/o complementario, y no es permitido en una determinada área de asignación.

Además, de las tipologías de usos residenciales y escalas de equipamientos, también, es importante definir actividades de comercio y servicio destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, como se enuncian a continuación:

#### 3.4.1.1 Tipologías de comercios

En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- **Comercio y servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveen artículos de consumo doméstico. Esta tipología comprende igualmente:
  - Servicios barriales: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
  - Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas, en áreas útiles no mayores a 120 m2, a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas.
  - Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.

- **Comercio y servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano y se clasifican en:
  - Comercio sectorial: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un conjunto de barrios o a la totalidad del sector, son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
  - Servicio sectorial: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

- Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m2 de área útil.
- Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso en función del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
- Oficinas administrativas (2): Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos. Generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas.
- Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

- **Comercial y servicio zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o en corredores urbanos y se clasifican en:
  - Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos: ruido, alta demanda de áreas para estacionamiento, impactos en la accesibilidad y en la provisión de transporte, requieren de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
  - Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga, que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades.
  - Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
  - Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
  - Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación compuesta por departamentos que no superan los 5.000 m2 de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
  - Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

- **Comercio y servicio de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y se clasifican en:
  - Comercio restringido: Son establecimientos destinados al trabajo o servicio sexual, con o sin hospedaje.
  - Venta de vehículos pesados y maquinaria: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, y que siendo generadores de todo tipo de tráfico.
  - Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo.
  - Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m2, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan

grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

#### 3.4.1.2 Niveles de Compatibilidades

Para definir las compatibilidades de uso de suelo, El PUGS (2021), establece tipologías que determinan niveles de compatibilidad, en el apartado anterior se analizaron las tipologías que se asignan a los usos de suelo, mientras que, en el presente se determinan las compatibilidades asignadas a cada uno, para ello, en el esquema a continuación, se evidencia que a mayor tipología de usos de asigna mayor compatibilidad de actividades y viceversa.

**Figura 20 Análisis de Compatibilidad Grupo Residencial**

Elaboración: SHOT, 2026

### 3.4.2 Metodología compatibilidades

Adicional a los hallazgos del diagnóstico y las vocaciones del suelo, se analiza la situación actual de compatibilidades mediante las LUAE 2022, con relación a los usos definidos en el PUGS. De esta manera se aspira construir una propuesta de compatibilidades particular que responda a la heterogeneidad del territorio. Para ello se analizan los siguientes temas:

- Incompatibilidades en uso tipología 3
- Incompatibilidades en uso tipología 4
- Incompatibilidades en uso múltiple

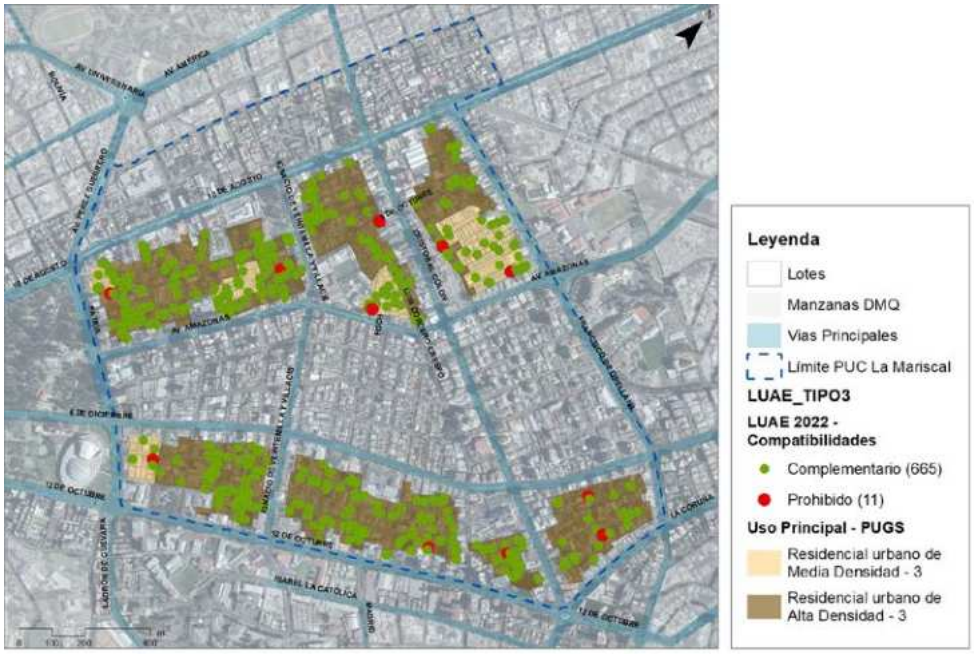
#### 3.4.2.1 Incompatibilidades en uso Tipología 3

Se identifica que con el cambio de normativa en el uso de suelo PUOS a PUGS en la tipología 3 existen LUAE que presentan incompatibilidades. Éstas son de tipo:

- **CZ1A:** Bares y discotecas
- **CZ4:** Venta al por mayor de: computadoras y equipo periférico; productos farmacéuticos; equipo médico; frutos y semillas.
- **CZ6:** Alojamientos con más de 30 habitaciones
- **CM1A:** Night clubs.

Dichas actividades se encuentran localizadas en los puntos identificados en el mapa a continuación:

**Figura 21 Incompatibilidades en Tipología 3**




Elaboración: SHOT, 2026

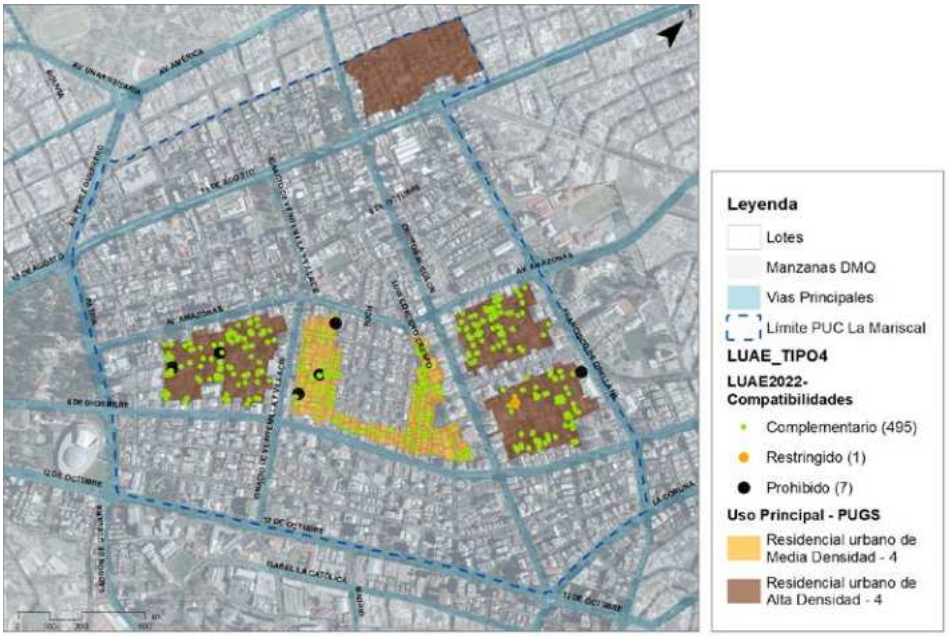
### 3.4.2.2 Incompatibilidades en uso Tipología 4

Se identifica que con el cambio de normativa en el uso de suelo PUOS a PUGS en la tipología 4 existen LUAE que presentan incompatibilidades. Éstas son de tipo:

- **CZ4:** Venta al por mayor de: computadoras y equipo periférico; productos farmacéuticos; equipo médico; frutos y semillas.
- **CZ1:** Bares y discotecas
- **CM1A:** Night clubs.

Dichas actividades se encuentran localizadas en los puntos identificados en el mapa a continuación:

**Figura 22 Incompatibilidades en Tipología 4**



Elaboración: SHOT, 2026

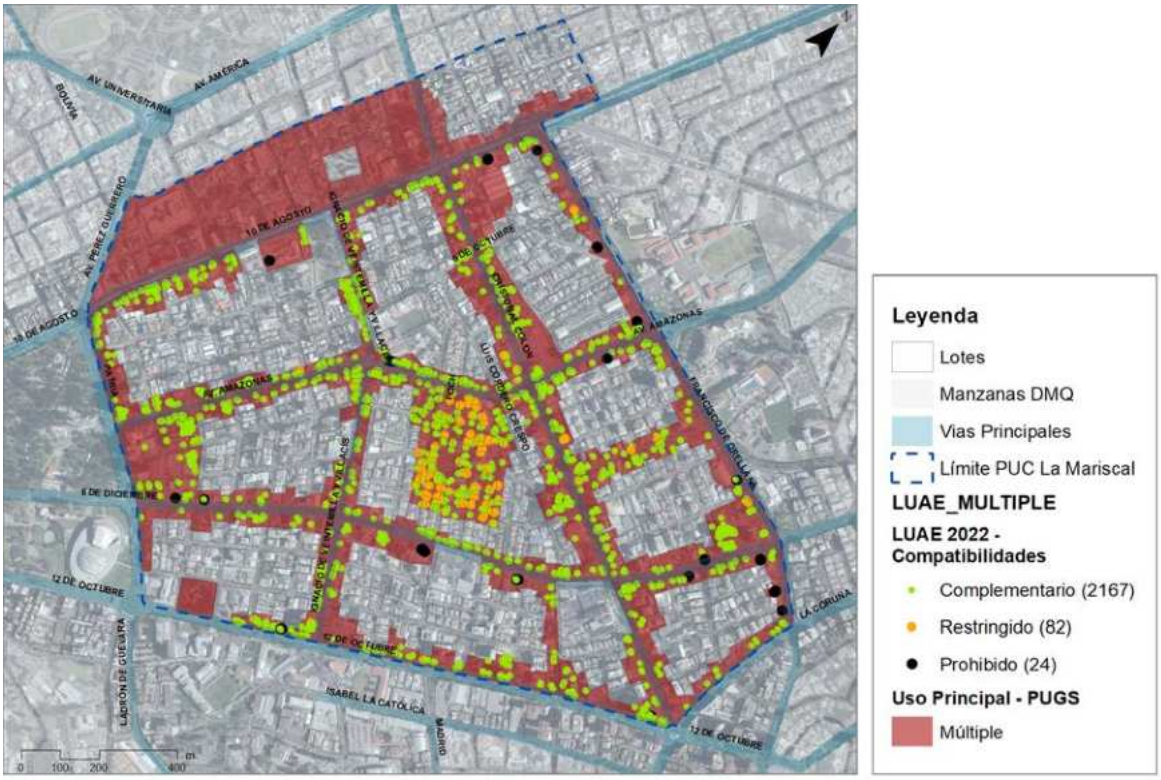
#### 3.4.2.3 Incompatibilidades en uso Múltiple

Se identifica que con el cambio de normativa en el uso de suelo PUOS a PUGS en el uso múltiple existen LUAE que presentan incompatibilidades. Éstas son de tipo:

- **CS3:** Mantenimiento y reparación de vehículos; servicios de lavado, engrasado, aceite, etc.
- **CZ2A:** Venta al por mayor de: partes y accesorios vehiculares; artículos de ferretería.
- **CZ3:** Venta de partes y piezas para motocicletas
- **CM1A:** Centros de tolerancia y Night clubs
- **CM2:** Venta de vehículos nuevos y usados

Dichas actividades se encuentran localizadas en los puntos identificados en el mapa a continuación:

**Figura 23 Incompatibilidades en Múltiple**




Elaboración: SHOT, 2026

En este uso en particular es notorio que el sector que presenta mayores incompatibilidades es el corazón de la Plaza Quinde y alrededores ya que al implantar uso múltiple las actividades relacionadas a la venta y consumo de bebidas alcohólicas queda restringido justamente en el perímetro en que existe gran aglomeración y la vocación del suelo responde también a estas dinámicas.

### 3.4.3 Actividades de servicios y comercios

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 de ciudad o metropolitano. En función de su área o radio de influencia, las actividades de comercios y servicios se clasifican según su escala en: barrial, sectorial, zonal y metropolitano.

Las actividades económicas estarán sujetas a la Resolución ADMQ 022-2024 que expidió el Catálogo de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) del Distrito Metropolitano de Quito, el cual contiene las actividades económicas en una serie de tipologías y subtipologías, cada una con un código alfanumérico. La resolución citada previamente además de contener el catálogo CIIU, contiene la parametrización de las actividades y equipamientos, así como también su categorización para fines del licenciamiento correspondiente.

### 3.4.4 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 correspondiente.

## 3.5 Edificabilidad

La LOOTUGS (2016) en su art.20 define al aprovechamiento urbanístico como *"el que determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad".*

Para la presente memoria técnica se opta por tener en apartados diferentes al uso de suelo y compatibilidades y las condiciones de edificabilidad debido a la importancia de un análisis particular para el PUCPLM de los primeros por sus problemas y oportunidades. Por ello, al continuar con el análisis de aprovechamientos, en el presente capítulo se analiza y detalla las condiciones de edificabilidad.

### 3.5.1 Definiciones

El PUGS define a la edificabilidad como *"la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado".* Además, enuncia que *"la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima*". La subclasificación de la edificabilidad se detalla a continuación:

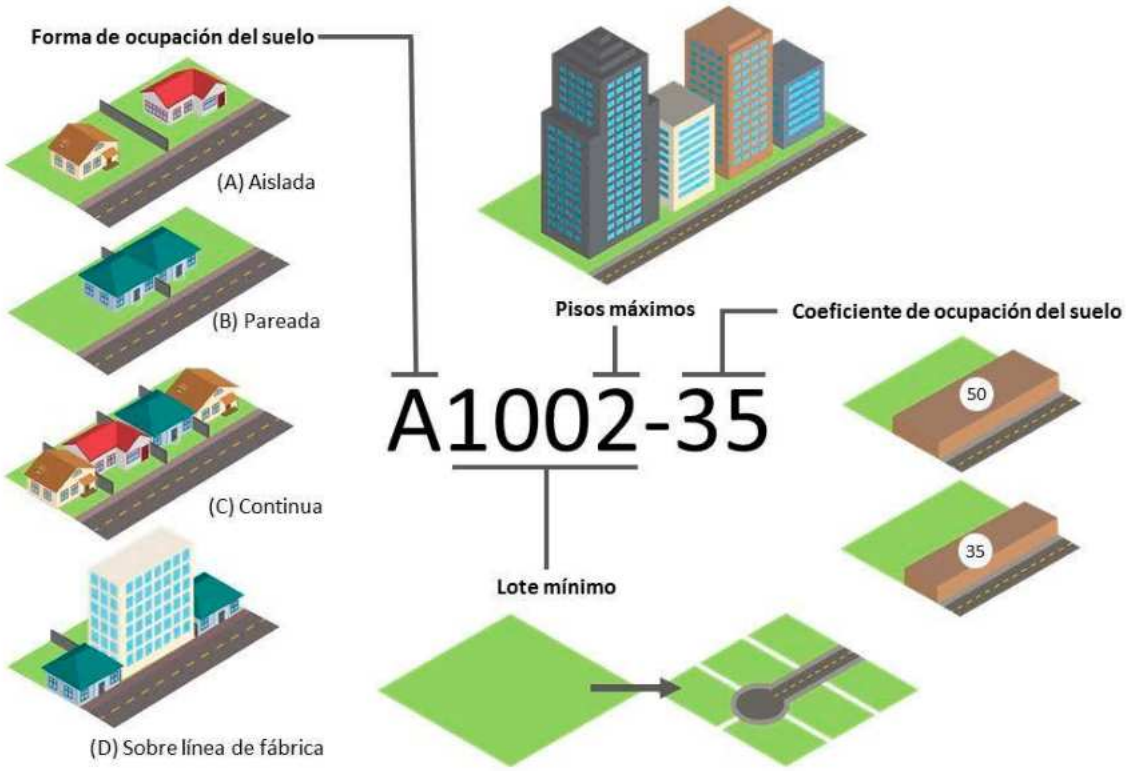
- **Edificabilidad básica:** es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Esta se asigna a todo el territorio del DMQ de conformidad al Modelo Territorial Deseado, la clasificación y subclasificación del suelo, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo.

- **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. Su asignación responde al sistema de nodos y centralidades, al desarrollo orientado al transporte y las dinámicas urbanas.

### 3.5.2 Código de edificabilidad

El código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación y edificabilidad: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura (número de pisos) y coeficiente de ocupación del suelo. A cada sector se asigna un código de edificabilidad en base a la edificabilidad básica, general máxima o específica máxima. Debido a que las alturas adicionales exigen mayor lote mínimo y menor coeficiente de ocupación de suelo.

**Figura 24 Código de Edificabilidad**




Elaboración: SHOT, 2026

### 3.5.3 Metodología

Para definir las condiciones de edificabilidad se plantea el análisis de las siguientes condiciones:

- Ocupación del suelo
- Lotes mínimos
- Coeficiente de ocupación del suelo
- Altura de edificación

A partir de las cuales, se genera la propuesta de:

- Edificabilidad básica
- Edificabilidad máxima.

### 3.5.3.1 Forma de Ocupación

La LOOTUGS en su art. 24 define a la ocupación del suelo como *"la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos".*

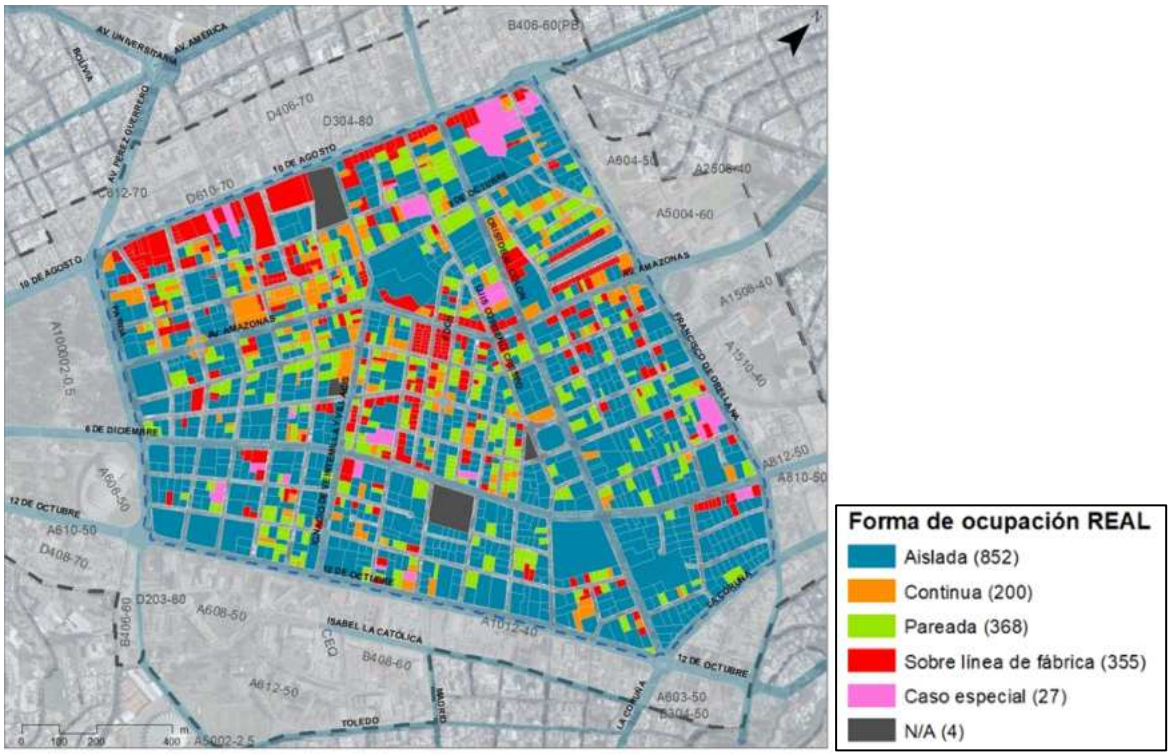
El PUGS define las siguientes formas de ocupación del suelo:

- **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y dos laterales
- **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral, permite adosamiento a un colindante lateral.
- **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, se permite el adosamiento a sus laterales.
- **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá el retiro posterior y se permitirá el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.

#### Estado actual forma de ocupación

En base al análisis diagnóstico y levantamiento de información por parte de estudiantes de las universidades ESPE y UTPL se obtiene el presente mapa en el cual se muestra la forma de ocupación real del suelo en el territorio.

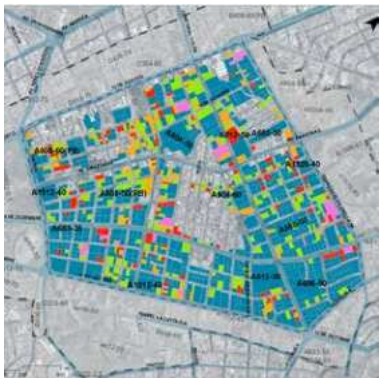
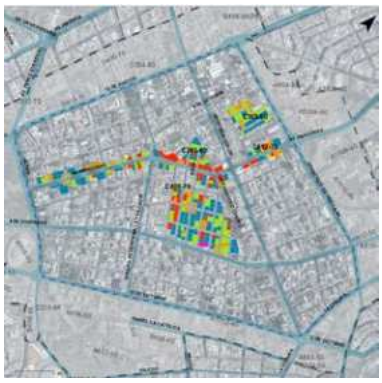
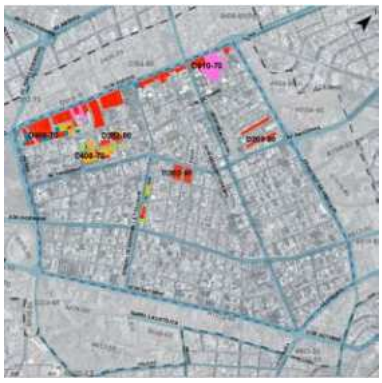
**Figura 25 Usos de suelo PUOS**




Elaboración: SHOT, 2026

Al desglosar por categorías, se obtiene:

**Tabla 6 Desglose de estado actual de forma de ocupación**

| Forma de ocupación Aislada | Forma de ocupación Continua | Forma de ocupación Sobre línea de fábrica |
|---|---|---|
|  |  |  |
| **Porcentajes de incumplimiento** | | |
| | | |

Elaboración: SHOT, 2026

De ello se obtiene que en relación a la ocupación aislada existe un 43% de incumplimiento, sin embargo, estos altos niveles de incumplimiento tienen origen en las “cajas de cristal”. Por lo tanto, el alto porcentaje no se convierte en un indicador de necesidad de modificación en la forma de ocupación del suelo.

Con relación a las ocupaciones continuas y sobre línea de fábrica, los porcentajes de incumplimiento representan ocupaciones menores, es decir, aisladas y pareadas, por lo cual, en gran porcentaje aún pueden edificar en los retiros hasta llegar a ocupación tipo C o D y no generan una necesidad de cambio de forma de ocupación.

### Propuesta forma de ocupación

En base a lo descrito previamente, para el Plan La Mariscal se plantea mantener las formas de ocupación definidas en el PUGS (2024), con lo cual se obtiene:

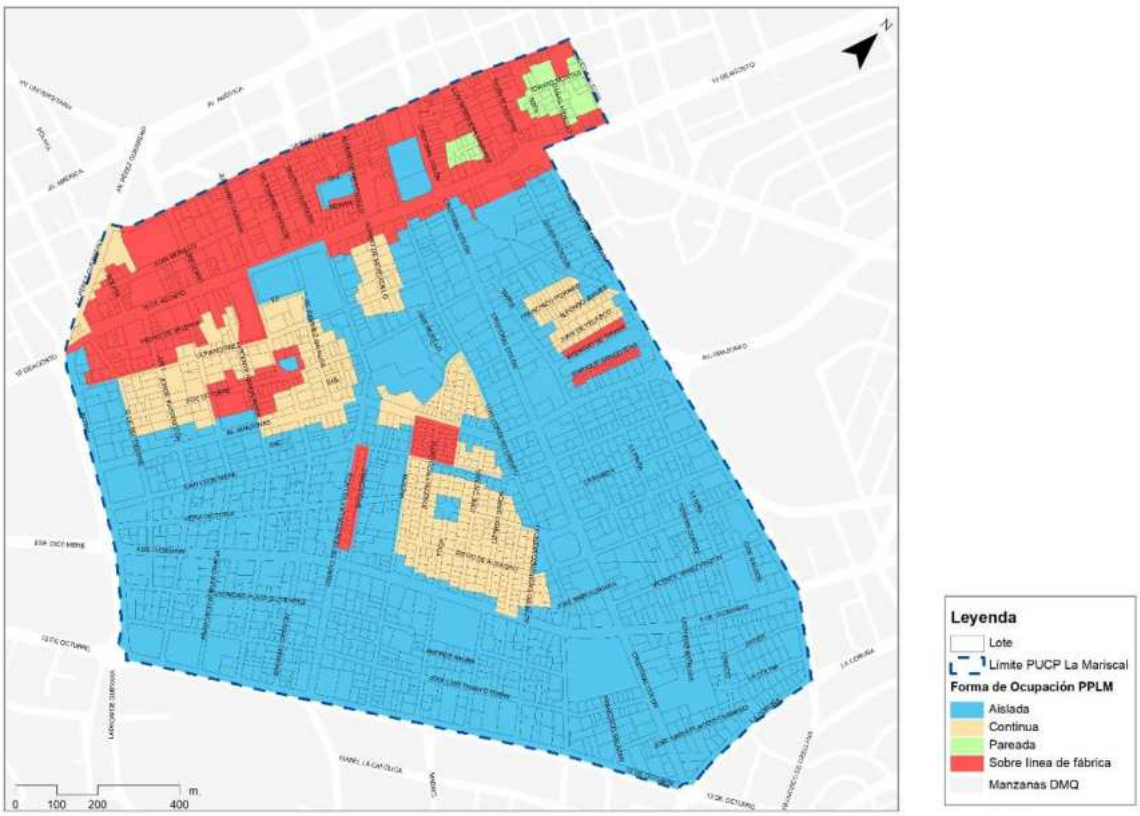
- Ocupación sobre línea de fábrica en los predios frentistas a la Av. 10 de agosto junto con las manzanas hacia al occidente hasta la calle Versalles; a los frentistas a las calles R. de Triana y Enrique Gangotena; las manzanas aledañas a la plaza Borja Yerovi.
- Ocupación continua en los predios frentistas a la Av. Amazonas, alrededores de la Plaza Quinde y sobre las calles Juan de Velasco, Francisco Pizarro, Jerves.

- Ocupación pareada en las manzanas en el polígono entre las calles Versalles, Selva Alegre, Toribio Montes y Gral. Vicente Aguirre.

- Ocupación aislada en las áreas restantes dentro del polígono siendo esta forma de ocupación la predominante.

A continuación, se muestra el mapa normativo correspondiente a las formas de ocupación del suelo:

**Figura 26 Propuesta forma de ocupación**




Elaboración: SHOT, 2026

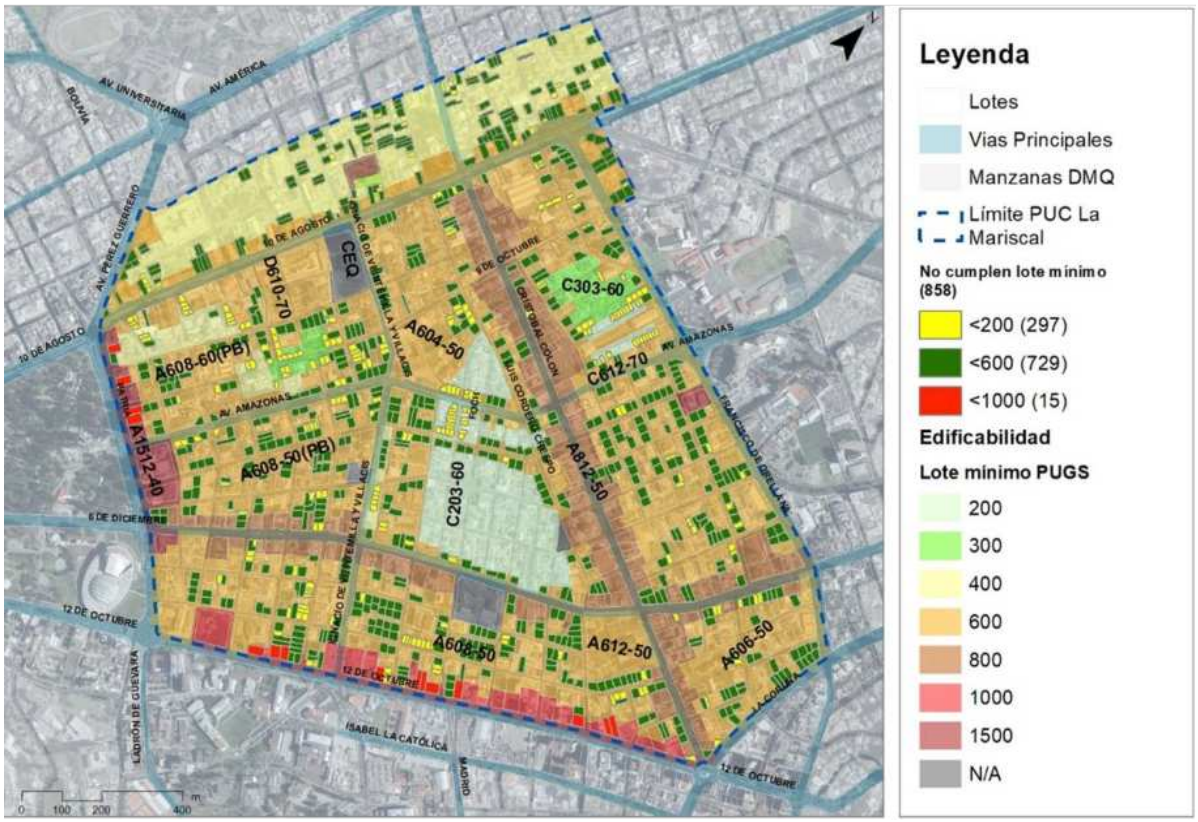
### 3.5.3.2 Lote mínimo

El PUGS define al lote mínimo como *"el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente"*. Este se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT. Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.

## Estado actual del lote mínimo

En base al análisis diagnóstico e información del catastro del DMQ se obtiene el presente mapa en el cual se muestra el lote mínimo real del suelo en el territorio.

**Figura 27 Estado actual lote mínimo**




Elaboración: SHOT, 2026

De ello, al analizar el incumplimiento por PIT se obtiene que los PIT 3 y 6 son los que más incumplen la normativa de lote mínimo ya que presentan más de 50% del total de lotes con áreas menores a las establecidas en la norma.

Sin embargo, en relación con la totalidad de lotes del PUCP La Mariscal, el incumplimiento no alcanza el 50% y con la finalidad de aplicar instrumentos de gestión como el reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria que generen lotes de mayor tamaño para potenciar un crecimiento en altura mediante edificios con mayores áreas verdes y comunales se plantea mantener el lote mínimo establecido en el PUGS.

## Propuesta de lote mínimo

Para el Plan La Mariscal se plantea mantener los lotes mínimos establecidos en el PUGS, con lo cual se obtiene:

- Lotes de 600m para el 58% de la superficie del PUCP LA MARISCAL distribuidos de manera homogénea
- Lotes mínimos de 200m2 en manzanas aledañas a la Plaza Quinde y frentistas a la calle Juan León Mera, R. de Triana y Enrique Gangotena.

- Lotes mínimos de 300m2 en manzanas aledañas a la Plaza Borja Yerovi y sobre las calles Francisco Pizarro, Juan de Velasco.
- Lotes mínimos de 400m2 en manzanas al occidente de la av. 10 de agosto.
- Lotes mínimos de 800m2 en los frentistas a los ejes de las avs Colón y 6 de diciembre.
- Lotes mínimos de 1000m2 en los frentistas a la Av. 12 de octubre.
- Lotes mínimos de 1500m2 en los frentistas a la Av. Patria.
- Lotes mínimos de 2500m2 en el Parque Julio Andrade y Parque Santa Clara.
- Lotes mínimos de 5000m2 en el polígono del Colegio Manuela Cañizares.

A continuación, se muestra el mapa normativo correspondiente a lotes mínimos:

**Figura 28 Propuesta lote mínimo**

Elaboración: SHOT, 2026

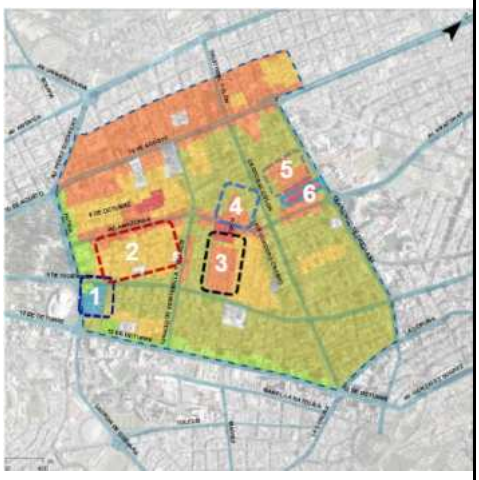
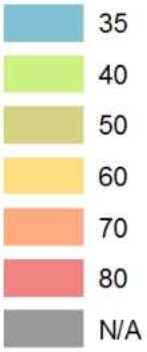
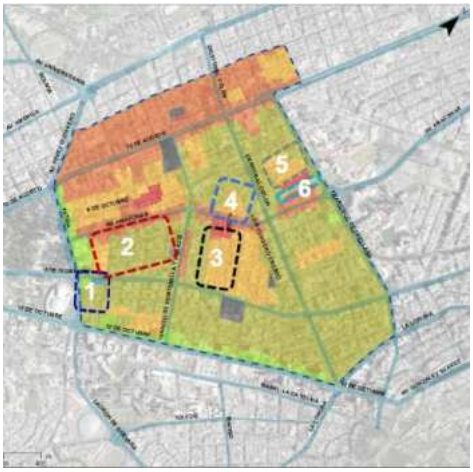
### 3.5.3.3 Coeficiente de ocupación del suelo

El PUGS define al Coeficientes de ocupación del suelo (COS) como *"el porcentaje en relación al área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del presente instrumento de planificación"*.

#### Estado actual del coeficiente de ocupación del suelo

Para el análisis del coeficiente de ocupación del suelo se realizó una comparativa entre el PUOS y el PUGS con la finalidad de identificar los cambios más representativos en la norma, como se muestra en la tabla a continuación:

**Tabla 7 Comparativa del coeficiente de ocupación: PUOS - PUGS**

| COS - PUOS | Leyenda | COS - PUGS |
|---|---|---|
|  |  |  |

| ÁREAS COS PB: PUOS - PUGS | | | | DIFERENCIA ÁREAS (HA) | PORCENTAJE DE CAMBIO |
|---|---|---|---|---|---|
| COS PB -PUOS | HA | COS PB -PUGS | HA | | |
| 35 | 2,0 | 35 | 0,3 | -1,7 | -86% |
| 40 | 11,4 | 40 | 11,7 | 0,3 | 3% |
| 50 | 98,7 | 50 | 110,0 | 11,3 | 11% |
| 60 | 31,6 | 60 | 31,1 | -0,5 | -2% |
| 70 | 27,2 | 70 | 21,1 | -6,1 | -22% |
| 80 | 4,2 | 80 | 3,4 | -0,8 | -19% |
| 9998 | 5,9 | N/A | 3,4 | -2,5 | -42% |
| **Total área:** | **181,0** | **Total área:** | **181,0** | **23,2** | **12,8%** |

Elaboración: SHOT, 2026

En la tabla se evidencia que se realizaron 6 cambios, de los cuales, 5 de ellos fueron de reducción de COS de entre el 10% al 40% en los polígonos 2-3-4-5-6 del mapa y 1 de aumento de 15 puntos de COS en el polígono 1. Además, se evidencia un cambio en el coeficiente de ocupación del suelo en el 12,8% del polígono.

Debido al bajo porcentaje de cambio y a que durante el diagnóstico se evidenció que la normativa vigente no presenta inconvenientes en este aspecto se concluye que no es necesario realizar nuevos cambios en el COS del área del PUCP La Mariscal.

### Propuesta del coeficiente de ocupación del suelo

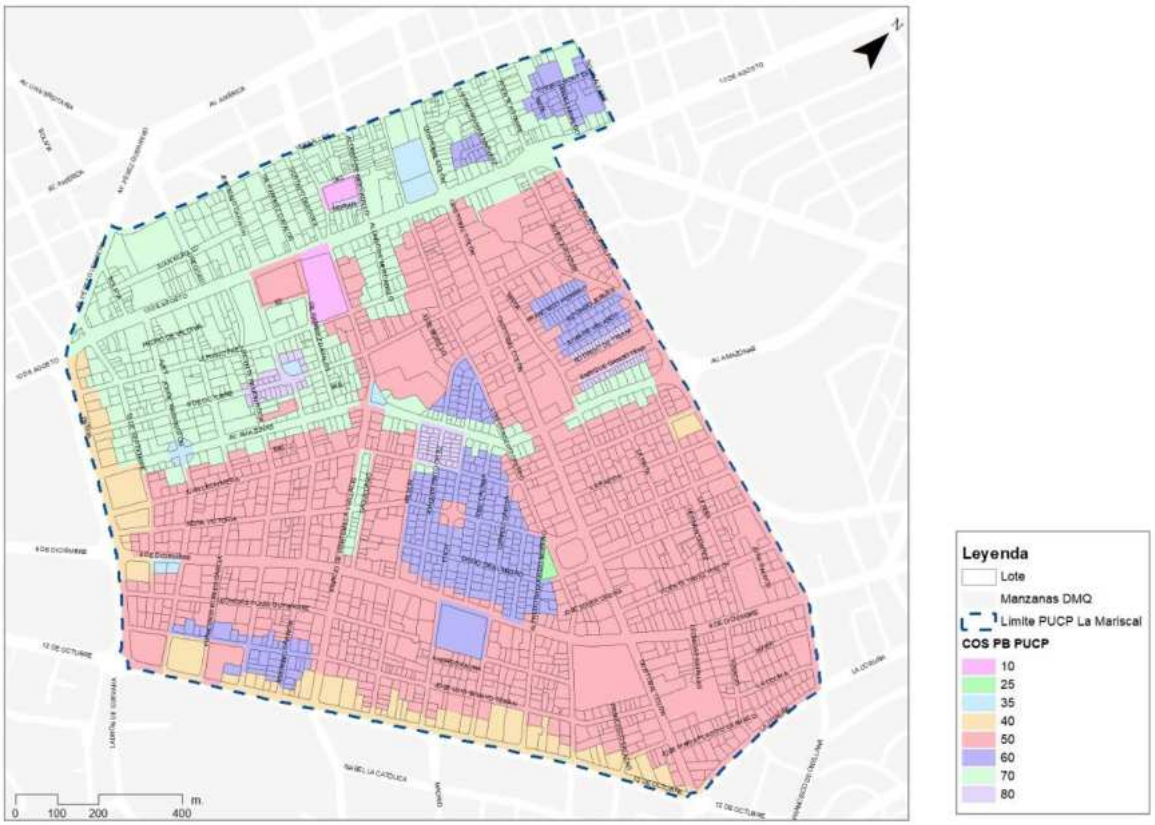
Para el Plan La Mariscal se plantea mantener los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en el PUGS, con lo cual, se propone:

- COS del 10% para los parques Julio Andrade y Santa Clara.
- COS del 25% para el parque Gabriela Mistral.

- COS del 35% para las plazas Veintimilla, El Quinde, Borja Yerovi, De los presidentes, predio del palacio de la Circasiana y el polígono comprendido entre las calles 18 de septiembre, Jorge Washington y la av. 6 de diciembre.
- COS del 40% para los lotes frentistas a las avs. Patria y 12 de Octubre.
- COS del 50% para la mayor parte de áreas del polígono.
- COS del 60% para manzanas aledañas a la plaza Quinde, calles Reina Victoria, Francisco Pizarro, Juan de Velasco, José Tamayo.
- COS del 70% para manzanas frentistas a la Av. 10 de agosto, el polígono desde la Av. 10 de Agosto hacia el occidente hasta la calle Versalles, y los lotes frentistas a la Av. Amazonas.
- COS del 70% para los frentistas a las calles Enrique Gangotena, R. de Triana y a la Av.9 de Octubre entre Vicente Ramón Roca y Jerónimo Carrión.

A continuación, se muestra el respectivo mapa normativo:

**Figura 29 Propuesta coeficiente de ocupación del suelo**




Elaboración: SHOT, 2026

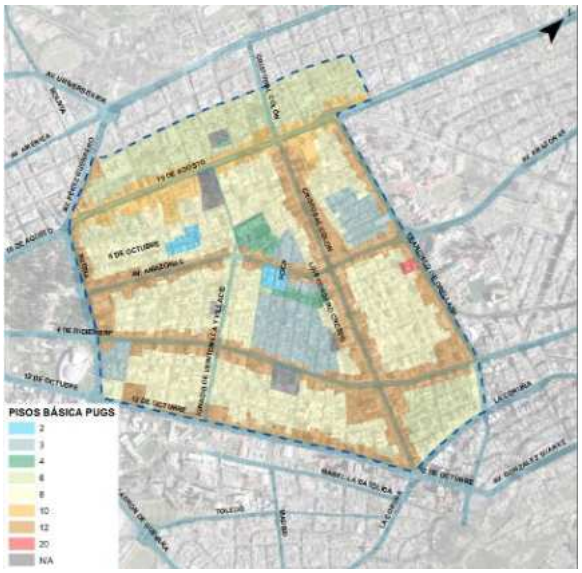
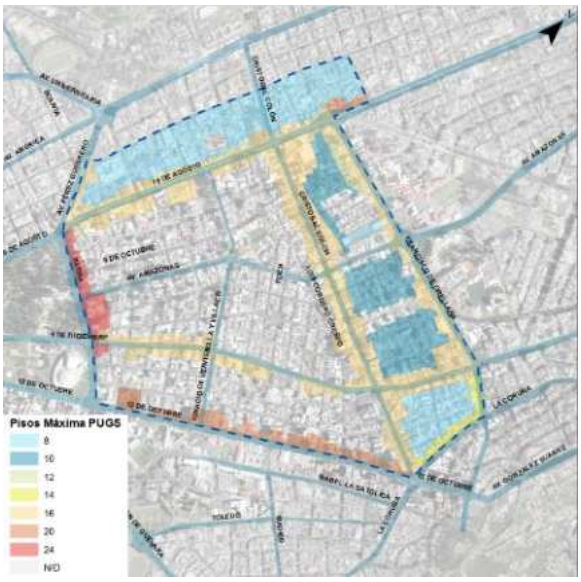
### 3.5.3.4 Altura de edificación

El PUGS define a la altura de edificación como *"número de pisos establecido en el presente documento normativo (...) que se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación".* Se asigna para cada tipología de edificación.

### Estado actual de la altura de edificación

El PUGS, planteó durante su formulación alturas de edificación básica similares (en algunos casos) al PUOS como por ejemplo la Av.10 de Agosto, la Coruña, Orellana, Colón y 6 de Diciembre, mismas a las que además se les agregó una altura de edificación máxima mediante la compra de pisos como se muestra en el cuadro comparativo a continuación:

**Tabla 8 Altura básica y máxima según PUGS**

| Altura de edificación básica PUGS | Altura de edificación máxima PUGS |
|---|---|
|  |  |



Elaboración: SHOT, 2026

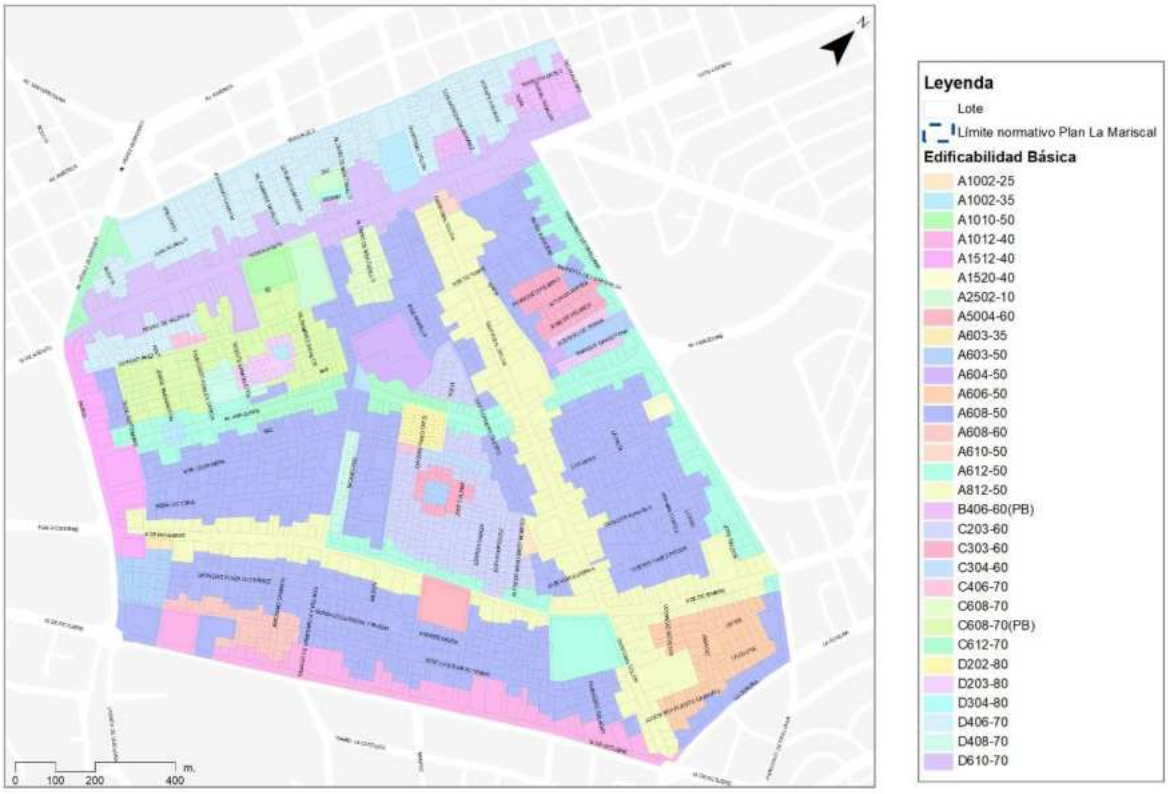
### Propuesta de la altura de edificación básica

En el caso del Plan La Mariscal, se propone mantener las alturas de edificación establecidas en el PUGS con alturas entre 2 a 20 pisos con las siguientes consideraciones:

- El lote correspondiente al edificio del MTOP alcanza 20 pisos
- Los ejes viales principales, longitudinales y transversales alcanzan 12 pisos de altura
- La avenida 10 de agosto alcanza 10 pisos de altura
- Los polígonos formados en el interior de las vías principales alcanzan hasta 8 pisos de altura.
- Los polígonos correspondientes a las manzanas aledañas a la calle Juan León Mera y a las unidades educativas Manuela Cañizares, Borja 2 alcanzan 4 pisos de altura.
- Los polígonos aledaños a la Plaza Quinde, en sectores residenciales entre las av. Colón y Orellana y entre las av. Patria, 6 de Diciembre y las calles Tamayo y Jorge Washington alcanzan 3 pisos de altura.
- Los parques Santa Clara, Julio Andrade, Gabriela Mistral; plazas de los presidentes, Quinde, Veintimilla; manzanas aledañas a la plaza Borja Yerovi y el polígono comprendido entre las calles Juan León Mera, Wilson, Foch, predio del palacio de la Circasiana y av. Amazonas alcanzan 2 pisos de altura.

A continuación, se muestra el mapa normativo correspondiente a la altura de edificabilidad básica:

**Figura 30 Propuesta altura de edificabilidad básica**




Elaboración: SHOT, 2026

### 3.5.4 Propuesta Edificabilidad

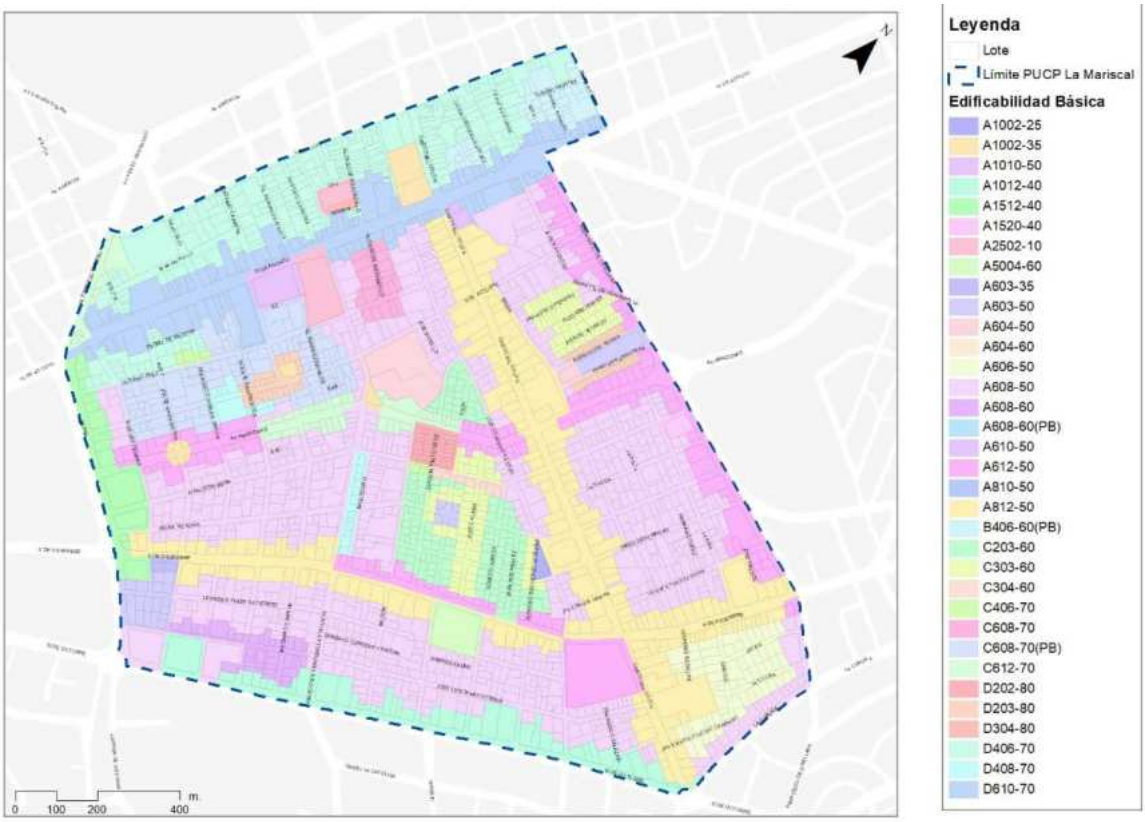
La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo se encuentra determinada en el código de edificabilidad y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máximo y/o específica máxima. En el caso de La Mariscal, se registran únicamente edificabilidad básica y edificabilidad máxima.

#### 3.5.4.1 Edificabilidad básica

En el caso del Plan La Mariscal, no se registran cambios en la edificabilidad básica debido a que no se realizaron cambios en las condiciones de forma de ocupación, lote mínimo, altura de edificación básica y COS PB. A continuación, se detalla la asignación de ocupación y edificabilidad básica para la habilitación del suelo del plan.

A continuación, se muestra el mapa normativo correspondiente a la edificabilidad básica:

**Figura 31 Edificabilidad básica**




Elaboración: SHOT, 2026

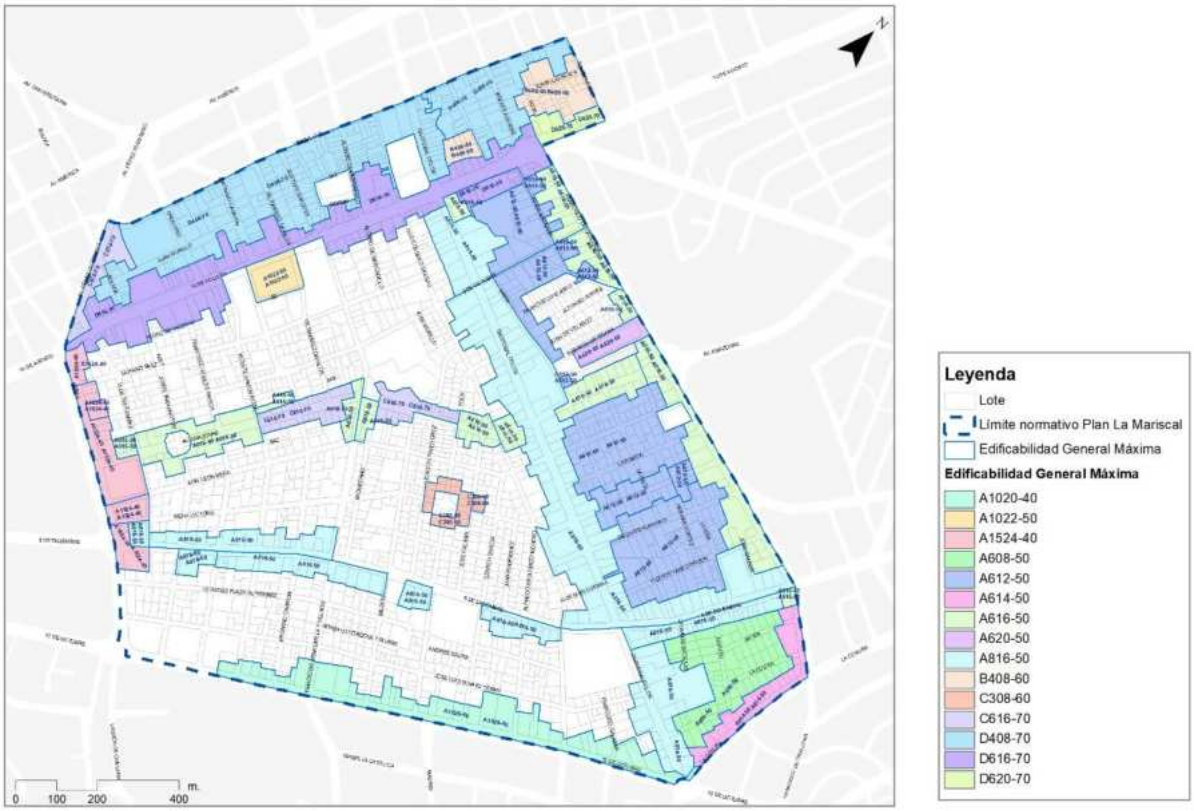
Es importante destacar las edificabilidades: A608-50(PB), A608-60(PB) y B406-60(PB), ya que las mismas permiten la ocupación del retiro frontal en planta baja, como se muestra a continuación:

### 3.5.4.2 Edificabilidad máxima

En relación con la edificabilidad general máxima se registran cambios principalmente en el apartado de altura de edificación debido al incremento del número de pisos planteados para el presente plan. Con lo cual, a continuación, se detalla la asignación de ocupación y edificabilidad (máxima) para la habilitación del suelo del plan.

A continuación, se muestran los mapas normativos correspondientes a la edificabilidad máxima evidenciando en primer lugar únicamente la edificabilidad asignada y en segundo lugar vinculando la misma al uso de suelo.

**Figura 32 Edificabilidad máxima**




Elaboración: SHOT, 2026

**Tabla 9 Asignación de ocupación y edificabilidad básica y máxima para la habilitación del suelo**

| EDIFICACIÓN | | | | | | | | | HABILITACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Código de edificabilidad | Altura máxima | | Retiros | | | Distancia entre bloques | COS PB | COS TOTAL | Lote mínimo | Frente mínimo |
| | Pisos | m | F | L | P | m | % | % | m2 | m |
| A1002-25 | 2 | 8 | 5 | 3 | 3 | 6 | 25 | 50 | 1000 | 25 |
| A1002-35 | 2 | 8 | 5 | 3 | 3 | 6 | 35 | 70 | 1000 | 25 |
| A1010-50 | 10 | 40 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 500 | 1000 | 25 |
| A1012-40 | 12 | 48 | 5 | 3 | 3 | 6 | 40 | 480 | 1000 | 25 |
| A1020-40 | 20 | 80 | 5 | 3 | 3 | 6 | 40 | 800 | 1000 | 25 |
| A1022-50 | 22 | 88 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 1100 | 1000 | 25 |
| A1512-40 | 12 | 48 | 5 | 5 | 5 | 10 | 40 | 480 | 1500 | 30 |
| A1520-40 | 20 | 80 | 5 | 5 | 5 | 10 | 40 | 720 | 1500 | 30 |
| A1524-40 | 24 | 96 | 5 | 5 | 5 | 10 | 40 | 960 | 1500 | 30 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A2502-10 | 2 | 8 | 5 | 5 | 5 | 10 | 10 | 20 | 2500 | 30 |
| A5004-60 | 4 | 16 | 5 | 5 | 5 | 10 | 60 | 240 | 5000 | 40 |
| A603-35 | 3 | 12 | 5 | 3 | 3 | 6 | 35 | 105 | 600 | 15 |
| A603-50 | 3 | 12 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 150 | 600 | 15 |
| A604-50 | 4 | 16 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 200 | 600 | 15 |
| A604-60 | 4 | 16 | 5 | 3 | 3 | 6 | 60 | 240 | 600 | 15 |
| A606-50 | 6 | 24 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 300 | 600 | 15 |
| A608-50 | 8 | 32 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 400 | 600 | 15 |
| A608-60 | 8 | 32 | 5 | 3 | 3 | 6 | 60 | 480 | 600 | 15 |
| A608-60 (PB) | 8 | 32 | 5 | 3 | 3 | 6 | 60 | 480 | 600 | 15 |
| A610-50 | 10 | 40 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 600 | 600 | 15 |
| A612-50 | 12 | 48 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 600 | 600 | 15 |
| A614-50 | 14 | 56 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 700 | 600 | 15 |
| A616-50 | 16 | 64 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 800 | 600 | 15 |
| A620-50 | 20 | 80 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 1000 | 600 | 15 |
| A810-50 | 10 | 40 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 500 | 800 | 20 |
| A812-50 | 12 | 48 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 600 | 800 | 20 |
| A816-50 | 16 | 64 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 800 | 800 | 20 |
| A820-50 | 20 | 80 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 1000 | 800 | 20 |
| B406-60(PB) | 6 | 24 | 5 | 3 | 3 | 6 | 60 | 360 | 400 | 12 |
| B408-60 | 8 | 32 | 5 | 3 | 3 | 6 | 60 | 480 | 400 | 12 |
| C203-60 | 3 | 12 | 3 | 0 | 3 | 6 | 60 | 180 | 200 | 10 |
| C303-60 | 3 | 12 | 3 | 0 | 3 | 6 | 60 | 180 | 300 | 10 |
| C304-60 | 4 | 16 | 3 | 0 | 3 | 6 | 60 | 240 | 300 | 10 |
| C306-60 | 6 | 24 | 3 | 0 | 3 | 6 | 60 | 360 | 300 | 10 |
| C308-60 | 8 | 32 | 3 | 0 | 3 | 6 | 60 | 480 | 300 | 10 |
| C406-70 | 6 | 24 | 5 | 0 | 3 | 6 | 70 | 420 | 400 | 12 |
| C608-70 | 8 | 32 | 5 | 0 | 3 | 6 | 70 | 560 | 600 | 15 |
| C608-70 (PB) | 8 | 32 | 5 | 0 | 3 | 6 | 70 | 560 | 600 | 15 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C612-70 | 12 | 48 | 5 | 0 | 3 | 6 | 70 | 840 | 600 | 15 |
| C616-70 | 16 | 64 | 5 | 0 | 3 | 6 | 70 | 1120 | 600 | 15 |
| D202-80 | 2 | 8 | 0 | 0 | 3 | 6 | 80 | 160 | 200 | 10 |
| D203-80 | 3 | 12 | 0 | 0 | 3 | 6 | 80 | 240 | 200 | 10 |
| D302-80 | 2 | 8 | 0 | 0 | 3 | 6 | 80 | 160 | 300 | 10 |
| D304-80 | 4 | 16 | 0 | 0 | 3 | 6 | 80 | 320 | 300 | 10 |
| D406-70 | 6 | 24 | 0 | 0 | 3 | 6 | 70 | 420 | 400 | 12 |
| D408-70 | 8 | 32 | 0 | 0 | 3 | 6 | 70 | 560 | 400 | 12 |
| D610-70 | 10 | 40 | 0 | 0 | 3 | 6 | 70 | 700 | 600 | 15 |
| D616-70 | 16 | 56 | 0 | 0 | 3 | 6 | 70 | 1120 | 600 | 15 |
| D620-70 | 20 | 80 | 0 | 0 | 3 | 6 | 70 | 1400 | 600 | 15 |

Elaboración: SHOT, 2026

# Capítulo 4. Normativa complementaria para la edificabilidad

## 4.1 Análisis Metodológico "Caja de Cristal"

En el análisis se identificaron los predios que mantienen ocupación en el retiro frontal o laterales bajo la figura "caja de cristal" refiriéndose a aquellos locales con mesas y sillas exclusivamente, pudiendo tener parasoles individuales o cubiertas livianas reversibles, los cuales no produzcan afectaciones visuales o físicas a la volumetría ni a las fachadas de las edificaciones, esta información fue proporcionada por Gestión Urbana de la Administración Especial Turística La Mariscal donde se detalla la información de los predios en la siguiente tabla:

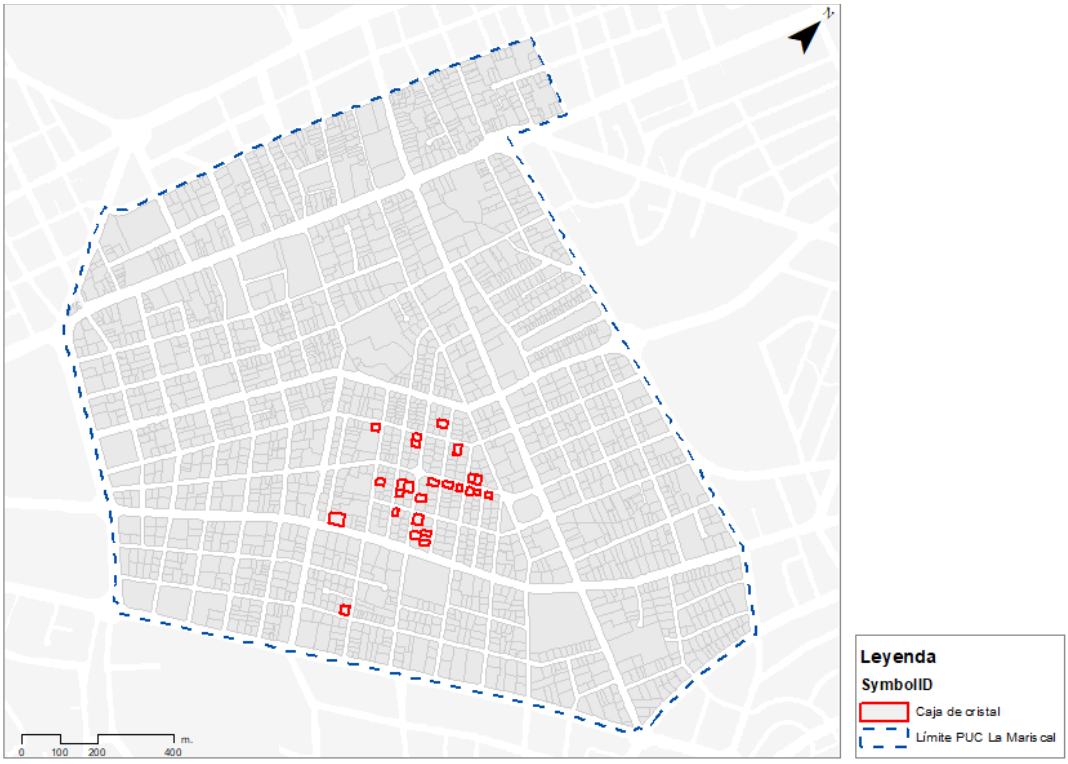
**Tabla 10 Predios con ocupación en retiros figura caja de cristal**

| Ficha Nro. | Nro. predio | Clave catastral | Propietario | Mantiene la tipología de caja de cristal | | Dirección |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Si | No | |
| 1 | 67556 | 10404-20-001 | Novoa Mena Enma Beatriz y Otos | x | | Foch Y Juan León Mera |
| 2 | 70901 | 10404-20-002 | Proaño Vallejo Luis Paul | X | | Mariscal Foch y Juan León Mera |
| 3 | 36173 | 10404-24-008 | Mite Rivadeneira Gina Manuela | X | | José Calama |
| 4 | 83487 | 10404-24-010 | Cajas Ruiz María Lucia | X | | Calama Y 6 De Diciembre |
| 5 | 16552 | 10404-24-003 | Guerra Egas María Eugenia Y Otros | X | | Foch Y 6 De Diciembre |
| 6 | 76778 | 10404-24-005 | Rosenberg Donenfeld John | X | | Foch Y Diego De Almagro |
| 7 | 7301 | 10404-21-003 | Termas De Papallacta Sa. | X | | Foch Y Diego De Almagro |
| 8 | 20811 | 10404-32-002 | Inproced C Ltda.. | X | | Foch Y Reina Victoria |
| 9 | 50705 | 10404-32-006 | Buenaño Benítez Edgar Oswaldo | X | | Pinto Y Diego De Almagro |
| 10 | 32821 | 10404-25-009 | Flanagan Karl Michael | X | | Pinto Y Diego De Almagro |
| 11 | 226845 | 10404-21-006 | Fideicomiso Lyon Estates | X | | Reina Victoria Y Foch |
| 12 | 39243 | 10404-22-007 | Guarderas González Luis Lautaro | X | | Calama Y Reina Victoria |
| 13 | 31443 | 10504-12-007 | Castillo Coello Diego Ramiro | X | | Reina Victoria Y . |
| 14 | 38658 | 10504-11-001 | Paredes Cevallos Teresa Noemi Amada De Jesus | X | | Reina Victoria Y Juan Rodríguez |
| 15 | 91636 | 10404-06-006 | Velez Cabezas Maria Cristina Y Otros | X | | Reina Victoria Y Juan Rodriguez |
| 16 | 37979 | 10404-06-005 | Velastegui Peña Yolanda | X | | Reina Victoria Y Lizardo García |
| 17 | 76807 | 10504-12-008 | Llanos Alomia Juan Pablo | X | | Lizardo García Y Reina Victoria |
| 18 | 271951 | 10404-18-004 | Cruceros Lobo De Mar Viajes Y Turismo Crulob Cia. Ltda. | X | | Wilson Y Juan León Mera |
| 19 | 52645 | 10404-31-010 | Zambrano Alcívar Bella De La Cruz | X | | Wilson Y Diego De Almagro |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | 26034 | 10404-32-007 | Cruz Dueñas José Fernando Antonio | X | | Joaquín Pinto Y Diego De Almagro |
| 21 | 135852 | 10504-25-008 | Yépez Álvarez Luis Enrique Anibal | X | | Calama Y Juan León Mera |
| 22 | 20719 | 10504-13-008 | Berrezueta Espinoza José Ricardo | X | | Juan León Mera Y Calama |
| 23 | 3539713 | 10404-22-014 | Pallo Armijos Julio Hugo | X | | Reina Victoria Y Lizardo García |
| 24 | 646877 | 10404-27-013 | Zaitoun El Hayek Samia Elias | X | | Baquedano Y 6 De Diciembre |
| 25 | 31395 | 10304-19-016 | Anahiprivate Collection S.A. | X | | Wilson y Tamayo |

Elaboración: SHOT, 2026

**Figura 33 Cajas de cristal**




Elaboración: SHOT, 2026

De los predios identificados, se encontró una problemática técnica en la interpretación normativa de las cajas de cristal, así, se observa que existe una toma del retiro frontal con estructuras fijas y modificatorios ampliatorios de los inmuebles patrimoniales que se toman el retiro patrimonial, esto genera un cambio de la imagen urbana de La Mariscal, comprometiendo sus características históricas de sus fachadas. Con base en esta problemática, fue necesario establecer una propuesta normativa para preservar los inmuebles patrimoniales, en este sentido, en los siguientes temas, se establecen normas técnicas para la generación de Fachadas Vivas y condiciones de implantación para nuevos desarrollos con la finalidad de liberar los retiros en predios patrimoniales.

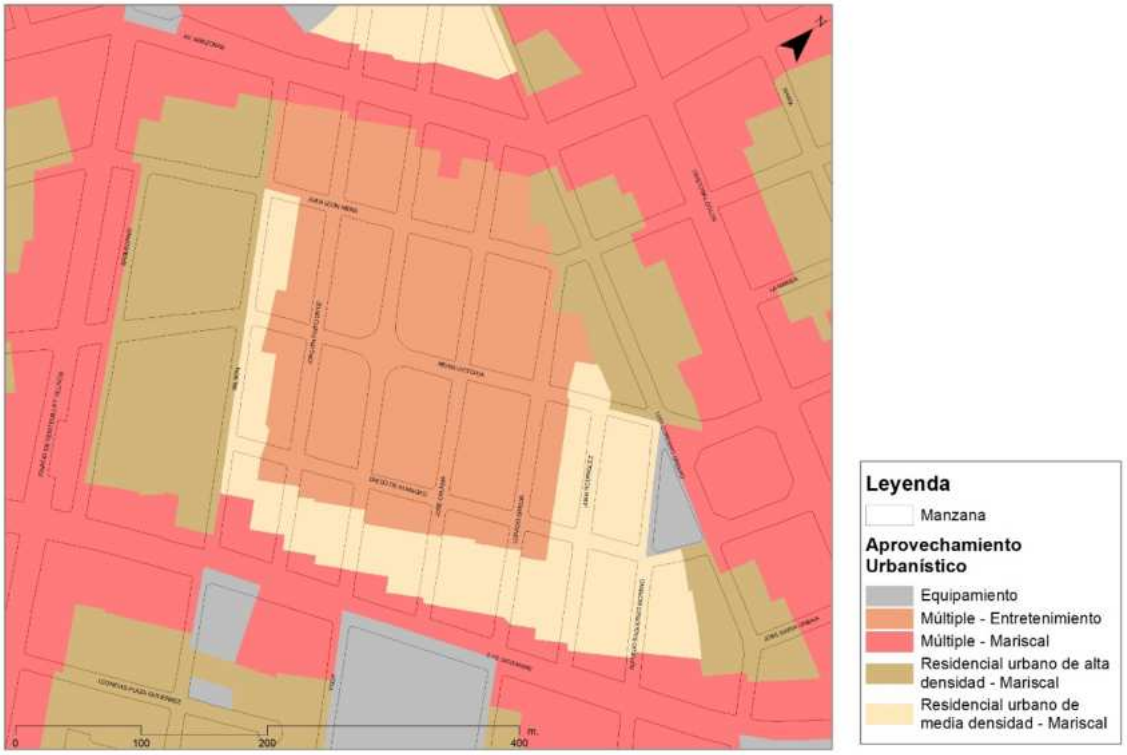
## 4.2 Intervenciones en fachadas vivas

Esta norma busca recuperar las fachadas en el corazón de La Mariscal y lograr una integración del espacio privado con el espacio público a través de la implementación de elementos permeables y transparentes en las fachadas de los predios que son parte del inventario de bienes patrimoniales.

### Metodología

Para determinar el ámbito de aplicación de esta norma técnica se consideró la zona prioritaria para reactivación económica y se definió el polígono comprendido entre la Avenida Amazonas, Luis Cordero, Baquerizo Moreno, 6 de Diciembre y Presidente Wilson. Por otro lado, se analizaron las actividades económicas compatibles en los usos de suelo de este perímetro enfocado en la factibilidad de integrar el retiro frontal al espacio público del sector, esto permitió determinar que esta norma será aplicable a los usos de suelo Equipamiento, Residencial Urbano de Media densidad tipo 3B y Múltiple tipo A.

**Figura 34 Usos de suelo zona central de La Mariscal**




**Elaboración:** SHOT, 2026

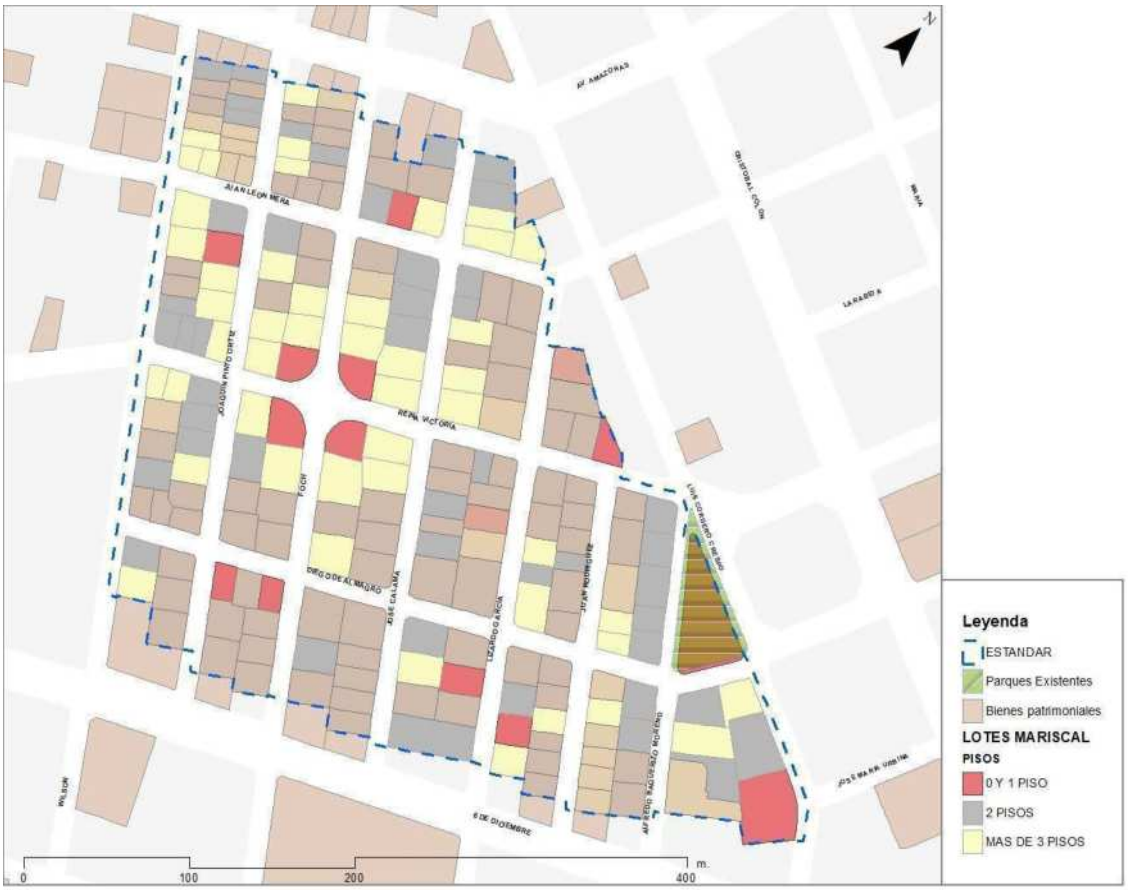
### Propuesta

Los cerramientos frontales catalogados en la ficha técnica de inventario selectivo que tengan estructuras adicionales, se exigirá eliminar y reemplazar cualquier elemento moderno adicionado que no cumpla con la materialidad establecida con enrejado transparente y no esté identificado en la ficha de inventario patrimonial del INPC y el catálogo de acuerdo a los parámetros definidos en los instrumentos de clasificación y control de los bienes patrimoniales dentro del DMQ.

Las disposiciones de los entes superiores y gubernamentales como el INPC prevalecen y deben ser respetados, pero también el dueño de un bien patrimonial debe contribuir a la ciudad en mantener el cerramiento frontal como un elemento que interactúa directamente con el espacio público, evitando construir muros altos e impermeables y de haberlos incorporado, modificarlos o reemplazarlos, posterior a la generación de la ficha patrimonial.

Para determinar la aplicabilidad real aproximada de esta normativa, se descartaron los predios con bienes patrimoniales ya que la modificación de esas fachadas estará sujeta a su norma correspondiente. Sin embargo, las nuevas edificaciones deben manejar el mismo lenguaje arquitectónico, por lo que deben ajustarse a esta norma técnica para mantener continuidad en el estilo de las fachadas.

**Figura 35 Delimitación del área para aplicación de la norma técnica para intención en fachadas vivas**




**Elaboración:** SHOT, 2026

Esta normativa técnica se aplica a lotes ubicados en zonas de Equipamiento, Residencial Urbano de Media Densidad Tipo 3B y Múltiple Tipo A, dentro del perímetro delimitado por las calles Avenida Amazonas, Luis Cordero, Baquerizo Moreno, 6 de Diciembre y Presidente Wilson, según se muestra en la siguiente imagen. Cabe destacar que estas intervenciones no aplican a lotes que contengan bienes patrimoniales.

**Figura 36 Área de aplicación de fachadas vivas**

Elaboración: SHOT, 2026

## 4.3 Liberación de retiros en predios patrimoniales

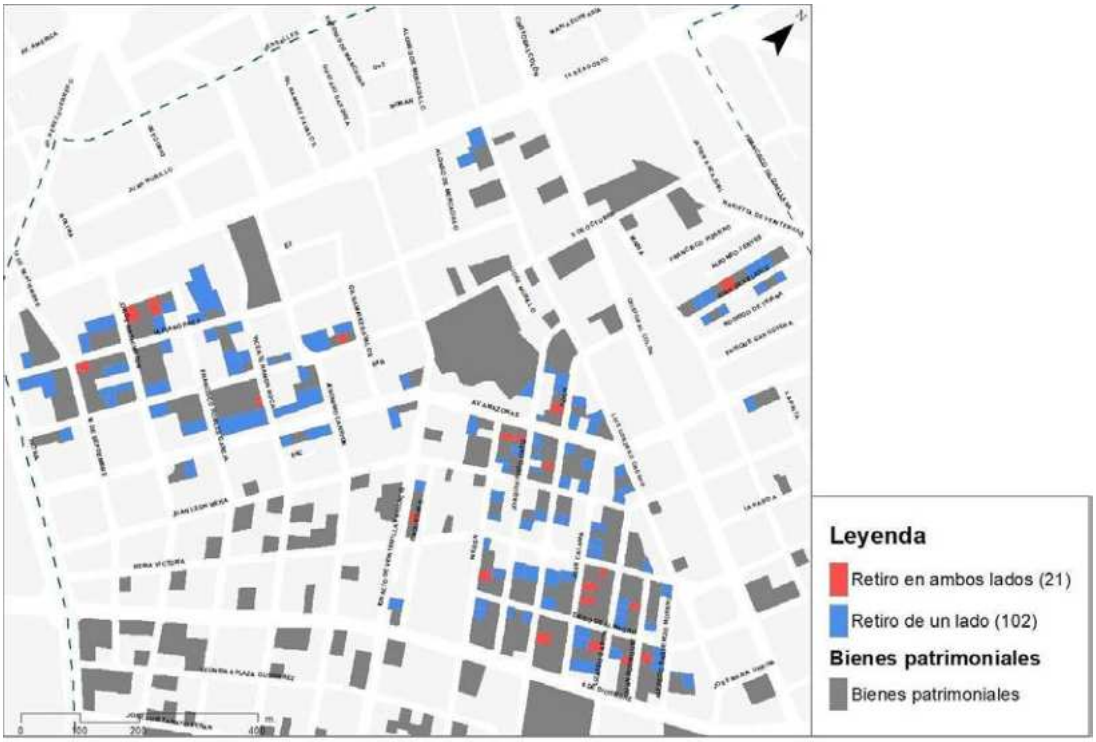
### Metodología

Para los retiros laterales junto a bienes patrimoniales, se analizaron y establecieron condicionantes en las cuales se debería aplicar los retiros adicionales a los establecidos en el código de edificabilidad, es decir que el análisis se realiza para lotes en forma de ocupación continua, pareada o línea de fábrica.

Entre las condiciones de análisis se encuentra el tamaño del frente lote, la altura de edificaciones, si el lote se encuentra junto a un bien patrimonial o en medio de dos bienes patrimoniales.

El análisis inicia con la identificación de los lotes que se encuentran en las formas de ocupación antes mencionadas y que están junto o en medio de bienes patrimoniales, como resultado se obtuvo que existen 21 lotes que se encuentran en medio de bienes patrimoniales y podrían incorporar el retiro adicional en ambos laterales, y 102 predios que se están junto a un bien patrimonial y está sujeto retirarse en dicho lindero.

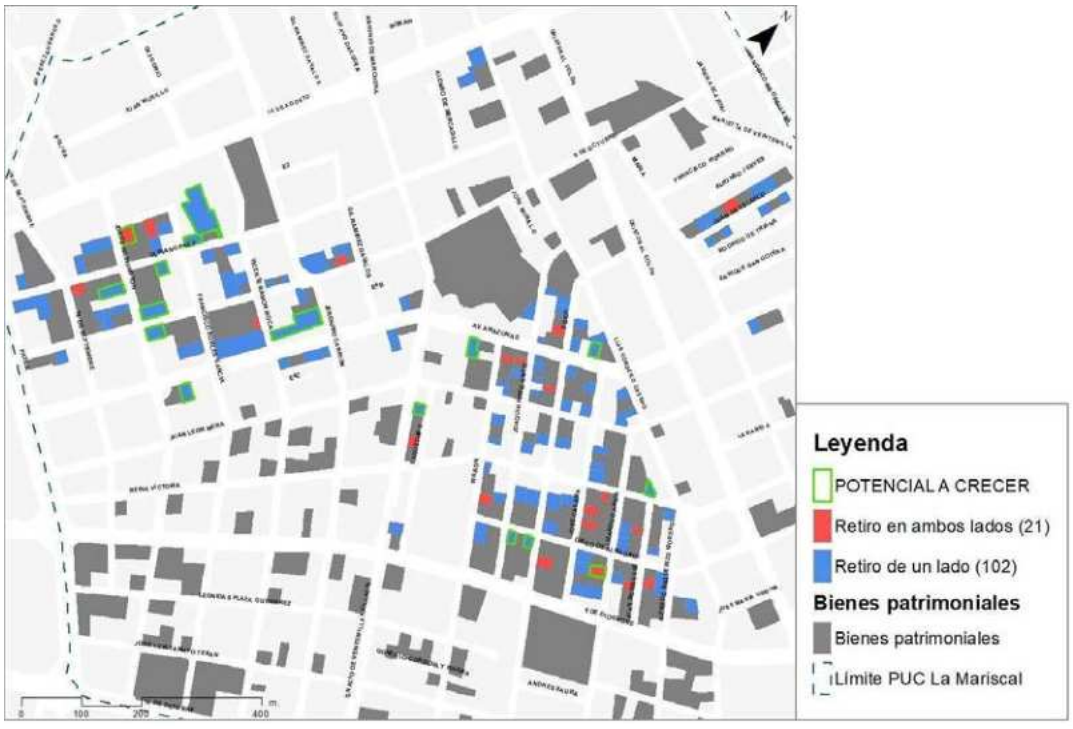
**Figura 37 Identificación de lotes junto a bienes patrimoniales**




**Elaboración:** SHOT, 2026

Una vez identificados estos lotes, se analiza el tamaño del frente de los mismos y el número de pisos de las edificaciones existentes de ser el caso; en este sentido se excluyen aquellos lotes que tienen una diferencia de entre 1 y 3 pisos en relación a la edificación existente y lo asignado en la normativa vigente. Por otro lado, se identifican lotes que tienen frentes menores de 13 metros y que al aplicar los retiros adicionales propuestos en la norma técnica, se verán afectados.

**Figura 38 Norma de edificabilidad junto a predios patrimoniales**




**Elaboración:** SHOT, 2026

# Capítulo 5. Modelo de Gestión

## 5.1 Instrumentos de gestión del suelo

La LOOTUGS (2016) en su art. 47 determina que los instrumentos de gestión de suelo son "herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano".

De acuerdo con los marcos normativos vigentes: LOOTUGS y su reglamento, y el Régimen Administrativo del Suelo, la gestión del suelo se realizará a través de: (i) Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, (ii) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, (iii) Instrumentos para regular el mercado de suelo, (iv) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, (v) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Para el Plan La Mariscal se determina 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:** Unidades de actuación urbanística
- **Instrumento para regular el mercado de suelo:** Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

## 5.2 Concesión onerosa de derechos (COD)

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. En el caso del Plan Complementario Parcial La Mariscal la aplicación de la COD se realiza únicamente en el ámbito de incremento de edificabilidad, ya que los demás ámbitos de aplicación no cuentan con los supuestos de estimación necesarios para determinar el valor a recaudar por concesión onerosa de derechos

## 5.3 Unidades de Actuación Urbanística

Según la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 49, las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), son *"las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.*

*Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la*

*participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.*

*Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley."*

Por su parte la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 02 de noviembre de 2022 y publicada en Registro Oficial el 11 de noviembre de 2022, sobre las Unidades de Actuación Urbanística, establece en su artículo 2266.20 que: *"Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial. Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios."*

El artículo 2414 del mismo instrumento legal establece que la iniciativa para el desarrollo de las UAU en el contexto del PUGS y de los planes parciales pueden ser motivadas por la administración pública, por los propietarios del suelo que son parte del plan parcial o por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Así mismo, en el artículo 2415 sobre la delimitación de las UAU se establece que, éstas serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el PUGS o en los planes parciales, mientras que en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitados por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho. Así mismo se indica que la delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las UAU se realizarán acorde al instructivo que se establezca para el efecto.

Con respecto a la aprobación de las UAU, el artículo 2418 dispone que éstas serán aprobadas en la ordenanza del PUGS o del plan parcial correspondiente, mientras que acorde a lo establecido en el 2266.27, la gestión de las UAU que deberá contener el desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, el modelo de financiamiento y gestión, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, le corresponde al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad.

### 5.3.1 Memoria técnica para la Concesión Onerosa de Derechos por Mayor Edificabilidad

Para la estimación del potencial de recaudación por Concesión Onerosa de Derechos se han determinado los siguientes supuestos:

**Recaudación Potencial**

La concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad se estima a través del mayor aprovechamiento establecido por el aprovechamiento urbanístico en cada lote. En otras palabras, se asume que las nuevas construcciones utilizarán todos los metros cuadrados de su edificabilidad máxima. Por lo tanto, los resultados constituyen la recaudación potencial de la concesión onerosa de derechos, debido a que la estimación corresponde al máximo valor de cobro por cada lote.

**Análisis de predios que podrían acceder a edificabilidad máxima**

Los escenarios de estimación de la concesión onerosa de derechos se establecen por medio de los niveles de edificabilidad para el área urbana definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Dicha información permite identificar los lotes con menor área de construcción, es decir se encuentran vacíos, subutilizados o potenciales, donde existe una mayor probabilidad de realizar nuevas edificaciones que alcancen su edificabilidad máxima.

Por tales motivos, los escenarios de estimación se enfocan en los niveles del 0% al 25% de edificabilidad que presentan mayores probabilidades de alcanzar la edificabilidad máxima asignada. Adicionalmente, se excluyen del cálculo los bienes patrimoniales y equipamientos.

En la estimación de beneficios edificatorios potenciales se ha aplicado la disposición reformatoria Cuadragésima cuarta al Código Municipal determinada en la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 003 que establece: "(...) 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."

**Materiales predominantes en estructura**

La estimación de la concesión onerosa de derechos requiere de la determinación del valor de la construcción del proyecto arquitectónico. Esta variable se fundamenta en el área de intervención valorativa (AIVA), el número de pisos y el material de la estructura predominante del proyecto a desarrollar. Para determinar este último componente, se analizan los datos de las estadísticas de edificaciones (ESED) entre 2019 y 2021 para el Distrito Metropolitano de Quito en el área urbana. En los resultados se evidencia que el material predominante corresponde a hormigón armado en todos los rangos de pisos de la edificación. Por consiguiente, se utilizará dicho material en el cálculo del valor de la construcción.

**Variables de la fórmula COD:**

$$COD = [Vs\ x\ Ae\ ]\ x\ \beta$$

$$Vs = \alpha\ x\ Vc\ x\ Fu$$

**El factor Alfa** representa la participación del suelo en la estructura de costos del proyecto y está sujeto a los ciclos económicos nacionales.

**El Factor de Uso Constructivo (Fu)** toma el promedio de los coeficientes de los factores de uso constructivo, dando como resultado 1,57.

**El Valor Constructivo (Vc)** parte del supuesto de que todos los lotes son propiedades horizontales, alcanzando su máxima edificabilidad. Este escenario representa el potencial máximo de recaudación.

**El Valor del Suelo (Vs)** es el producto del factor alfa, el valor constructivo y el factor de uso constructivo.

**El Índice de construcción (IC)** es el resultado de la división entre el área excedente y el área del terreno.

**El factor Beta** es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el beneficio económico producido por la planificación urbanística. Este factor es una relación entre tres rangos de AIVA y el índice de construcción.

### 5.3.2 Metodología para la identificación de lotes potenciales a ser desarrollados como Unidades de Actuación Urbanística

Bajo las disposiciones y atribuciones anteriormente mencionadas, en el contexto del Plan La Mariscal se procede a realizar la identificación de lotes potenciales a ser desarrollados como las UAU. Las cuales deberán cumplir con toda la normativa nacional y local vigente, así como también con todo instrumento o resolución administrativa que instrumentaliza el adecuado funcionamiento y desarrollo de las UAU.

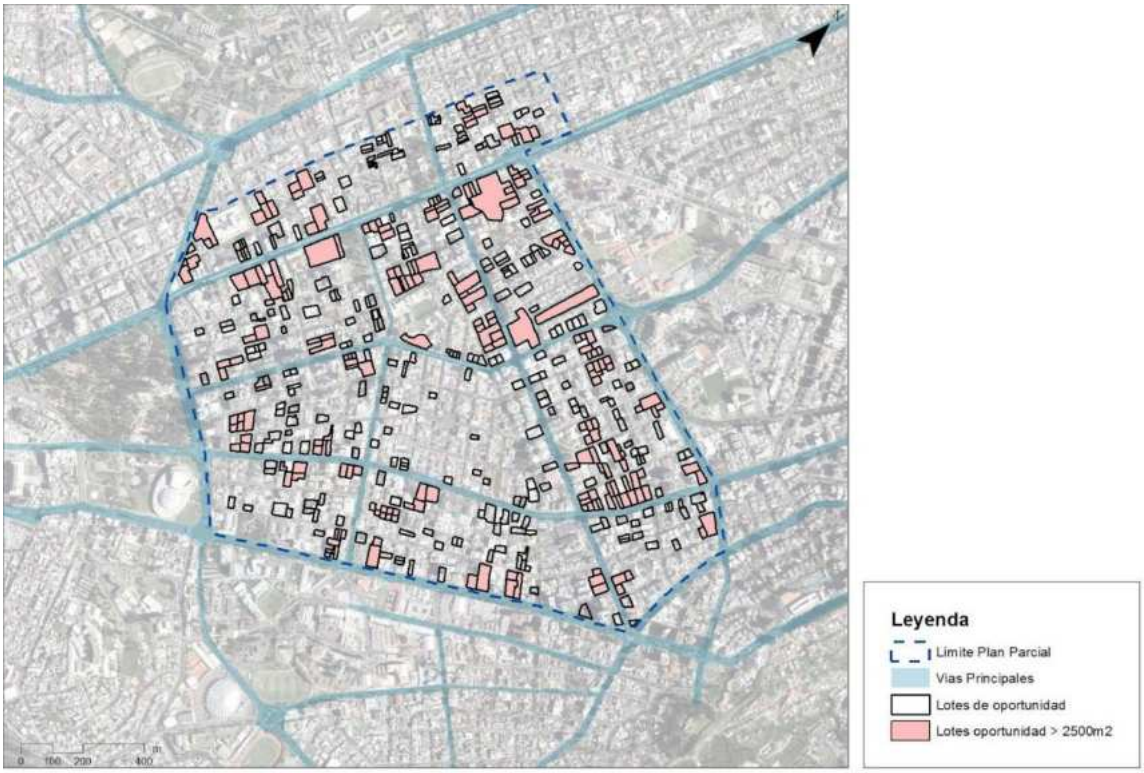
La identificación y delimitación de Unidades de Actuación Urbanística se desarrolló con un proceso de micro escala a macro escala, el cual considera diversos filtros con variables que evalúan desde la superficie hasta las cargas y beneficios de cada una, para ello se siguió el presente proceso:

- Preselección a partir de lotes de oportunidad
- Ponderación 1: analiza variables espaciales y normativas como son: área, cantidad de predios, tipo de propiedad, porcentaje de vacancia, número de pisos predominante, vialidad y tratamiento urbanístico de su ubicación.
- Ponderación 2: analiza variables de tipo económico como son: estimación COD, pago por el suelo, número de propietarios y relación carga-beneficio.

#### 5.3.2.1 Preselección a partir de lotes de oportunidad

A partir de los lotes de oportunidad identificados en el diagnóstico del plan (610 lotes), se analizaron aquellos lotes que por sí solos, o bajo agrupación igualan o superan una superficie total de 2.500 $m^2$, de esta manera se identifican un total de 59 polígonos preliminares cuya superficie varía entre 2.500 $m^2$ y 26.500 $m^2$, como se muestra a continuación:

**Figura 39 Preselección lotes ≥ 2500m2 a partir de lotes de oportunidad**




Elaboración: SHOT, 2026

#### 5.3.2.2 Ponderación 1

A estos polígonos preliminares se aplicó un análisis de 7 variables adicionales mediante ponderación de resultados, con la finalidad de priorizar y/o descartar espacios para potenciales Unidades de Actuación Urbanística, dichas variables han sido incorporadas en función de aquellas determinantes que podrían facilitar o dificultar el desarrollo de la gestión de una UAU.

**Tabla 11 Variables, rangos y ponderaciones para priorización de UAU**

| Propuesta para Priorización de UAU | | |
|---|---|---|
| **Variable** | **Rangos** | **Puntaje** |
| Área | Más de 10000 | 2 |
| | Entre 5000 y 10000 | 1 |
| | Entre 2500 y 5000 | 0 |
| Cantidad de Predios | De 1 a 5. predios | 2 |
| | De 6 a 10 predios | 1 |
| | Más de 11 predios | 0 |
| Tipo de Propiedad | Totalmente en Unipropiedad | 2 |
| | Más del 51% del total de la superficie lotes en Unipropiedad | 1 |
| | Más del 51% del total de la superficie lotes en Propiedad Horizontal | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| Porcentaje de vacancia | Entre 51% - 100% | 2 |
| | Entre 25% - 51% | 1 |
| | Menor a 25% | 0 |
| Número de pisos predominante | Sin edificar o 1 piso | 2 |
| | 2 pisos | 1 |
| | Más de 2 pisos | 0 |
| Vialidad | Frente a 3 | 2 |
| | Frente a 2 | 1 |
| | Frente a 1 vía | 0 |
| Tratamiento | Renovación | 2 |
| | Potenciación | 1 |
| | Protección Urbanística, Sostenimiento | 0 |

Fuente: SHOT, 2026
*Nota:* Se descartan todos los lotes ubicados al oriente de la avenida 12 de Octubre.

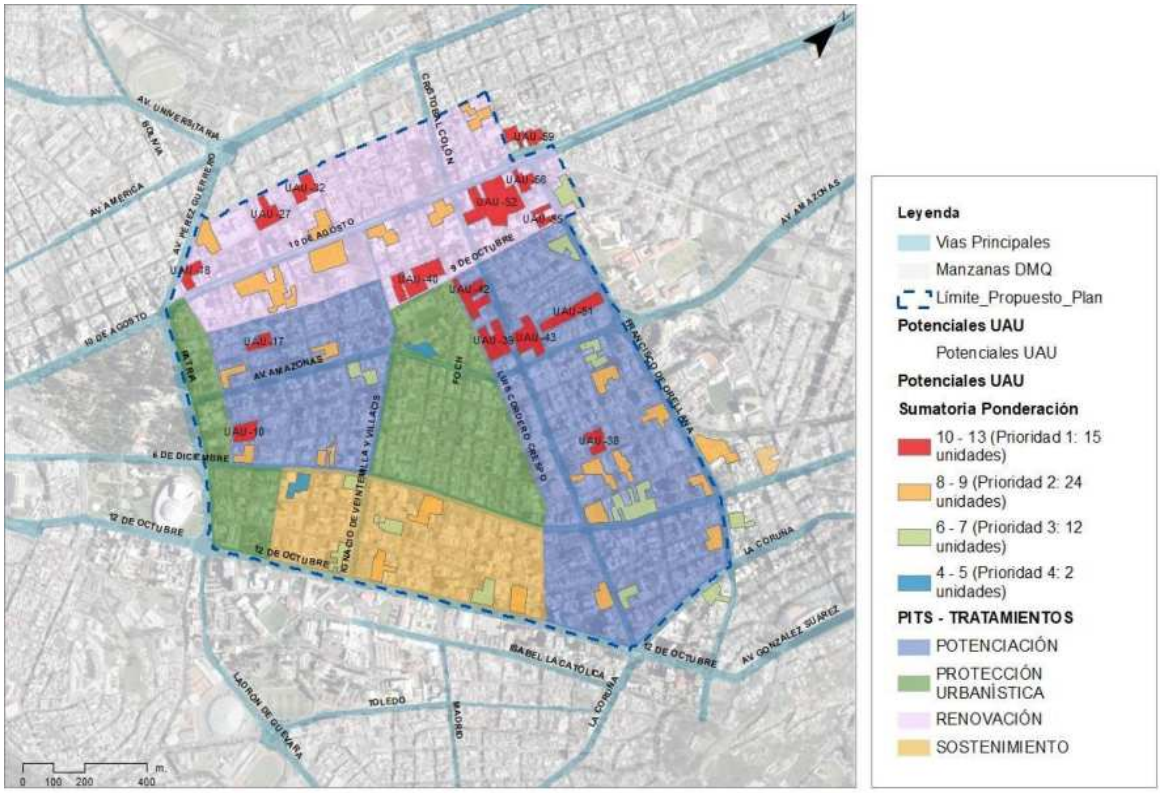
De este primer filtro se desprende como resultado, un total de 4 categorías de priorización, para fines del presente Plan, es pertinente centrarse en la primera categoría de priorización, la misma que abarca un total de 15 potenciales Unidades de Actuación Urbanística. Sobre estas potenciales unidades identificadas se propuso realizar una validación a profundidad para evaluar su pertinencia e inclusión como Unidades de Actuación del PUCP La Mariscal. Todas aquellas potenciales unidades identificadas que no lleguen a ser parte de la propuesta final de Unidades de Actuación Urbanística, permanecerán como recomendaciones para aplicación y gestión en los próximos Planes de Uso y Gestión de Suelo que se desarrollen en el DMQ, así como también en futuros instrumentos de planificación complementaria.

**Tabla 12 Resultados generales de priorización de UAU**

| Priorización | Rango Puntaje Total | Total Potenciales UAU |
|---|---|---|
| 1 | 10 - 13 | 15 |
| 2 | 8 - 9 | 24 |
| 3 | 6 - 7 | 12 |
| 4 | 4 - 5 | 2 |
| Descartados (área oriental a la Av. 12 de Octubre) | | 6 |
| **Total** | | **59** |

Fuente: SHOT, 2026

**Figura 40 Ponderación 1 UAU**




Elaboración: SHOT, 2026

### *Caracterización de la primera categoría de priorización de potenciales UAU*

Los lotes potenciales a ser considerados como UAU que se encuentran en prioridad 1, se encuentran principalmente el PITS con tratamiento de Renovación y están conformadas en promedio entre 3 y 5 predios en unipropiedad, sin embargo, aquellas que cuentan con menor número de predios tienen mayor potencial, y por el contrario aquellas con más de 5 predios y que alguno de estos se encuentre en propiedad horizontal tendrán menor potencial para el desarrollo de unidades de actuación urbanística.

Por otro lado, se considera la capacidad de integración y aporte a la trama urbana de cada una de las potenciales UAU identificadas, por lo que aquellas que tienen varios frentes son de gran interés. El porcentaje de vacancia y número de pisos serán los factores que tengan mayor incidencia en la toma de decisión para las UAU finales.

De este primer filtro se eligen los 19 potenciales UAU con priorización 1, más, 4 con priorización 2 ubicadas en PITS con tratamientos de potenciación y renovación, con lo cual, se reduce de 59 a 19 potenciales UAU que serán analizadas mediante un segundo filtro descrito a continuación.

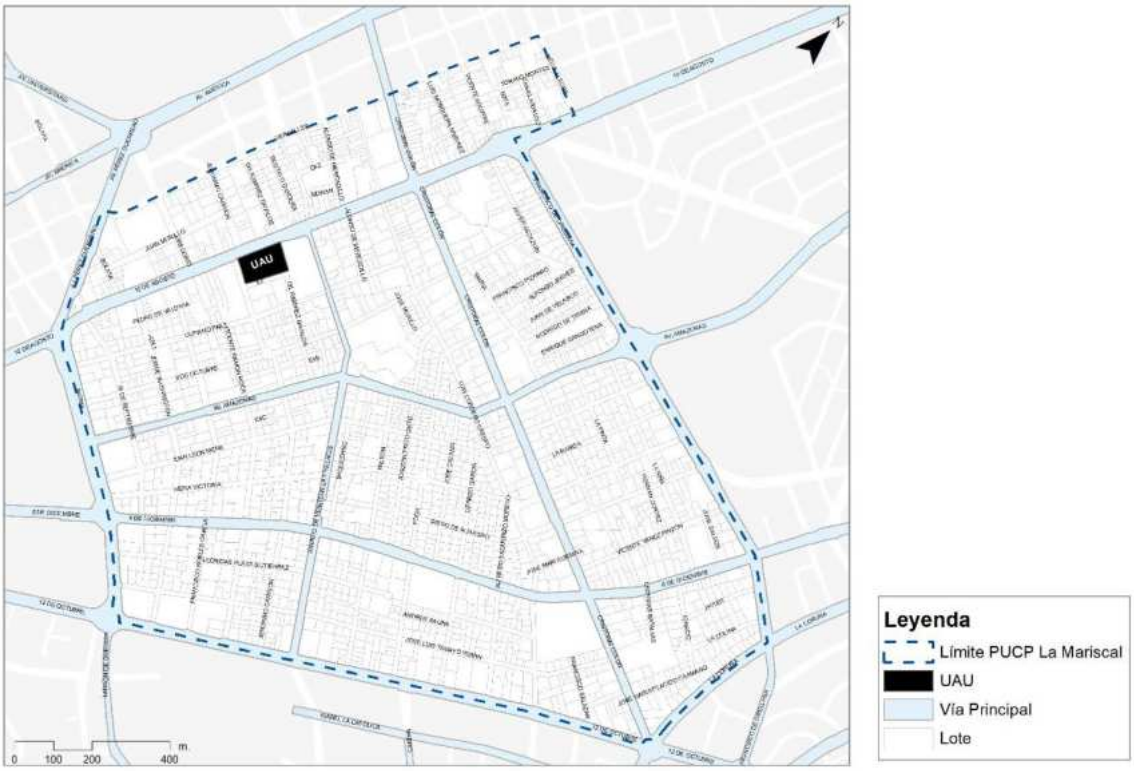
#### 5.3.2.3 Ponderación 2

Posterior a la primera preselección, se plantea un segundo filtro que evalúe de manera general, factores de: Estimación Beneficio y Número de propietarios con la finalidad de que su gestión sea existosa.

#### 5.3.2.4 Propuesta

Finalmente, posterior a los filtros cuantitativos y cualitativos expuestos previamente, se definen una (1) Unidad de Actuación Urbanística para el Plan La Mariscal, ésta se localiza en polígonos de renovación como se muestra en el mapa a continuación:

**Figura 41 Unidad de Actuación Urbanística**




Elaboración: SHOT, 2026

Junto con la definición de las UAU, se le asigna la carga correspondiente a los equipamientos identificados con déficit en el área de aplicación del plan y en base a las necesidades poblacionales que se obtendrían al alcanzar edificabilidades máximas en la UAU, con ello, se asegura una distribución equitativa de las cargas y beneficios al proporcionar mayores alturas de edificación a cambio de dotar de equipamientos para la comunidad. A continuación, se caracteriza a la UAU y su carga:

**Tabla 13 UAU: Descripción y Tipo de carga**

| UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA/DISPOSICIONES | | |
|---|---|---|
| **Unidad de actuación urbanística** | **Objetivos** | **Disposiciones** |
| UAU 1 | Desarrollar un equipamiento administrativo de escala zonal mediante el aprovechamiento de lotes vacíos y/o subutilizados con la finalidad de cubrir el déficit de equipamientos en el sector | - Destinar una superficie de 1.500 metros cuadrados de suelo para la construcción de un equipamiento administrativo de escala zonal.<br>- El equipamiento deberá integrarse al parque adyacente a la unidad de actuación urbanística (Parque Julio Andrade). |

Elaboración: SHOT, 2026

*Estimación económica de las cargas y beneficios en la unidad de actuación urbanística - PUCP La Mariscal*

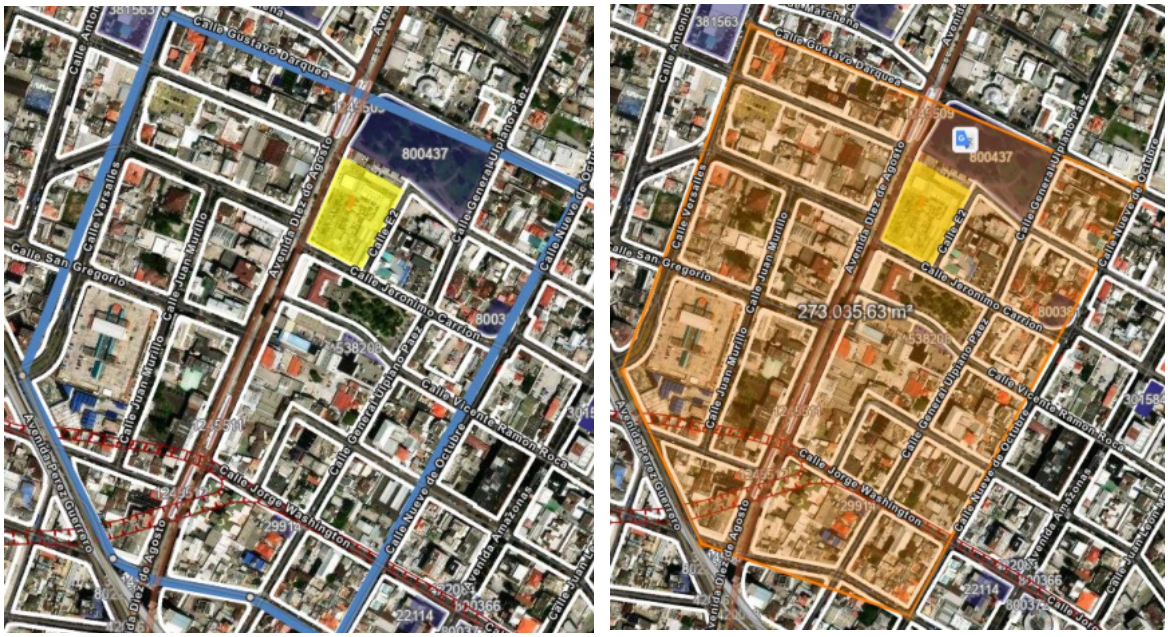
La estimación de las cargas y los beneficios considera la normativa vigente que establece los procedimientos para su cálculo.

*Estimación de los beneficios*

Se estimó el valor comercial inicial del suelo a través de un levantamiento de información en el área de influencia, así como el porcentaje de revalorización que permite calcular el valor potencial de venta posterior a la intervención. Esta información es relevante para cuantificar los beneficios urbanísticos derivados del proyecto, que se reflejan en la revalorización del suelo.

**Área de influencia delimitada:** La delimitación del área es de 273.035,63 m² con un perímetro de 2.064,95 metros responde a la necesidad de aislar posibles desviaciones de los datos debido a características de sectores adyacentes que podrían no representar el comportamiento inmobiliario de la UAU, como las avenidas Colón, Patria y 6 de Diciembre. Esto asegura que los datos obtenidos sean representativos del sector a intervenir.

**Figura 42 Área influencia para levantamiento de información**




Elaboración: SHOT, 2026

**Metodología**

La metodología se basa en la recolección directa de datos de precios de mercado del metro cuadrado ($/m²) mediante un levantamiento de información in situ, llamadas telefónicas y a través de la recolección de la base inmobiliaria de precios de mercado de Marketwatch, de departamentos en venta dentro del área de influencia, lo que proporciona una base para calcular el valor inicial del suelo.

**Análisis de datos**

El análisis de los datos de precios por metro cuadrado muestra una variabilidad significativa en el mercado inmobiliario, con una media de $1.366 /m². Aunque existe una dispersión en los precios, reflejada en la desviación estándar de $215,47/m², el valor promedio es una referencia adecuada para establecer el valor inicial de mercado en la Unidad de Actuación Urbanística (UAU). Este promedio permite representar el comportamiento general del mercado y servirá como base para el cálculo de la revalorización del suelo y la estimación de los beneficios urbanísticos en la zona.

**Tabla 15. Análisis estadístico del precio m2 de la zona de levantamiento**

| | |
|---|---|
| **Media** | $ 1.366 |
| **Mediana** | $ 1.459 |
| **Max** | $ 1.543 |
| **Min** | $ 765 |
| **Desviación Estándar** | $ 215 |

Elaboración: SHOT, 2026

Por lo que, el valor comercial inicial supuesto para esta UAU será $1.366.

Por otro lado, para el cálculo del precio potencial de venta, se estima un porcentaje de revalorización de un 13%, basado en la tasa de crecimiento del valor máximo encontrado dentro del rango estudiado respecto al valor inicial comercial, el cual, según el levantamiento de información, representa los precios de nuevas construcciones en la zona, que presentan una rápida absorción en el mercado inmobiliario. Además, se prevé que este incremento se vea potenciado por la revalorización adicional generada por la construcción de nuevo equipamiento urbano, lo cual está relacionado con las cargas asignadas a esta operación urbanística.

**Tabla 16. Precios m2 comerciales**

| UAU | Valor m² inicial comercial | Porcentaje de revalorización | Precio m² potencial de venta Ppv |
|---|---|---|---|
| La Mariscal | $1.366 | 13% | $ 1.543 |

Elaboración: SHOT, 2026

### *Estimación de cargas*

Para la determinación de cargas locales del presente plan se consideran los resultados del diagnóstico territorial realizado. El análisis del territorio de La Mariscal evidenció una predominancia de equipamientos privados en educación y salud a nivel sectorial y zonal, mientras que en el ámbito público predominan los equipamientos de seguridad, recreación, deporte y administración pública. Los equipamientos religiosos y funerarios carecen de oferta pública.

La diversidad y la cobertura de equipamientos varían según la escala: los de escala sectorial y zonal son diversos y predominan, mientras que los de escala barrial son escasos. Los equipamientos de escala metropolitana se concentran en la Av. Amazonas, pero no ofrecen gran diversidad en su tipología.

Existe una insuficiencia de equipamientos de salud, cultura, seguridad, recreación y deportes a escala barrial, lo cual genera una cobertura desigual en el territorio. Por ejemplo, la cobertura de equipamientos educativos deja sin atención los bordes sur, occidental y norte, mientras que los

equipamientos deportivos y culturales también presentan áreas desatendidas. Sin embargo, los equipamientos de seguridad cubren todo el polígono de La Mariscal.

El diagnóstico cuantifica la cobertura como buena, media, regular o escasa, dependiendo de la presencia de equipamientos a diferentes escalas. Aunque La Mariscal cuenta con una buena cobertura de equipamientos de escala sectorial y zonal, la escala barrial es insuficiente, afectando la calidad de vida de los residentes. Esta situación responde a la evolución del sector como centralidad metropolitana, pero ha dejado de lado las necesidades sociales de los residentes.

Con base en este diagnóstico, la propuesta establece como carga urbanística un equipamiento administrativo de escala zonal dentro de la Unidad de Actuación Urbanística, con el objetivo de promover un desarrollo que integre el equipamiento con el espacio público circundante. Se propone:

- Estimar una superficie de 1.500 metros cuadrados para la construcción del equipamiento administrativo de escala zonal.
- Asegurar que el equipamiento esté debidamente integrado con el parque adyacente (Parque Julio Andrade).

La propuesta busca que el equipamiento administrativo de escala zonal actúe como un punto atractor de un mayor flujo de personas y actividades hacia los alrededores. Esto incrementa la actividad urbana y fortalece la presencia institucional en el espacio público, lo que contribuye a la percepción de seguridad y al reforzamiento de la gobernanza local.

**Metodología para la estimación económica de las cargas**

La estimación de costos se llevó a cabo utilizando precios de mercado actualizados o presupuestos de referencia provenientes de obras similares contratadas recientemente, y/o con base en la información recabada por las entidades ejecutoras de proyectos. Los parámetros de estimación económica incluyen: costo del metro cuadrado del suelo y costo por metro cuadrado según el tipo de infraestructura.

**Tabla 17. Estimación económica de 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 comercial por m2 del suelo** | **Valor por m2 de construcción** | **Estimación total** |
| UAU 1 | Equipamiento | Equipamiento Administrativo | 1.500 | 1.000 | $1.366 | $1.300 | $3.349.000 |
| **TOTAL** | | | | | | | $3.349.000 |
| **TOTAL CARGAS LOCALES** | | | | | | | **$3.349.000** |

Elaboración: SHOT, 2026

La estimación de cargas y beneficios constituye una referencia no vinculante para la gestión de la unidad de actuación urbanística mediante la resolución administrativa que la apruebe.

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 equidistibución de las cargas con los beneficios

## 5.4 Capacidad receptiva

La AME (2019) establece que la capacidad receptiva debe ser medida en función de los criterios de edificabilidad establecidos para cada uso suelo, sin embargo, se debe tomar en cuenta fundamentalmente la capacidad receptiva para uso residencial (vivienda), en consideración del total de la estructura edificada en los territorios, por lo general el porcentaje que corresponde a este uso oscila entre el 50 y 70%. Se toma como referencia la capacidad receptiva potencial establecida por la AME (2019) en la cual, se calcula el dato el área edificable total divido para el índice de vivienda que se establezca.

### 5.4.1 Metodología

El sector posee una alta consolidación en plantas bajas y subutilización en plantas altas, sumado a la presencia de patrimonio, por lo cual, se torna complicado intervenir las edificaciones existentes para alcanzar los niveles básicos y máximos de población el área de intervención, por ello para el PUCPLM, se considera:

- Lotes de oportunidad (vacíos y parqueaderos) aplicando su normativa de edificabilidad básica y máxima de la cual se asigna 70% a vivienda y 30% a usos mixtos.
- UAU aplicando normativa de edificabilidad básica y máxima a las cuales se les reduce la superficie destinada a la carga local, 15% para circulaciones y asignando 70% para vivienda y 30% a usos mixtos.

Para la determinación del índice de vivienda se toma como referencia el estudio de mercado utilizado en la etapa de diagnóstico para identificar las superficies promedio de las viviendas y departamentos ofertados en La Mariscal. De ello, se obtiene que las áreas predominantes corresponden a 60, 75 y 90 m2 en departamentos de 1,2 y 3 dormitorios, por lo cual, se obtienen como índices de vivienda principales 30, 37.5 y 45 m2 por habitante

De esto, se generan 6 escenarios, 3 aplicando edificabilidad básica (E1-E2-E3) y 3 aplicando edificabilidad máxima (E4-E5-E6) con las siguientes condiciones:

- Capacidad receptiva únicamente en UAU.
- Capacidad receptiva únicamente en lotes vacíos y parqueaderos.
- Capacidad receptiva en UAU, lotes vacíos y parqueaderos.

Cada escenario muestra 3 opciones aplicando los índices de vivienda definidos previamente:

- **Opción A:** 30m2 por hab
- **Opción B:** 37.5m2 por hab
- **Opción C:** 45m2 por hab.

## 5.5 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

> Según el PUGS (2021), la declaración de desarrollo y construcción prioritaria *"es la potestad que tiene el Municipio para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva".*

Además, determina que los plazos empezarán a transcurrir desde que los propietarios de los predios afectados por el presente documento normativo o sus planes complementarios, hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento del plazo deberá ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Consecuentemente, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin menoscabo del cobro del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, sujetándose a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

### 5.5.1 Metodología

Para el PUCPLM la determinación de los lotes a declararse como desarrollo y construcción prioritaria se realizó a partir de la selección de lotes de oportunidad caracterizados por ser lotes vacíos o parqueaderos, identificados durante el diagnóstico, a los cuales se les filtra con las siguientes características adicionales:

- Lotes de oportunidad identificados como vacíos y parqueaderos:

**Figura 43 Lotes de oportunidad vacíos y parqueaderos.**

Elaboración: SHOT, 2026

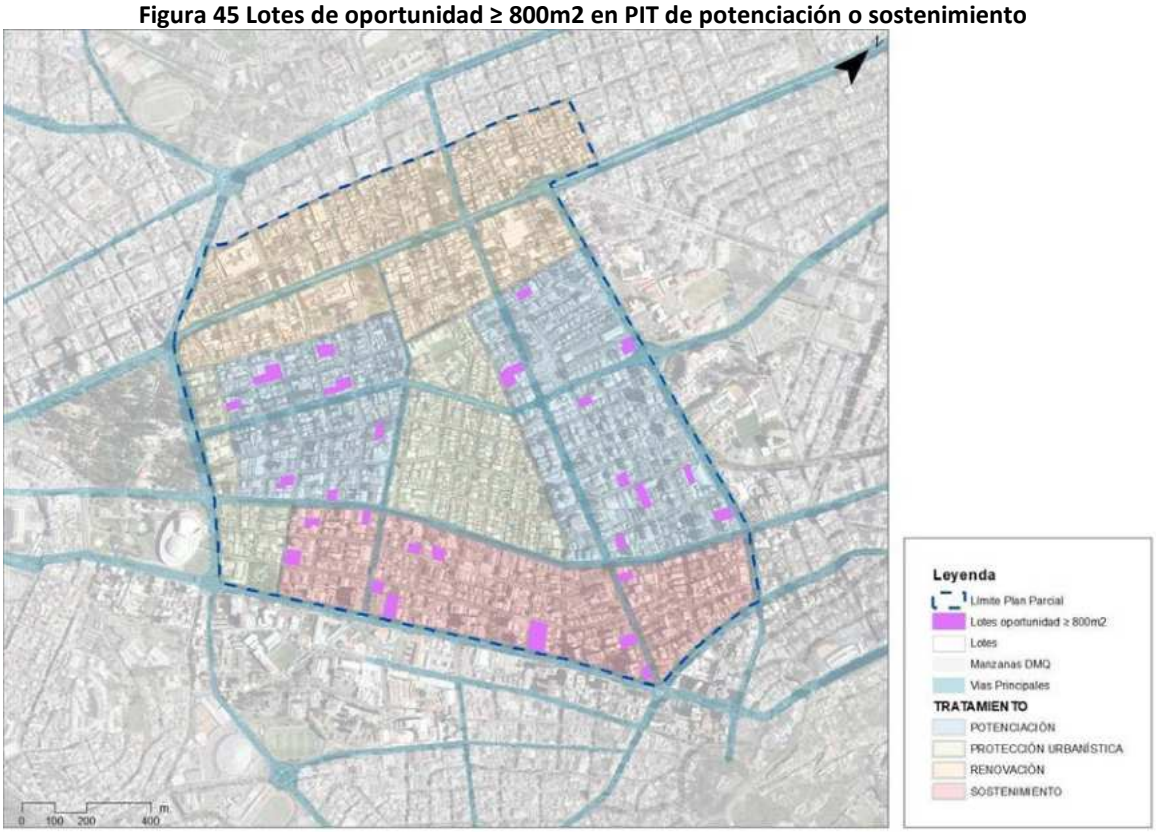
- Lotes con una superficie mayor a 800m2, como se muestra a continuación:

**Figura 44 Lotes de oportunidad ≥ 800m2**

Elaboración: SHOT, 2026

- Ubicación PIT de potenciación o sostenimiento con deficiencia espacial de equipamientos:

**Figura 45 Lotes de oportunidad ≥ 800m2 en PIT de potenciación o sostenimiento**




Elaboración: SHOT, 2026

- Lotes de oportunidad con frente a vías principales:

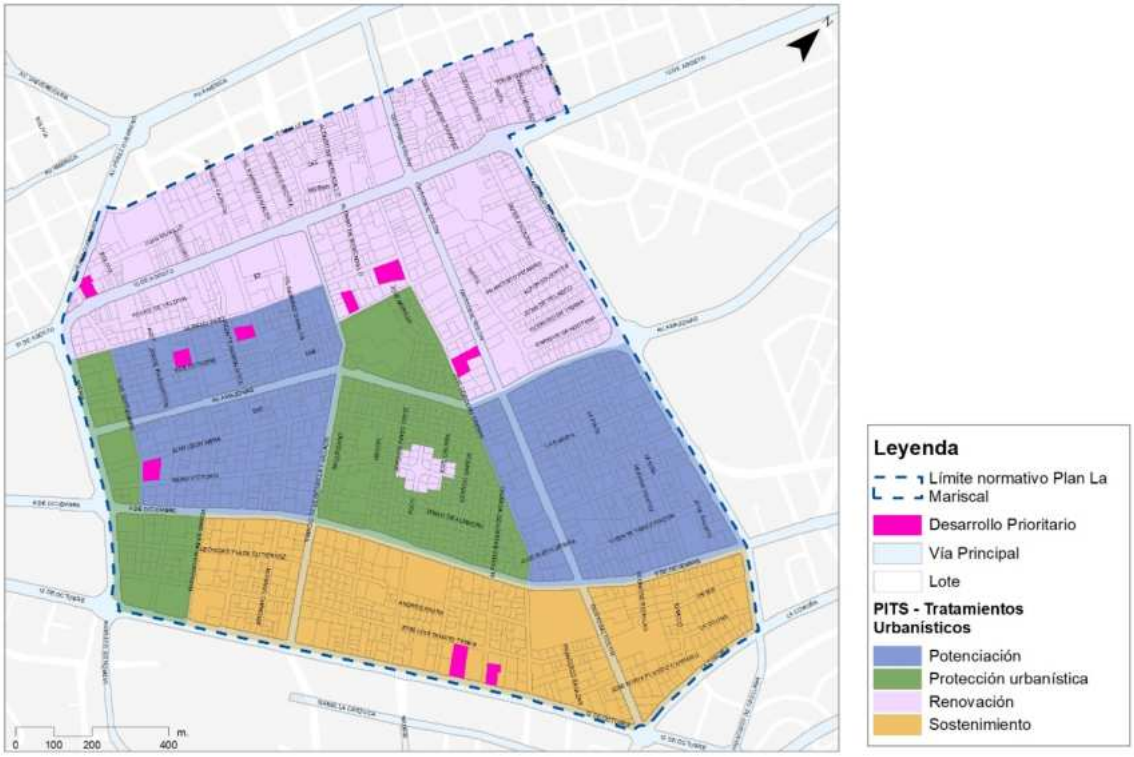
**Figura 46 Lotes de oportunidad ≥ 800m2 con frente a vías principales**

Elaboración: SHOT, 2026

### 5.5.2 Aplicación

Para el presente plan se establecen en declaración de desarrollo y construcción prioritaria, **6 lotes** de oportunidad que cumplen con poseer superficie ≥ 800m2, ubicarse en PIT de potenciación o sostenimiento con deficiencia de cobertura espacial de equipamientos y preferentemente con frente a una vía principal, como se evidencia a continuación:

**Figura 47 Lotes de desarrollo y construcción prioritaria.**




Elaboración: SHOT, 2026

Los Lotes determinados cumplen con las siguientes condiciones:

**Tabla 14 Predios sujetos a desarrollo y construcción prioritaria**

| Número de predio | Superficie (m2) | Actividad Actual |
|---|---|---|
| 194505 | 2810.61 | Parqueadero – IESS |
| 22577 | 1844.21 | Parqueadero Techado |
| 3576986 | 1703.09 | Parqueadero |
| 57159 | 1730,11 | Lote Vacío |
| 44963 | 1676.89 | Locales + Lote Vacío |
| 32000 | 786.50 | Parqueadero |
| 95913 | 533 | Parqueadero |
| 78285 | 530.50 | Parqueadero |
| 76161 | 585 | Parqueadero |
| 130459 | 3566 | Parqueadero - IESS |
| 198775 | 1644.90 | Parqueadero |
| 65189 | 3283.00 | Parqueadero |

Elaboración: SHOT, 2026

## 5.6 Zonas de renovación y revitalización urbana (ZRRU)

Las zonas de renovación y revitalización urbana son aquellas identificadas en el Distrito Metropolitano de Quito que requieran políticas, programas, proyectos e incentivos que permitan la transformación de las condiciones urbanísticas para consolidar el modelo de ciudad, dinamizar la economía, propiciar la inversión y mejorar la calidad de vida de los habitantes. Estas zonas persiguen los siguientes fines:

a. Renovar y revitalizar zonas deterioradas o degradadas que requieren procesos de transformación urbanística.
b. Potenciar la consolidación de zonas estratégicas para fortalecer el sistema policéntrico y el modelo de ciudad.
c. Atraer nuevas inversiones económicas, comerciales, turísticas e inmobiliarias.
d. Promover la diversidad de actividades que permitan usos residenciales, comerciales, equipamientos, la dotación de sistemas públicos de soporte de calidad y la promoción turística.
e. Crear incentivos urbanísticos para las inversiones que se realicen en las zonas determinadas.
f. Aplicar de manera prioritaria instrumentos de gestión del suelo.

El Plan La Mariscal determina zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario y económico, estas zonas tendrán incentivos de acuerdo a lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

### 5.6.1 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario

Son zonas determinadas para incentivar la construcción a partir del aprovechamiento de la edificabilidad general máxima asignada, aplica en zonas con tratamiento de renovación. Se exonera un porcentaje del valor de la concesión onerosa de derechos en concordancia con la normativa metropolitana vigente.

Metodología

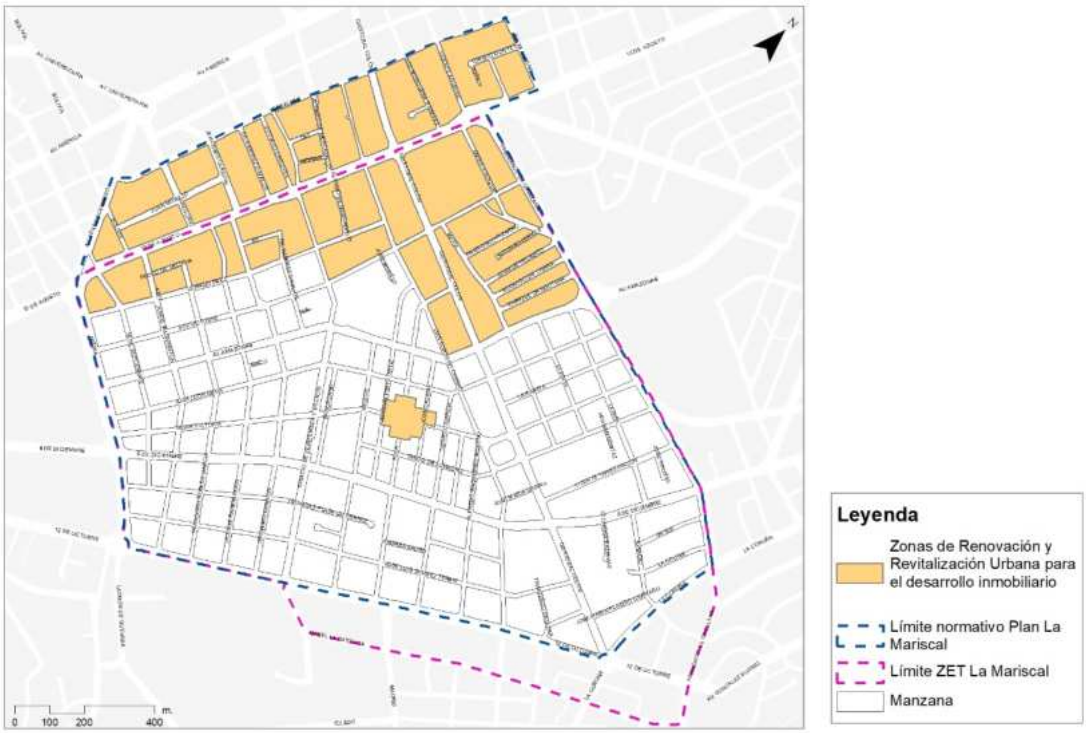
La determinación de la zona para el desarrollo inmobiliario se determina mediante el cruce de las siguientes variables:

- Edificabilidad máxima
- Niveles de edificabilidad
- Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU20)

Aplicación

En Plan La Mariscal, el polígono definido como zona de renovación y revitalización para el desarrollo inmobiliario está comprendido entre las calles: Versalles, Luis Mosquera Narváez, Avenida 10 de Agosto, Francisco de Orellana, 9 de Octubre, Cristóbal Colón, Amazonas, Luis Cordero, Ulpiano Páez, Jorge Washington y Jerónimo Carrión.

**Figura 48 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario en La Mariscal**




Elaboración: SHOT, 2026

### 5.6.2 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico

Son zonas determinadas para promover el desarrollo económico, aplica en las áreas declaradas como zonas especiales turísticas. Se exonera un porcentaje del valor de la concesión onerosa de derechos por concepto de cambio de uso de suelo en las actividades turísticas, culturales, recreativas y deportivas en todas sus escalas; así como en las actividades comerciales y equipamientos, de escala barrial y sectorial definidos en este plan. En concordancia con la normativa metropolitana vigente.

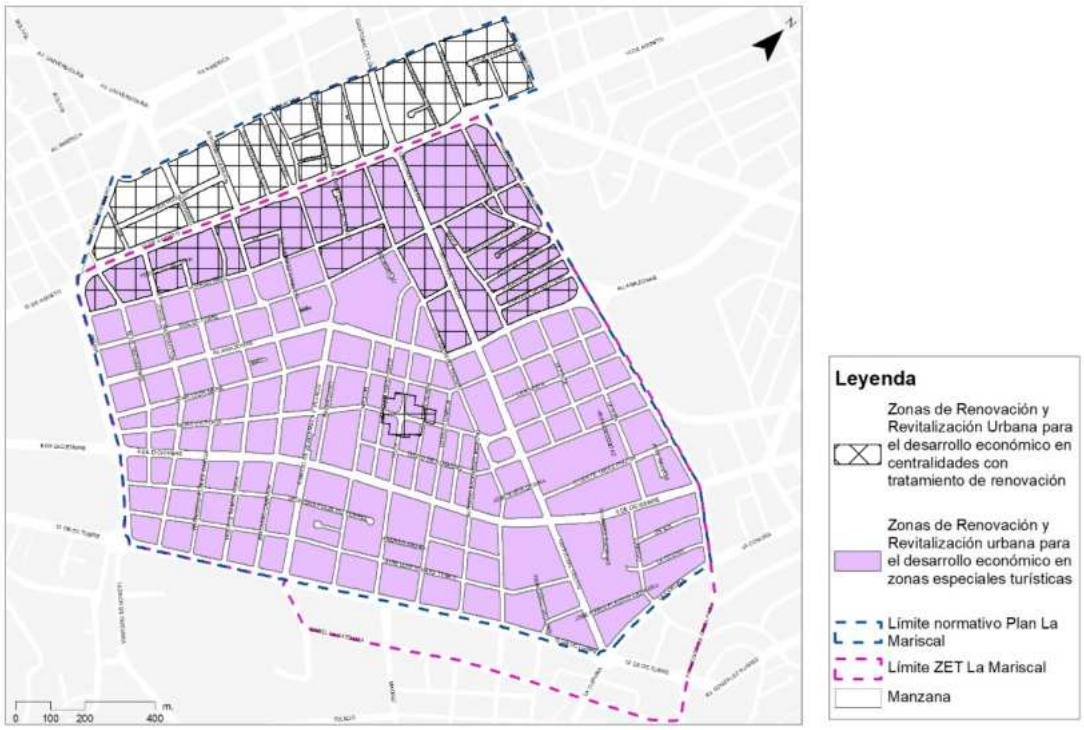
Metodología

La determinación de las zonas para el desarrollo económico en el caso de La Mariscal se determina por medio de la Zona Especial Turística tomado en cuenta solamente el polígono del límite del PUCP La Mariscal.

Aplicación

En Plan La Mariscal, el polígono definido como zona de renovación y revitalización para el desarrollo inmobiliario está comprendido entre la avenida 10 de Agosto, Francisco de Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y Patria.

**Figura 49 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico**




Elaboración: SHOT, 2026

## 5.7 Programas y proyectos

La LOOTUGS, dentro del capítulo II referente a planeamiento, sección II Planes Urbanísticos Complementarios, en el Art. 32, menciona que: "*Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana*". Además, "(...) *Los planes parciales determinarán: (...) los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social*".

Por su parte, el reglamento de la LOOTUGS, dentro del capítulo III referente a los planes complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el Art. 31, indica que: "*Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por: (...) c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regulación de asentamientos precarios o informales. (...) d) Renovación, rehabilitación y regeneración urbanística*".

### 5.7.1 Metodología de programas y proyectos

En función de lo expuesto, durante la elaboración del diagnóstico del Plan se recopiló información (encuestas y mesas de trabajo con la comunidad), con la intención de identificar las necesidades del sector y proponer acciones en el territorio. En tal sentido, cada una de las actividades realizadas permitió reconocer ciertas acciones a considerar dentro del PUCP La Mariscal.

Otro punto considerado para el desarrollo de los programas y proyectos es a partir de iniciativas alineadas con los ejes orientadores, por cada eje orientador se define un programa para llevar a cabo los distintos proyectos en coordinación con las entidades responsables.

### Eje orientador recuperación de la residencialidad, repoblamiento y aprovechamiento del suelo subutilizado

- Recuperación residencial a través de rehabilitación o nuevas edificaciones.

### Eje orientador dotación y recuperación de espacio de espacios públicos, verde urbano y equipamientos

- Desarrollo estratégico de transformación urbanística.
- Regeneración urbana y mejoramiento integral del espacio público

### Eje orientador interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad con prioridad a los modos sostenibles

- Promoción y gestión para la consolidación de micro movilidad sostenible y la movilidad activa

### Eje orientador rehabilitación y potenciación del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental:

- Promoción de las expresiones culturales y artísticas articuladas al espacio público.
- Rehabilitación y reutilización de inmuebles patrimoniales y de interés patrimonial.

### Eje orientador promoción y cuidado del desarrollo de las economías

- Diversificación de actividades turísticas, culturales y comerciales.
- Implementación del Distrito de Innovación.

### Eje orientador ciudadanía segura, sana y con calidad de vida:

- Recuperación y mejoramiento de las condiciones ambientales e imagen.
- Gestión integral de la seguridad ciudadana.

### Programas y proyectos transversales a todos los ejes orientadores

Promoción de los proyectos y lineamientos desarrollados para el presente Plan, el tiempo de implementación de los programas y proyectos se establece en plazos correspondientes a la siguiente temporalidad:

- **Corto plazo:** desde la aprobación del Plan hasta el final del segundo año.
- **Medio plazo:** desde el inicio del tercer año hasta el final del quinto año.
- **Largo plazo:** desde el inicio del sexto año hasta el final del duodécimo año.
- **Continuo:** desde la aprobación del Plan y durante los 12 años de vigencia del mismo.

# Capítulo 6. Proceso Participativo Aplicado para la Formulación del Plan La Mariscal

## 6.1 Antecedentes

Conforme lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes, respecto a los planes urbanísticos complementarios que deben formularse para detallar y completar de forma específica las determinaciones de este último en ciertos sectores del DMQ, se dio inicio a la elaboración del Plan urbanístico complementario de la Mariscal a partir de diciembre de 2021, lo que contempló la aplicación de un ejercicio participativo con la comunidad del área de intervención del plan.

Este proceso se llevó a cabo cumpliendo las disposiciones normativas respecto a la aplicación de un ejercicio participativo que acompañe a la formulación de los Planes Urbanísticos Complementarios. Entre estas disposiciones se encuentra el artículo 38 de la LOOTUGS que señala que, los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana.

A partir de la fecha antes referida se han desarrollado actividades con la comunidad del sector de La Mariscal en función de los componentes del PUCPLM; diagnóstico y propuesta, de manera que los aportes realizados desde la ciudadanía sean tomados en cuenta por el conocimiento que se tiene del territorio que abarca el área de intervención y por la aproximación directa a la dinámica que confluye sobre el mismo. Cabe señalar que este sector alberga a una diversidad de actores y voceros desde residentes, instituciones, representantes de la academia, comerciantes, inversionistas, promotores culturales y económicos, iniciativas ciudadanas por lo que cada sector mantienen intereses propios que parten de sus condiciones y necesidades.

En este sentido, a continuación, se resume y contextualiza el proceso ejecutado, que incluye información general de las actividades y herramientas aplicadas en el marco del proceso participativo del plan.

Es importante mencionar que desde administraciones municipales anteriores se realizaron acciones para contar con un instrumento de planificación territorial para el sector de la Mariscal. Por tanto, todos los insumos recabados años atrás a partir el trabajo técnico, así como en los procesos de participación ciudadana, fueron considerados como parte de la información base para la preparación del plan, principalmente lo que se refiere a la elaboración del diagnóstico, punto de partida para dimensionar las condiciones de este sector de la ciudad.

## 6.2 Acciones efectuadas con la comunidad y demás actores vinculados para el Diagnóstico del Plan Urbanístico Complementario.

En la elaboración del diagnóstico se consideró para el análisis del proceso actual, toda la información levantada de la situación territorial de la Mariscal de los ejercicios anteriores. A partir de lo aprobado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente (septiembre 2021), se efectuaron las primeras reuniones con la comunidad en el marco de la formulación de este instrumento, las mismas que se llevaron a cabo en los meses de diciembre de 2021, enero y febrero del año 2022. En estas actividades se presentaron los primeros insumos del diagnóstico en los cuales se incluye información de procesos de participación ciudadana realizados previamente. El propósito fue recabar elementos adicionales, retroalimentar los datos y actualizarlos en función de las

condiciones actuales, considerando sucesos recientes como la pandemia por COVID-19 la cual implicó un impacto significativo en La Mariscal especialmente por las actividades económicas que aquí se desarrollaban.

Estas reuniones a manera de taller emplearon algunas herramientas como la cartografía social con el objetivo de localizar espacialmente y gráficamente algunas de las problemáticas que acontecen dentro del perímetro del plan. Además, se dio paso a intervenciones por parte de los asistentes para exponer los diversos puntos de vista en torno a la situación de este sector.

**Figura 50 Sesión de trabajo diciembre 2021**

SHOT, 2026

**Figura 51 Mesas sectoriales Febrero 2022**

SHOT, 2026

Es importante indicar que desde el inicio se ha contado con la participación de las tres asambleas barriales que se encuentran registradas en las instancias competentes de los procesos participativos (Secretaría general de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana - Administración Especial Turística La Mariscal), estas asambleas son Mariscal Sur, Vecinos de la Mariscal y Pasaje Jerves, quienes han mantenido una vocería desde el grupo de residentes principalmente. Además, se ha sumado como parte de los actores de este proceso participativo, representantes de la Academia, comerciantes, dueños de negocios, promotores e inversionistas, colectivos culturales, e iniciativas ciudadanas que tienen como objeto de análisis, trabajo y convivencia a este sector del Distrito Metropolitano de Quito.

A partir de la retroalimentación recogida con la comunidad en las primeras jornadas se procedió con el levantamiento, revisión y análisis de información adicional que complemente y actualice los datos previamente obtenidos, para este levantamiento se contó con el apoyo y participación de la academia y de las entidades municipales responsables de la información oficial de los diferentes sectores de política que gestiona el DMQ. Entre las actividades y herramientas aplicadas in situ por parte de los estudiantes universitarios se realizaron encuestas a la comunidad del sector y recorridos para observar y registrar información correspondiente a la situación socioeconómica, así como al estado de varias edificaciones, especialmente las patrimoniales.

En estas primeras sesiones se levantó información de representantes de la comunidad y de actores que están vinculados con las diversas actividades de la Mariscal, y la misma se alimentó a partir de recorridos realizados con el área de intervención del plan como parte de levantamiento de información para el diagnóstico. El primer listado de actores fue remitido y puesto a consideración de la Administración Especial Turística la Mariscal para su revisión y validación como parte de la gestión participativa en territorio que se ejecuta desde esta dependencia. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AETLM-2022-0451-0 de 03 de junio de 2022, la Administración referida envió la matriz de actores mencionando que para los criterios de elegibilidad de los actores se consideró lo siguiente:

1. **Nominación normativa como en el caso de las Asambleas Barriales**

Figura se encuentra amparada en el Código Municipal, LIBRO I CAPÍTULO II. SISTEMA METROPOLITANO DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

SECCIÓN I. DEFINICIONES, OBJETIVOS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL SECCIÓN III. FUNCIONAMIENTO DE LOS MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARÁGRAFO I.

ASAMBLEAS. Artículo 425.- *"Niveles de articulación de las asambleas ciudadanas. - En el marco del Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social, se implementarán las siguientes asambleas ciudadanas, que actuarán de manera coordinada, gradual y secuencial en su realización y toma de decisiones:*

1. *Asamblea Barrial;*
2. *Asamblea parroquial urbano o rural;*
3. *Asamblea zonal; y,*
4. *Asamblea del Distrito Metropolitano de Quito*

En el SUB PÁRRAFO I. ASAMBLEAS BARRIALES reza el Artículo 426.- Definición.- " Las asambleas barriales son espacios de deliberación pública a nivel de los barrios de Quito, entendiéndose estos últimos como circunscripciones territoriales legalmente constituidas o aquellas que se auto identifiquen por motivos históricos, culturales y de necesidades, y que tienen como objetivo incidir en las decisiones que afecten a su barrio, la prestación de servicios en su sector, necesidades del sector y la comunidad y la gestión de lo público.

En el marco del Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social, es el órgano de representación del barrio y constituye el primer nivel de relación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

De igual manera se han incluido a los representantes de los Comités de Seguridad cuya figura está amparada en el LIBRO IV.8 DE LA SEGURIDAD, CONVIVENCIA CIUDADANA Y GESTIÓN DE RIESGOS. TÍTULO I DE LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANAS, CAPÍTULO II DEL SISTEMA INTEGRADO METROPOLITANO DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANAS. SECCIÓN II

NIVEL INTERINSTITUCIONAL. Art. IV.8.19.- Comités por sectores territoriales. - "se constituyen comités de seguridad y convivencia ciudadana por sectores territoriales, que se integrarán y funcionarán según las normas que dicte para el efecto el Consejo Metropolitano de Seguridad. Estarán presididos por quien represente a la administración zonal e integrados por quien tenga a su cargo la Unidad de Policía Comunitaria y una persona que represente a la comunidad organizada en brigadas barriales.

De existir varias unidades de policía comunitaria, quienes las tengan a su cargo designarán a quien les represente.

**2. Nominación jurídica como el caso del Buró La Mariscal**

Quienes tienen personería jurídica otorgada por el Ministerio de Turismo y la Asociación de Pequeños Empresarios del Guambra con reconocimiento en el Ministerio de Trabajo.

**3. Representantes por vocaciones diversas de La Mariscal**

- Residentes
- Empresarios
- Colectivos culturales
- Academia: Unidades Educativas, Universidades
- Fundaciones del eje social
- Sindicatos

Es importante mencionar que la matriz no es un instrumento acabado, ni excluyente, se podrán integrar actores conforme se vaya desarrollando el PUCP La Mariscal y las necesidades técnicas, así lo ameriten.

Por tanto, una vez que se contó con este pronunciamiento de la Administración Especial Turística La Mariscal respecto a los actores a considerar para el proceso de formulación del PUCP La Mariscal, en adelante se realizaron las convocatorias a las actividades con la comunidad a los datos de contacto de la matriz que se adjuntó al oficio referido "Lista de Actores Plan Urbanístico Complementario La Mariscal". Cabe mencionar que esta información se constituyó como un insumo base para las convocatorias. Sin embargo, en el desarrollo de las diversas actividades participativas se sumaron actores adicionales en razón del carácter incluyente que requieren estos procesos conforme a la normativa vigente y que se ha promovido a lo largo del proceso de formulación del plan.

En los meses de mayo y junio del 2022 se mantuvieron reuniones interinstitucionales entre las dependencias municipales que, por las competencias que ejercen guardan relación con las principales temáticas y sectores vinculados directamente con las dinámicas de la Mariscal, con el propósito de explicar cómo este instrumento debe vincularse con el PMDOT y el PUGS y de esta manera conocer el rol que mantiene esta centralidad metropolitana en el sistema territorial del DMQ. Además, se explicó el alcance del presente Plan, las características de las tipologías que se derivan, entre otros aspectos relacionados con el propósito de juntar esfuerzos y mantener una coordinación interinstitucional durante la formulación del PUCP.

**Figura 52 Mesas sectoriales Febrero 2022**

SHOT,2026

Asimismo, en el mes de junio se atendió uno de los requerimientos de la ciudadanía presentado en las jornadas anteriores, respecto a conocer las disposiciones y determinaciones del PMDOT y PUGS que aplican en el contexto de la Mariscal. Se contó con la participación de los representantes de las Asambleas barriales, así como de otros sectores como residentes, academia, colectivos culturales, iniciativas ciudadanas. En esta reunión también se presentaron los avances del Plan Urbanístico Complementario La Mariscal con los que se contaba hasta la fecha, que incluyó las acciones que se habían ejecutado como parte de la preparación del diagnóstico del plan. A esta actividad fueron convocados los delegados institucionales de las dependencias municipales.

**Figura 53 Plenaria General Junio 2022**

SHOT, 2026

Posteriormente en julio se convocaron a representantes de la comunidad a una reunión para conformar el equipo técnico coordinador del plan. Esta figura de organización para el trabajo fue una propuesta presentada a nivel técnico como una instancia que acompaña el proceso de formulación del plan, especialmente en relación a las jornadas de participación y retroalimentación a los avances. Esta acción respondía al planteamiento borrador del instructivo de Planes Urbanísticos Complementarios, el cual incluía en el procedimiento la conformación de este equipo integrado por actores ciudadanos e institucionales para que acompañen y brinden soporte en la formulación.

En octubre se convocó a una reunión a los representantes de las tres asambleas barriales registradas para mostrar los hallazgos de diagnóstico y el Modelo Territorial Actual-MTA resultantes del análisis efectuado de la información recabada y actualizada que se gestionó para la preparación de este componente. La sesión se llevó a cabo conforme a lo programado y se obtuvieron aportes que retroalimentan este contenido. Es importante mencionar que, en este espacio desarrollado con representantes de la comunidad se puso en conocimiento que, como resultado del análisis técnico realizado en el componente de diagnóstico, se ajustó la tipología del Plan Urbanístico Complementario, es decir, de especial a parcial, lo que implica cambios en la normativa urbanística.

Posterior a la primera actividad de retroalimentación al Diagnóstico y su MTA con representantes de la ciudadanía de la Mariscal, en noviembre del 2022 se convocó a toda la comunidad a una plenaria en la que se presentaron los insumos referidos ajustados a partir de las observaciones recabadas en la reunión de octubre junto con un avance preliminar del Modelo Territorial Deseado MTD el cual es parte del componente de la propuesta del plan, la misma que se elaboró en respuesta a los hallazgos del territorio en virtud de los problemas y potencialidades del sector. Cabe mencionar que en la sesión con la comunidad se expuso el cambio que se ha realizado en la tipología del Plan y que aplicaría para este sector en virtud de sus características y condiciones actuales.

De los aportes recogidos en la jornada de revisión y discusión con la comunidad, se procedió con el análisis de pertinencia técnica de las observaciones y los respectivos ajustes de estos componentes del plan de manera que se concluya el Diagnóstico, y se continuó con el desarrollo de los contenidos de la propuesta del plan.

## 6.3 Acciones efectuadas con la comunidad y demás actores vinculados para la Propuesta del Plan

Luego de la presentación del Diagnóstico a la comunidad en el mes de noviembre de 2022 se continuó con la preparación de la propuesta del plan en atención a la tipología de Plan Urbanístico Complementario Parcial, esto incluyó el levantamiento de la Unidades de Actuación Urbanística UAU preliminares y la identificación inicial de programas y proyectos que serán considerados como parte del plan y sus intervenciones desde cada una de las instituciones responsables.

En diciembre de 2022 se convocó a una reunión interinstitucional para presentar la propuesta de programas y proyectos de cada uno de los planes urbanísticos complementarios que están siendo considerados en el PUGS, entre estos planes consta La Mariscal. El objetivo fue contextualizar a las entidades el papel que tienen los programas y proyectos en la aplicación de estos instrumentos, y la complementariedad de estas intervenciones en la consecución de los objetivos y orientaciones estratégicas del plan.

Asimismo, se solventaron inquietudes del tema y se recabaron aportes al respecto, con algunas observaciones se procedió con el ajuste, se remitió el borrador de la matriz de programas y proyectos de los tres planes para contar con un pronunciamiento institucional de la pertinencia de incluirlos en cada plan.Con esta información se continuó con el ajuste y desarrollo de la propuesta.

En enero de 2023 se mantuvieron reuniones pequeñas de trabajo que aplicó como técnica la de grupos focales. Estas sesiones se centraron en la revisión y análisis del planeamiento de la propuesta con los actores vinculados con la Mariscal, con este ejercicio se han podido obtener aportes que permitan complementar y ajustar la propuesta, y se han aclarado inquietudes en torno a los avances del plan. Los actores que han participado en estos espacios focalizados han sido principalmente los representantes de las asambleas barriales, representantes y voceros de los sectores hotelero- alojamiento y comerciantes, colectivos culturales, entre otras iniciativas que tienen como eje de trabajo a la Mariscal. Paralelamente al desarrollo de estas reuniones se efectuaron los ajustes al documento de propuesta en virtud de los aspectos que guardan concordancia con el alcance del Plan Urbanístico Complementario Parcial.

**Figura 54 Sesión de trabajo Enero 2023**

SHOT, 2026

En febrero de 2023 se convocó a la comunidad a la actividad de la plenaria general para mostrar los avances del plan a la fecha, especialmente en lo que se refiere a la propuesta y su Modelo Territorial Deseado. Se contó con una amplia participación de los diversos contenidos y temáticas que se han incluido en este plan. Además, se levantaron aportes y elementos adicionales para complementar la propuesta. Esta información sistematizada fue analizada con el propósito de definir los cambios adicionales que aplicaría para el ajuste y cierre del instrumento.

**Figura 55 Plenaria General Febrero 2023**

SHOT, 2026

Entre los compromisos generados en la sesión de plenaria de febrero, se acordó el envío de los insumos presentados junto con la matriz de aportes y comentarios/ observaciones sistematizadas a partir de las intervenciones de los asistentes de la comunidad, esta acción se ejecutó en cumplimiento a uno de los compromisos, y mediante la comunicación remitida se solicitaron aportes adicionales al Plan Urbanístico Complementario, de ser el caso. En este mismo mes se llevaron a cabo reuniones pequeñas que fueron solicitadas por algunos de los colectivos y representantes para solventar inquietudes de los avances. Entre ellas la iniciativa Mariscal Sur.

En los próximos meses se llevó a cabo un ejercicio de ajustes a la propuesta en función de los aportes recabados en los espacios desarrollados a la fecha. Se precisaron aspectos vinculados con los programas y proyectos y se identificaron los actores que estarían a cargo de su ejecución. Además, se realizaron ajustes específicos en torno a los estándares y compatibilidades.

En mayo del presente año se posesionó la actual administración municipal, y posterior a estos cambios se mantuvieron reuniones con el equipo de la Administración Especial Turística La Mariscal para que las nuevas autoridades conozcan las acciones efectuadas en el contexto del levantamiento de este plan. Se solventaron inquietudes y se reiteró la necesidad de priorizar la aprobación de este

instrumento en función de la agenda de política pública que se ha puesto en conocimiento desde el Alcalde. A propósito de las nuevas directrices y de alertas identificadas durante la transición de la administración, se dio paso a un momento de ajuste para complementar y fortalecer los ejes orientadores que estructuran el plan entre otros elementos adicionales.

Una vez que se contó con la propuesta del plan ajustada, en septiembre de 2023 se llevaron a cabo sesiones técnicas interinstitucionales en relación a las temáticas generales que son abordadas en los programas y proyectos con el objetivo las propuestas y solventar de manera conjunta el contenido de los elementos que conforman este componente del plan. A estos espacios fueron convocadas las dependencias responsables como Secretarías, Empresas Públicas Metropolitanas e Institutos como es el caso del IMP. Se acordó el envío de la información presentada por parte de la SHOT y la emisión de los correspondientes pronunciamientos por parte de las dependencias involucradas en este proceso con la retroalimentación y aportes para ajustar el detalle de la información de las intervenciones que comprendería el plan.

En octubre se efectuaron jornadas de presentación de la propuesta ajustada a la comunidad en función de la agrupación de actores que se estableció metodológicamente para tener la participación diversa de las representaciones que han acompañado el proceso y contar con sus aportes y sus perspectivas una vez que se cuenta con un documento más depurado. La agrupación de los actores fue de la siguiente manera: 1) Colectivos culturales, iniciativas ciudadanas, asambleas barriales, academia; 2) Comerciantes, promotores, inversionistas representantes de hospedaje y entretenimiento. Estas actividades se llevaron a cabo en las instalaciones de la Administración Especial Turística La Mariscal y en la PUCE.

**Figura 56 Reunión actores Octubre 2023**

SHOT, 2026

En noviembre del año en curso se realizó la convocatoria general a la comunidad de La Mariscal de acuerdo a la base de datos disponible en función de la información recopilada de los actores que han participado a lo largo del proceso. Cabe señalar que, conforme al requerimiento realizado a la Administración Especial Turística de soporte en la convocatoria, desde esta dependencia se brindó el contingente necesario para la misma. Se realizó una difusión masiva de la actividad por los diversos medios y canales empleados para estos fines por la Administración La Mariscal.

De acuerdo a la programación y agenda prevista en el desarrollo de la actividad se contó con la participación del alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, Pabel Muñoz, así como de las autoridades de las dependencias municipales vinculadas con el instrumento especialmente en lo concerniente a los programas y proyectos.

Esta plenaria general se llevó a cabo el día 15 de noviembre del año en curso y contó con la presencia de dependencias municipales, asambleas barriales, iniciativas ciudadanas, colectivos culturales, representantes de negocios relacionados con alojamiento y entretenimiento, y

comunidad en general quienes tuvieron un espacio para intervenir con consultas y aportes. Cabe mencionar que se procuró solventar cada uno de los comentarios expuestos por los asistentes.

**Figura 57 Plenaria General comunidad Oct 2023**

SHOT, 2026

Como un detalle adicional del proceso general de participación ciudadana, se planificaron las reuniones y diversas actividades con la comunidad en lugares del entorno próximo de la Mariscal de manera que se facilite la participación y asistencia. Los lugares en los que se realizaron estos encuentros fueron la PUCE, Casa Somos El Ejido, Administración Especial Turística la Mariscal, Centro Cultural Benjamín Carrión. A continuación, se enlista la documentación de respaldo y soporte de las actividades participativas desarrolladas con los diversos actores involucrados

**Tabla 19 Documentación de respaldo y soporte de las actividades participativas**

| Fecha de ejecución de la actividad | Tipo de la actividad realizada (Taller, mesa, reunión, entre otras que aplique) | Actor/es que participaron en la actividad | Tipo de documentos que contiene (acta, registro fotográfico, ayuda memoria, entre otro que aplique) | Nombre/Numeración del documento en la carpeta del PUCP | Enlace documento de soporte |
|---|---|---|---|---|---|
| 11-12-2021 | Sesión de trabajo | Comunidad en general de La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 03 Sesión Inaugural (11-12-2021) | https://drive.google.com/drive/folders/1rEvAegr1ypvWKFCGIRQh99abycxMdkg8?usp=share_link |
| 28-01-2022 | Sesión de trabajo | Líderes/representantes de la comunidad | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Grabación | Reunión 04 Sesión de Líderes de Mesa | https://drive.google.com/drive/folders/1r6GtzpVA8EOhxcF9U0W_dxf071FjYWqc?usp=share_link |
| 12-02-2022 | Mesas sectoriales | Comunidad en general *de* La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 05 Sesión Mesas Sectoriales | https://drive.google.com/drive/folders/1L5uDY5e6kVMl_67uo5l7YFYcCr2RQ-sh?usp=share_link |
| 03-06-2022 | Validación actores comunidad del área del Plan | Administración Especial Turística La Mariscal | ▪ Oficios solicitud<br>▪ Respuesta requerimiento<br>▪ Matriz validación actores | Validación actores comunidad AETLM JUNIO 2022 | https://drive.google.com/drive/folders/1-ex5On2Pn4ER2brxiHSWBQv3bM6XHxRv?usp=share_link |
| 02-06-2022 | Sesión de trabajo | Entidades Municipales | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 08 Coordinación Interinstitucional (02-06-2022) | https://drive.google.com/drive/folders/1GiiYPxR6Gg3RLmLxjxZSVqZocUR-Epma?usp=share_link |
| 09-06-2022 | Plenaria general | Comunidad en general de La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 09 Plenaria Informativa PUGS - PUCP La Mariscal | https://drive.google.com/drive/folders/1-EEtYyTtsphD60h1FJfAJ4LTWTs49zwy?usp=share_link |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 20-07-2022 | Mesas de trabajo | A la comunidad general | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 10 Grupo Coordinador del Plan | https://drive.google.com/drive/folders/1E8Z5QK25C2TPWsfjYu5DcE_3tLsGrJwc?usp=share_link |
| 10-08-2022 | Sesión de trabajo | Representantes colectivos culturales | ▪ Convocatoria<br>▪ Acta<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 11 Colectivos Culturales Híbridos | https://drive.google.com/drive/folders/1cydQVqhmG5iGhUNzKoDEEG5oTcQoyk8J?usp=share_link |
| 23-09-2022 | Sesión de trabajo | Dependencias municipales | ▪ Acta<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Grabaciones | Reunión 12 Quito Turismo y Bomberos | https://drive.google.com/drive/folders/1Sqp4x4wJxZmLQ_RMUAM3Ej6EIBV9gBjH?usp=share_link |
| 19-10-2022 | Sesión de trabajo | Asambleas barriales | ▪ Registro de asistencia | Reunión Asambleas barriales presentación Diagnóstico y MTA | https://drive.google.com/file/d/1A9OrhnoXrBzDtMrsiCHwAg_dimAyEvOG/view?usp=share_link |
| 01-11-2022 | Plenaria general | Comunidad en general de La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Presentación<br>▪ Acta<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 14 Presentación hallazgos Diagnóstico | https://drive.google.com/drive/folders/1NZs2w5W408SHasg7alJlD2PFeke0kRvp?usp=share_link |
| 23-01-2023 | Sesión de trabajo | Administración Especial Turística La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Ayuda Memoria<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 15 Nuevo Administrador Zonal | https://drive.google.com/drive/folders/1w865Tr0UtVHwVrD4vnG2C9WSlAdDcPS1?usp=share_link |
| 25-01-2023 | Sesión de trabajo | Buró La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 16 Buró La Mariscal | https://drive.google.com/drive/folders/1-0_fSb8DNP_xYfjW45DhOjCDzOzyto_N?usp=share_link |
| 25-01-2023 | Sesión de trabajo | Representantes comerciantes | ▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Grabación | Reunión 17 Representantes Sector Comercial | https://drive.google.com/drive/folders/10IVkM6Gz-qtkfJoZJ1SdnCjf4UqaYSZd?usp=share_link |
| 31-01-2023 | Sesión de trabajo | Asamblea Barrial Mariscal Sur e Iniciativa Urbana Mariscal Sur | ▪ Registro de asistencia | Reunión Representante Asamblea Barrial Mariscal Sur | https://drive.google.com/file/d/1o9dCCc_b_yh7kMiLlUZ8BbPGcs4TjuG7/view?usp=share_link |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 03-02-2023 | Plenaria general | Comunidad en general de La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Matriz de sistematización aportes | Reunión 18 Presentación de la Propuesta | https://drive.google.com/drive/folders/1dQ7hZk5le8Kvm60octl9k1zZdTVmzDSp?usp=share_link |
| 28-02-2023 | Sesión de trabajo | Representante Iniciativa Mariscal Sur | ▪ Registro de asistencia | Reunión representante Iniciativa Mariscal Sur (28-02-2023) | https://drive.google.com/file/d/1vrp65REn5YoBkD9qbHWNkbEte9BH0bu4/view?usp=share_link |
| 02-03-2023 | Sesión de trabajo | Representante actividad restaurantes y bares | ▪ Registro de asistencia | Registro reunión Representante comercios restaurantes (02-03-2023) | https://drive.google.com/file/d/1reh8lKshbzLhk1RqRslmmE5Dr_l9lcB2/view?usp=share_link |
| 05-09-2023 | Sesión técnica | EPMMOP | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Ayuda memoria | Reunión 19 EPMMOP - GAPEV - GOM - GOP - GEF | https://drive.google.com/drive/folders/1YUmZgVdO35w0SfmurLcVKpVtvUwj1njQ?usp=drive_link |
| 05-09-2023 | Sesión técnica | EPMHV<br>IMP<br>SEC CULTURA | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Ayuda memoria | Reunión 20 IMP-EPMHV-CULTURA | https://drive.google.com/drive/folders/1MACM0GnhqC1PYQperknkKw5a6c6zEpg9?usp=sharing |
| 06-09-2023 | Sesión técnica | AETLM<br>AZEE | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Ayuda memoria | Reunión 21 AZETLM AZEE | https://drive.google.com/drive/folders/1GKl40StjmQJ7JJ42mmiuJ_rs2-QZdPMz?usp=sharing |
| 06-09-2023 | Sesión técnica | Quito Turismo<br>Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad<br>Agencia Metropolitana de Control | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Ayuda memoria | Reunión 22 AMC-SGSG-QUITO TURISMO | https://drive.google.com/drive/folders/1OoHki2Flh5SfmdlEmilZIBPMNlL1Zcfn?usp=sharing |
| 10-10-2023 | Reunión actores | Representantes hostales, alimentos y bebidas | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico | Reunión 23 AETLM - HOSTALES_REPRESENTANTES ALIMENTOS BEBIDAS | https://drive.google.com/drive/folders/1I61xMwxIjX7Tv7MfPU466VIo0xq2H9Ov?usp=sharing |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 11-10-2023 | Reunión actores | Asambleas barriales, colectivos culturales, academia | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico | Reunión 24 AETLM Asambleas Barriales_Colectivos Culturales_Residentes | https://drive.google.com/drive/folders/1fFON8oTmCFDI09a2XwZpq59Hy_XwwT-l?usp=sharing |
| 15-11-2023 | Plenaria general comunidad | Comunidad general de La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Ayuda memoria | Reunión 25 Plenaria general comunidad participación Alcalde DMQ | https://drive.google.com/drive/folders/1drUKbCqtN5xPE3apyWtaDTzMey08yZSM?usp=drive_link |
| 10-07-2024 | Fase de consulta con otros niveles de gobierno | MIDUVI | ▪ Convocatoria<br>▪ Acta<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 26 Fase de consulta otros niveles de gobierno MIDUVI-PREFECTURA | https://drive.google.com/drive/folders/1Qret07dRpapNZm2jm2sjAXZmA97nbJNX?usp=drive_link |
| 06-08-2024 | Reunión actores | Iniciativa Mariscal Sur | ▪ Registro de asistencia | Reunión 27 Iniciativa Mariscal Sur | https://drive.google.com/drive/folders/1HhT8DGvXvYmy1ZupXDvu4FtO90xA2JRj?usp=drive_link |
| 21-03-2025 | Sesión de trabajo | Procuraduría Metropolitana<br>AZLM<br>SDEP<br>Cjal. Adrián Ibarra | ▪ Registro de Asistencia | Reunión 28 AZLM-PM-SDEP-DC | https://drive.google.com/drive/folders/1MBrw6N58o1QPObL1yLeK1FR0FqlYLks3?usp=drive_link |
| 24-03-2025 | Sesión de trabajo | EPMHV<br>EPMMOP<br>IMP<br>Sec. Movilidad<br>AZLM<br>Sec. Ambiente<br>Quito Turismo | ▪ Acta<br>▪ Registro de Asistencia | Reunión 29 EPMHV-EPMMOP-IMP-SM-AZLM-SA-QT | https://drive.google.com/drive/folders/1BjdTjnEdVocMPuTmHIhWNIs_KsQY9uMP?usp=drive_link |
| 10-09-2025 | Sesión de trabajo | Asociación de Cervecerías del Ecuador (ASOCERV) | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro fotográfico<br>▪ Registro de asistencia | Reunión 30 Mesa informativa - ASOCERV | https://drive.google.com/drive/folders/1M1YHbWf7wTAP6midyKuNUe3KT1qbE1GD?usp=drive_link |
| 11-09-2025 | Sesión de trabajo | Comunidad general de La Mariscal | ▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico | Reunión 31 Reactivación económica - AZLM | https://drive.google.com/drive/folders/1D7R-zryQu3KH6B7Da4eQWP9QW43GgWvp?usp=drive_link |
| 18-09-2025 | Sesión general comunidad | Comunidad general de La Mariscal | ▪ Convocatoria<br>▪ Registro de asistencia<br>▪ Registro fotográfico | Reunión 32 Representantes comunidad_16092025_BOMBEROS | https://drive.google.com/drive/folders/1fKUxAKoKF9_wt-1yynmdfrh5PlKpBQOq?usp=drive_link |

## 6.4 Fase de consulta con otros niveles de gobierno

El artículo 38, de la Lootugs referente al "Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios" determina que "Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.", en tal sentido para el presente plan se han adoptado las siguientes medidas para cumplir con la fase de consulta:

Mediante memorando Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0191-O de 07 de febrero de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial entrega y pone a consideración del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, la propuesta del "Plan La Mariscal" y sus anexos.

Mediante Resolución No. STHV-2023-85 de 8 de noviembre de 2023, suscrita por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se emite el "INSTRUCTIVO PARA LA FORMULACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS ZONALES, ESPECIALES Y PARCIALES", misma que fue reformada por la Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0089-R de 20 de junio 2024.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3008-O de 21 de junio de 2024, la Procuraduría Metropolitana del GAD del Distrito Metropolitano de Quito - Subprocuraduría de Asesoría de Gestión de Uso y Ocupación de Suelo, solicita a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial "… se remita el Plan Urbanístico Complementario Parcial "La Mariscal", observando los cambios establecidos en la normativa vigente y Resolución señalada, así también, el respaldo correspondiente a la participación ciudadana, para proceder conforme corresponda."

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-PM-2024-2319-M de 24 de junio de 2024, suscrita por la Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos Subprocuradora de Asesoría de Uso Y Ocupación De Suelo, se solicita a esta secretaría "… se remita el Plan Urbanístico Complementario Parcial "La Mariscal", observando los cambios establecidos en la normativa vigente y Resolución señalada, así también, el respaldo correspondiente a la participación ciudadana, para proceder conforme corresponda."

Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1161-O de 26 de junio de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha "(…) ratificar los aportes realizados por la Prefectura de Pichincha que fueron consultados a su nivel de gobierno" y pone en conocimiento y consideración el proyecto de ordenanza del Plan La Mariscal en cumplimiento del artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el cual dispone que "Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno."

Con Oficio Nro. OFI-22-DP-2024 de 02 de julio de 2024, suscrito por la Eco. Glenda Calvas Directora de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha, señala que "una vez que hemos participado en el proceso de construcción del "Plan La Mariscal", tanto en los espacios de socialización como en las mesas de trabajo organizadas para el efecto, (…), estipulándose definiciones de uso y ocupación del suelo urbano del Plan en mención que corresponden de manera exclusiva al GAD municipal; en cuyo contexto los aportes del Gobierno de la Provincia de Pichincha no contempla objeciones en su diseño y/o formulación"

VERSIÓN PRELIMINAR

Finalmente, mediante Memorando No. MEM-1319-CPGV-24 suscrito por el Director de Vialidad de la Prefectura de Pichincha informa que "(…) se ha verificado que la Propuesta Plan La Mariscal, se encuentra emplazada en suelo clasificado como URBANO, en cuyo contexto los aportes de esta Dirección no contempla objeciones en el diseño, al no encontrarse en las competencias del Gobierno de la Provincia de Pichincha."

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1142-O, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial realizó la invitación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI para la exposición del Plan La Mariscal, con la finalidad de poner en conocimiento el desarrollo del instrumento de planificación previamente citado, y de tal forma cumplir con lo determinado en la normativa vigente.

Mediante oficio Nro. MIDUVI-SUGSC-2024-0290-O de 08 de julio de 2024, la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, confirma la asistencia a la reunión planificada.

Con fecha 10 de julio de 2024 se desarrolla la reunión entre la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con la finalidad de poner en consideración y conocimiento la propuesta del Plan Urbanístico Complementario La Mariscal.

Con base en todos los antecedentes previamente citados, y toda vez que ha cumplido con los procedimientos establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente se procede a emitir los documentos relacionados al Proyecto de ordenanza que aprueba el Plan Urbanístico Complementario La Mariscal, los anexos del proyecto de ordenanza y los Informes técnicos favorables de las entidades que participaron en la formulación del plan.

En el siguiente enlace se encuentran los oficios citados referentes a la fase de participación con otros niveles de gobierno:

https://drive.google.com/drive/folders/1uzHPu6PyQ7sx-DmVs6V4I83omt87uraM

# I. 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/PDd0RO7lSu5d/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://revistamundodiners.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%20Pùblico.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-concflictivos-de-la-ciclovia-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-eeq.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-ARQnline. https://www.arquitecturamodernaecuador.org/inicio.

# II. GLOSARIO

**Amenaza natural:** Asociada predominantemente a procesos y fenómenos naturales (ONU, 2016, pág. 20).

**Amenaza:** Proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales (ONU, 2016, pág. 19).

**Amenazas antropógenas o de origen humano:** Son las inducidas de forma total o predominante por las actividades y las decisiones humanas. Este término no abarca la existencia o el riesgo de conflictos armados y otras situaciones de inestabilidad o tensión social que están sujetas al derecho internacional humanitario y la legislación nacional (ONU, 2016, pág. 20).

**Análisis Multicriterio:** El análisis multicriterio se utiliza para emitir un juicio comparativo entre proyectos o medidas heterogéneas. En el ámbito de la evaluación, el análisis multicriterio se emplea especialmente en evaluaciones ex ante, más concretamente en la definición de opciones estratégicas de intervención.

**Área de Intervención Valorativa (AIVA):** El AIVA se define como el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares que permite diferenciar los adyacentes (Código Municipal para el DMQ).

**Caminabilidad:** Según la teoría general de la caminabilidad urbana se explica, en su sentido más amplio, cómo el caminar debe satisfacer cuatro condiciones: 1) debe ser útil, 2) debe ser seguro, 3) debe ser cómodo y 4) debe ser interesante (Speck, 2013, p. 10). Además, se refiere al acto humano de caminar, lo que permite desplazarse de múltiples maneras, hacer pausas, detenerse, perderse y encontrarse con un sinfín de posibilidades y actividades que se pueden dar según las condiciones físicas y semióticas del territorio. Los lugares caminables y los espacios para el peatón van más allá del aspecto funcional, pues apremian por el desarrollo sustentable en términos de flujos de relaciones complementarios a los usos que demandan las dinámicas de ciudad, hecho que refuerza Gehl (2014) asegurando que el caminar es una forma de circular, pero es también el potencial punto de partida para otras actividades (p. 120)

**Caminabilidad:** Este concepto se refiere a la posibilidad de caminar de un lugar a otro de manera ininterrumpida, y el tener una percepción de seguridad y satisfacción cuando nos podemos mover y desplazar en la ciudad para realizar actividades recreativas o necesarias ( División de Investigación y Posgrado de la IBERO-México).

**Centralidad metropolitana Mariscal:** La centralidad metropolitana concentra y presta cierto tipo de actividades económicas sumado a su valor patrimonial que constan en el inventario del IMP, además se articula con otras centralidades de escala similar, para activar su potencial estratégico y consolidar el sistema de centralidades del DMQ (PMDOT).

**Centralidad Metropolitana:** Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que ejercen influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial, dentro del sistema urbano del DMQ, incluso fuera de este, hacia el ámbito regional, nacional o mundial. Agrupa las principales entidades de gestión pública, equipamientos y sitios de utilidad general; son territorios de alta atracción de población flotante proveniente del DMQ (rural - urbano) ya que son las mayores prestadoras de bienes y servicios y generadoras de empleo. Son territorios consolidados y tradicionales, con buena accesibilidad al sistema integrado de transporte público (PUGS, 2021, pág. 26).

**Compacidad absoluta:** Evalúa el modelo de ciudad existente. Se aproxima a la idea de densidad edificatoria o también de eficiencia edificatoria con relación al consumo del suelo (Plan de Movilidad y Espacio Público en Lugo).

**Compacidad:** Se define como la relación entre el volumen total edificado y la superficie de suelo total en una determinada área urbana. Es una aproximación a la idea de densidad edificatoria o también de eficiencia edificatoria en relación al consumo de suelo (Plan de Movilidad y Espacio Público en Lugo).

**Compatibilidades económicas:** Las compatibilidades económicas vienen determinadas según el uso y ocupación del suelo, entendido éste como la compatibilidad de la actividad económica al uso de suelo, excepto en el caso de espacio público autorizado (Código Municipal para el DMQ).

**Concesión Onerosa de Derechos (COD):** Es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el PUGS (PUGS, 2021).

**Conservación:** Conjunto de operaciones interdisciplinarias que tienen por objeto evitar el deterioro del patrimonio cultural tangible y garantizar su salvaguarda para transmitirlos a las generaciones futuras con toda la riqueza de su autenticidad. La conservación se integra con acciones preventivas, curativas y de restauración. Definiciones técnicas. Página web del Instituto Nacional de Antropología e Historia-INAH del Gobierno de México, https://www.inah.gob.mx/definiciones-tecnicas, Fecha de publicación: 06 de febrero de 2020, Fecha de consulta: 17 de mayo de 2022.

**COS PB:** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote (Ordenanza 3457).

**COS Total:** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote (Ordenanza 3457).

**Densidad bruta:** Relación entre la población y una unidad mínima territorial establecida, que incluye espacios no residenciales como: carreteras, parques, aeropuertos entre otros, la cual se expresa en hab. /ha. De acuerdo con información demográfica establecida por SHOT (2021).

**Densidad neta:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable. (Ordenanza 3457).

**Edificabilidad:** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (LOOTUGS).

**Equipamiento:** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos (Ordenanza 3457).

**Estacionamientos Abiertos:** Los estacionamientos privados abiertos son lugares o espacios en donde los usuarios pueden dejar su vehículo inmovilizado durante el tiempo que necesite el usuario, la tarifa está regulada por cada dueño del estacionamiento y en ciertos lugares puede ser gratuito (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras (Régimen de Suelo).

**Gobernabilidad:** Se refiere semánticamente a la capacidad de ser gobernable y conceptualmente a la relación que se manifiesta cuando existe un estado de equilibrio en el ejercicio del poder político derivado de la solución de demandas sociales y la capacidad de los gobiernos de atender éstas de forma eficaz, estable y legítima.

**Gobernanza:** Forma de gobierno basada en la interrelación equilibrada del Estado, la sociedad civil y el mercado para lograr un desarrollo económico, social e institucional estable.

**Grupo étnico:** Grupo de personas que comparten una cultura similar (creencias, valores y comportamientos), idioma, religión, antepasados y otras características que a menudo pasan de una generación a la siguiente. Las personas pueden venir del mismo país o vivir juntas en la misma zona.

**Índice verde urbano (IVU):** Es la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directamente o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas urbanas (ecuadorencifras.gob.ec).

**Lote mínimo:** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión (Ordenanza 3457).

**Lote subutilizado**: Son los lotes cuyo nivel de ocupación oscila entre el 1% y el 15% en suelo urbano y en suelo rural entre el 1% y el 10% (Memoria Técnica, Plan de Uso y Gestión de Suelo-Sep/2021).

**Lote vacío:** Corresponde a los lotes sin ocupación (Elaboración SHOT).

**Lotes de oportunidad:** Son los espacios de alto valor potencial (Deloitte, 2019). Puede tratarse de lotes vacíos o subutilizados que se encuentran en una zona de centralidad o área consolidada, con cobertura de servicios públicos de soporte y accesibilidad que permita la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y/o la determinación de equipamientos acorde a lo establecido en la planificación urbanística (Elaboración SHOT).

**Nivel de Edificabilidad:** Relación entre el volumen edificado (catastro) versus la normativa del PUGS (PUGS, 2021).

**Nivel de Instrucción de la Población:** El nivel de instrucción de una persona es el grado más elevado de estudios realizados o en curso, sin tener en cuenta si se han terminado o están provisional o definitivamente incompletos (Instituto Vasco de Estadística).

**Nivel de ocupación:** Es la relación entre el área del suelo que está permitido ocupar y lo que está realmente ocupado…se debe establecer rangos de ocupación que permitan agrupar piezas urbanas por homogeneidad (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo - CTGS, 2022).

**Pacificación del tránsito:** Se considera a la pacificación del tránsito como una estrategia que prioriza la movilidad activa, limitando la velocidad de circulación de toda clase de vehículos, y dándole al espacio público vial un tratamiento enfocado a las necesidades de encuentro social, fomento y consolidación de la cultura de seguridad vial (Asamblea Nacional, 2021).

**Parque urbano:** Parque urbano, también es conocido como parque público o municipal, ubicados principalmente en el núcleo urbano de la ciudad. Estos parques cuentan con libre acceso para todos los visitantes que deseen hacer uso de ellos. Regularmente los parques urbanos cuentan con diversos mobiliarios característicos de estos espacios, ideales para el uso libre de los ciudadanos. Entre los mobiliarios que se encuentran son: juegos, zonas verdes, algunos cuentan con baños públicos, áreas de ejercicio, etc. (https://www.docsity.com/es/definicion-de-parques-urbanos/5087324/)

**Parterre:** Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones (Ordenanza 3457).

**Patrimonio cultural nacional:** Es el conjunto dinámico, integrador y representativo de bienes y prácticas sociales, creadas, mantenidas, transmitidas y reconocidas por las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales. Ley Orgánica de Cultura. Registro Oficial Suplemento 913 de 30-dic.-2016, Ecuador.

**Plan Urbanístico Complementario (PUC):** Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo).

**Población Económicamente Activa (PEA):** Personas de 15 años y más que trabajaron al menos 1 hora en la semana de referencia o, aunque no trabajaron, tuvieron trabajo (empleados); y personas que no tenían empleo, pero estaban disponibles para trabajar y buscan empleo (desempleados) (ENEMDU).

**Polígonos de Intervención Territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico 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 las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo).

**Puntos Negros:** Son lugares en donde ocurren la mayor cantidad de siniestros de tránsito de todo tipo, un punto negro se caracteriza por ser una intersección entre 2 o más vías (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Redondel**: Es un elemento de la infraestructura vial donde todas las vías confluyen y están comunicadas con un anillo de este modo los vehículos deben circular alrededor del centro para dirigirse a sus destinos, puede decirse además que el redondel tiene en su centro una plazoleta y alrededor en un círculo de mayor diámetro una o más vías circulares en la cual empalman otros caminos, en los países que la circulación es por la derecha el sentido de circulación dentro del redondel se produce en sentido contrario a las agujas del reloj (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Restauración:** Conjunto de operaciones, programas que actúan directamente sobre el bien patrimonial. Estas actividades se aplican cuando el patrimonio ha perdido parte de su significado o características originales y se interviene de manera científica y rigurosa para transmitirlo a las generaciones futuras con toda la riqueza de su autenticidad. Definiciones técnicas. Página web del Instituto Nacional de Antropología e Historia-INAH del Gobierno de México,

https://www.inah.gob.mx/definiciones-tecnicas, Fecha de publicación: 06 de febrero de 2020, Fecha de consulta: 17 de mayo de 2022.

**Riesgo de desastres:** Es la probable pérdida de vidas o daños ocurridos en una sociedad o comunidad en un período de tiempo específico, que está determinado por la amenaza, vulnerabilidad y capacidad de respuesta (ONU, 2016, pág. 15).

**Seguridad Vial:** Es el conjunto de acciones y mecanismos que garantizan el buen funcionamiento de la movilidad en el tránsito, mediante la utilización de conocimientos de las leyes, reglamentos y normas, bien sea como peatón, pasajero, ciclista, o conductor a fin de usar correctamente la vía pública previniendo siniestros de tránsito y respetando a todos los usuarios viales. Además, se encarga de prevenir y minimizar los daños y efectos que provocan los siniestros de tránsito (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Siniestros de Tránsito:** Es un hecho que puede prevenirse, evitable y predecible que supone perjuicio o daño a una persona o conjunto de personas que como efecto de una o más causas ocurren en las vías o lugares destinados al uso público o privado, ocasionando personas muertas, individuos con lesiones de diversa gravedad o naturaleza y daños materiales en vehículos, vías, infraestructura con la participación de los usuarios de la vía (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Sistema Público de Soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo (LOOTUGS).

**Sistemas Públicos de Soporte:** Los sistemas públicos de soporte contemplan, servicios básicos, equipamientos, sistema vial y sistema de movilidad y conectividad (PUGS, 2021).

**Susceptibilidad:** Es la mayor o menor predisposición a que un evento suceda u ocurra sobre determinado espacio geográfico (CONAE, OEA/DSS, 2008, pág.2).

**Transporte Colectivo:** Es el medio de transporte destinado al traslado colectivo de personas que pueden tener estructura exclusiva y operen sujetos a itinerario, horario, niveles de servicios y política tarifada (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Comercial:** Es el medio o modo de transporte que presta un servicio a terceras personas a cambios de una contraprestación económica, siempre que no sea servicio de transporte colectivo o masivo. Para operar un servicio comercial de transporte se requiere de un permiso de operación (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Intracantonal:** Es el medio de transporte que opera dentro de los límites cantonales, pudiendo ser un servicio urbano (entre parroquias urbanas) o un servicio rural (entre parroquias rurales) (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Intraprovincial:** Es el medio de transporte que opera dentro de los límites provinciales entre cantones (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Masivo:** Es el medio de transporte destinado al traslado masivo de personas sobre infraestructuras exclusivas a nivel, elevada o subterránea, creada específicamente y únicamente

para el servicio; que operen sujetos a itinerario, horario, niveles de servicio y política tarifaría (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Público (TP):** Es el medio de traslado de personas y animales, con o sin sus efectos personales, de un lugar a otro dentro de los ámbitos definidos, cuya prestación estará a cargo del Estado. El transporte público urbano permite la movilidad de los habitantes de un punto denominado origen a otro denominado destino dentro del perímetro urbano de la ciudad (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Unidades de Actuación Urbanística (UAU):** Son las áreas de gestión del suelo determinadas de manera directa por el plan de uso o gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

**Uso Equipamiento (E):** Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado (PUGS, 2021).

**Uso Múltiple (M):** Son zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales (PUGS, 2021).

**Uso Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Son zonas urbanas de uso residencial de alta densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo (PUGS, 2021).

**Uso Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Son zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente (PUGS, 2021).

**Vialidad:** Es el conjunto de infraestructuras que forman parte de la red urbana e interurbana por donde se desarrolla los desplazamientos, también se puede mencionar que es el conjunto de normas y actividades relativas tanto a la construcción, mantenimiento y rehabilitación de las vías principales y secundarias por donde circulan los diferentes modos de transporte (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Volumen de tránsito:** Es el número de vehículos que pasan por un punto en específico de un carril o calzada de la vía durante un periodo de tiempo definido. Los volúmenes de tránsito siempre son dinámicos y van a depender de varias variables dentro del análisis como los días festivos, si hay clases o no, si hay arreglos en vías cercanas, la hora, el día, las condiciones climáticas. El volumen de tránsito puede expresarse en vehículos/ año, vehículos/mes, vehículos/día, vehículos/ hora, vehículos/minutos (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Vulnerabilidad:** Condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, económicos y ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes o los sistemas a los efectos de las amenazas (ONU, 2016, pág. 25).

**Zona de Riesgo:** Son terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (Promoción y Capacitación para el Desarrollo y Konrad Adenauer Stiftung (Betty Soria del Castillo),2011, pág. 34).

**Zonas homogéneas:** Son aquellas zonas que participan de una cierta unidad funcional y tipológica que les confiere un particular valor potencial con lo cual se busca definir espacialmente áreas a través de un conjunto de características de ese espacio en función de la morfología del territorio, sus usos, tratamientos, ocupaciones y aprovechamientos (zonificación).

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial
Quito
Alcaldía Metropolitana

# DIAGNÓSTICO

## PLAN LA MARISCAL

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Quito
Alcaldía Metropolitana

# I. MARCO REFERENCIAL

# II. ANÁLISIS DIMENSIONAL

# III. ANÁLISIS MULTICRITERIO

# IV. MODELO TERRITORIAL ACTUAL

# V. JUSTIFICATIVO DE CAMBIO DEL PLAN

# Tabla de contenido

TABLA DE CONTENIDO ..... I

SIGLAS ..... VIII

ÍNDICE DE FIGURAS ..... X

ÍNDICE DE TABLAS ..... XXV

INTRODUCCIÓN GENERAL ..... XXIX

I. MARCO REFERENCIAL ..... - 1 -

**a. Marco legal ..... - 1 -**

**I. Marco de referencia internacional ..... - 1 -**
i. Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial ..... - 1 -
ii. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) ..... - 4 -

**b. Marco de referencia nacional ..... - 5 -**
i. Constitución de la República del Ecuador ..... - 5 -
ii. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD ..... - 6 -
iii. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS ..... - 7 -
iv. Reglamento Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo RLOOTUGS ..... - 11 -
v. Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (Ley No. 46) ..... - 11 -
vi. Código Municipal (Régimen Administrativo del Suelo) ..... - 12 -
vii. Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS ..... - 12 -
viii. Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021. ..... - 13 -
ix. Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS ..... - 13 -

**c. Principios Rectores ..... - 14 -**
i. Nueva Agenda Urbana: ..... - 14 -
ii. Principios rectores de la LOOTUGS: ..... - 18 -

**d. Marco Histórico ..... - 19 -**

**I. Contexto Histórico del territorio de la actual Mariscal entre la época incaica y finales del siglo XX - 19 -**

**II. La Planificación Urbana en La Mariscal, contexto a partir del siglo XXI ..... - 33 -**
i. Resolución N° A0010 de 27 de enero de 2004 ..... - 34 -
ii. Ordenanza Especial de Zonificación No. 0018 de 14 de octubre de 2005 ..... - 34 -
iii. Ordenanza de Zonificación No. 020 de 14 de abril de 2006 “La Ordenanza que Modifica a la Ordenanza Especial de Zonificación 0018, que aprueba La Regularización Vial, los Usos De Suelo y la asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el Sector La Mariscal”. ..... - 36 -
iv. Ordenanza de Zonificación No. 0036 de 14 de enero de 2008 ..... - 36 -
v. Ordenanza de Zonificación No. 0236 de 24 de abril de 2012 ..... - 37 -
vi. Resolución No. A0018 expedida el 26 de noviembre de 2012 ..... - 38 -
vii. Resolución No. A0013 de 07 de octubre de 2013 ..... - 38 -
viii. Resolución No. A012 expedida el 24 de octubre de 2014, resuelve: ..... - 39 -

ix. Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016 - 39 -
x. Desarrollo del Plan Especial La Mariscal - Diagnóstico Territorial 2017 - 40 -
xi. Ordenanza Metropolitana No. 0210 de 12 de abril de 2018 - 41 -
xii. Evaluación del Plan Especial La Mariscal 2017 - 42 -

II. ANÁLISIS DIMENSIONAL - 45 -

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN MORFOLÓGICA - 45 -

**1.1 Análisis Morfológico - 45 -**
1.1.1 Proceso Histórico de Habilitación de suelo por Décadas - 45 -
1.1.2 Trama Urbana - 50 -
1.1.3 Análisis del Reparto Viario - 55 -
1.1.4 Tipología de Manzanas - 59 -
1.1.5 Estructura Parcelaria - 63 -
1.1.6 Discontinuidad de la estructura parcelaria - 66 -

**1.2 Imagen Urbana - 67 -**
1.2.1 Relación Espacio Público - Espacio Privado - 67 -
1.2.2 Perfil Urbano - 71 -
1.2.3 Tipologías arquitectónicas predominantes - 72 -

CAPÍTULO 2. DIMENSIÓN NORMATIVA - 76 -

**2.1 Usos de Suelo - 76 -**
2.1.1 Usos de Suelo de y Compatibilidades (PUOS) - 76 -
2.1.2 Usos de Suelo de y Compatibilidades (PUGS) - 79 -

**2.2 Edificabilidad - 84 -**
2.2.1 Nivel de Consolidación PUOS - PUGS - 84 -
2.2.1.1 Nivel de edificabilidad en relación al PUOS - 84 -
2.2.1.2 Nivel de edificabilidad en relación al PUGS - 87 -

**2.3 Ocupación - 90 -**
2.3.1 Forma de Ocupación - 91 -
2.3.2 Formas de ocupación que habilitan el retiro frontal - 93 -

**2.4 Coeficiente de Ocupación real en relación a la norma (PUOS y PUGS) - 96 -**
2.4.1 Nivel de Ocupación en relación al PUOS - 97 -
2.4.2 Nivel de Ocupación en relación al PUGS - 98 -

**2.5 Fraccionamiento de lote real en relación a la norma (PUOS y PUGS) - 100 -**

**2.6 Aplicación de estándar urbanístico a lotes contiguos a bienes patrimoniales - 102 -**

CAPÍTULO 3. DIMENSIÓN CULTURAL - 107 -

**3.1 Símbolos e Identidad - 107 -**
3.1.1 Evolución Histórica - 107 -
3.1.2 Identificación de Patrimonio Cultural - 120 -
3.1.2.1 Patrimonio tangible - 120 -
Patrimonio mueble - 120 -
Patrimonio Inmueble - 121 -
3.1.2.2 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales - 124 -

3.1.2.3 Caracterización de los bienes patrimoniales y actividades que albergan ..... - 126 -
Edificabilidad de los bienes patrimoniales ..... - 126 -
Actividades económicas en los bienes patrimoniales ..... - 127 -
Unidades de vivienda ..... - 128 -
Ocupación en retiros frontales y estructura ..... - 129 -
Estado de conservación de bienes patrimoniales según Diagnóstico del Plan Especial La Mariscal (2017) ..... - 131 -
Estado actual de los bienes patrimoniales (2022) ..... - 133 -
Abandono y desocupación de los bienes patrimoniales y disposición de alquiler o venta ..... - 136 -
3.1.3 Espacios y actividades culturales ..... - 138 -
3.1.4 Arquitectura moderna ..... - 139 -
3.1.5 Manifestaciones artísticas en el contexto urbano ..... - 143 -
3.1.6 Estándar urbanístico que regula las actividades de comercio y servicio en relación a predios patrimoniales ..... - 144 -

CAPÍTULO 4. DIMENSIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA ..... - 146 -

**4.1 Caracterización de la población ..... - 146 -**
4.1.1 Población ..... - 146 -
4.1.2 Densidad Poblacional ..... - 149 -
4.1.3 Diversidad Poblacional ..... - 151 -
4.1.3.1 Autodenominación étnica ..... - 151 -
4.1.3.2 Población migrante ..... - 153 -
4.1.3.3 Población en situación de discapacidad ..... - 154 -
4.1.4 Propiedad del Suelo ..... - 155 -

**4.2 Seguridad Ciudadana ..... - 158 -**
4.2.1 Percepción de Seguridad ..... - 158 -
4.2.2 Delitos ..... - 159 -
4.2.3 Denuncias por incidentes: convivencia ciudadana y violencia sexual ..... - 167 -
4.2.3.1 Convivencia ciudadana ..... - 168 -
4.2.3.2 Violencia sexual ..... - 171 -

**4.3 Economía ..... - 173 -**
4.3.1 Valor del Suelo (Relación AIVA y Sector Comercial) ..... - 173 -
4.3.1.1 Áreas de intervención valorativas (AIVA) ..... - 173 -
4.3.1.2 Precios referenciales de bienes inmuebles en el mercado inmobiliario ..... - 174 -
4.3.2 Estructura Socioeconómica ..... - 184 -
4.3.2.1 Actividades económicas: Desagregación del Censo 2010 ..... - 184 -
4.3.2.2 Actividades económicas: Desagregación de LUAE 2021 ..... - 185 -
4.3.3 Actividades Económicas predominantes (LUAE) ..... - 189 -
4.3.4 Densidad de actividades económicas por lote ..... - 194 -
4.3.5 Actividades económicas según escala ..... - 199 -
4.3.6 Incumplimiento de LUAE asignada y sin licencia ..... - 203 -
4.3.7 Comercio Autónomo ..... - 204 -
4.3.8 Resultados de encuesta a actividades económicas (2022) ..... - 207 -
4.3.8.1 Estructura de la encuesta ..... - 207 -
4.3.8.2 Análisis histórico de apertura de actividades económicas ..... - 210 -
4.3.8.3 Propiedad del inmueble donde se ubican las actividades económicas ..... - 212 -
4.3.8.4 Características sociodemográficas del dueño/a o administrador/a de las actividades económicas ..... - 212 -
4.3.8.5 Situación de las actividades económicas pre-pandemia (Marzo 2020) y actualidad (junio 2022) - 217 -
Apertura de actividad económica antes de marzo 2020 ..... - 217 -
Tiempo de cierre de la actividad económica por pandemia ..... - 217 -
Cantidad de tiempo de cierre por tipo de actividad económica ..... - 218 -

Comparativo del número de empleados: marzo 2020 (Pre-pandemia)-mayo 2022 (Actualidad)- 220 -
Comparativo del número de empleados por tipo de actividad económica: marzo 2020 (Pre-pandemia) - mayo 2022 (Actualidad) ..... - 221 -
4.3.8.6 Procedencia de clientes de las actividades económicas ..... - 226 -

**4.4 Actualización de datos poblacionales (2021) ..... - 227 -**
4.4.1 Población (2021) ..... - 227 -
4.4.2 Densidad poblacional neta (2021) ..... - 230 -
4.4.3 Análisis de escenarios de densidad poblacional neta (2021) ..... - 232 -

CAPÍTULO 5. DIMENSIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS ..... - 244 -

**5.1 Sistema Ambiental ..... - 244 -**
5.1.1 Cobertura de áreas verdes y espacios públicos e índice de verde urbano (IVU) ..... - 244 -
5.1.2 Arbolado Urbano ..... - 247 -
5.1.3 Calidad Ambiental ..... - 252 -
5.1.3.1 Contaminación Acústica ..... - 252 -
Causas de contaminación acústica ..... - 256 -
Información de Ruido en el Sector de La Mariscal ..... - 258 -
Recomendaciones para gestión de acciones en disminución de ruido ambiental ..... - 264 -
5.1.3.2 Contaminación Visual ..... - 265 -
5.1.3.3 Contaminación Atmosférica ..... - 267 -
5.1.3.4 Isla de Calor ..... - 272 -

**5.2 Susceptibilidad a amenazas ..... - 279 -**
5.2.1 Susceptibilidad a Inundaciones ..... - 280 -
5.2.2 Riesgo sísmico ..... - 281 -
5.2.3 Amenazas Volcánicas ..... - 283 -

CAPÍTULO 6. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE, EQUIPAMIENTOS, MOVILIDAD, CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD ..... - 285 -

**6.1 Sistema Público de Soporte ..... - 285 -**
6.1.1 Agua Potable ..... - 285 -
6.1.2 Energía Eléctrica ..... - 286 -
6.1.3 Alcantarillado ..... - 289 -
6.1.4 Generación y gestión de residuos ..... - 290 -

**6.2 Sistema de Equipamientos ..... - 293 -**
6.2.1 Equipamientos e índice de equipamientos por m2 y por tipología ..... - 293 -
6.2.2 Cobertura de Equipamientos de Servicios Públicos ..... - 296 -

**6.3 Sistema de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad ..... - 300 -**
6.3.1 Vialidad ..... - 300 -
6.3.1.1 Caracterización Vial ..... - 300 -
6.3.1.2 Infraestructura Vial ..... - 302 -
Vías ..... - 302 -
Redondeles ..... - 306 -
Pasos a desnivel ..... - 306 -
6.3.2 Gestión de Tráfico ..... - 307 -
6.3.2.1 Direccionalidad de las vías ..... - 308 -
6.3.2.2 Conteos Vehiculares ..... - 309 -
6.3.3 Sistemas de transporte ..... - 314 -
6.3.3.1 Transporte Colectivo ..... - 314 -
Rutas del transporte Colectivo (Corredor Sur- Occidental) ..... - 314 -

Rutas del transporte Colectivo Buses Urbanos (Convencionales) - 315 -
Rutas del transporte intercantonal - 316 -
6.3.3.2 Transporte Masivo - 316 -
6.3.3.3 Cobertura de Transporte a partir de análisis de caminabilidad - 317 -
Bus Convencional - 317 -
Sistema BRT - 318 -
Sistema Metro - 319 -
6.3.4 Estacionamientos - 320 -
6.3.4.1 Estacionamientos Públicos (Zona Azul) - 320 -
6.3.4.2 Estacionamientos Privados Abiertos - 322 -
6.3.5 Movilidad Urbana Sostenible - 324 -
6.3.5.1 Ciclovías - 324 -
Estaciones para bicicletas - 326 -
6.3.5.2 Programas - 326 -
Ciclopaseo dominicales - 326 -
Al trabajo en Bici - 327 -
6.3.6 Seguridad Vial Siniestros de tránsito - 327 -

CAPÍTULO 7. DIMENSIÓN GOBERNABILIDAD - 336 -

**7.1 Gobernanza y gobernabilidad definición y características - 336 -**
7.1.1 Buenas prácticas de Gobernanza Local - 338 -
7.1.2 Gobernanza en áreas patrimoniales. - 339 -
7.1.3 Gobernanza sistémica - 340 -

**7.2 La Gobernanza y gobernabilidad en La Mariscal - 341 -**
7.2.1 Licencias Únicas de Actividades Económicas (LUAE) - 343 -
7.2.2 Categorías de licenciamiento - 344 -

CAPÍTULO 8. CONCLUSIONES - 347 -

**8.1 Hallazgos del diagnóstico - 347 -**
8.1.1 Dimensión morfológica - 347 -
8.1.2 Dimensión normativa - 347 -
8.1.3 Dimensión cultural - 348 -
8.1.4 Dimensión social y económica - 349 -
8.1.5 Dimensión ambiental - 353 -
8.1.6 Dimensión sistemas públicos de soporte - 354 -

**8.2 Resultados del proceso de participación ciudadana - 357 -**
8.2.1 Problemáticas identificadas por la comunidad - 357 -
8.2.2 Necesidades del barrio y recomendaciones a ser incorporadas en la propuesta del plan - 359 -

**8.3 Recomendaciones - 360 -**

CAPÍTULO 9. ANÁLISIS MULTICRITERIO - 361 -

**9.1 Antecedentes - 361 -**

**9.2 Desaprovechamiento urbanístico - 361 -**
9.2.1 Lotes de oportunidad - 361 -
9.2.1.1 Metodología - 361 -
9.2.1.2 Hallazgos - 363 -
Lotes de oportunidad - 363 -
Lotes patrimoniales en subutilización - 366 -

9.2.2 Compacidad ..... - 368 -
9.2.2.1 Compacidad absoluta ..... - 368 -
9.2.2.2 Compacidad corregida ..... - 373 -
9.2.3 Capacidad Receptiva ..... - 376 -
9.2.4 Niveles de consolidación ..... - 379 -
Nivel de Edificabilidad Total ..... - 380 -

**9.3 Población y residencialidad ..... - 382 -**
9.3.1 Análisis multitemporal de Población 2010 – 2020 ..... - 382 -
9.3.2 Análisis multitemporal de Vivienda 2010 – 2021 ..... - 383 -
9.3.3 Comparativa población y vivienda ..... - 384 -
9.3.4 Cálculo comparativo de Densidad poblacional y Vivienda ..... - 385 -
9.3.4.1 Densidad poblacional neta ..... - 385 -
9.3.4.2 Densidad de viviendas ..... - 387 -
9.3.4.3 Comparativa densidad poblacional y densidad de vivienda ..... - 388 -

**9.4 Tipologías de ocupación población - vivienda ..... - 389 -**
9.4.1 Tipologías de ocupación población-vivienda en relación con el índice de compacidad ..... - 393 -
9.4.2 Tipologías de ocupación población-vivienda en relación con lotes de oportunidad ..... - 395 -

**9.5 Dinámicas Económicas ..... - 396 -**
9.5.1 Concentración de actividades económicas ..... - 396 -
9.5.1.1 Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la aglomeración de actividades económicas por escala ..... - 397 -
9.5.1.2 Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la aglomeración de actividades económicas predominantes ..... - 399 -
9.5.2 Diversidad de actividades económicas ..... - 401 -
9.5.2.1 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2021) ..... - 402 -
9.5.2.2 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2021) en relación al uso de suelo (PUGS) - 403 -
9.5.2.3 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2022) en relación al uso de suelo (PUGS) - 405 -
9.5.2.4 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2022) en relación a la cantidad de viviendas (2021) (Polígonos PUGS) ..... - 406 -
9.5.3 Relación entre la aglomeración de actividades económicas (2022) y aglomeración de viviendas (Polígonos uso de suelo PUGS) ..... - 407 -

**9.6 Sistema Públicos de Soporte, Movilidad y Espacio público ..... - 410 -**
9.6.1 Cobertura de equipamientos por tipo y escala en relación con la densidad poblacional neta - 410 -
9.6.2 Población (2021) con cobertura a sistemas de transporte ..... - 413 -
9.6.3 Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la percepción cualitativa de los espacios públicos de circulación: Acera, calzada, y accesibilidad universal ..... - 415 -
9.6.4 Seguridad ciudadana y calidad del espacio público ..... - 418 -
9.6.4.1 Relación entre la cantidad de delitos y la percepción cualitativa del espacio público ... - 418 -

**9.7 Dinámica urbana y relaciones socioeconómicas en bienes patrimoniales ..... - 421 -**
9.7.1 Estado de conservación de bienes patrimoniales y percepción de estado del espacio público - 421 -
9.7.2 Aglomeración de actividades y ocupación de bienes patrimoniales ..... - 422 -
9.7.3 Definición de zonas homogéneas respecto a patrimonio ..... - 423 -
9.7.3.1 Hallazgos ..... - 424 -
Zona homogénea 1 ..... - 425 -
Zona homogénea 2 ..... - 426 -
Zona homogénea 3 ..... - 427 -
Zona homogénea 4 ..... - 428 -
Zona homogénea 5 ..... - 429 -
Zona homogénea 6 ..... - 430 -

**9.8 Medio Ambiente Urbano y contaminación ..... - 430 -**
9.8.1 Contaminación acústica respecto de la concentración de actividades económicas..... - 430 -
9.8.1.1 Contaminación acústica respecto de la concentración de actividades económicas horario Diurno (LD)..... - 431 -
9.8.1.2 Contaminación acústica respecto de la concentración de actividades económicas horario Nocturno (LN) ..... - 432 -
9.8.2 Contaminación acústica respecto de los siniestros ..... - 433 -
9.8.2.1 Contaminación acústica respecto de la concentración de siniestros en horario Diurno (LD).. - 434 -
9.8.2.2 Contaminación acústica respecto de la concentración de siniestros en horario Nocturno (LN) - 435 -

CAPÍTULO 10. MODELO TERRITORIAL ACTUAL ..... - 437 -

**10.1 Generalidades ..... - 437 -**
10.1.1 Dimensión morfológica..... - 437 -
10.1.2 Normativa ..... - 437 -
10.1.3 Cultural ..... - 438 -
10.1.4 Socioeconómico..... - 438 -
10.1.5 Ambiental ..... - 439 -
10.1.6 Sistemas públicos de soporte ..... - 439 -

**10.2 Particularidades ..... - 439 -**
10.2.1 Desaprovechamiento urbanístico..... - 439 -
10.2.2 Procesos de ocupación y desocupación residencial ..... - 440 -
10.2.3 Concentración y diversidad de actividades económicas ..... - 441 -

**10.3 Definición de zonas homogéneas ..... - 441 -**
10.3.1 Cuantificación zonas homogéneas. ..... - 443 -

CAPÍTULO 11. JUSTIFICATIVO DE CAMBIO DEL PLAN ..... - 471 -

III. BIBLIOGRAFÍA ..... - 473 -

IV. GLOSARIO ..... - 480 -

# Siglas

**AIVA**: Área de Intervención Valorativa

**AMC:** Agencia Metropolitana de Control

**COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**COS:** Coeficiente de ocupación del suelo

**COVID:** Nombre dado a la enfermedad respiratoria causada por el SARS-CoV-2 (Coronavirus)

**DMPPS:** Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo

**DMDU:** Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico

**DMQ**: Distrito Metropolitano de Quito

**EPMAPS:** Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento

**FADA-PUCE:** Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador

**GAD:** Gobierno Autónomo Descentralizado

**ICQ:** Instituto de la Ciudad de Quito

**IMPU:** Instituto Metropolitano de Planificación Urbana

**INEC:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

**INPC**: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

**IVU:** Índice verde urbano

**LMU:** Licencia Metropolitana Urbanística

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

**LUAE:** Licencia Única de Actividad Económica

**MTD:** Modelo Territorial Deseado

**MDMQ:** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**NEC:** Norma Ecuatoriana de construcción

**OMS:** Organización Mundial de la Salud

**PEA:** Población económicamente activa

**PIT:** Polígonos de Intervención Territorial

**PMDOT:** Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**PMM:** Plan Metropolitano de Movilidad

**PUC:** Plan Urbanístico Complementario

**PUCA:** Permiso Único de Comercio Autónomo

**PUGS-DMQ:** Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito

**PUOS-DMQ:** Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito

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

**SMI:** Sistema Metropolitano de Información

**STHV:** Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

**UAU:** Unidades de actuación urbanística

**UCE:** Universidad Central del Ecuador

**UDLA:** Universidad de Las Américas

**UPC:** Unidad de Policía Comunitaria

**UPN:** Universidad Politécnica Nacional

**ZEIS:** Zonas Especiales de Interés Social

**ZETLM:** Zona Especial Turística La Mariscal

# Índice de Figuras

Figura 1 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el periodo aborigen. ..... - 19 -

Figura 2 Lagunas y sitios formativos en la meseta de Quito. Basado en Antiguas Quebradas de Quito. Cedig-Orstom. Quito, 1983. ..... - 20 -

Figura 3 Hipótesis de ocupación de la meseta de Quito en el periodo de Integración. ..... - 21 -

Figura 4 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el periodo Inca. ..... - 22 -

Figura 5 Ejido de Iñaquito con la interpretación de los hitos preexistentes ..... - 23 -

Figura 6 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el periodo colonia española. ..... - 24 -

Figura 7 Haciendas y comunas presentes en el plano de 1932 en el Ejido de Iñaquito ..... - 25 -

Figura 8 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el período republicano. ..... - 26 -

Figura 9 Plano de la ciudad de Quito, 1914. ..... - 26 -

Figura 10 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1914. ..... - 27 -

Figura 11 Plano de la ciudad de Quito. Municipio de Quito, 1916 ..... - 27 -

Figura 12 Plano censo Estado Mayor General Quito, 1921 ..... - 28 -

Figura 13 Plano de la ciudad de Quito. Ribadeneira y Herrera, Escuela de Bellas Artes Quito, 1922 ..... - 29 -

Figura 14 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1928 ..... - 29 -

Figura 15 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1928. ..... - 30 -

Figura 16 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1946 ..... - 30 -

Figura 17 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1944. ..... - 31 -

Figura 18 Empresa de Teléfonos Quito, 1949 ..... - 31 -

Figura 19 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1949. ..... - 32 -

Figura 20 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1960 ..... - 32 -

Figura 21 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1960 ..... - 33 -

Figura 22 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1983 ..... - 33 -

Figura 23 Cuadro de compatibilidades para el sector de La Mariscal ..... - 37 -

Figura 24 Visión por componente ..... - 42 -

Figura 25 Sector de La Mariscal en el Plano de la ciudad de Quito. Municipio De Quito, 1916. ..... - 45 -

Figura 26 Sector de La Mariscal en el Plano censo Estado Mayor General Quito, 1921. ..... - 46 -

Figura 27 Sector de La Mariscal en el Plano de la ciudad de Quito. Rivadeneira y Herrera, 1922. ..... - 46 -

Figura 28 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1928. - 47 -

Figura 29 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1946. - 47 -

Figura 30 Sector de La Mariscal en el Plano de la Empresa de Teléfonos Quito, 1949. - 48 -

Figura 31 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1960. - 48 -

Figura 32 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1979. - 49 -

Figura 33 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1983. - 49 -

Figura 34 Proceso histórico de habilitación de suelo y aproximación a la configuración de la estructura urbana - 50 -

Figura 35 Configuración de la trama urbana. - 51 -

Figura 36 Rangos de continuidad y permeabilidad del trazado. - 52 -

Figura 37 Conectividad del sector a través del número de intersecciones del trazado. - 53 -

Figura 38 Sentido de circulación vehicular del trazado. - 54 -

Figura 39 Espacio del trazado ocupado por la vialidad en cuanto al uso vehicular. - 55 -

Figura 40 Reparto Viario. Espacio vías carrozable para vehículos motorizados. - 55 -

Figura 41 Reparto Viario. Espacio para estacionamientos. - 56 -

Figura 42 Reparto Viario. Espacio para ciclovías. - 56 -

Figura 43 Espacio del trazado ocupado por la movilidad alternativa en cuanto al uso de ciclovías. - 57 -

Figura 44 Reparto Viario. Espacio para aceras. - 58 -

Figura 45 Estado del reparto viario de las calles Wilson, Jorge Washington, Mariscal Foch, Pedro de Valdivia. - 59 -

Figura 46 Morfología del amanzanado. - 60 -

Figura 47 Porcentaje del amanzanado del área de estudio según superficie. - 61 -

Figura 48 Porcentaje del amanzanado del área de influencia según superficie. - 61 -

Figura 49 Agrupaciones homogéneas del amanzanado. - 62 -

Figura 50 Forma de ocupación de la parcela según morfología de manzana. - 63 -

Figura 51 Agrupación homogénea según amanzanado y forma de ocupación de la parcela (morfología y superficie). - 64 -

Figura 52 Frentes de lotes. - 65 -

Figura 53 Agrupaciones homogéneas del amanzanado. - 66 -

Figura 54 Secciones de relación calle- edificación. - 67 -

Figura 55 Sección 1: avenida 12 de Octubre (intersección calle Jorge Washington). - Relación 7 a 1 -..... - 67 -

Figura 56 Sección 2: avenida 10 de Agosto (intersección avenida Cristóbal Colón). - Relación 5 a 1 -..... - 68 -

Figura 57 Sección 3: avenida 6 de Diciembre (intersección calle Francisco Robles). - Relación 3 a 1 -..... - 68 -

Figura 58 Sección 4: avenida Amazonas (intersección calle Joaquín Pinto). - Relación 1 a 2.5 - ..... - 68 -

Figura 59 Sección 5: avenida Orellana (intersección calle 9 de Octubre) ..... - 68 -

Figura 60 Sección 6: avenida Patria (intersección avenida Amazonas). - Relación 2 a 1 - ..... - 69 -

Figura 61 Sección 7: avenida General. Ignacio de Veintimilla (intersección avenida 6 de Diciembre)- Relación 1 a 1 -..... - 69 -

Figura 62 Sección 8: calle Mariscal Foch (intersección calle Juan León Mera). - Relación 1 a 1 ..... - 69 -

Figura 63 Sección 9: calle Reina Victoria (entre calles Wilson y Pinto). - Relación 1 a 1 -..... - 69 -

Figura 64 Sección 10: calle Juan León Mera (entre avenida Veintimilla y calle Baquedano). - Relación 1 a 1- . - 70 -

Figura 65 Sección 11: calle Luis Cordero (entre Reina Victoria y Juan León Mera). - Relación 1 a 1 - ..... - 70 -

Figura 66 Perfil Urbano Este-Av. 10 de Agosto-Tramo: desde Av. Orellana hasta Av. Patria..... - 71 -

Figura 67 Perfil Urbano Oeste-Av. 12 de Octubre-Tramo: desde Av. Patria hasta Av. Orellana. ..... - 71 -

Figura 68 Perfil Urbano Norte-Av. Patria-Tramo: desde AV. 10 de Agosto hasta Av. 12 de Octubre. ..... - 71 -

Figura 69 Perfil Urbano Sur-Av. Orellana-Tramo: Av. Francisco de Orellana. ..... - 71 -

Figura 70 Perfil Urbano Norte y Sur-Calle Foch-Tramo: desde Av. Colón hasta Av. 12 de Octubre..... - 72 -

Figura 71 Perfil Urbano Norte y Sur-Calle Veintimilla-Tramo: desde Av. 10 de Agosto hasta Av. 12 de .... - 72 -

Figura 72 Destino económico de los lotes..... - 73 -

Figura 73 Tipo de propiedad de la vivienda. ..... - 73 -

Figura 74 Diversos tipos arquitectónicos encontrados en el sector..... - 74 -

Figura 75 Agrupaciones de tipologías arquitectónicas..... - 74 -

Figura 76 Usos de suelo PUOS..... - 76 -

Figura 77 LUAE compatibles e incompatibles según los usos de suelo PUOS..... - 79 -

Figura 78 Porcentaje de ocupación de los usos de suelo PUGS. ..... - 79 -

Figura 79 Usos de suelo PUGS..... - 80 -

Figura 80 LUAE compatibles e incompatibles según los usos de suelo PUGS. ..... - 82 -

Figura 81 Número de pisos establecidos en el PUOS. ..... - 85 -

Figura 82 Nivel de edificabilidad en relación al PUOS..... - 86 -

Figura 83 Nivel de edificabilidad básica PUGS. ..... - 88 -

Figura 84 Nivel de edificabilidad máxima PUGS. ..... - 89 -

Figura 85 Nivel de edificabilidad en relación al PUGS. ..... - 90 -

Figura 86 Forma de ocupación de suelo PUOS. ..... - 91 -

Figura 87 Forma de ocupación de suelo PUGS. ..... - 92 -

Figura 88 Forma de ocupación a línea de fábrica Av. Amazonas ..... - 92 -

Figura 89 Sectores con zonificación A22 qué permiten la ocupación del retiro frontal en PB. ..... - 93 -

Figura 90 Zonificaciones A29, C0 y C1A en el polígono de La Mariscal. ..... - 94 -

Figura 91 Ocupación de los retiros frontales y ampliaciones paulatinas. Izquierda: Estado construido al 2014, Derecha: Estado construido al 2022. ..... - 95 -

Figura 92 Forma de ocupación sobre línea de fábrica vs norma PUOS. ..... - 95 -

Figura 93 Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja PUOS vs PUGS. ..... - 96 -

Figura 94 Niveles de Ocupación en Planta Baja. ..... - 98 -

Figura 95 Niveles de Ocupación en Planta Baja. ..... - 99 -

Figura 96 Lote mínimo PUOS – PUGS. ..... - 100 -

Figura 97 Fraccionamiento de lotes de acuerdo al catastro. ..... - 101 -

Figura 98 Tamaños de lotes de acuerdo al catastro actual. ..... - 101 -

Figura 99 Fraccionamiento real versus norma PUOS. ..... - 102 -

Figura 100 Bienes patrimoniales en los que se puede aplicar el componente de cerramiento y materialidad. - 104 -

Figura 101 Bienes patrimoniales y aplicación del estándar urbanístico en lotes contiguos. ..... - 105 -

Figura 102 Ejemplos de aplicabilidad del componente Actividades de comercio y servicio restringidas. - 106 -

Figura 103 Plano de la ciudad de Quito, 1914. ..... - 108 -

Figura 104 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1914. ..... - 109 -

Figura 105 Plano de la ciudad de Quito. Municipio de Quito, 1916. ..... - 109 -

Figura 106 Plano censo Estado Mayor General Quito, 1921. ..... - 110 -

Figura 107 Cartografía de Quito 1922. ..... - 110 -

Figura 108 Plano de la ciudad de Quito. Ribadeneira y Herrera, Escuela de Bellas Artes Quito, 1922. .... - 111 -

Figura 109 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1928. ..... - 111 -

Figura 110 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1928. ..... - 112 -

Figura 111 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1946. ..... - 112 -
Figura 112 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1944. ..... - 113 -
Figura 113 Cartografía de Quito 1931. ..... - 114 -
Figura 114 Zonas de consolidación e inmuebles característicos La Mariscal, a partir de 1930. ..... - 115 -
Figura 115 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1960. ..... - 116 -
Figura 116 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1983. ..... - 116 -
Figura 117 Empresa de Teléfonos Quito, 1949. ..... - 117 -
Figura 118 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1949. ..... - 117 -
Figura 119 Cartografía de Quito 1946. ..... - 118 -
Figura 120 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1960. ..... - 118 -
Figura 121 Patrimonio Cultural Muebles. ..... - 121 -
Figura 122 Cantidad de predios patrimoniales inventariados a nivel parroquial en el DMQ. ..... - 122 -
Figura 123 Porcentaje de predios patrimoniales inventariados a nivel parroquial urbano en el DMQ. ... - 124 -
Figura 124 Edificaciones Inventariadas y de Interés Patrimonial. ..... - 124 -
Figura 125 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales. ..... - 125 -
Figura 126 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales. ..... - 126 -
Figura 127 Número de actividades económicas en bienes patrimoniales. ..... - 127 -
Figura 128 Ocupación de retiros frontales de los bienes patrimoniales. ..... - 130 -
Figura 129 Categoría de Edificaciones Inventariadas. ..... - 132 -
Figura 130 Patrimonio Cultural-Categoría de Edificaciones Inventariadas. ..... - 133 -
Figura 131 Percepción del estado de las fachadas. ..... - 134 -
Figura 132 Percepción del estado del cerramiento. ..... - 135 -
Figura 133 Nivel de permeabilidad de los cerramientos. ..... - 136 -
Figura 134 Bienes Patrimoniales ocupados y desocupados. ..... - 137 -
Figura 135 Bienes Patrimoniales en disposición de alquiler o venta. ..... - 137 -
Figura 136 Bienes Patrimoniales en disposición de alquiler o venta. ..... - 138 -
Figura 137 Obras de arquitectura moderna. ..... - 142 -
Figura 138 Mural Los Rostros del Covid-19. ..... - 144 -
Figura 139 Mural Mujeres Custodia. ..... - 144 -

Figura 140 Bienes Patrimoniales y Tratamientos Urbanísticos - Aplicabilidad del estándar de edificabilidad junto a predios patrimoniales. ..... - 145 -

Figura 141 Población residente del polígono La Mariscal por género (izquierda) y rangos etarios (derecha) – 2010. ..... - 147 -

Figura 142 Población residente por manzana - Censo 2010. ..... - 147 -

Figura 143 Proyección poblacional de la parroquia La Mariscal (2010-2017). ..... - 148 -

Figura 144 Estimación de población residente por manzana según proyección de la STHV (2020). ..... - 148 -

Figura 145 Decrecimiento poblacional 2010-2020. ..... - 149 -

Figura 146 Densidad poblacional por manzana (Hab/Ha) - Censo 2010. ..... - 149 -

Figura 147 Densidad poblacional por manzana (Hab/Ha) - Estimación STHV (2020). ..... - 150 -

Figura 148 Teselación de la densidad poblacional bruta (Hab/Ha) - Estimación STHV (2020). ..... - 151 -

Figura 149 Autodenominación étnica - Censo 2010. ..... - 152 -

Figura 150 Población migrante - Censo 2010. ..... - 154 -

Figura 151 Población en situación de discapacidad - Censo 2010. ..... - 155 -

Figura 152 Forma de propiedad del suelo. ..... - 156 -

Figura 153 Tenencia de suelo - Censo 2010. ..... - 157 -

Figura 154 Tenencia de suelo (propio) - Censo 2010. ..... - 157 -

Figura 155 Tenencia de suelo (arrendado) - Censo 2010. ..... - 158 -

Figura 156 Delitos con/sin violencia en 2019, 2020 y 2021. ..... - 159 -

Figura 157 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2019). ..... - 160 -

Figura 158 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2020). ..... - 160 -

Figura 159 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2021). ..... - 161 -

Figura 160 Tipología de delitos (2021). ..... - 162 -

Figura 161 Delitos por tipología (2021). ..... - 162 -

Figura 162 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2021). ..... - 163 -

Figura 163 Delitos por horario (2021). ..... - 164 -

Figura 164 Mapa de calor de delitos en la madrugada/ha en 2021 (00:00-05:59 am). ..... - 164 -

Figura 165 Mapa de calor de delitos en la mañana/ha en 2021 (06:00-11:59 am). ..... - 165 -

Figura 166 Mapa de calor de delitos en la tarde/ha en 2021 (12:00-17:59 pm). ..... - 165 -

Figura 167 Mapa de calor de delitos en la noche/ha en 2021 (18:00-23:59 pm). ..... - 166 -

Figura 168 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2021) en relación a LUAE de clubes nocturnos y bares. ..... - 166 -

Figura 169 Mapa de calor de delitos en la noche/ha en 2021 (18:00-23:59 pm) en relación a LUAE de clubes nocturnos y bares. ..... - 167 -

Figura 170 Mapa de calor de incidentes de convivencia ciudadana reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 170 -

Figura 171 Mapa de incidentes de violencia sexual reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 172 -

Figura 172 AIVA (2022-2023)..... - 174 -

Figura 173 Inmuebles en venta y alquiler - Properati (2020-2021). ..... - 175 -

Figura 174 Tipología de inmuebles en venta y alquiler - Properati (2020-2021). ..... - 175 -

Figura 175 Mapa de calor de cantidad de inmuebles en venta/ha - Properati (2020-2021). ..... - 176 -

Figura 176 Mapa de calor de la cantidad de inmuebles en alquiler/ha - Properati (2020-2021). ..... - 177 -

Figura 177 Mapa de calor de la cantidad de departamentos en venta y alquiler/ha - Properati (2020-2021).. - 178 -

Figura 178 Mapa de calor de la cantidad de oficinas en venta y alquiler/ha - Properati (2020-2021). .... - 179 -

Figura 179 Mapa de calor de la cantidad de locales comerciales en venta y alquiler/ha - Properati (2020-2021). ..... - 180 -

Figura 180 Mapa de calor de precio por m2 de propiedad - Properati (2020-2021). ..... - 181 -

Figura 181 Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022 - ..... - 182 -

Figura 182 Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022. ..... - 182 -

Figura 183 Tipología de Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022..... - 183 -

Figura 184 Funcionamiento espacial de una LUAE..... - 185 -

Figura 185 Tipo de actividad económica (Oferta de producto o servicio) -LUAE 2021-. ..... - 185 -

Figura 186 Grandes grupos de actividades económicas -LUAE 2021-. ..... - 189 -

Figura 187 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector turístico/ha -LUAE 2021-. .... - 190 -

Figura 188 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector de la salud/ha -LUAE 2021- . - 191 -

Figura 189 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector financiero-administrativo/ha -LUAE 2021-. ..... - 192 -

Figura 190 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos/ha -LUAE 2021- ..... - 193 -

Figura 191 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector turístico/ha, el sector vinculado a la salud/ha, el sector financiero-administrativo/ha, y al sector de venta y servicios tecnológicos (Hardware-software) /ha -LUAE 2021- . ..... - 194 -

Figura 192 Cantidad de actividades económicas por lote (2021)..... - 194 -

Figura 193 Cantidad de actividades económicas por lote (2021)..... - 196 -

Figura 194 Mapa de calor de concentración de actividades económicas/ha (2021). ..... - 197 -

Figura 195 Cantidad de actividades económicas de expendio de bebidas alcohólicas por lote y su respectiva densidad. ..... - 198 -

Figura 196 Comparación de aglomeración de LUAE (2021) con proyección de habitantes (2020). ..... - 199 -

Figura 197 Actividades comerciales y de servicios por escala -LUAE 2021-. ..... - 201 -

Figura 198 Equipamientos de servicios sociales por escala -LUAE 2021-. ..... - 202 -

Figura 199 Equipamientos de servicios públicos por escala -LUAE 2021-. ..... - 202 -

Figura 200 Actividades industriales por escala -LUAE 2021-. ..... - 203 -

Figura 201 Infracciones detectadas por la AMC a actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021, por años. ..... - 203 -

Figura 202 Total de inspecciones realizadas e infracciones detectadas por la AMC a actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021. ..... - 204 -

Figura 203 Infracciones detectadas por la AMC a actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021. ..... - 204 -

Figura 204 Ubicación de comerciantes autónomos con permisos PUCA (2017)..... - 205 -

Figura 205 Mapa de calor de incidentes de comercio autónomo reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 207 -

Figura 206 Ubicación de las 668 encuestas realizadas a actividades económicas de La Mariscal. ..... - 208 -

Figura 207 Encuestas realizadas a actividades económicas de La Mariscal. ..... - 208 -

Figura 208 Cantidad de actividades económicas aperturadas por año -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 211 -

Figura 209 Propiedad del inmueble donde se ubica la actividad económica -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 212 -

Figura 210 Administración de la actividad económica (Izquierda) y Género del administrador/a de la actividad económica (Derecha) -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 213 -

Figura 211 Nivel educativo del administrador/a de la actividad económica -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 213 -

Figura 212 Tiempo de movilización del administrador/a desde su residencia a la actividad económica -Muestra 330 actividades económicas- ..... - 216 -

Figura 213 Apertura de actividad económica antes de marzo 2020 -Muestra 330 actividades económicas- ... - 217 -

Figura 214 Cierre de actividad económica por pandemia (Izquierda) y Tiempo de cierre de actividad económica por pandemia (Derecha) -Muestra 330 actividades económicas-v ..... - 217 -

Figura 215 Comparativo de número de empleados por actividad económica: Marzo 2020-Mayo 2022 - Muestra 330 actividades económicas ..... - 220 -

Figura 216 Procedencia de clientes de las actividades económicas. ..... - 227 -

Figura 217 Incremento poblacional (Censo 2010-Pre censo 2021). ..... - 228 -

Figura 218 Proyección poblacional (Pre censo 2021). ..... - 229 -

Figura 219 Diferencia entre población Censo 2010 y Pre censo 2021. ..... - 230 -

Figura 220 Proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021). ..... - 231 -

Figura 221 Diferencia de la densidad poblacional neta (Censo 2010 frente a Pre censo 2021). ..... - 232 -

Figura 222 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 1 (Wilson y Leonidas Plaza). ..... - 233 -

Figura 223 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 2 (Foch y 12 de Octubre). ..... - 234 -

Figura 224 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 3 (Tamayo y Robles). ..... - 235 -

Figura 225 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 4 (6 de Diciembre y Jerónimo Carrión). ..... - 236 -

Figura 226 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 5 (6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla). ..... - 237 -

Figura 227 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 6 (Colón y Diego de Almagro). ..... - 238 -

Figura 228 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 7 (Colón y Reina Victoria). ..... - 239 -

Figura 229 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 8 (Amazonas y Colón). ..... - 240 -

Figura 230 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 9 (10 de Agosto y 18 de Septiembre). ..... - 241 -

Figura 231 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 10 (Colón y 10 de Agosto). ..... - 242 -

Figura 232 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 11 (Orellana y Rodrigo de Triana). ..... - 243 -

Figura 233 Áreas Verdes y Espacios Públicos en La Mariscal. ..... - 244 -

Figura 234 Áreas Verdes Urbanas Públicas y Privadas. ..... - 245 -

Figura 235 Percepción del estado de las áreas verdes -levantamiento abril 2022-. ..... - 247 -

Figura 236 Estado de Arbolado Urbano. ..... - 247 -

Figura 237 Arbolado Urbano. ..... - 248 -

Figura 238 Percepción del estado de la vegetación -levantamiento abril 2022-. ..... - 249 -

Figura 239 Arbolado Urbano –Encuesta de percepción. ..... - 250 -

Figura 240 Arbolado Urbano –Árboles Patrimoniales. ..... - 250 -

Figura 241 Mapa de ruido de La Mariscal diciembre 2016. ..... - 253 -

Figura 242 Mapa de Ruido de Tráfico Zona Urbana de Quito. ..... - 255 -

Figura 243 Mapa de Ruido de Tráfico sector La Mariscal en 2020. ..... - 256 -

Figura 244 Causas y Nivel de Contaminación Acústica. ..... - 256 -

Figura 245 Mapa de Niveles Sonoros - Diurno (LD). ..... - 259 -

Figura 246 Mapa de Niveles Sonoros - Nocturno (LN). ..... - 259 -

Figura 247 Niveles Promedio de Ruido - Diurno (LD): de las 07:01 a las 21h00 horas, según el área de afectación. ..... - 261 -

Figura 248 Niveles Promedio de Ruido - Nocturno (LN): de las 21h01 a las 07h00 horas, según el área de afectación. ..... - 262 -

Figura 249 Niveles Promedio de Ruido Diurno (LD) y Nocturno (LN) según el área de afectación en hectáreas (ha). ..... - 263 -

Figura 250 Percepción de la contaminación visual -levantamiento abril 2022-. ..... - 266 -

Figura 251 Contaminación visual –Encuesta de percepción, levantamiento fotográfico. ..... - 267 -

Figura 252 Concentración Anual de SO2 en La Mariscal. ..... - 268 -

Figura 253 Concentración Anual de NO2 en La Mariscal. ..... - 269 -

Figura 254 Comparación de concentración de SO2 y NO2 de La Mariscal con los puntos críticos del DMQ..... - 269 -

Figura 255 Tendencias para SO2 (µg/m3) concentración promedio anual, 2004-2020. ..... - 271 -

Figura 256 Tendencias para NO2 (µg/m3) concentración promedio anual, 2004-2020. ..... - 271 -

Figura 257 Temperatura en la zona de La Mariscal. ..... - 273 -

Figura 258 Ejercicio 1 - Tramo 1: 15 de junio 2016 de 9:40 a 10:54 am. ..... - 275 -

Figura 259 Ejercicio 1 - Tramo 2: 15 de junio 2016 de 11:01 a 12:05 am. ..... - 275 -

Figura 260 Mapa térmico (°C) Tramo 1: 15 de junio 2016 de 9:40 a 10:54 am. ..... - 276 -

Figura 261 Mapa térmico (°C) Tramo 2: 15 de junio 2016 de 11:01 a 12:05 am. ..... - 276 -

Figura 262 Ejercicio 2: 10 de julio 2016 de 5:40 pm a 7:20 pm. ..... - 278 -

Figura 263 Ejercicio 2: 10 de julio 2016 de 5:40 pm a 7:20 pm. ..... - 278 -

Figura 264 Precipitaciones. ..... - 280 -

Figura 265 Amenaza por inundaciones. ..... - 281 -
Figura 266 Riesgo Sísmico. ..... - 282 -
Figura 267 Representación del sistema de fallas activas de Quito ..... - 283 -
Figura 268 Zonas de Amenaza Volcánica y de Ceniza. ..... - 284 -
Figura 269 Cobertura de Agua Potable. ..... - 286 -
Figura 270 Cobertura de energía eléctrica en La Mariscal. ..... - 287 -
Figura 271 Cobertura de redes de alumbrado público aéreo en La Mariscal. ..... - 287 -
Figura 272 Soterramiento de Cables. ..... - 288 -
Figura 273 Cobertura de redes de alumbrado público soterrado en La Mariscal. ..... - 289 -
Figura 274 Cobertura de redes de alcantarillado. ..... - 289 -
Figura 275 Tipos de recolección de residuos sólidos. ..... - 290 -
Figura 276 Horario y frecuencia de recolección de residuos sólidos. ..... - 291 -
Figura 277 Percepción de la limpieza del espacio público -levantamiento abril 2022-..... - 292 -
Figura 278 Área de Estudio e Influencia del límite PUC La Mariscal. ..... - 293 -
Figura 279 Equipamientos dentro del Área de Estudio e Influencia del PUC La Mariscal. ..... - 295 -
Figura 280 Equipamientos públicos y privados de La Mariscal y su área estudio e influencia. ..... - 296 -
Figura 281 Caracterización vial del polígono La Mariscal. ..... - 301 -
Figura 282 Percepción del estado de la calzada -levantamiento abril 2022- ..... - 303 -
Figura 283 Percepción del estado de la acera -levantamiento abril 2022- ..... - 304 -
Figura 284 Percepción del estado de la acera (accesibilidad universal) -levantamiento abril 2022-..... - 305 -
Figura 285 Pasos a desnivel y redondel. ..... - 307 -
Figura 286 Direccionalidad de vías. ..... - 309 -
Figura 287 Conteo vehicular de lunes a viernes: Av. Patria ..... - 310 -
Figura 288 Conteo vehicular de sábado a domingo: Av. Patria. ..... - 311 -
Figura 289 Conteo vehicular de lunes a viernes: Calle Ignacio de Veintimilla..... - 312 -
Figura 290 Conteo vehicular de sábado a domingo: Calle Ignacio de Veintimilla. ..... - 312 -
Figura 291 Conteo vehicular de lunes a viernes: Calle Juan León Mera..... - 314 -
Figura 292 Conteo vehicular de lunes a viernes: Calle Juan León Mera..... - 314 -
Figura 293 Rutas de transporte colectivo buses urbanos (convencionales). ..... - 315 -

Figura 294 Transporte masivo – Paradas. ..... - 317 -
Figura 295 Área de caminabilidad para paradas de buses convencionales. ..... - 318 -
Figura 296 Área de caminabilidad para paradas del Sistema BRT. ..... - 318 -
Figura 297 Área de caminabilidad para las estaciones del Sistema Metro. ..... - 319 -
Figura 298 Análisis de cobertura por tipo de transporte masivo. ..... - 320 -
Figura 299 Estacionamientos abiertos y plazas de zona azul. ..... - 323 -
Figura 300 Ruta de ciclovías segregadas y compartidas tipo 1. ..... - 325 -
Figura 301 Número de siniestros por tipo entre los años 2018 -2021. ..... - 328 -
Figura 302 Siniestros por tipo (2018-2021). ..... - 329 -
Figura 303 Número de siniestros por tipo (2018). ..... - 329 -
Figura 304 Siniestros en 2018 por hectárea. ..... - 330 -
Figura 305 Número de siniestros por tipo (2019). ..... - 330 -
Figura 306 Siniestros en 2019 por hectárea ..... - 331 -
Figura 307 Número de siniestros por tipo (2020). ..... - 331 -
Figura 308 Siniestros en 2020 por hectárea. ..... - 332 -
Figura 309 Número de siniestros por tipo (2021). ..... - 332 -
Figura 310 Siniestros en 2021 por hectárea. ..... - 333 -
Figura 311 Cantidad de siniestros por días en el periodo 2018-2021. ..... - 334 -
Figura 312 Requisitos para obtención de LUAE según la categoría. ..... - 346 -
Figura 313 Resultado lotes de oportunidad por clasificación. ..... - 365 -
Figura 314 Resultado lotes de oportunidad por tamaño de lote. ..... - 366 -
Figura 315 Resultado lotes patrimoniales en subutilización por clasificación. ..... - 367 -
Figura 316 Resultado lotes patrimoniales en subutilización por tamaño de lote. ..... - 368 -
Figura 317 Resultado lotes patrimoniales en subutilización por tamaño de lote. ..... - 369 -
Figura 318 Compacidad absoluta con teselas de 2 hectáreas. ..... - 370 -
Figura 319 Rangos de compacidad absoluta vs área en hectáreas (tesela de 2 ha). ..... - 371 -
Figura 320 Rangos de compacidad absoluta vs porcentaje (tesela de 2 ha). ..... - 371 -
Figura 321 Compacidad absoluta con teselas de 0,5 hectáreas. ..... - 372 -
Figura 322 Rangos de compacidad absoluta vs área en hectáreas (tesela de 0,5 ha). ..... - 372 -

Figura 323 Rangos de compacidad absoluta vs porcentaje (tesela de 0,5 ha). - 373 -

Figura 324 Compacidad corregida. - 373 -

Figura 325 Compacidad corregida vs área (ha). - 374 -

Figura 326 Compacidad corregida vs área en porcentaje. - 374 -

Figura 327 Comparativo de Compacidades entre centralidades metropolitanas. - 375 -

Figura 328 Capacidad receptiva de acuerdo a Edificabilidad Básica. - 377 -

Figura 329 Capacidad receptiva de acuerdo a Edificabilidad Máxima. - 377 -

Figura 330 Área útil y área equipamiento - vía. - 378 -

Figura 331 Clasificación de niveles de Ocupación y Edificabilidad. - 379 -

Figura 332 Comparativo de Nivel de ocupación PB entre centralidades metropolitanas - 380 -

Figura 333 Comparativo Nivel de edificabilidad máxima entre centralidades metropolitanas. - 381 -

Figura 334 Comparativa multitemporal cantidad de población por manzana. - 383 -

Figura 335 Comparativa multitemporal cantidad de viviendas por manzana. - 384 -

Figura 336 Vivienda (Pre Censo 2021)- Población (STHV 2020). - 385 -

Figura 337 Densidad poblacional neta por manzana (Hab/Ha) - Estimación STHV (2020). - 386 -

Figura 338 Densidad de viviendas por manzana (Viv/Ha) - Pre Censo 2021. - 388 -

Figura 339 Densidad Población (STHV 2020) - Densidad Vivienda (Censo 2010). - 388 -

Figura 340 Tipologías de concentraciones vivienda-población. - 392 -

Figura 341 Tipologías de ocupación población-vivienda / Compacidad. - 393 -

Figura 342 Tipologías de ocupación población-vivienda / Lotes patrimoniales. - 395 -

Figura 343 Tipologías de ocupación población-vivienda / lotes de oportunidad. - 396 -

Figura 344 Mapa de calor de actividades económicas (2021) de comercio barrial/ha, comercio sectorial/ha, y comercio zonal/ha frente a densidad poblacional neta (2021). - 399 -

Figura 345 Mapa de calor de actividades económicas (2021) vinculadas al sector turístico/ha, sector de la salud/ha, sector financiero-administrativo/ha, sector de venta y servicios tecnológicos/ha, frente a densidad poblacional proyectada (2020). - 401 -

Figura 346 Diversidad de actividades económicas (2021) por CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme). - 403 -

Figura 347 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2021) en relación al uso de suelo (PUGS). - 404 -

Figura 348 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2022) en relación al uso de suelo (PUGS). - 406 -

Figura 349 Diversidad de LUAE por Tipo de CIIU (2022) en relación a la cantidad de viviendas (2021). .. - 407 -

Figura 350 Relación entre la aglomeración de actividades económicas (2022) y la cantidad de viviendas (2021). ..... - 408 -

Figura 351 Relación entre la aglomeración de actividades económicas (2022) y la cantidad de viviendas (2021). ..... - 409 -

Figura 352 Cobertura EEB - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020). ..... - 410 -

Figura 353 Cobertura EES - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020). ..... - 411 -

Figura 354 Cobertura EDB - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020). ..... - 411 -

Figura 355 Cobertura EDS - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020). ..... - 412 -

Figura 356 Cobertura ECS - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020). ..... - 412 -

Figura 357 Densidad poblacional neta (2021) frente a la cobertura a sistemas de transporte por análisis de caminabilidad. ..... - 414 -

Figura 358 Densidad poblacional proyectada a 2020 (Hab/Ha) frente a mapa de calor de la percepción cualitativa de la calidad de los espacios públicos de circulación: Acera, calzada, accesibilidad universal (2022). ..... - 417 -

Figura 359 Mapa de calor de percepción cualitativa del espacio público-2022 (Calidad de: acera, calzada, accesibilidad universal, limpieza, arbolado urbano, contaminación visual, contaminación por ruido, contaminación de aire) frente a mapa de calor de cantidad de ..... - 421 -

Figura 360 Mapa de estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales y percepción de estado del espacio público. ..... - 422 -

Figura 361 Mapa de densidad de LUAE por grupos representativos de clasificación y estado de ocupación de los bienes inmuebles patrimoniales. ..... - 423 -

Figura 362 Insumos cruce de variables para determinación de zonas homogéneas patrimoniales: Concentración de bienes patrimoniales y Concentración de LUAE (especialización turística). ..... - 424 -

Figura 363 Insumos cruce de variables para determinación de zonas homogéneas patrimoniales: Población proyectada, Morfología y Tamaño Mínimo de lotes. ..... - 424 -

Figura 364 Zonas homogéneas identificadas - patrimonio y cultura. ..... - 425 -

Figura 365 Zona homogénea 1. ..... - 425 -

Figura 366 Zona homogénea 2. ..... - 426 -

Figura 367 Zona homogénea 3. ..... - 427 -

Figura 368 Zona homogénea 4. ..... - 428 -

Figura 369 Zona homogénea 5. ..... - 429 -

Figura 370 Zona homogénea 6. ..... - 430 -

Figura 371 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros Diurnos (LD) ≥ 65 dB (nivel máximo permitido) y concentración de actividades económicas. ..... - 431 -

Figura 372 Resultados de contaminación acústica en horario diurno (LD) y la concentración de actividades.. - 432 -

Figura 373 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros Nocturnos (LN) ≥ 55 dB (nivel máximo permitido) y concentración de actividades económicas. ..... - 432 -

Figura 374 Resultados de contaminación acústica en horario diurno (LD) y la concentración de actividades.. - 433 -

Figura 375 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros diurno (LD) ≥ 65 dB (nivel máximo permitido) y concentración de siniestros 2022 en horario diurno. ..... - 434 -

Figura 376 Resultados de contaminación acústica en horario diurno (LD) y siniestros en horario diurno.- 434 -

Figura 377 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros Nocturnos (LN) ≥ 55 dB (nivel máximo permitido) y concentración de siniestros 2022 en horario diurno. ..... - 435 -

Figura 378 Resultados de contaminación acústica en horario nocturno (LN) y siniestros en horario diurno... - 436 -

Figura 379 Modelo territorial actual del polígono La Mariscal. ..... - 441 -

Figura 380 Zonas homogéneas actuales del polígono La Mariscal. ..... - 442 -

# Índice de Tablas

Tabla 1 Usos de suelo permitidos y prohibidos en la ordenanza de zonificación 36. ..... - 77 -

Tabla 2 Usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos en el PUGS. ..... - 81 -

Tabla 3 Cuadro de actividades económicas incompatibles, prohibidas y restringidas PUOS – PUGS. ..... - 83 -

Tabla 4 Nivel de edificabilidad en relación al PUOS. ..... - 86 -

Tabla 5 Nivel de edificabilidad en relación al PUGS. ..... - 89 -

Tabla 6 Niveles de Ocupación en Planta Baja en relación el PUOS. ..... - 97 -

Tabla 7 Niveles de Ocupación en Planta Baja en relación el PUGS. ..... - 98 -

Tabla 8 Cantidad de predios patrimoniales inventariados a nivel parroquial urbano en el DMQ. ..... - 123 -

Tabla 9 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales. ..... - 125 -

Tabla 10 Edificabilidad en predios patrimoniales. ..... - 126 -

Tabla 11 Tipo de actividades económicas en bienes patrimoniales en planta baja. ..... - 128 -

Tabla 12 Unidades de vivienda en bienes patrimoniales. ..... - 129 -

Tabla 13 Ocupación de retiros frontales de los bienes patrimoniales. ..... - 130 -

Tabla 14 Tipo de estructura. ..... - 130 -

Tabla 15 Percepción del estado de los bienes patrimoniales. ..... - 134 -

Tabla 16 Permeabilidad de los cerramientos. ..... - 135 -

Tabla 17 Estado de ocupación de los bienes patrimoniales. ..... - 136 -

Tabla 18 Equipamientos culturales públicos y privados. ..... - 138 -

Tabla 19 Listado de aproximación a la arquitectura moderna Sector La Mariscal. ..... - 140 -

Tabla 20 Espacio público como símbolo de La Mariscal. ..... - 143 -

Tabla 21 Comparativo de porcentaje de rangos etarios entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal (2010). ..... - 146 -

Tabla 22 Comparativo de porcentaje de autodenominación étnica entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal. ..... - 153 -

Tabla 23 Comparativo de porcentaje de población migrante entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal. ..... - 154 -

Tabla 24 Comparativo de porcentaje de población en situación de discapacidad entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal. ..... - 155 -

Tabla 25 Incidentes reportados en el SIS ECU911 dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 167 -

Tabla 26 Incidentes de convivencia ciudadana reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 168 -

Tabla 27 Incidentes de violencia sexual reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 171 -

Tabla 28 Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022. ..... - 183 -

Tabla 29 Rama de actividad de residentes -Censo 2010- ..... - 184 -

Tabla 30 Grandes grupos de actividades económicas -LUAE 2021-. ..... - 186 -

Tabla 31 Actividades económicas desagregadas por oferta de productos de consumo -LUAE 2021-. ..... - 187 -

Tabla 32 Actividades económicas desagregadas por oferta de servicios -LUAE 2021-. ..... - 188 -

Tabla 33 Actividades económicas vinculadas al sector turístico -LUAE 2021-. ..... - 190 -

Tabla 34 Actividades económicas vinculadas al sector de la salud -LUAE 2021-. ..... - 191 -

Tabla 35 Actividades económicas vinculadas al sector financiero/administrativo -LUAE 2021-..... - 192 -

Tabla 36 Actividades económicas vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos -LUAE 2021-. .. - 193 -

Tabla 37 Lotes con mayor cantidad de LUAE (2021). ..... - 195 -

Tabla 38 Clasificación de actividades económicas según escala -2021-. ..... - 200 -

Tabla 39 Incidentes reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-. ..... - 206 -

Tabla 40 Actividades económicas desagregadas por oferta de productos de consumo -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 209 -

Tabla 41 Actividades económicas desagregadas por oferta de servicios -Muestra 330 actividades económicas- ..... - 210 -

Tabla 42 Apertura de actividades económicas por décadas entre 1955 y 2022 -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 211 -

Tabla 43 Administración de las actividades económicas por género -Muestra 330 actividades económicas- .. - 213 -

Tabla 44 Comparativo de porcentaje de nivel educativo entre la población del DMQ mayor a 18 años (Censo 2010) y la muestra poblacional de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal (2022). ..... - 214 -

Tabla 45 Administración de las actividades económicas por nivel educativo -Muestra 330 actividades económicas-. ..... - 214 -

Tabla 46 Nivel educativo del administrador/a por tipo de actividad económica. ..... - 215 -

Tabla 47 Tiempo de cierre por tipo de actividad económica -Muestra 330 actividades económicas- ..... - 218 -

Tabla 48 Comparativo de número de empleados por actividad económica: Marzo 2020-Mayo 2022 -Muestra 330 actividades económicas ..... - 220 -

Tabla 49 Número de empleados por actividad económica en Pre-Pandemia (Marzo 2020). ..... - 222 -

Tabla 50 Número de empleados por actividad económica en la actualidad (Mayo 2022). ..... - 224 -

Tabla 51 Comparativo del número de empleados por actividad económica: Marzo 2020 (A)-Mayo 2022 (B). - 226 -

Tabla 52 Comparativo poblacional 2010, 2020, 2021. ..... - 227 -

Tabla 53 Análisis de escenarios de densidad poblacional neta (2021)..... - 232 -

Tabla 54 Áreas Verdes Públicas y No Públicas en el PUC La Mariscal. ..... - 245 -

Tabla 55 Parámetros para la valoración de la calidad urbana del entorno inmediato. ..... - 246 -

Tabla 56 Árboles Patrimoniales en el PUC La Mariscal. ..... - 250 -

Tabla 57 Niveles Máximos de Ruido Permisibles según Uso del Suelo. ..... - 253 -

Tabla 58 Niveles de Presión Sonora Máximos para Vehículos Automotores. ..... - 254 -

Tabla 59 Niveles Promedio de Ruido - Diurno (LD): de las 07:01 a las 21h00 horas. ..... - 260 -

Tabla 60 Niveles Promedio de Ruido - Nocturno (LN): de las 21h01 a las 07h00 horas..... - 261 -

Tabla 61 Área de afectación para los distintos niveles de ruido modelados. ..... - 262 -

Tabla 62 Puntos de interés solicitados niveles de Ruido dentro de La Mariscal. ..... - 263 -

Tabla 63 Índice Quiteño de calidad de aire. ..... - 268 -

Tabla 64 Ubicaciones de los puntos del levantamiento para el Ejercicio 1, 2 levantamientos 15 de junio 2016. ..... - 273 -

Tabla 65 Ubicaciones de los puntos del levantamiento para el Ejercicio 2, levantamiento 10 de julio 2016.... - 277 -

Tabla 66 Rangos del Índice UV. ..... - 279 -

Tabla 67 Predicción meteorológica del Índice UV para La Mariscal entre 8 de septiembre 2022 al 11 septiembre 2022. ..... - 279 -

Tabla 68 Parámetros que caracterizan los segmentos que conforman el Sistema de Fallas Quito. ..... - 282 -

Tabla 69 Proyección poblacional: PUGS y EPMAPS. ..... - 285 -

Tabla 70 Equipamientos dentro del Área de Estudio e Influencia del PUC La Mariscal. ..... - 294 -

Tabla 71 Radios de Influencia de Equipamientos en áreas urbanas consolidadas. ..... - 297 -

Tabla 72 Equipamientos públicos y privados de La Mariscal y su área estudio e influencia. ..... 299

Tabla 73 Análisis de conteos vehiculares: Av. Patria entre Juan León Mera y Reina Victoria ..... - 310 -

Tabla 74 Análisis de conteos vehiculares: Av. Veintimilla entre Amazonas y Reina Victoria. ..... - 311 -

Tabla 75 Análisis de conteos vehiculares: Av. Juan León Mera entre Av. Patria y 18 de Septiembre..... - 313 -

Tabla 76 Distribución de estacionamientos privados. - 322 -

Tabla 77 Vías con mayor número de siniestros de tránsito en Quito. - 328 -

Tabla 78 Cantidad y tipología de siniestros por años (2018-2021). - 333 -

Tabla 79 Condiciones de selección de lotes de oportunidad. - 362 -

Tabla 80 Condiciones de selección de lotes patrimoniales en condiciones de subutilización. - 363 -

Tabla 81 Resultado lotes de oportunidad. - 364 -

Tabla 82 Resultados lotes patrimoniales en subutilización. - 367 -

Tabla 83 Resultado del análisis de capacidad receptiva. - 376 -

Tabla 84 Matriz de tipologías vivienda-población. - 389 -

Tabla 85 Estudio y detalle de tipologías de ocupación vivienda-población. - 389 -

Tabla 86 Porcentaje de población (proyección 2020) con cobertura a sistemas de transporte por análisis de caminabilidad. - 413 -

Tabla 87 Niveles Promedio de Ruido - Diurno (LD) ≥ 65 dB (nivel máximo permitido). - 431 -

Tabla 88 Niveles Promedio de Ruido - Nocturno (LN) ≥ 555 dB (nivel máximo permitido). - 433 -

Tabla 89 Zona homogénea actual 1. - 443 -

Tabla 90 Zona homogénea actual 2. - 444 -

Tabla 91 Zona homogénea actual 3. - 446 -

Tabla 92 Zona homogénea actual 4. - 449 -

Tabla 93 Zona homogénea actual 5. - 451 -

Tabla 94 Zona homogénea actual 6. - 452 -

Tabla 95 Zona homogénea actual 7. - 454 -

Tabla 96 Zona homogénea actual 8. - 456 -

Tabla 97 Zona homogénea actual 9. - 457 -

Tabla 98 Zona homogénea actual 10. - 459 -

Tabla 99 Zona homogénea actual 11. - 461 -

Tabla 100 Zona homogénea actual 12. - 462 -

Tabla 101 Zona homogénea actual 13. - 464 -

Tabla 102 Zona homogénea actual 14. - 466 -

Tabla 103 Zonas homogéneas del polígono La Mariscal - 469 -

# Introducción General

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) de Quito de 2021 determina que, en función de las complejidades del territorio, se establecerán instrumentos complementarios de planificación urbanística con el fin de especificar o complementar las disposiciones contenidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento (PMDOT). Además, El Régimen Administrativo del Suelo que puso en vigencia la Ord. PMDOT PUGS 001-2021, se propone con el fin de normar el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, el ejercicio del derecho al hábitat y a la vivienda y al aprovechamiento urbanístico urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con las asignaciones específicas establecido en el Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.

Con base en lo anterior, se desarrolló el diagnóstico para el Plan Urbanístico Complementario La Mariscal (PUC), en clave de lo dispuesto en los instrumentos de planificación de jerarquía superior: PMDOT, Modelo Territorial Deseado (MDT), PUGS y la Disposición Transitoria Trigésima Cuarta de la Ordenanza Metropolitana del PMDOT-PUGS No. 001– 2021, en la cual se dispuso la elaboración del PUC, motivando la elaboración de este instrumento mediante un proceso participativo conforme lo establece el marco legal vigente.

Es necesario subrayar que el PMDOT aprobado insta al fortalecimiento y desarrollo de las centralidades. En este sentido, La Mariscal está considerada como una centralidad metropolitana dentro del sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). De ahí, la intención que La Mariscal, al concentrar y prestar actividades especializadas logre articularse con otras centralidades de la misma escala para activar su potencial y consolidar el sistema de centralidades de la ciudad.

El diagnóstico que presentamos a continuación parte de una realidad objetiva de La Mariscal, de sus potencialidades, problemáticas y oportunidades de desarrollo a futuro. Este documento aporta elementos normativos de análisis que se ajustan a la realidad del lugar además de a su tendencia urbanística y desde el que podemos partir para potenciar los distintos usos de suelo teniendo en cuenta diferentes perspectivas urbanas, territoriales, así como, responder a las demandas ciudadanas.

El diagnóstico se encuentra estructurado en once capítulos más la bibliografía y el glosario. A manera de contextualización, en la primera parte del documento, se aborda el marco referencial mismo que agrupa los aspectos del marco legal y el histórico.

En el primer capítulo se detallan las generalidades del proceso histórico de habilitación del suelo de la Mariscal hasta llegar a la discontinuidad de la estructura parcelaria en la dimensión morfológica. En el segundo capítulo se trata a la dimensión normativa donde se hace un análisis comparativo de las normativas y los cambios que se produjeron y se producirían en el territorio a partir de la aplicación de las mismas. Desde el tercero hasta el sexto capítulo se continua con los datos recopilados y clasificados por dimensiones: cultural, social y económica, ambiental y de amenazas, sistema público de soporte y gobernabilidad.

En el capítulo ocho están enlistadas las conclusiones generales de cada dimensión analizada en el diagnóstico. Después tenemos el capítulo diez con el análisis multicriterio que se emplea especialmente en evaluaciones para la definición de opciones estratégicas de intervención y finalmente el capítulo once con el Modelo Territorial Actual (MTA) donde se sintetiza los principales hallazgos identificados durante la etapa de diagnóstico del PUC.

# I. MARCO REFERENCIAL

## *a. Marco legal*

El siguiente apartado menciona el marco de referencia internacional y la legislación nacional que dota de competencias y responsabilidades al GAD DMQ referente a la planificación y ordenamiento territorial, seguido de la normativa principal que sustenta la elaboración de los Urbanísticos Complementarios y se finaliza con una exposición de los principios rectores provenientes de la nueva agenda urbana y articulados a la legislación nacional.

### *I. Marco de referencia internacional*

#### *i. Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial*

Las Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial están diseñadas para apoyar la implementación de la Agenda de Desarrollo post 2015 así como la Nueva Agenda Urbana de la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) discutida y elaborada en el año 2016. En ese sentido se rescatan los aspectos más relevantes en el ámbito de la gobernanza y políticas urbanas bajo enfoques de planificación urbana y territorial en los siguientes ámbitos: desarrollo social, crecimiento económico sostenible y medio ambiente

**Gobernanza y políticas urbanas.**

**Las autoridades locales,** en cooperación con otras esferas de gobierno y con los asociados pertinentes, deberían:

**(a)** Aportar liderazgo político para la elaboración de planes urbanos y territoriales para asegurar la articulación y coordinación con los planes sectoriales y otros planes espaciales y con los territorios vecinos, a fin de planificar y gestionar las ciudades a la escala adecuada;

**(b)** Aprobar, mantener continuamente en examen y actualizar (por ejemplo, cada 5 o 10 años) los planes urbanos y territoriales sobre los que tengan competencia

**(c)** Supervisar de manera efectiva a los profesionales y las empresas privadas contratadas para la preparación de la planificación urbana y territorial, a fin de garantizar la armonización de los planes con las visiones políticas locales, las políticas nacionales y los principios internacionales;

**Planificación urbana y territorial para el desarrollo sostenible.**

**La planificación urbana y territorial y el desarrollo social.**

**Principios:**

Los fines principales de la planificación urbana y territorial son: lograr un nivel de vida y unas condiciones laborales adecuados para todos los sectores de las sociedades actuales y futuras, velar por una distribución equitativa de los costos, las oportunidades y los beneficios de desarrollo urbano y, en particular, promover la inclusión y la cohesión social;

Las autoridades locales, en cooperación con otras esferas de gobierno y con los asociados pertinentes, deberían:

**(a)** Elaborar y promover planes de ámbito urbano y territorial que abarquen:

**(i)** Un marco espacial claro, gradual y en el que se establezcan prioridades para la prestación universal de servicios básicos;

**(ii)** Una guía estratégica y mapas físicos de la tierra, las promociones de viviendas y el transporte, con especial atención a las necesidades actuales y previstas de los grupos de bajos ingresos y socialmente vulnerables;

**(iii)** Instrumentos de apoyo a la realización de los derechos humanos en ciudades y pueblos;

**(iv)** Reglamentos que fomenten la mezcla social y el uso mixto de la tierra, con miras a ofrecer un conjunto atractivo y asequible de servicios y posibilidades de vivienda y trabajo para una amplia gama de la población;

**(b)** Promover la integración y la inclusión social y espacial, en particular facilitando el acceso a todos los lugares de la ciudad y del territorio, ya que todos los habitantes (incluidos los trabajadores migratorios y las personas desplazadas) deberían tener la capacidad de disfrutar de la ciudad, sus oportunidades socioeconómicas, los servicios urbanos y los espacios públicos, y contribuir a su vida social y cultural;

**(c)** Proporcionar espacios públicos de calidad, mejorar y revitalizar los espacios públicos, como plazas, calles, zonas verdes y complejos deportivos, y hacerlos más seguros, en consonancia con las necesidades y perspectivas de las mujeres, los hombres, las niñas y los niños, y plenamente accesibles para todos. Se debe tener en cuenta que esos lugares constituyen una plataforma indispensable para una vida dinámica e inclusiva en la ciudad y son la base para el desarrollo de la infraestructura;

**(d)** Velar por que todos los habitantes tengan acceso al agua potable y a unos servicios de saneamiento adecuados;

**(e)** Reducir el tiempo necesario para los traslados entre las zonas de residencia, trabajo y servicios promoviendo la utilización mixta del suelo y unos sistemas de transporte seguros, cómodos, asequibles y fiables, y teniendo en cuenta las variaciones de los precios de la tierra y la vivienda en diferentes lugares, y la necesidad de promover soluciones de vivienda a precios asequibles;

**(f)** Alentar las actividades culturales y recreativas en interiores (museos, teatros, cines, salas de conciertos, etc.) y al aire libre (arte callejero, desfiles musicales, etc.), reconociendo que el desarrollo de las culturas urbanas y el respeto de la diversidad forman parte de desarrollo social y tienen importantes dimensiones espaciales;

**(g)** Proteger y valorar el patrimonio cultural, incluidos los asentamientos tradicionales y los distritos históricos, los monumentos y lugares religiosos e históricos, las zonas arqueológicas y los paisajes culturales.

**La planificación urbana y territorial y el crecimiento económico sostenible**

**Principios:**

**(a)** La planificación urbana y territorial es un catalizador del crecimiento económico sostenido e inclusivo, que proporciona un marco propicio para que aparezcan nuevas oportunidades

económicas, para la reglamentación de los mercados de la tierra y los inmuebles y para la creación oportuna de una infraestructura adecuada y unos servicios básicos;

**(b)** La planificación urbana y territorial constituye un poderoso mecanismo de adopción para asegurar que el crecimiento económico sostenido, el desarrollo social y la sostenibilidad ambiental van de la mano para promover una mejor conectividad a todos los niveles del territorio.

**Las autoridades locales,** en cooperación con otras esferas de gobierno y con los asociados pertinentes, deberían:

**(a)** Reconocer que una de las principales funciones de planificación urbana y territorial es constituirse en base obligatoria para el desarrollo de una infraestructura primaria eficiente, la mejora de la movilidad y la promoción de nodos urbanos que actúen como estructura básica;

**(b)** Conseguir que la planificación urbana y territorial cree condiciones favorables para desarrollar unos sistemas de transporte de personas y de mercancías seguros y fiables, reduciendo al mismo tiempo al mínimo el uso de vehículos particulares a fin de facilitar la movilidad urbana de una forma que favorezca la eficiencia energética;

**(c)** Utilizar la planificación urbana y territorial para reservar espacio suficiente para las calles, a fin de crear un entorno seguro, cómodo y eficiente de la red viaria, lo que supondrá un alto grado de conectividad y alentará el transporte no motorizado, a fin de fomentar la productividad económica y facilitar el desarrollo económico local;

**(d)** Utilizar la planificación urbana y territorial para diseñar barrios con una densidad adecuada mediante estrategias de relleno de espacios vacíos o de planificación de nuevas extensiones con el fin de obtener las economías de escala, reducir las necesidades de viaje y los costos de la prestación de servicios, e incrementar la relación costo-eficacia del sistema de transporte público.

**La planificación urbana y territorial y el medio ambiente**

**Principios:**

La planificación urbana y territorial, proporciona un marco espacial para proteger y ordenar el medio ambiente natural y construido por el hombre de las ciudades y territorios, incluidos su diversidad biológica, la tierra y los recursos naturales, y para lograr un desarrollo integrado y sostenible;

Las autoridades locales, en cooperación con otras esferas de gobierno y con los asociados pertinentes, deberían:

**(a)** Aplicar la planificación urbana y territorial para identificar, revitalizar, proteger y producir espacios públicos y zonas verdes de calidad con un valor histórico o ecológico especial, integrando en esos esfuerzos las contribuciones del sector privado y las organizaciones de la sociedad civil, y evitar la creación de islas de calor, proteger la diversidad biológica local y apoyar la creación de espacios verdes públicos de carácter multifuncional, como los humedales para retener y absorber el agua de lluvia.

**(b)** Identificar y reconocer el valor de los entornos construidos en decadencia con miras a revitalizarlos, aprovechando sus activos y fortaleciendo su identidad social;

**(c)** Integrar la gestión de los desechos sólidos y líquidos y el reciclaje en la planificación del espacio, incluida la ubicación de los vertederos y los lugares de reciclaje;

**(d)** Diseñar calles que fomenten los desplazamientos a pie, el uso de transporte no motorizado y el transporte público, y plantar árboles para obtener sombra y absorber el dióxido de carbono.

**Componentes de la planificación urbana y territorial**

**Las autoridades locales**, en cooperación con otras esferas de gobierno y con los asociados pertinentes, deberían:

**(a)** Elaborar y formular planes urbanos y territoriales que incluyan múltiples componentes espaciales, tales como:

**(i)** Un conjunto de hipótesis de desarrollo, basadas en un análisis pormenorizado de las tendencias demográficas, sociales, económicas y ambientales que tenga en cuenta los vínculos fundamentales que existen entre el uso de la tierra y el transporte;

**(ii)** Planes espaciales que reflejan la escala de las previsiones de crecimiento urbano y lo aborden mediante ampliaciones previstas de las ciudades, la edificación de espacios urbanos vacíos y la reurbanización para alcanzar una densidad suficiente, y mediante la estructuración de sistemas bien conectados de calles habitables y espacios públicos de calidad;

**(b)** Conseguir, en particular, que:

**(i)** La morfología y las formas urbanas existentes se tengan plenamente en cuenta en los programas de ampliación, mejoramiento, renovación y revitalización de las zonas urbanas. Lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

### *ii. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)*

En el año 2015 bajo una serie de consensos, los líderes mundiales adoptaron un conjunto de objetivos globales como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible, cada uno de estos objetivos plantea metas específicas a lograrse hasta el año 2030. De esta forma los procesos de planificación territorial se pueden enmarcar bajo el objetivo 11, cuyos principales componentes se explican a continuación:

**ODS 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.** Las ciudades son hervideros de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y mucho más. En el mejor de los casos, las ciudades han permitido a las personas progresar social y económicamente.

Ahora bien, son muchos los problemas que existen para mantener ciudades de manera que se sigan creando empleos y prosperidad sin ejercer presión sobre la tierra y los recursos. Los problemas comunes de las ciudades son la congestión, la falta de fondos para prestar servicios básicos, la escasez de vivienda adecuada y el deterioro de la infraestructura.

Los problemas que enfrentan las ciudades se pueden vencer de manera que les permita seguir prosperando y creciendo, y al mismo tiempo aprovechar mejor los recursos y reducir la

contaminación y la pobreza. El futuro que queremos incluye a ciudades de oportunidades, con acceso a servicios básicos, energía, vivienda, transporte y más facilidades para todos.

**Meta 11.1.** De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

**Meta 11.2.** De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad

**Indicador 11.2.1.** Proporción de la población que tiene fácil acceso al transporte público, desglosada por sexo, edad y personas con discapacidad

**Meta 11.4.** Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo

**Meta 11.6.** De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo

**Indicador 11.6.1.** Proporción de desechos sólidos urbanos recogidos periódicamente y con una descarga final adecuada respecto del total de desechos sólidos urbanos generados, desglosada por ciudad

**Meta 11.7.** De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad

## *b. Marco de referencia nacional*

A continuación, se detalla el principal articulado de las leyes nacionales que guardan relación con las competencias de planificación y ordenamiento territorial en el Ecuador y en el Distrito Metropolitano de Quito.

### *i. Constitución de la República del Ecuador*

**Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

**1.** Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

**2.** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**3.** Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

**4.** Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.

**5.** Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

**6.** Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.

**7.** Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.

**8.** Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

**9.** Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**10.** Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

**11.** Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.

**12.** Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.

**13.** Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.

**14.** Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales

**Art. 415.-** El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

### *ii. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD*

**Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

**a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de

manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

**b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Art. 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa.** Le corresponde al alcalde o alcaldesa:

**h)** Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

**q)** Coordinar con la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, la formulación y ejecución de políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;

**Art. 84.- Funciones.** Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

**c)** Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**j)** Implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas Cantonales y redes de Protección de derechos de los grupos de atención prioritaria. Para la atención en las zonas rurales coordinará con los gobiernos autónomos parroquiales y provinciales;

**Art. 85.- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano.** Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

### *iii. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS*

**Art. 1.- Objeto.** Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 3. Fines.** Son fines de la presente Ley:

**1.** Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del

suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

**2.** Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

**3.** Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

**4.** Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

**5.** Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

**6.** Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

**7.** Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

**8.** Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

**9.** Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

**10.** Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.

**11.** Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 11.- Alcance del componente de ordenamiento territorial.** Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

**3.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

**Art. 13.- De los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.** Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas. Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

**Art. 15.- Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial.** Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

**Art. 31.- Planes urbanísticos complementarios.** Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

**Art. 32.- Planes parciales. -** Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

**1.** La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

**2.** Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

**3.** La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

**4.** La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

**Art. 33.- Alcance del plan parcial.** En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.

**Art. 35.- Iniciativa del plan parcial.** Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

**Art. 37.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

**Art. 38.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios.** Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno

**Art. 47.- Instrumentos de gestión del suelo.** Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

**1.** Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

**2.** Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

**3.** Instrumentos para regular el mercado de suelo

**4.** Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

**5.** Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.

**Art. 91.- Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo**.

A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:

**1.** Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.

**2.** Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

### *iv. Reglamento Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo RLOOTUGS*

**Art. 1.- Objeto.** El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.

**Art. 30.- Planes urbanísticos complementarios.** Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

**Art. 32.- Contenidos mínimos de los planes parciales.** Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

**1.** Diagnóstico de las condiciones actuales.

**a)** La delimitación y características del área de la actuación urbana.

**b)** Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

**c)** Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.

**d)** Estructura predial.

**e)** Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

**f)** Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

**g)** Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

**h)** Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.

**i)** Condiciones de amenaza y riesgo.

### v. Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (Ley No. 46)

**Art. 17.- Funciones del Administrador Zonal.** Corresponde al Administrador Zonal:

**1)** ¡Dirigir y vigilar la marcha de los servicios y dependencias administrativas de su respectiva zona metropolitana, cuidando que su ejecución y desenvolvimiento se ajusten a lo previsto en la planificación distrital;

**5)** Informar al Alcalde acerca de las necesidades de la zona, la marcha de los servicios y el desenvolvimiento de las unidades administrativas a su cargo; y,

**Art. 26.- Competencia exclusiva.** La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

### *vi. Código Municipal (Régimen Administrativo del Suelo)*

**Artículo 2093.- Objeto.** Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del Distrito Metropolitano de Quito, es decir, regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

**Art. 2019.- Planificación Territorial.**

**4.** La planificación metropolitana será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico metropolitano, por la Secretaría responsable del territorio hábitat y vivienda y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2113.- Instrumentos complementarios.** Forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito los siguientes instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial:

**a.** Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros.

**b.** Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.

**c.** Los Planes de escala parroquial o sectorial:

**i.** Planes de Ordenamiento Territorial;

**ii.** Planes Especiales; y,

**iii.** Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.

**Artículo 2116.- Planes parciales.**

**2.** Serán elaborados por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en colaboración con la Administración Zonal correspondiente. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

### *vii. Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS*

**Título V, Capítulo I. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.**

Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes serán revisados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

### *viii. Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021.*

**La Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021,** fue sancionada por el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de septiembre de 2021 y expidió la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposición Transitoria Octava.** En el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda presentará para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo las resoluciones e instructivos necesarios para la formulación, presentación y aprobación de planes complementarios, mismos que deberán aprobarse por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda al día siguiente de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Disposición Transitoria Trigésima Cuarta.** En un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Asamblea Barrial de la Floresta, el Comité Barrial legalmente constituido y demás organizaciones pertinentes, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Plan Complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Sector de La Floresta.

**Disposición Final.** La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I "Del Régimen Administrativo del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.

### *ix. Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS*

**Título V. Capítulo I. Planes Urbanísticos Complementarios.** (1) Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al PMDOT y no modificarán el contenido del componente estructurante del presente documento normativo. Los planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, junto a la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno. Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías: a) Plan Maestro Sectorial b) Plan Zonal c) Plan Especial d) Plan Parcial.

**Título V. Capítulo I. Planes Urbanísticos Complementarios**. (2) Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios. Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes serán revisados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**Título V. Capítulo III. Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ**.

El PUGS ha identificado sectores que podrían estar sujetos a la aplicación de un pan urbanístico complementario, dentro de este detalle se encuentra "La Mariscal" identificada como un Plan Urbanístico Complementario de tipo "Plan Especial".

| Nombre/Tipo de Plan | Parroquia | Descripción | Disposiciones Generales |
|---|---|---|---|
| LA MARISCAL/ Plan Especial | Mariscal Sucre | Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de La Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixticidad de actividades que promuevan la residencialidad. | - Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional.<br><br>- Generar estándares urbanísticos que permitan reorganizar las actividades nocturnas y mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio.<br><br>- Promover programas de seguridad barrial y participación ciudadana.<br><br>- Generar incentivos o instrumentos para promover la residencialidad. |

### *c. Principios Rectores*

Este plan define una serie de principios rectores alineados con los fines y objetivos de los códigos y leyes pertinentes a la planificación, ordenamiento territorial y políticas de suelo a nivel nacional, así como también con los instrumentos y marcos referenciales internacionales relacionados. En tal sentido se destacan los principios contenidos en la Nueva Agenda Urbana y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo:

#### *i. Nueva Agenda Urbana:*

La Nueva Agenda Urbana (NAU) desarrollada como parte del evento Hábitat III llevado a cabo en Quito en 2016, constituye una guía para orientar los esfuerzos de desarrollo urbano para los próximos 20 años por parte de actores multilaterales, autoridades locales y organizaciones de la sociedad civil.

Se construye en base a tres ejes que abarcan 165 puntos principales:

**1.** No dejar alguna ciudad atrás en su desarrollo

**2.** Promover las economías urbanas sostenibles e inclusivas

**3.** Fomentar la sostenibilidad ambiental

La Nueva Agenda Urbana reafirma nuestro compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, sub-nacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes. La aplicación de la Nueva Agenda Urbana contribuye a la implementación y la localización integradas de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas, incluido el Objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

La Nueva Agenda Urbana reconoce que la cultura y la diversidad cultural son fuentes de enriquecimiento para la humanidad y realizan un aporte importante al desarrollo sostenible de las ciudades, los asentamientos humanos y los ciudadanos, empoderándolos para que desempeñen

una función activa y singular en las iniciativas de desarrollo. La Nueva Agenda Urbana reconoce además que la cultura debería tenerse en cuenta en la promoción y aplicación de nuevas modalidades de consumo y producción sostenibles que contribuyen a la utilización responsable de los recursos y contrarrestan los efectos adversos del cambio climático.

***Aplicación efectiva***

Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, sub-nacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles.

***Planificación y gestión del desarrollo espacial urbano***

Apoyaremos la aplicación de políticas y planes de ordenación territorial integrados, policéntricos y equilibrados, alentando la cooperación y el apoyo recíproco entre ciudades y asentamientos humanos de diferentes escalas, fortaleciendo la función de las ciudades y localidades de tamaños pequeño e intermedio en la mejora de los sistemas de seguridad alimentaria y nutrición, proporcionando acceso a servicios, infraestructuras y viviendas sostenibles, asequibles, adecuadas, resilientes y seguras, facilitando vínculos comerciales eficaces en todo el espacio continuo entre zonas urbanas y rurales, y garantizando que los pequeños agricultores y pescadores estén asociados a mercados y cadenas de valor locales, sub-nacionales, nacionales, regionales y mundiales.

Apoyaremos también la producción agropecuaria en las zonas urbanas, así como la producción y el consumo responsable, local y sostenible y las interacciones sociales, mediante el establecimiento de redes propicias y accesibles de comercio y mercados locales como opción para contribuir a la sostenibilidad y la seguridad alimentaria.

Alentaremos la aplicación de políticas de planificación urbana y territorial, incluidos planes metropolitanos y entre ciudades y regiones, a fin de promover las sinergias e interacciones entre las zonas urbanas de todos los tamaños y su entorno periurbano y rural, incluidas las que abarquen ambos lados de una frontera, apoyaremos la preparación de proyectos de infraestructura regional sostenible que estimulen una productividad económica sostenible y fomentaremos un crecimiento equitativo de las regiones urbanas en la continuidad entre entornos urbanos y rurales. En este sentido, promoveremos los mecanismos de cooperación intermunicipal y las alianzas entre las zonas rurales y urbanas sobre la base de los territorios funcionales y las zonas urbanas como instrumentos eficaces para realizar tareas administrativas municipales y metropolitanas, prestar servicios públicos y promover el desarrollo local y regional.

Fomentaremos las ampliaciones urbanas y las construcciones de relleno planificadas, dando prioridad a la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, según sea necesario, incluida la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales, construyendo edificios 97. Fomentaremos las ampliaciones urbanas y las construcciones de relleno planificadas, dando prioridad a la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, según sea necesario, incluida la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales, construyendo edificios y espacios públicos de calidad, promoviendo enfoques integrados y participativos en los que intervengan todos los habitantes y los interesados pertinentes, y evitando la segregación espacial y socioeconómica y la gentrificación, y al mismo tiempo preservando el patrimonio cultural y previniendo y conteniendo el crecimiento urbano incontrolado.

Promoveremos una ordenación territorial y urbana integrada, incluidas las ampliaciones urbanas planificadas sobre la base de los principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compacidad, el policentrismo, la conectividad y las densidades adecuadas y los múltiples usos del espacio, así como los usos sociales y económicos mixtos en las zonas construidas, a fin de impedir el crecimiento urbano incontrolado, reducir los problemas y las necesidades de movilidad y los costos per cápita de la prestación de servicios y aprovechar la densidad y las economías de escala y de aglomeración, según proceda.

Apoyaremos la aplicación de estrategias de planificación urbana, según proceda, que faciliten una mezcla social mediante el suministro de viviendas asequibles con acceso a espacios públicos y servicios básicos de calidad para todos, con mayor seguridad, de manera que se favorezca la interacción social e intergeneracional y el reconocimiento de la diversidad. Adoptaremos medidas para incluir capacitación y apoyo adecuados para profesionales de la prestación de servicios y comunidades en zonas afectadas por la violencia urbana.

Apoyaremos la instauración de redes bien diseñadas de calles y otros espacios públicos seguros, ecológicos y de calidad que sean accesibles para todos y estén libres de delincuencia y violencia, en particular libres de acoso sexual y violencia por razón de género, teniendo en cuenta la escala humana, y la adopción de medidas que hagan posible una utilización comercial óptima de las plantas bajas de los edificios, fomenten el comercio y los mercados locales, tanto formales como informales, así como las iniciativas comunitarias sin fines de lucro, permitan reunir a las personas en los espacios públicos y promuevan la circulación a pie y en bicicleta con el objetivo de mejorar la salud y el bienestar.

Estos ejes construyen los seis principios rectores para el diseño de las ciudades en los próximos 20 años:

**1. Ciudad compacta.** Una ciudad planificada para favorecer el uso mixto y público del suelo, valorizando los espacios dentro del perímetro urbano y favoreciendo la movilidad colectiva. La densidad urbana evita la creación de suburbios o barrios dormitorios y mejora la calidad de vida de los ciudadanos.

**2. Ciudad inclusiva.** Una ciudad en la que todos sus habitantes, de las generaciones presentes y futuras sin discriminación de ningún tipo, puedan disfrutar libremente de todos los espacios físicos, políticos y sociales, ejerciendo de igual manera el derecho a una vivienda adecuada y a tener acceso a bienes y servicios públicos.

**3. Ciudad resiliente.** Una ciudad capaz de resistir y de recuperarse rápidamente de los riesgos humanos, sociales y medioambientales, minimizando el impacto y la vulnerabilidad de sus ciudadanos.

**4. Ciudad segura.** Una ciudad que no tiene fronteras para sus ciudadanos, donde los espacios públicos son la clave para construir comunidades plurales y pacíficas, evitando la estigmatización de grupos sociales.

**5. Ciudad participativa.** Una ciudad en la que se promueve la libre participación de todos sus habitantes, generando un sentido de pertenencia no excluyente que mejora la cohesión social y las interacciones culturales como base de sociedades plurales, multiculturales y vivas.

**6. Ciudad sostenible.** Una ciudad que planifica su futuro medioambiental, social y económico a través de soluciones innovadoras que a la vez generan prosperidad y respetan los recursos naturales.

El patrimonio urbano, material e inmaterial, constituye un recurso que mejora la habitabilidad de las zonas urbanas fomentando el desarrollo económico y la cohesión social. Por lo que la planificación y gestión del Paisaje Urbano Histórico (PUH) debe ser una herramienta para convertir a la conservación en una estrategia de conciliación sostenible para el crecimiento urbano. Esta concepción plantea un enfoque alternativo que apunta a mantener la identidad urbana del sitio y plantear un esquema de desarrollo al mismo tiempo.

**Nociones básicas para su concepción:**

**1.** Reconocimiento de la evolución de la disciplina y la práctica de la conservación del patrimonio en el mundo.

**2.** Preservación de la calidad del medio ambiente en el que viven las personas.

**3.** Generación de insumos para la gestión de las transformaciones físico-sociales en un contexto regional.

**4.** Reconocimiento de las percepciones de la comunidad local y respeto a los valores de la comunidad nacional e internacional.

**Objetivos para las Políticas de Conservación y Planificación:**

**1.** Identificar y proteger todas las capas históricas y el balance entre los valores naturales y culturales en sitios históricos urbanos.

**2.** Integrar la práctica de la conservación del patrimonio urbano a las políticas y prácticas de planificación general del área urbana.

**3.** Proveer mecanismos para el balance entre conservación y desarrollo sostenible, con énfasis en el desarrollo armónico de intervenciones contemporáneas en contextos históricos, a corto y largo plazo.

**Los principales principios rectores que propone la metodología del PUH son:**

**1.** Acometer una evaluación completa de los recursos naturales, culturales y humanos de la ciudad.

**2.** Definir los objetivos y las acciones de conservación a través de una planificación participativa y en consulta con las partes interesadas.

**3.** Evaluar la vulnerabilidad del patrimonio urbano frente a las presiones socioeconómicas y los impactos del cambio climático.

**4.** Integrar los valores del patrimonio urbano y su estado de vulnerabilidad en un marco más amplio de desarrollo urbano.

**5.** Jerarquizar las políticas y actuaciones de conservación y desarrollo, incluidas la buena administración. 6. Establecer las alianzas apropiadas (público-privadas) y marcos de gestión local.

**7.** Elaborar mecanismos de coordinación de las diversas actividades entre los diferentes actores.

### *ii. Principios rectores de la LOOTUGS:*

**1. La sustentabilidad.** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

**2. La equidad territorial y justicia social.** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar, a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

**3. La autonomía.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

**4. La coherencia.** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

**5. La concordancia.** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

**6. El derecho a la ciudad.** Comprende los siguientes elementos:

**a)** El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

**b)** La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

**c)** La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

**7. La función pública del urbanismo.** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

**8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

## d. Marco Histórico

### I. Contexto Histórico del territorio de la actual Mariscal entre la época incaica y finales del siglo XX

En cuanto a la historia urbana de Quito, las civilizaciones precedentes a la colonia ocuparon y miraron el territorio de forma diversa, en donde la geografía era el símbolo principal dictaminando la lógica de ocupación del territorio de estas culturas. La ocupación aborigen se conformó por asentamientos dispersos sin núcleos marcados, en medio de las dos cordilleras y de esta época se destaca la convivencia con volcanes, cerros, quebradas y espacios lacustres.

Durante este periodo en la superficie del actual La Mariscal la ocupación antrópica no tuvo lugar, ya que los asentamientos ancestrales se ubicaron principalmente en las cotas altas de la meseta debido a la presencia de cuerpos lacustres (lagunas y ciénegas) y en los valles orientales. La ocupación con asentamientos humanos de esta área fue condicionada por la presencia la laguna Iñaquito alimentada por varias quebradas, este cuerpo de agua estaba delimitado en su borde occidental por el camino aborigen (actual av. 10 de agosto) que conectaba la población del sur y el norte de la meseta superior.

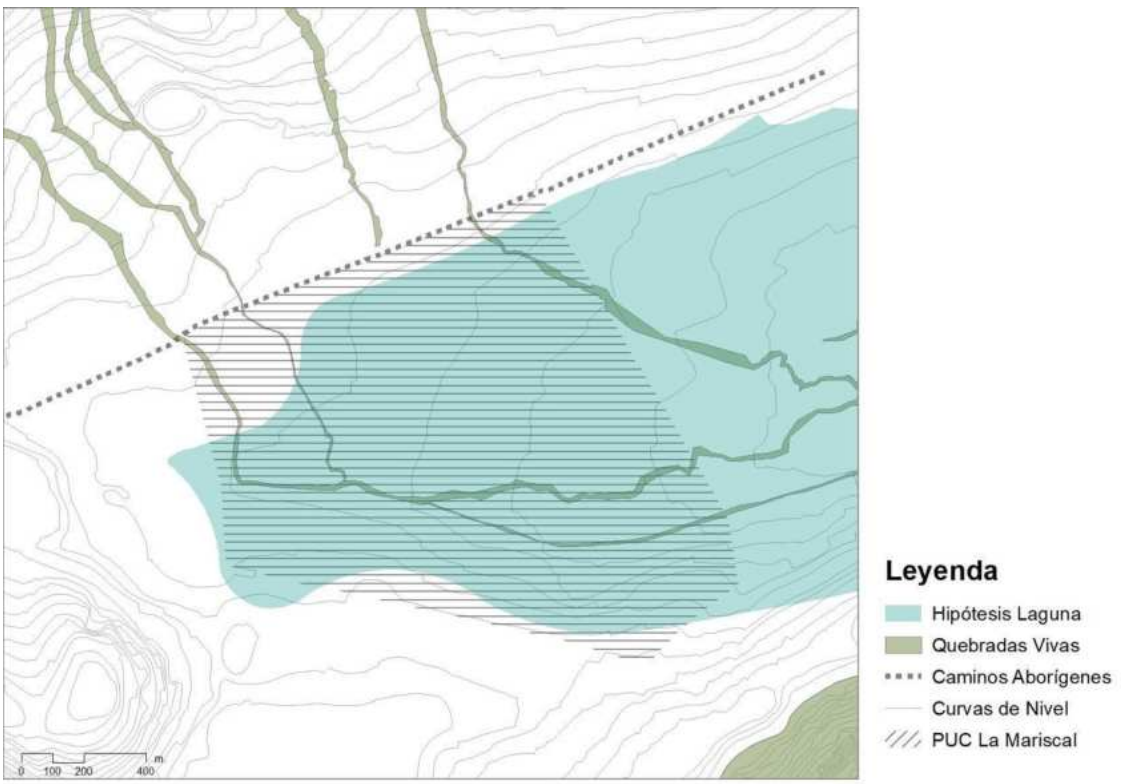



**Figura 1 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el periodo aborigen.**

Fuente: SHOT, 2024

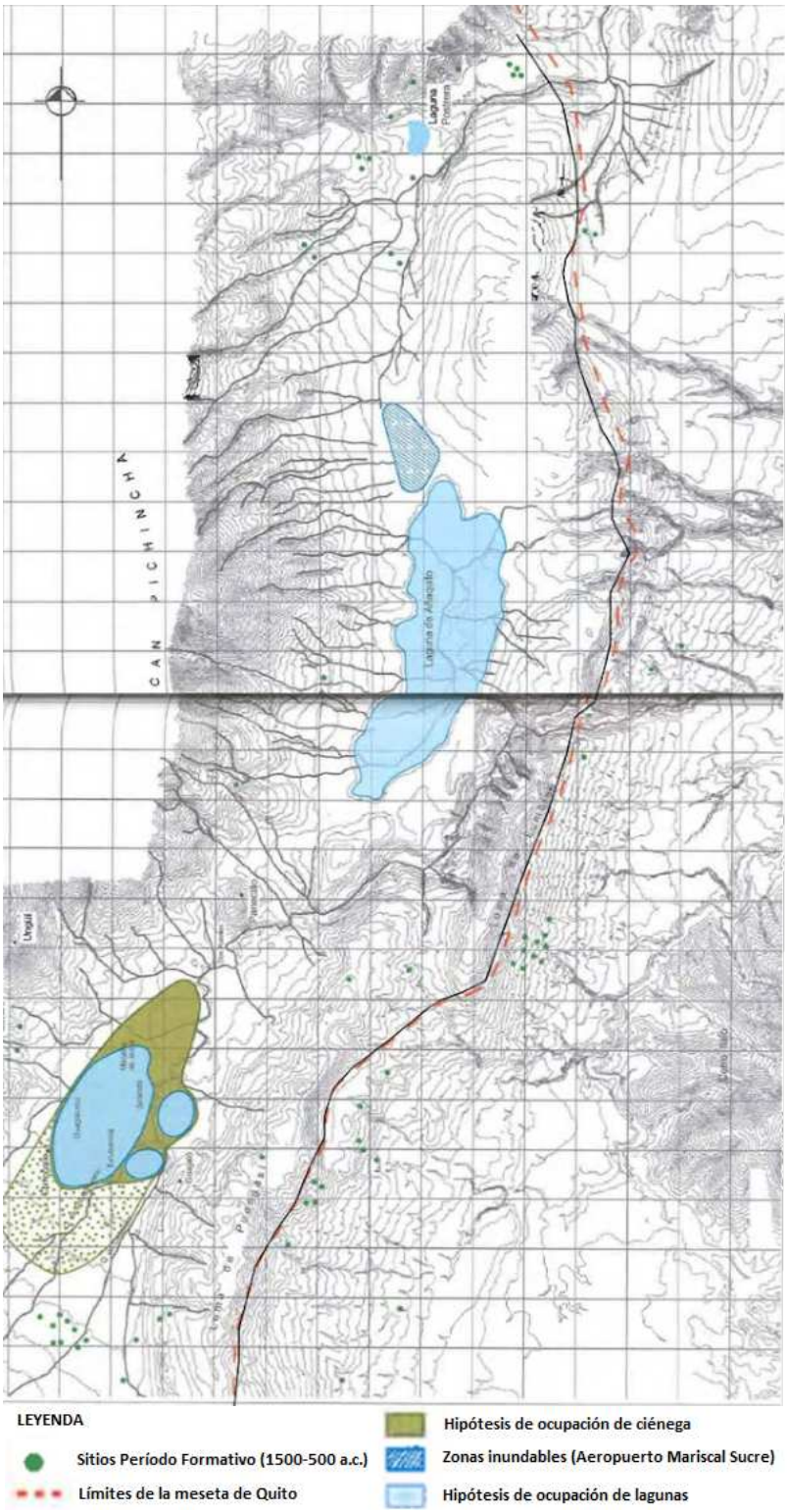



**Figura 2 Lagunas y sitios formativos en la meseta de Quito. Basado en Antiguas Quebradas de Quito. Cedig-Orstom. Quito, 1983.**

Fuente: Algunas reflexiones sobre el Ecuador Prehispánico y la ciudad inca de Quito. Marín de Terán & Del Pino, 2004. (p. 240)

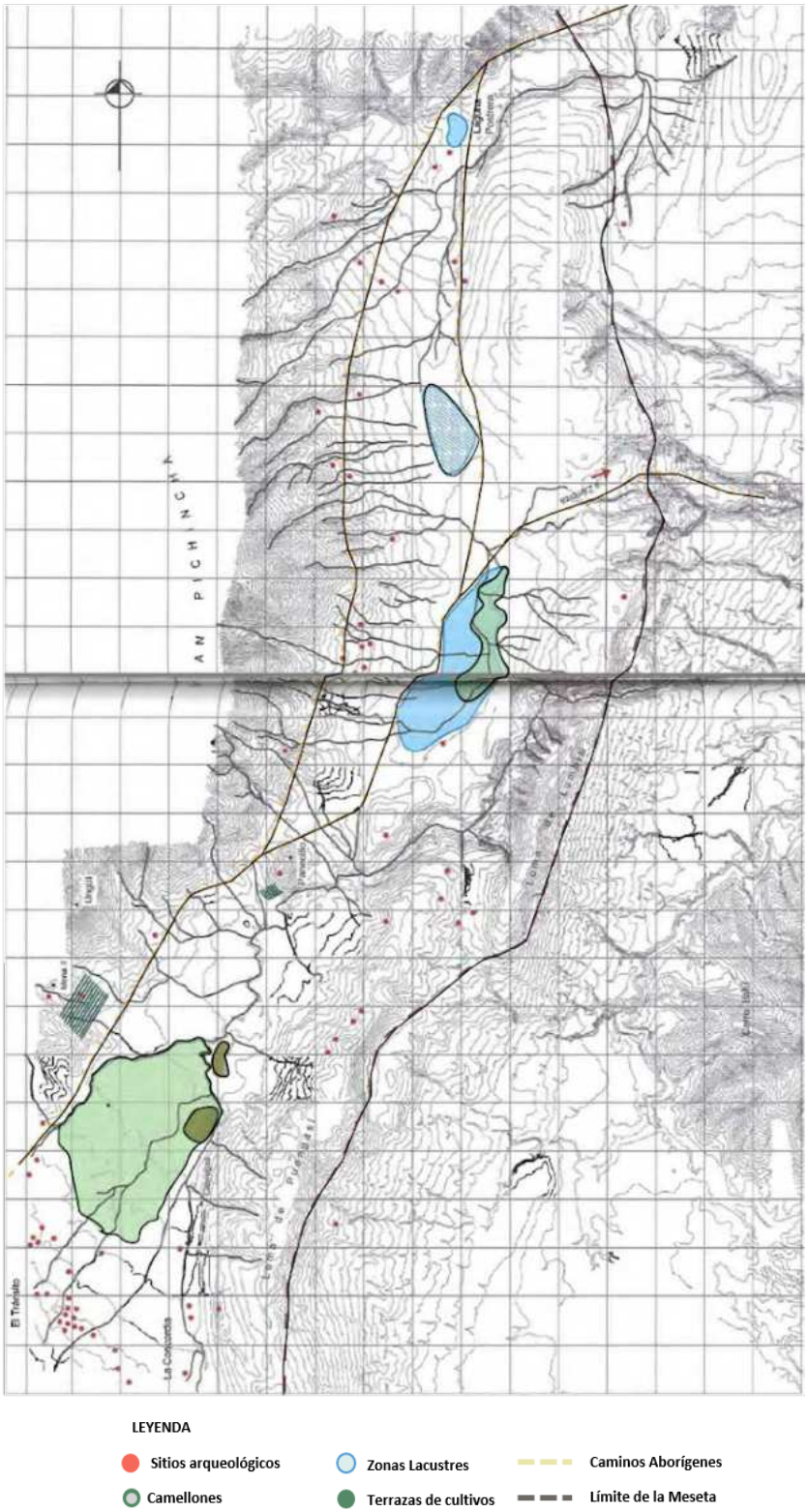



**Figura 3 Hipótesis de ocupación de la meseta de Quito en el periodo de Integración.**

Fuente: Algunas reflexiones sobre el Ecuador Prehispánico y la ciudad inca de Quito. Marín de Terán & Del Pino, 2004. (p. 240)

Con la colonización inca aparece un primer núcleo jerárquico (actual centro histórico) en el valle amurallado naturalmente por su geografía, a través la cordillera occidental, los cerros San Juan, Panecillo e Itchimbía y el río Machángara, esta zona fue elegida por estrategias militares y similitudes con las características geográficas del Cuzco (Del Pino, 2005).

En el resto del territorio se mantuvo la dinámica de ocupación aborigen y el trazado de sus caminos. En este periodo el Qhapaq Ñan o Sistema Vial Andino bordeaba la ocupación del actual barrio La Mariscal, con un camino oriental o man derecha (actual av. 12 de octubre y av.6 de diciembre) y la permanencia del camino aborigen en su borde occidental o man izquierda (actual av. 10 de agosto), bordeando longitudinalmente en sus dos extremos a la laguna Iñaquito.

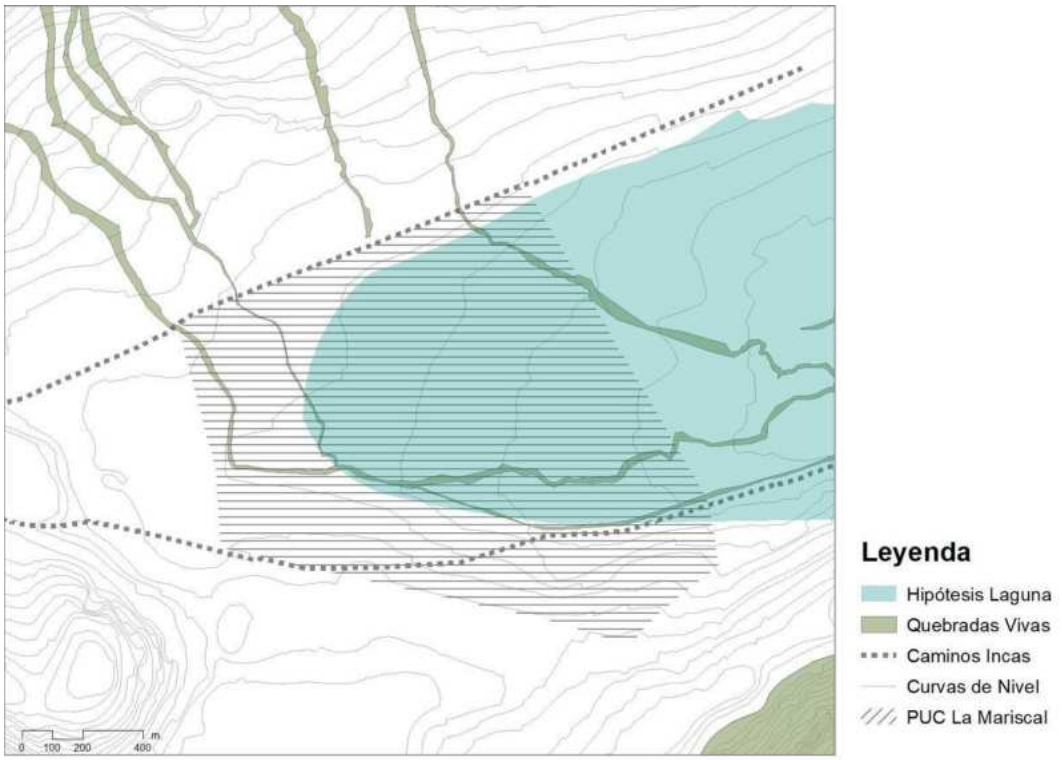



**Figura 4 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el periodo Inca.**

Fuente: SHOT, 2024

Después de un corto periodo de la conquista incaica, arriba la dinámica urbana de colonización española, y en este momento histórico se instaura el damero en el área donde se encontraba el núcleo palaciego inca. Es aquí donde se evidencia un modelo morfológico concéntrico que se mantiene durante cuatro siglos. En sus alrededores se delimitaron los espacios comunes denominados “Ejidos”, uno al norte y otro al sur, destinados al pastoreo (Del Pino, 2017). El Ejido norte llamado Iñaquito, se implantó en la llanura de la meseta desde el parque La Alameda hasta aproximadamente la cabecera sur del antiguo aeropuerto, conteniendo la laguna, que para este periodo había reducido su área.

Este espacio contenía el territorio de La Mariscal por medio de los caminos ancestrales a los cuales se suma el camino colonial (av. 12 de octubre) que se conecta con Guápulo por medio del camino de Orellana. Aquí se marcan claramente permanencias históricas por medio de los 3 ejes longitudinales principales que contienen el sector La Mariscal hasta la actualidad y que a lo largo del tiempo han conectado el territorio.

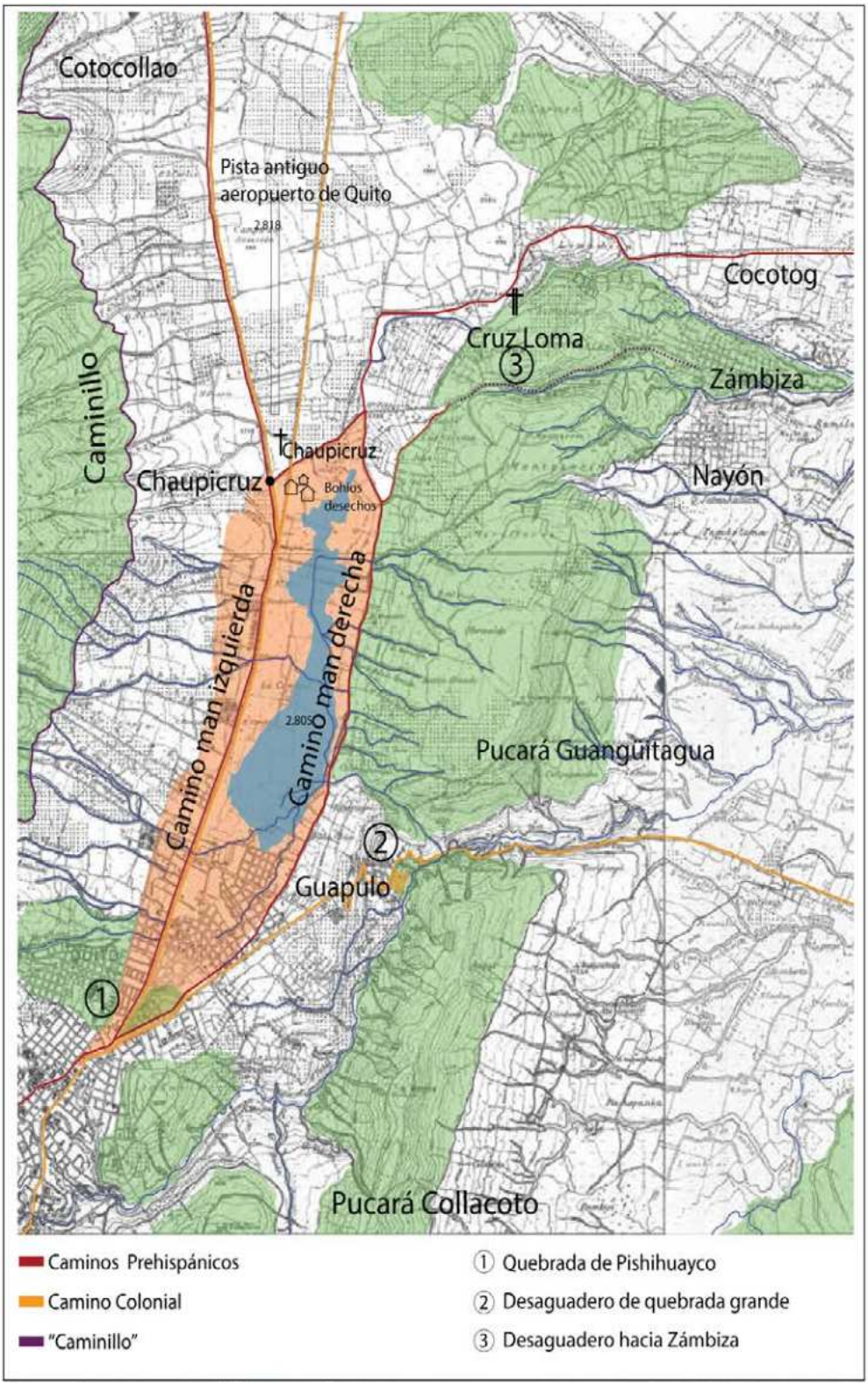



**Figura 5 Ejido de Iñaquito con la interpretación de los hitos preexistentes**

Fuente: Espacio urbano en la historia de Quito: Territorio, traza y espacios ciudadanos. Del Pino, 2017 (p. 106).

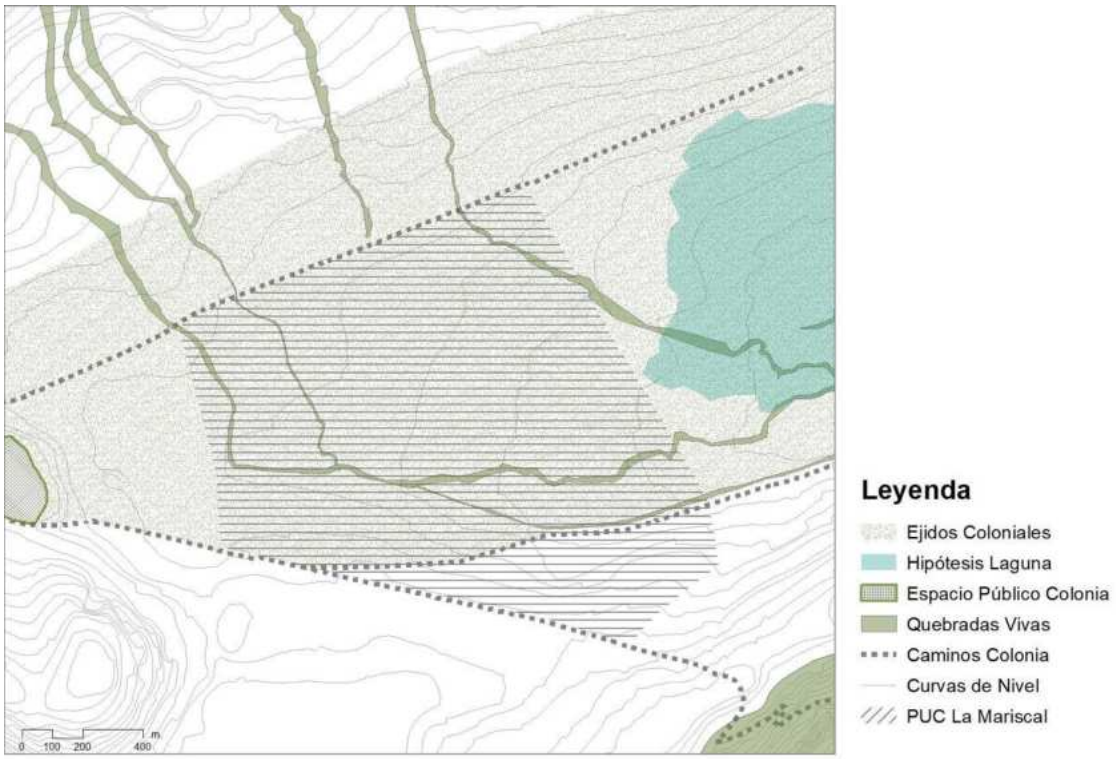



**Figura 6 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el periodo colonia española.**

Fuente: SHOT, 2024

Los Ejidos en el periodo colonial tardío fueron fraccionados en haciendas, cambiando la dinámica de uso y ocupación del suelo a través de su privatización. La Mariscal no fue ocupado por haciendas según evidencian los mapas referentes tomados del estudio de Del Pino, 2017, sin embargo, el diagnóstico del Plan Especial La Mariscal, 2017 menciona: “En el siglo XIX, el sector de La Mariscal se encontraba fuera del límite urbano. Dicha zona estaba constituida por terrenos dedicados a la agricultura y que pertenecían en su mayoría a las familias económicamente pudientes”.

Los bordes de las haciendas se adaptan a la morfología de las quebradas, de las cuales cuatro atraviesan el sector de La Mariscal (quebradas de La Comunidad, Miraflores, Armero y Vásconez). Las haciendas que rodeaban el área de estudio fueron: La Carolina en el límite norte, Rumipamba al noroccidente y Miraflores al occidente.

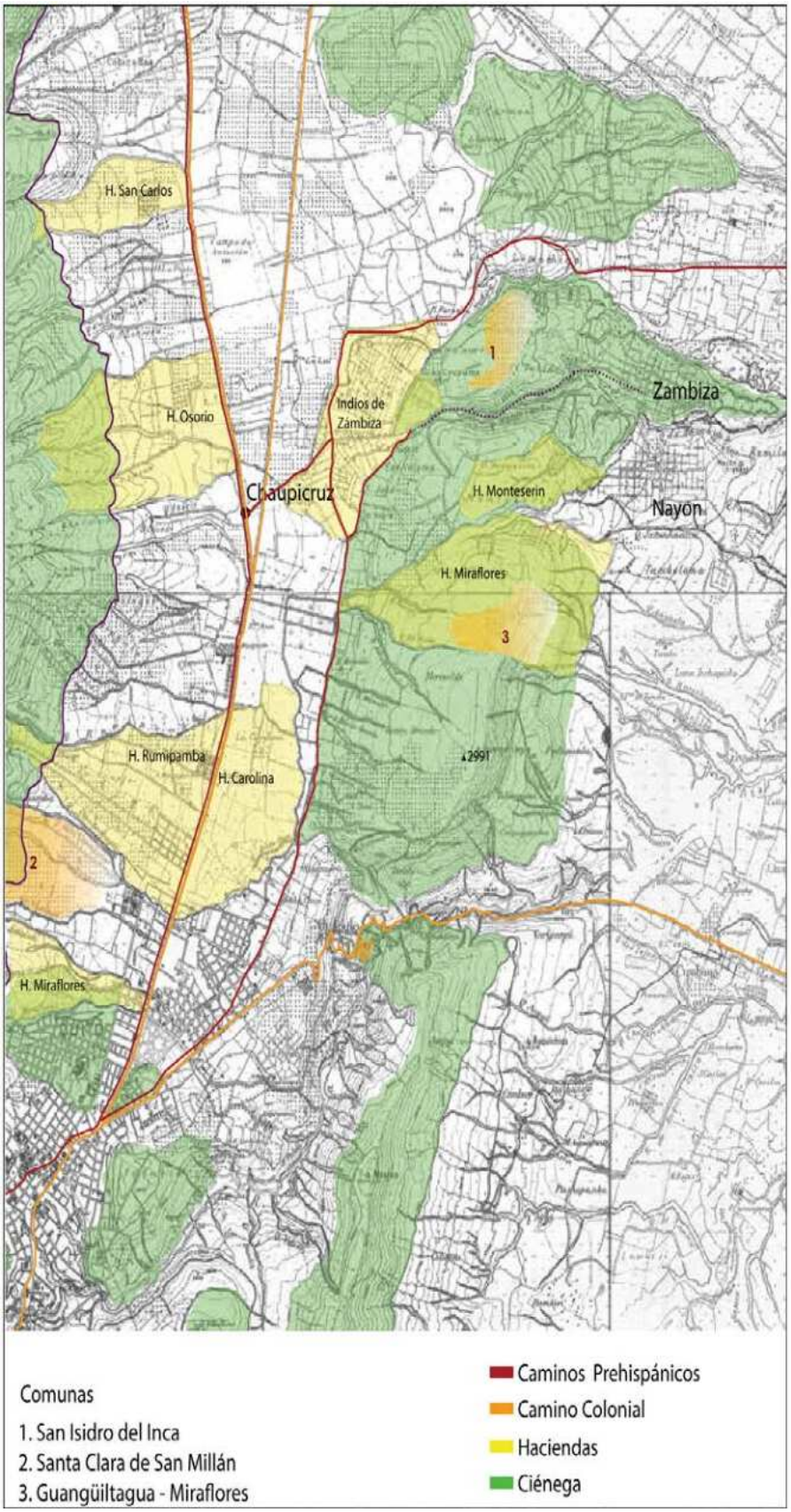



**Figura 7 Haciendas y comunas presentes en el plano de 1932 en el Ejido de Iñaquito**

Fuente: Espacio urbano en la historia de Quito: Territorio, traza y espacios ciudadanos. Del Pino, 2017 (p. 117)

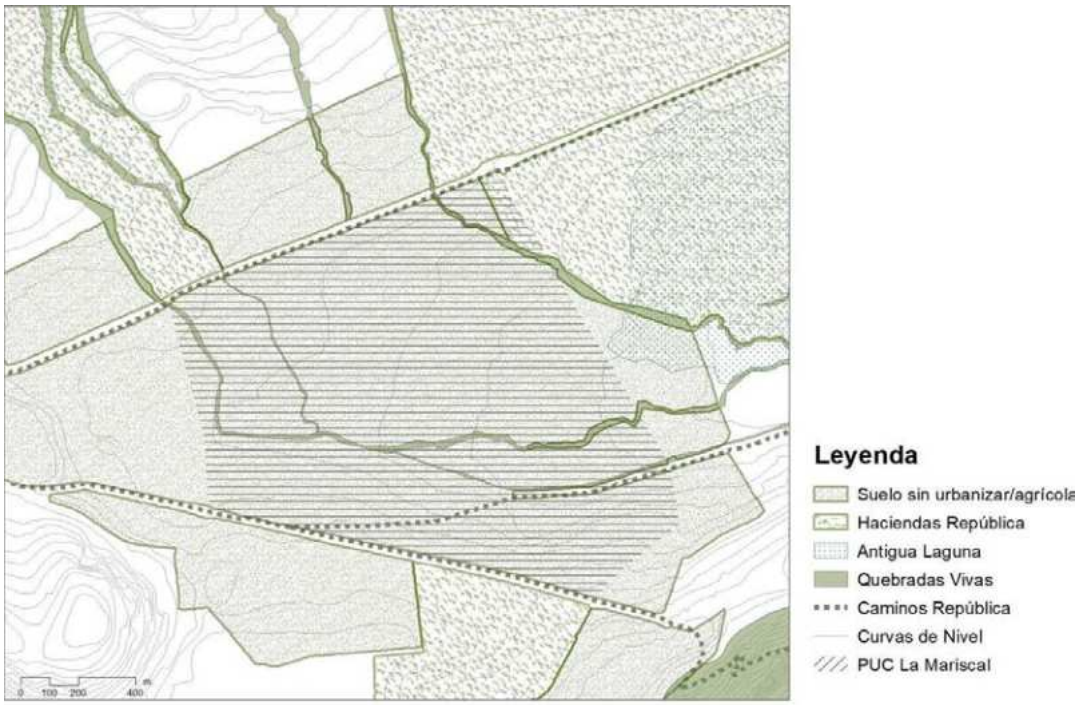



**Figura 8 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en el período republicano.**

Fuente: STHV, 2022

Para inicios de siglo los problemas de higiene, saturación y hacinamiento se hacen presentes en el núcleo urbano. De acuerdo a Carrión & Erazo (2012) en 1904 la ciudad alcanzó su más alta densidad histórica (276 habitantes/hectárea) (p. 506). Con la llegada del Ferrocarril en 1908, el fenómeno de la industrialización se impuso en Quito al igual que en diversas ciudades latinoamericanas, esto trajo consigo dinámicas migratorias y la expansión del límite urbano.

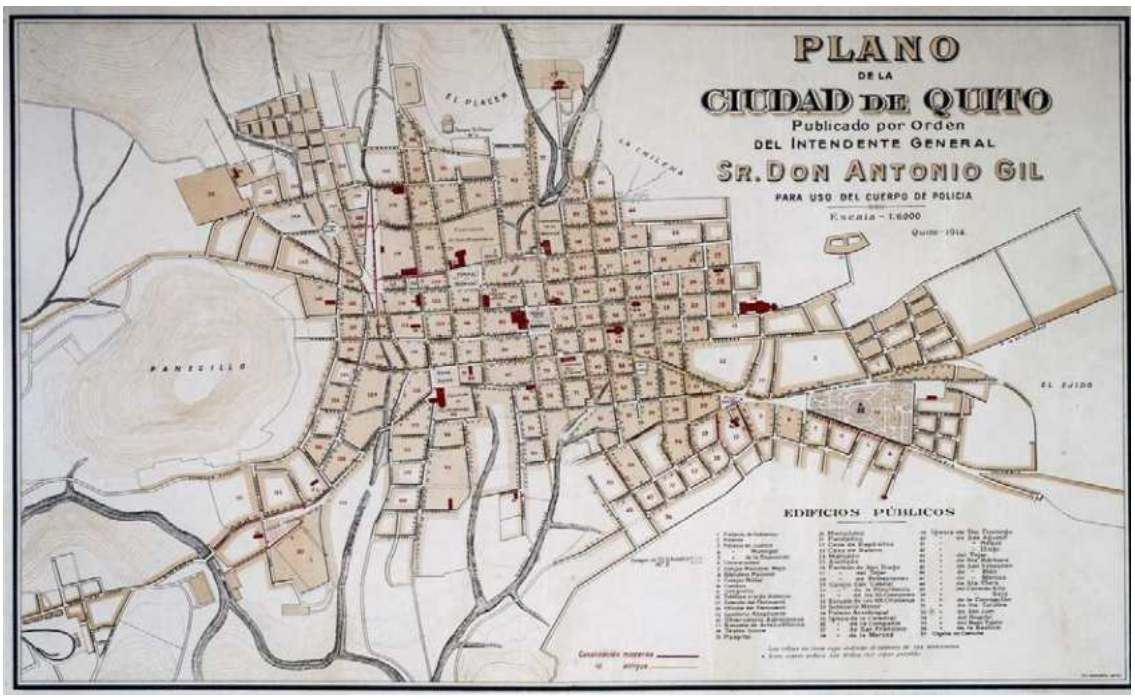



**Figura 9 Plano de la ciudad de Quito, 1914.**

Fuente: SHOT, 2024

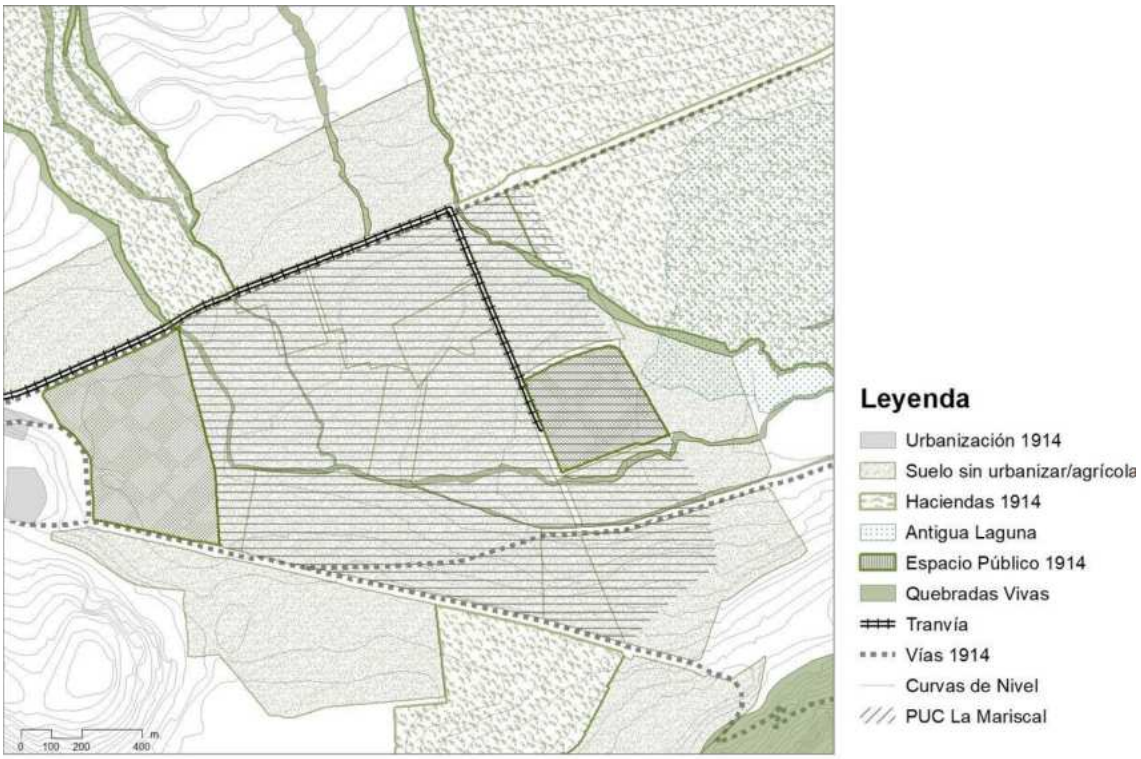



**Figura 10 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1914.**

Fuente: SHOT, 2024

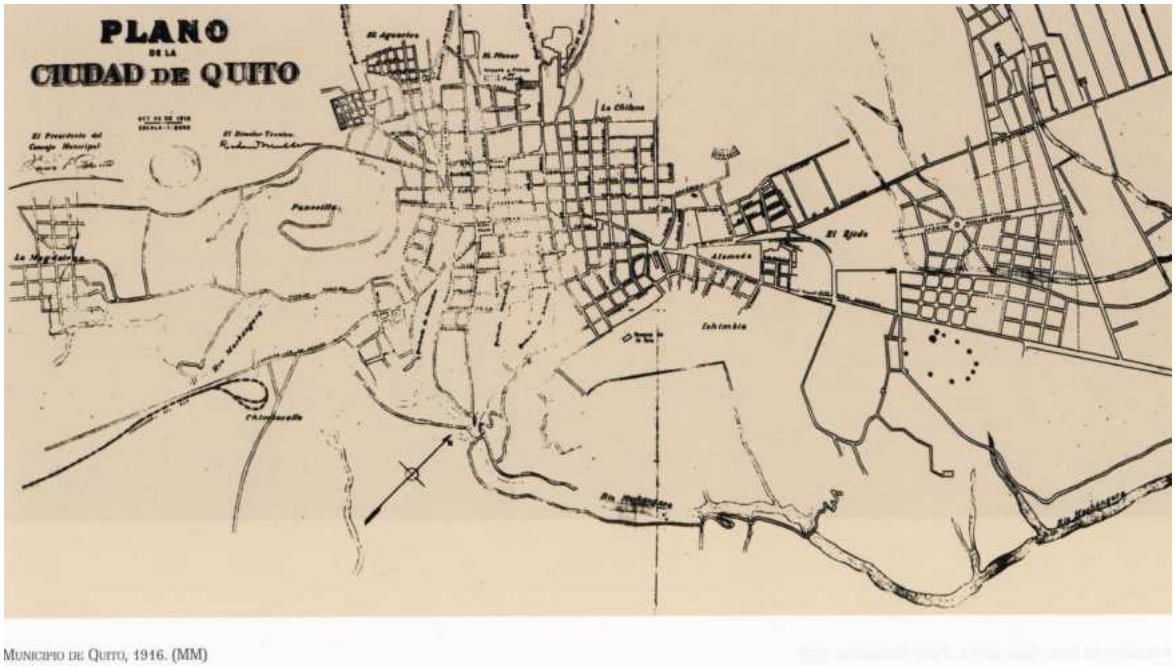



**Figura 11 Plano de la ciudad de Quito. Municipio de Quito, 1916**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007

En este periodo se adhieren nuevos espacios libres al norte del ya existente paseo de La Alameda (límite norte de la ciudad), entre ellos el parque de Mayo o Centenario (actual parque El Ejido) y el Hipódromo Nacional. Conjuntamente se inician los trabajos sobre los caminos antiguos que configuran el área de estudio, av. Colombia (actual 12 de octubre), av. 18 de septiembre (actual av. 10 de Agosto), además de la av. Colón, y la conformación de la nueva calle del Ejército (actual av.

Patria). Cabe diferenciar las dinámicas en la ciudad y mencionar que al sur no fue similar, los barrios de origen indígena como Chimbacalle y La Magdalena y que fueron ocupados antes y durante la colonia, no se evidencian en la cartografía urbana sino hasta inicios del siglo XX con la llegada del ferrocarril.

En la zona del territorio de La Mariscal, inmediato a la llegada ferrocarril se implantó el tranvía que conectaba la estación de Chimbacalle con el centro histórico, este medio de transporte recorría la av. 18 de septiembre (actual Av. 10 agosto) hacia el norte y giraba en la av. Colón hasta el Hipódromo Nacional. Este servicio incrementó el valor del suelo de esta zona e intensificó su fraccionamiento, beneficiando a los propietarios de las quintas y haciendas. Es así que la aparición de residencias unifamiliares con la tipología de "Ciudad Jardín" llegó incluso antes que los servicios básicos y la infraestructura. Esta dinámica que inicia en el centenario de la independencia, decanta en un primer traslado de la burguesía quiteña hacia las periferias del norte de la ciudad.

Alrededor de 1920 en el plano del Ejército se pueden observar las primeras fragmentaciones del suelo en el polígono comprendido entre las actuales av. 6 de diciembre y av. 12 de octubre en la zona denominada "El Girón" al norte de la Quinta Presidencial (Ortiz, 2020). Es aquí donde el proceso de urbanización nace e inicia su configuración como apéndice del centro histórico y conjuntamente la tensión de crecimiento longitudinal de la ciudad comienza a fortalecerse dando lugar a las tendencias urbanas modernas, en un territorio donde la municipalidad financió la totalidad de las obras necesarias para la urbanización.

**Figura 12 Plano censo Estado Mayor General Quito, 1921**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007

El plano de la ciudad de Quito de 1922 muestra las primeras trazas internas del sector desde la av. Patria hasta la av. Colón, evidenciando la morfología del amanzanado que en gran parte permanece hasta la actualidad. La disposición morfológica de la traza se asemeja al recorrido de las quebradas El Armero y Miraflores, sin embargo, esta disposición de la urbanización genera el relleno de estos accidentes geográficos. Por otra parte, la zona comprendida entre los ejes transversales de av. Colón y av. Orellana es atravesada únicamente por la continuidad de tres ejes longitudinales (actuales calles 9 de octubre, Juan León Mera y Diego de Almagro). La continuidad de la av. Orellana hasta la av. 10 de agosto y los límites del sector se ven condicionados por la presencia de la hacienda La Carolina y la quebrada de La Comunidad, que en su momento se encontraba aún a cielo abierto y su quiebre diagonal marca la actual calle Ignacio de Veintimilla.

En el levantamiento cartográfico del Servicio Geográfico Militar (actual Instituto Geográfico Militar – IGM), en 1928 se muestra el primer amanzanado del área delimitada por la av. Colón y av. Orellana en el predio ocupado por el Hipódromo, mientras las áreas restantes se mantienen con las fragmentaciones de tipología agrícola de las haciendas.

**Figura 13 Plano de la ciudad de Quito. Ribadeneira y Herrera, Escuela de Bellas Artes Quito, 1922**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007

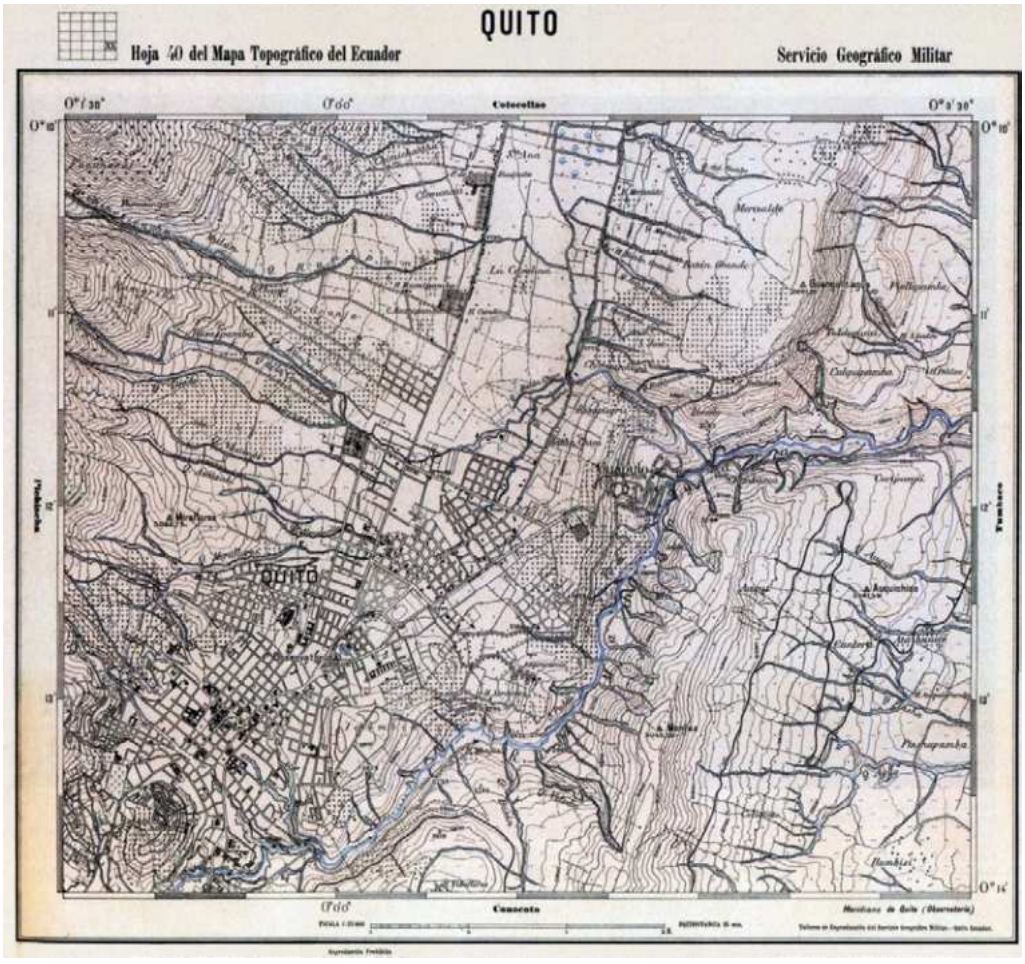



**Figura 14 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1928**

Fuente: Servicios Geográfico Militar - Imagen tomada del archivo de la STHV

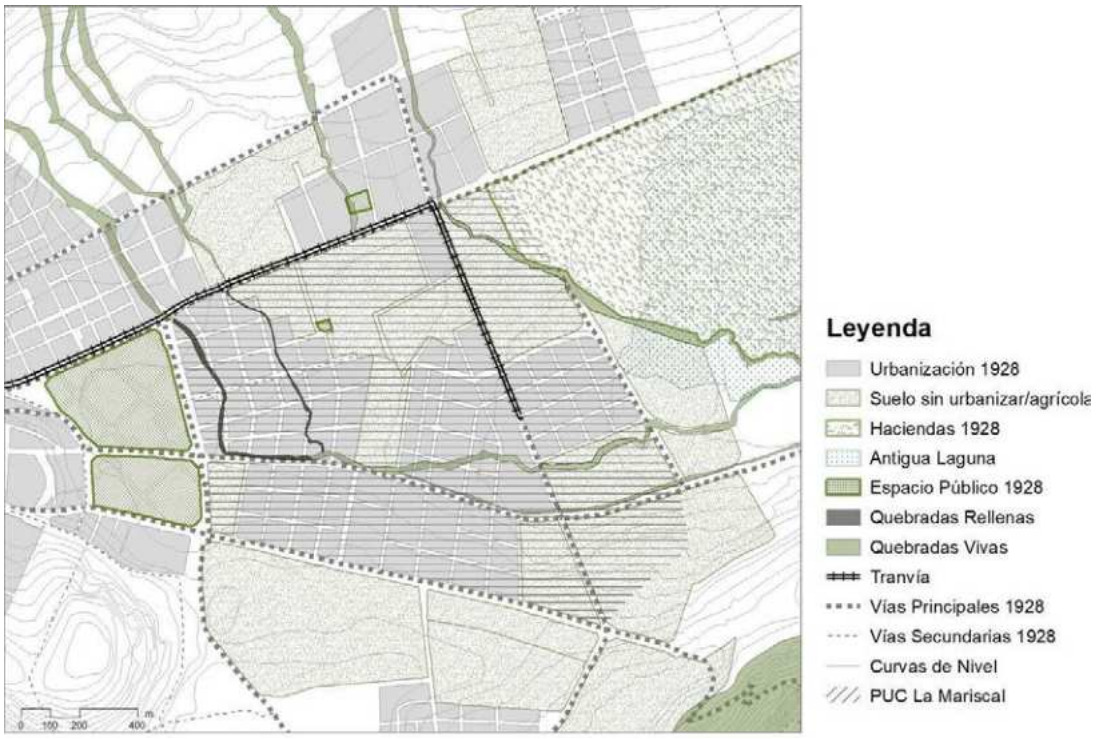



**Figura 15 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1928.**

Fuente: SHOT, 2024

La ciudad, previo a la década de los 40 carecía de normativa para la gestión y fraccionamiento del suelo y la dinámica generada por la ocupación de La Mariscal fue un modelo insostenible para la gestión municipal. Es por esto que en 1933 se constituye una ordenanza y nueva modalidad de intervención, sobre la cual Carrión & Erazo (2012) explican en su estudio "La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias" que, "La nueva política urbana del Municipio giró en torno a tres aspectos interrelacionados: la «municipalización» del suelo urbano, el intento de control a la evolución «anárquica» de la ciudad y la inversión en ciertas obras de infraestructura" (p. 512).

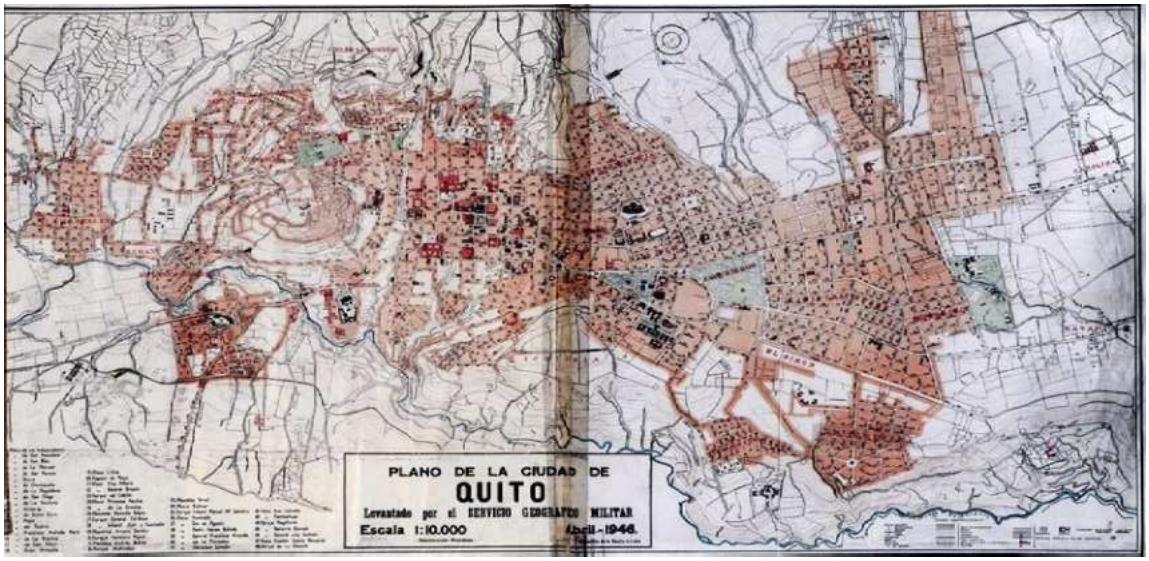



**Figura 16 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1946**

Fuente: Imagen tomada del archivo de la STHV

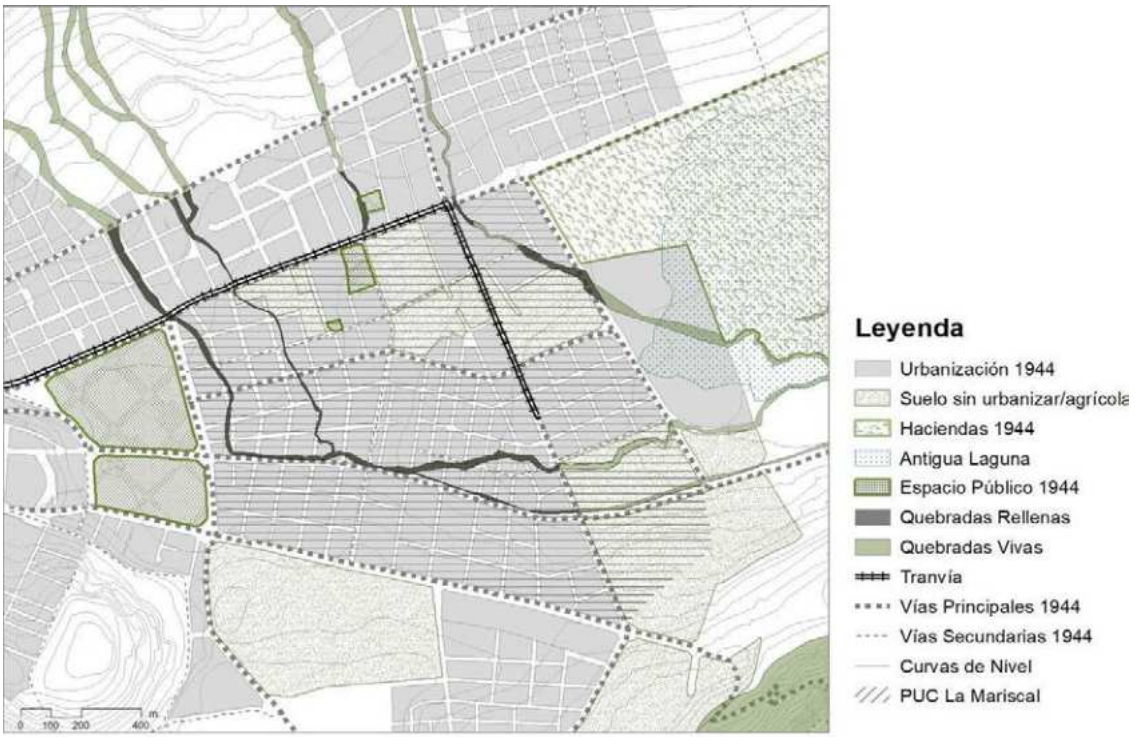



**Figura 17 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1944.**

Fuente: SHOT, 2024

Este antecedente de ausencia de planificación, dio paso a la generación del primer Plan Urbano de Quito por parte de Guillermo Jones Odriozola a partir de 1942. Para el momento de puesta en marcha del Plan, aproximadamente el 30% del suelo urbano era de propiedad municipal, cuya superficie mayoritaria se encontraba en el norte de la ciudad limitando con el sector de La Mariscal (Carrión & Erazo, 2012). Es así que a partir de este periodo el sector dejó de ser el límite urbano de la ciudad, dando inicio al nuevo proceso de urbanización referido en el plan de 1944.

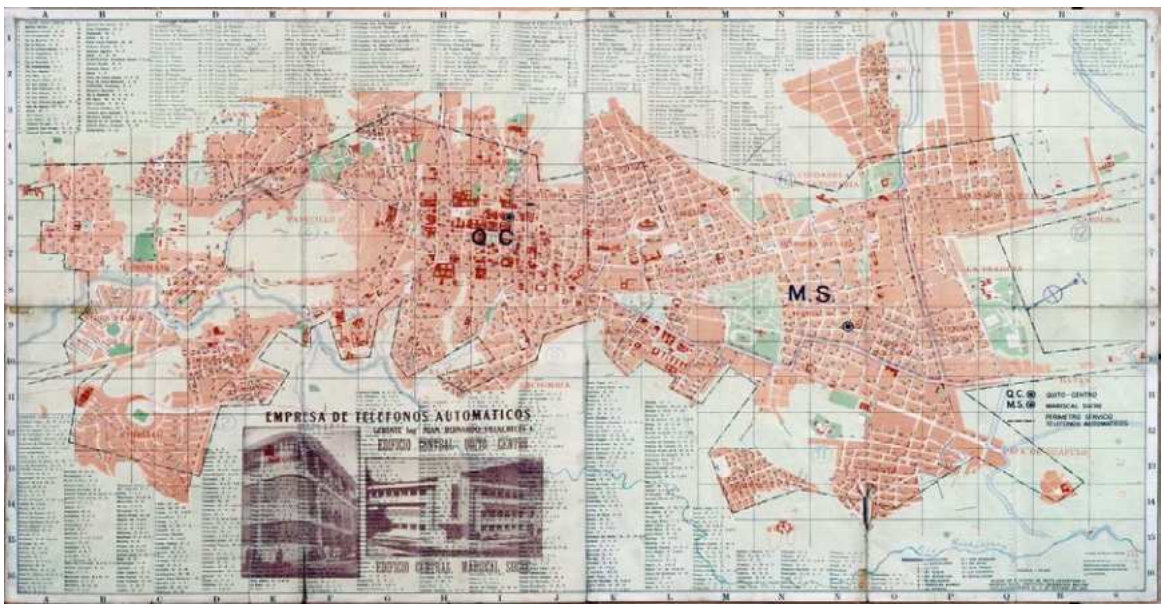



**Figura 18 Empresa de Teléfonos Quito, 1949**

Fuente: Empresa de teléfonos Quito - Imagen tomada del archivo de la STHV

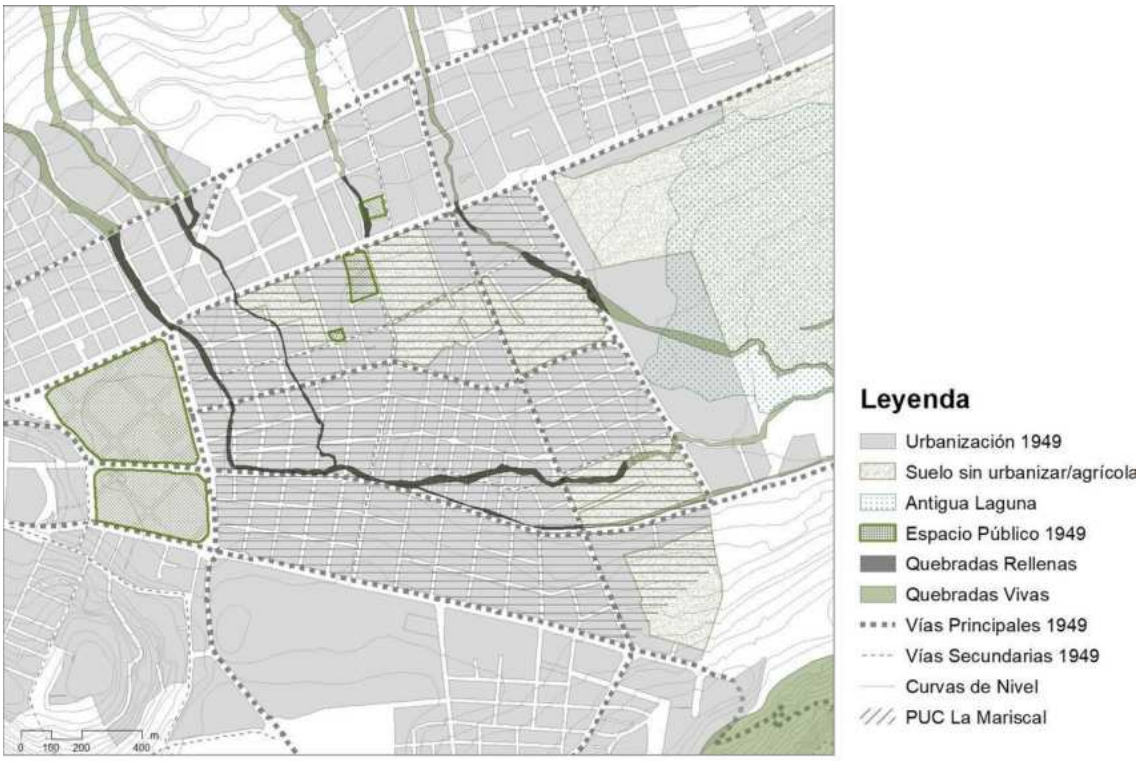



**Figura 19 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1949.**

Fuente: SHOT, 2024

A partir de este momento histórico la expansión urbana continuó hacia el norte y sur de la ciudad, dando origen a nuevas centralidades y nodos de desarrollo, entre ellos el núcleo principal del hipercentro que actualmente alberga sectores con características intrínsecas e identitarias como La Mariscal.

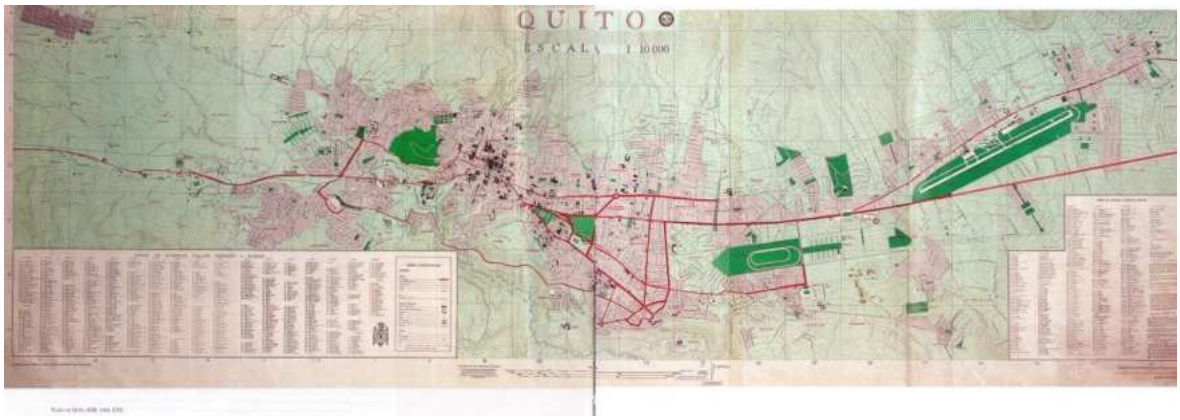



**Figura 20 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1960**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007

**Figura 21 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1960**

Fuente: SHOT, 2024

**Figura 22 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1983**

Fuente: Cartografía Histórica. Ortiz & Segovia, 2007

## *II. La Planificación Urbana en La Mariscal, contexto a partir del siglo XXI*

Como parte de la Planificación Urbana en La Mariscal, se desarrollaron a lo largo del tiempo una serie de documentos técnicos y normativos para ordenar el uso de suelo y regular las condiciones para su transformación entre los que tenemos los siguientes:

### *i. Resolución N° A0010 de 27 de enero de 2004*

De acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Régimen para el DMQ, sobre asegurar formas más eficaces de participación de sus habitantes, fortalecer la gestión del Municipio, e impulsar la ejecución y control de los programas y proyectos del Plan de Rehabilitación Urbana de La Mariscal enfocados a potenciar prioritariamente la seguridad, el desarrollo económico social vinculado al turismo y el mejoramiento de las condiciones urbanas y de habitabilidad, se expide la Resolución N°. A0010, de 27 de enero de 2004 cuyo principal fin fue: "Declarar al sector denominado "La Mariscal", comprendido entre la avenida Patria, al Sur; avenida Orellana al Norte; avenida 10 de Agosto al Occidente y avenida 12 de octubre y Coruña al Oriente, como "Área Especial de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito", además se ratifica la Resolución de la Administración Zona Centro Norte 001, del 3 de enero del 2000, mediante la cual se creó la Gerencia de La Mariscal.

Para coordinar ejecutar y controlar los programas y proyectos del "Plan de Rehabilitación Urbana de La Mariscal", se crea la figura del "Comité de Desarrollo de La Mariscal" . Así mismo, señala que las empresas, corporaciones y dependencias municipales asignarán los recursos necesarios para la planificación, gestión, financiamiento, ejecución y control de los proyectos del Plan de Rehabilitación Urbana de La Mariscal. Para ello se disponía que La Gerencia de La Mariscal, contaría con Comisaría, Unidad Técnica y Unidad de Apoyo Administrativo-Financiero. La Unidad Administrativa y técnica tenía entre sus principales atribuciones:

- Coordinar y ejecutar las acciones y procedimientos dispuestos por el Comité para el Desarrollo de los programas y proyectos del Plan de Rehabilitación Urbana de La Mariscal,

- Ejercer acciones de gestión, control urbano y sanción de las infracciones urbanísticas con apego a las disposiciones contenidas en las ordenanzas vigentes,

- Emitir permisos de construcción para varios trabajos y cerramientos; y, certificados de habitabilidad y devolución de fondo de garantía, publicidad y ocupación de espacio público.

- Emitir informes técnicos sobre: Estado de conservación de inmuebles públicos y privados, estado de seguridad estructural de edificaciones y obras de uso público, arrendamiento, venta directa y comodatos de propiedades municipales y con respecto a particulares siempre y cuando exista solicitudes judiciales.

### *ii. Ordenanza Especial de Zonificación No. 0018 de 14 de octubre de 2005*

Bajo consideraciones sobre la planificación y el impulso del desarrollo socioeconómico de La Mariscal, la contribución al fomento y considerando que, La Mariscal representa uno de los referentes más importantes del Quito Moderno y un nodo de concentración y desarrollo de actividades económicas y turísticas de DMQ, con la mayor concentración de actividades y usos múltiples es un lugar de diversidad social y cultural que desde los años setenta del siglo XX ha experimentado un cambio en los usos tradicionales por nuevos usos, la municipalidad decidió desarrollar un instrumento de planificación y gestión territorial que establezca propuestas de uso de suelo y zonificación para el sector de La Mariscal: "Plan Especial de Ordenamiento Urbano de La Mariscal", el cual debe ser respaldado con ajustes normativos que brinden viabilidad al desarrollo del sector. Por ello el concejo metropolitano aprobó la Ordenanza Especial de Zonificación No. 0018 de 14 de octubre de 2005, aprobó "La regularización vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector La Mariscal"

Esta ordenanza tuvo como ámbito de aplicación el territorio comprendido entre los siguientes límites: av. Patria al Sur; av. Orellana al Norte; av. 10 de Agosto al Occidente; av. 12 de Octubre y Coruña al Oriente, además de incluir los lotes frentistas a los dos lados de estas avenidas. Y la asignación de usos de suelo y edificabilidad partió desde la estructura general planteada en las normas establecidas en el Régimen del Suelo y la Ordenanza de Zonificación No. 011, relacionada con la Asignación de Usos principales de la Memoria Técnica del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigentes al momento de aprobación de la Ordenanza Especial de Zonificación No. 0018.

Respecto al contenido normativo urbanístico, la ordenanza agregó tres zonificaciones nuevas a las ya existentes (una para la forma de ocupación aislada y dos para la forma de ocupación continua) , como se precisa a continuación:

- A la forma de ocupación aislada (A), se agrega la tipología de zonificación “A29”: A604-60(PA), la misma que permitió la ocupación exclusiva del retiro frontal en dos pisos, manteniendo en el resto de la edificación los retiros, así como la altura y demás normas.

- A la forma de ocupación continua (C), se agrega la tipología de zonificación “C0”: C203-70(PB), que permite la ocupación exclusiva del retiro frontal en un piso.

- A la forma de ocupación continua (C), se agrega la tipología de zonificación “”C1A”: C203-60, con la condición variable en los metros de su retiro frontal,

Respecto a las compatibilidades de uso de suelo, se realizan especificidades para el sector. En el caso de los usos principales R2, R3 y RM se permite la implantación de actividades de cabinas telefónicas. En el uso principal R2 se permite de manera condicionada museos, cinematecas, hemerotecas y licorerías, y se prohíben clínicas con más de 15 camas y consultorios mayores a 20 unidades de consulta, así como también terminales de camionetas y buses urbanos, y centros de revisión vehicular. En el uso principal RM se permite de manera restringida las funerarias de escala sectorial. En los usos principales R2 y R3, se prohíben los comercios sectoriales relacionados a cambios de aceite, lavadoras de autos, lubricadores, gasolineras, bodegas de artículos de reciclaje, y funerarias de escala sectorial. En los usos principales R3 Y RM se prohíben terminales terrestres y terminales de camionetas, buses urbanos y centros de revisión vehicular.

La ordenanza además establece una serie de estímulos para aportar a los objetivos de rehabilitación urbana del sector La Mariscal, como por ejemplo: La exoneración del pago de tasas retributivas de registro y de obtención de la licencia de construcción de la edificación para aquellos proyectos que mantengan la tipología original de la edificación y se destinen exclusivamente para uso residencial o para el uso de equipamientos de servicios sociales compatibles, desarrollados en predios incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales; para todo proyecto destinado a la construcción de equipamientos de servicios sociales-culturales compatibles, para proyectos destinados exclusivamente para parqueaderos públicos, equipamiento de servicio público de transporte (ETS).

Respecto al sistema vial, la ordenanza determina la regularización vial del sector mediante la normalización de los anchos viales en los diferentes tramos de vía, y se determina a La Administración Zonal Centro Norte como encargada de administrar la aplicación de todo lo relativo con la Regularización Vial, los Usos de Suelo y la Asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad de La Mariscal.

### *iii. Ordenanza de Zonificación No. 020 de 14 de abril de 2006 "La Ordenanza que Modifica a la Ordenanza Especial de Zonificación 0018, que aprueba La Regularización Vial, los Usos De Suelo y la asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el Sector La Mariscal".*

El 14 de abril de 2006, se sanciona la Ordenanza de Zonificación No. 020, la misma que "Modifica a la Ordenanza Especial de Zonificación 0018, que aprueba La Regularización Vial, los Usos De Suelo y la asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el Sector La Mariscal", en este instrumento se realizan cambios de uso de suelo y sus compatibilidades específicas para el sector de La Mariscal como se detalla a continuación:

- Cambio de uso de uso Residencial 2 (R2) a Residencial 3 (R3), en los inmuebles ubicados en el lindero sur de la calle Wilson, entre Av. Amazonas y calle Juan León Mera.

- Se modifica de manera parcial las Compatibilidades de Uso de Suelo para el sector La Mariscal, en los siguientes términos: En uso principal R2 se permiten condicionadamente los siguientes establecimientos: Museos, cinematecas, hemerotecas, Licorerías, Salas de bolos, academias de baile, Comercios agrupados en general hasta 5000 m2. de área útil, centros de comercio popular; y Hoteles y complejos hoteleros.

- En uso principal R2 se prohíben los siguientes establecimientos: Clínicas con más de 15 camas y consultorios mayores a 20 unidades de consulta, Terminales de camionetas y buses urbanos, centros de revisión vehicular; Billares con venta de licor, cantinas, bares, vídeo-bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, café-concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos, salas de proyección de videos para adultos; Distribuidoras de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas, casas de empeño; Agencias y patios de vehículos ( con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general; Centrales de abastos, bodegas de productos ( que no impliquen alto riesgo), distribuidoras de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centros de acopio de GLP, bodegas comercia/es; y Mercados tradicionales.

### *iv. Ordenanza de Zonificación No. 0036 de 14 de enero de 2008*

Con la finalidad de contar una ordenanza que reúna las compatibilidades de uso de suelo específicas para el sector de La Mariscal en un solo instrumento normativo, se expide la Ordenanza de Zonificación No. 0036 el 14 de enero de 2008 que "Modifica las Ordenanzas Especiales de Zonificación 0018 Y 0020, Referentes a la Regularización Vial, los Usos de Suelo y la Asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el Sector de La Mariscal". Para ello resume en un solo cuadro las compatibilidades de uso de suelo para el sector La Mariscal, mientras que las determinaciones relativas a la regularización vial de la Ordenanza de zonificación No. 0018 y las asignaciones de uso de suelo de la Ordenanza de Zonificación No. 0020 permanecen vigentes

| PRINCIPAL | PERMITIDOS | PROHIBIDOS |
|---|---|---|
| R2 | - Residencial: R<br>- Industrial: II1<br>- Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ECM: museos, cinematecas, hemerotecas, ESB, ESS, EBB, EBS: centros de formación juvenil y familiar, EDB, EDS: parque sectorial, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, ETB, ETZ1, E1B, E1S.<br>- Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6,CS7A, CS8,CZ5: centros de comercio popular, CZ6. | - Industrial: II2, II3, II4, - Equipamientos: EEZ2, EEM, ECM, ESZ, ESM.<br>- EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo y orfanatos.<br>- EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.<br>- Recursos Naturales Renovables: RNR<br>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR<br>- Comercial y de servicios: CS3, CS4. bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B,CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6: complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4.<br>-Agrícola Residencial: AR. |
| R3 | - Residencial: R<br>- Industrial: II1<br>-Equipamiento: ECB, ESS, ESZ, ESB, ESS, EDB, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ: centro de detención provicional EAS, ETB, EIB, EIS.<br>- Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B,CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ6. | - Industrial: II2A, II2B, II3, II4.<br>- Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, ESM.<br>- ESS: clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, hospital del día, centros de rehabilitación, ESZ, ESM, EBB, EBS, EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM,<br>- EGZ: cuartel de policía.<br>- EGM, EAZ, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM<br>- EIS: estaciones de bombeo, EIZ, EIM, EPZ, EPM.<br>- Recursos Naturales Renovables: RNR<br>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.<br>- Comercial y de servicios: CS3, CS4: bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B, CZ2, CZ3,CZ4, CZ5, CZ6: complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4.<br>- Agrícola Residencial: AR. |
| Múltiple M | - Residencial: R.<br>- Industrial: II1<br>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES.<br>- EBB, EBS: centros de formación juvenil, orfanatos EBZ, EDB.<br>- EDS: parque sectorial, ERB, ERS, ERM, EGB. EGS, EGZ: Centro de detención provisional, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, EIB, EIS.<br>- Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2: centro de lavado en seco, centro ferretero, casas de empeño, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. | - Industrial: II2A, II2B, II3, II4.<br>- Equipamiento:<br>- EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, EBM, EDS, EDZ, EDM, EGM, EFZ, EFM, EGZ: cuartel de policía, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.<br>- Recursos Naturales Renovables: RNR<br>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.<br>- Comercial y de servicios: CS7B, CZ2, CZ5: mercados tradicionales, CM<br>- Agrícola Residencial: AR. |

**Figura 23 Cuadro de compatibilidades para el sector de La Mariscal**

*Nota.* Cuadro que reemplaza el Anexo 2 de la Ord. Especial de Zonificación 0018 y el Art. 2 de la Ord. De Zonificación 0020.

### *v. Ordenanza de Zonificación No. 0236 de 24 de abril de 2012*

La Empresa Metropolitana Quito Turismo (actualmente, Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico), en coordinación con la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos (actualmente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda), definieron los espacios urbanos en los que únicamente podrán funcionar establecimientos calificados como turísticos, cuando se trate de actividades tales como el alojamiento, expendio de alimentos y bebidas y otras vinculadas con el turismo por lo que fue necesario ampliar y diversificar la oferta turística, desconcentrando la actividad, incluyendo nuevos actores ciudadanos y potenciando nuevos lugares para el desarrollo turístico.

El 24 de abril de 2012, el concejo metropolitano expide: “La Ordenanza Metropolitana con la que se establecen los Instrumentos de Regulación, Control y Promoción del Desarrollo de la Actividad Turística En El Distrito Metropolitano De Quito”, adicionalmente se declara a "La Mariscal" como “Zona Especial Turística”, para efectos de fomento, desarrollo y promoción de la actividad turística.

Para fines de la Zona Especial Turística La Mariscal, se establece como sus límites: av. Orellana al Norte; av. Patria al Sur; av. 10 de Agosto al Oeste; y calles Isabel La Católica, Alfredo Mena Caamaño y av. 12 de Octubre. Además, se incluyen dentro de la zona delimitada, los predios ubicados en ambos frentes de las calles o avenidas limitantes.

En temas administrativos, la Gerencia de La Mariscal pasará a ser la "Administración de la Zona Especial Turística La Mariscal" y se menciona que La Administración General, en coordinación con el Administrador de la Zona Especial Turística La Mariscal implementará los procedimientos jurídicos necesarios para su organización como unidad especial, con autonomía administrativa, financiera y de gestión.

### *vi. Resolución No. A0018 expedida el 26 de noviembre de 2012*

Después que la Ordenanza Metropolitana No. 170 aprobara el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, en el que se establece como política prioritaria convertir a Quito en un destino turístico de clase mundial, a través de la diversificación de la oferta de productos y la creación de una cultura local amigable y abierta que garantice la satisfacción del turista y el consecuente reconocimiento de las bondades del Distrito y consecuentemente con la Ordenanza Metropolitana No. 236 donde se señala que órganos y organismo del MDMQ podrán declarar Zonas Especiales Turísticas, se dispone: "Declar(a) a la zona denominada "La Mariscal" como Zona Especial Turística, para efectos de fomento, desarrollo y promoción de la actividad turística"; el 26 de noviembre de 2012 se emite la Resolución No. A0018 la misma que crea el nivel operativo de la estructura orgánica, la unidad especial denominada Administración Especial Turística "La Mariscal", dotada de autonomía administrativa, financiera y de gestión, bajo la rectoría de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

Adicionalmente, se establece que la Administración Especial Turística "La Mariscal", será la encargada de coordinar la ejecución del plan de Gestión de la Zona y actuará de forma desconcentrada, a través de tres áreas, que tendrán sus respectivos responsables: a) Administrativo Financiero, b) Gestión del Territorio, c) Desarrollo Turístico.

Mediante la resolución No. A0018 delega a la Administración Especial Turística "La Mariscal", dentro del ámbito de sus competencias a celebrar previo el cumplimiento de los requisitos enunciados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, Convenios de Ocupación Temporal de Espacio Público para fines privados con personas naturales o jurídicas para alcanzar la participación solidaria de los diferentes actores en el desarrollo local mediante el pago de regalías cuyos valores serán destinados a la ejecución de proyectos de gestión, administración, obra pública y mantenimiento del espacio público zonal.

Y se aclara que los trámites de gestión urbana tales como registro de planos, licencia de construcción, licencias de declaratorias de propiedad horizontal, y licencias de habitabilidad, de la jurisdicción de la "Administración Especial Turística La Mariscal", se otorgarán en la Administración Zonal “Eugenio Espejo".

### *vii. Resolución No. A0013 de 07 de octubre de 2013*

Después de la declaración a las zonas denominadas “La Mariscal” y “Centro Histórico” como ZET, es necesario la formulación de planes de gestión, reglas técnicas y flujos de procedimientos para la respectiva aplicación, el MDMQ después de recibir las atribuciones desde el Gobierno Nacional a través de Ministerio de Turismo, expide ordenanzas y resoluciones de carácter local que contribuyan al fortalecimiento y desarrollo del turismo. En tal sentido, se expidió la Resolución A.0013 el 07 de octubre de 2013 que, aprueba los Planes de Gestión para las Zonas Especiales

Turísticas de La Mariscal y Centro Histórico, declaradas como tales en la ordenanza metropolitana No. 236.

En el contexto de la resolución se encarga la implementación de los contenidos de la resolución a las empresas públicas y dependencias metropolitanas involucradas como ejecutores, coordinadores generales, actores cooperantes y/o relacionados que constan en los planes de gestión aprobados. Así mismo se establecen plazos máximos para la implementación de las Reglas Técnicas para Actividades Turísticas contenidas en los Planes de Gestión.

### *viii. Resolución No. A012 expedida el 24 de octubre de 2014, resuelve:*

La Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, realiza un informe técnico donde identifica la necesidad de modificar para mejor el entendimiento de las Reglas Técnicas para Actividades Turísticas en el DMQ. Adicionalmente, se señala la excepción en la aplicación de ciertos criterios de infraestructura en bienes inmuebles declarados como patrimoniales y/o inventariados ubicados en las Zonas Especiales Turísticas de La Mariscal y Centro Histórico, con la finalidad de preservar los mismos y elevar la calidad de la prestación de servicios turísticos de acuerdo con la realidad de dichas zonas.

En tal sentido la Resolución No. A012 de 24 de octubre de 2014 en la cual se aprobó los Planes de Gestión para las Zonas Especiales Turísticas de La Mariscal y Centro Histórico, así mismo se reitera el encargo de la implementación de los planes de gestión a las empresas públicas y dependencias metropolitanas involucradas como ejecutores, coordinadores generales, actores cooperantes y/o relacionados que constan en los planes de gestión implementación de las Reglas Técnicas para Actividades Turísticas en los establecimientos turísticos de las Zonas Especiales Turísticas de La Mariscal y Centro Histórico.

### *ix. Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016*

Como parte del proceso de actualización del PUOS en base a la coordinación entre las instancias metropolitanas, Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones Zonales, Direcciones y Unidades como con los GAD, la academia, los Colegios profesionales de Ingenieros y Arquitectos, entre otros; se expidió la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016“Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito de Quito”.

En su disposición transitoria primera se trata el apartado de las Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido donde se establece que, las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien, que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad a] año 2012, en el mismo lote, predio y/o establecimiento.
b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE), antes de la sanción de la presente ordenanza.

Para el caso de las actividades económicas consideradas dentro de la tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición, tendrán el plazo entre seis meses a un año para su reubicación definitiva en uso de suelo compatible. El órgano municipal competente del control garantizará el

cumplimiento de esta disposición una vez cumplidos seis meses de vigencia de la presente ordenanza.

Para las actividades económicas preexistentes referentes a las tipologías CZ1A, CZ1B, CZ1C, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean prohibidas, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual ejerciendo su actividad económica siempre que cumplan además de las condiciones referidas en los literales a) y b) del primer inciso de la presente disposición transitoria, con la siguiente:

c) Cumplan con todas las condiciones de implantación que debe tener el inmueble para la actividad que viene realizando, en especial las condiciones de seguridad, movilidad, salud, ambiente y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, así como con las reglas técnicas de turismo en las zonas especiales turísticas (ZET). Para el efecto, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, conjuntamente con las entidades competentes, en el plazo de 60 días, elaborarán el reglamento correspondiente, en el que se establecerán las condiciones técnicas y urbanísticas en las que deban funcionar estos sitios de diversión, y en que se garantice condiciones cuantitativas y cualitativas que promuevan la convivencia armónica y el buen vivir.

En su disposición transitoria décimo quinta se encarga a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la actualización del Plan Especial de la Zona Especial Turística La Mariscal, y se señala que este deberá ser presentado ante la Comisión de Uso de Suelo para su trámite respectivo, en el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Además, en el apartado de las condiciones específicas de implantación de uso comercial y de servicios se aclara que las normas enunciadas de distancias no son aplicables a los Centros de Diversión: Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, existentes o nuevos, que se implanten en áreas de uso de suelo R3 o Múltiple (M), definidas por la Ordenanza Especial de Zonificación que aprueba la Regularización vial, los usos de suelo la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector La Mariscal.

### *x. Desarrollo del Plan Especial La Mariscal - Diagnóstico Territorial 2017*

Desde enero de 2017, la Alcaldía de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zona Especial Turística La Mariscal, desarrollaron un trabajo conjunto para la elaboración del Plan Especial de La Mariscal, donde se involucró a la comunidad como parte esencial del proceso (Quito Informa, 2018). El mencionado Plan se pensó en una ejecución de tres fases: el diagnóstico, la elaboración de la memoria técnica con la Propuesta Territorial, y el desarrollo de la Propuesta de Ordenanza Metropolitana.

La primera fase del diagnóstico del Plan se llevó a cabo a partir del 13 de junio de 2017 donde se desarrollaron talleres comunitarios para recoger información, proceso que culminó el 2 de agosto de 2017, mientras que la presentación de los resultados del diagnóstico preliminar a la comunidad se realizó el 11 de octubre de 2017.

La segunda fase del diagnóstico se llevó a cabo el lunes 4 de junio, martes 5 de junio y miércoles 6 de junio. El Plan Especial La Mariscal abordó varias temáticas de interés para toda la comunidad como: ecosistemas urbanos, calidad del aire, confort acústico, uso de suelo, imagen urbana, cajas de cristal, licencia única de actividades económicas (LUAE), turismo, movilidad, gestión de residuos, espacio público y equipamientos.

Al finalizar la etapa de diagnóstico, mediante los mecanismos de socialización y participación se pudo fortalecer los insumos técnicamente desarrollados en el diagnóstico comunitario (Fase I) y

memoria técnica con una propuesta territorial (Fase II). Es importante señalar que el Plan Especial La Mariscal fue puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano del DMQ, sin embargo, no se concretó su aprobación.

### *xi. Ordenanza Metropolitana No. 0210 de 12 de abril de 2018*

Con fecha 12 de abril de 2018, el concejo metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito expide la Ordenanza Metropolitana No. 210 "Ordenanza Metropolitana Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 062 del Distrito Metropolitano de Quito", en cuyo Anexo consta el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, que define las asignaciones de los usos y edificabilidades, así como todo el compendio normativo para el territorio del DMQ.

**Plan de Gestión para la Zona Especial Turística La Mariscal**

El objetivo general del Plan de Gestión para la Zona Especial Turística La Mariscal buscaba: Posicionar a Quito como un destino turístico único y atractivo a nivel mundial donde la Zona Especial Turística "La Mariscal", posea infraestructura turística de la mejor calidad, un medio seguro e inclusivo, un marco institucional fortalecido, productos turísticos que respondan a las necesidades del mercado (nacional e internacional) que permita el desarrollo de las actividades turísticas. Y dentro de sus objetivos específicos constaban las siguientes acciones:

- Mejorar la Gestión Turística de la Zona Especial Turística "La Mariscal"; a través de la profesionalización del sector privado, generación de productos turísticos, y el fortalecimiento de la institucionalidad turística.

- Potenciar la actividad turística, articulando acciones entre las instituciones públicas y privadas, para mejorar la calidad de los servicios básicos (infraestructura física), así como la seguridad del lugar.

- Fortalecer la infraestructura turística del sector privado y público para la diversificación del mercado y la inclusión de las personas con discapacidad.

**SUBFASE 1:** El 25 de enero de 2018 se desarrolla la "Metodología Participación Ciudadana"; misma que fue socializada y aceptada por las Directivas de las Asambleas Barriales La Mariscal y Ciudadana La Mariscal, en donde se recogieron aportes de la comunidad y fueron incorporados a la propuesta.

**SUBFASE 2:** La segunda fase del diagnóstico territorial se llevó a cabo del 4 al 6 de junio

La visión de Propuesta del Pan de Gestión para la Zona Especial Turística La Mariscal, señalaba que, "La Zona Especial Turística La Mariscal, es una zona turística sostenible, seguro, con infraestructura turística de calidad, accesible y amigable; fortalecido institucionalmente (políticas y normas) para el desarrollo de la actividad turística; con una política clara de mejoramiento de la competitividad de los servicios y los atractivos, con diversidad de productos generados que responden a las necesidades del mercado tanto nacional como internacional. Las empresas turísticas cuentan con planta turística inclusiva, tienen una alta capacitación laboral de su personal técnico y se presenta como uno de los pilares económicos de la empleabilidad del cantón". A continuación, se detalla la visión por cada uno de los componentes evaluados durante la propuesta del plan de gestión:

**Figura 24 Visión por componente**

Fuente: Información tomada del Plan Desarrollo Turístico Zona Especial Turística La Mariscal - Quito (2018-2022) realizado por el Ministerio de Turismo (MINTUR), 2018.

### *xii. Evaluación del Plan Especial La Mariscal 2017*

La fase de diagnóstico del Plan Especial La Mariscal de 2017 se estructuró a partir del análisis de 6 componentes: biofísico, socioeconómico, estructura urbana, sistemas urbanos, valoración catastral, y trabajo con la comunidad. Esta información se tomó como referencia para desarrollar el diagnóstico del Plan Urbanístico Complementario La Mariscal de 2022, dentro del cual se busca fortalecer aquellas limitaciones presentes en el documento de 2017, además de actualizar y complementar información necesaria para una adecuada toma de decisiones en la propuesta del plan.

A continuación, se hace un breve repaso de los componentes del diagnóstico de 2017, con especial énfasis en aquellos temas que requieren fortalecerse, complementarse y/o actualizarse:

El componente “Sistemas urbanos” requiere de la actualización y fortalecimiento general del diagnóstico con información de 2022. A su vez, es necesario complementar información y desarrollar análisis a mayor profundidad en temas específicos como:

- El análisis de cobertura de sistemas de transporte público se desarrolló en función a radios de influencia sin tomar en consideración variables vinculadas a la caminabilidad, por lo cual es necesario sumar al análisis el enfoque mencionado.

- En relación a los equipamientos, no se desarrolla un análisis de cobertura por caminabilidad ni por escala, por lo que se propone incorporar estas variables.

- Se requiere de mayor profundidad en la identificación de áreas verdes, para poder desarrollar un correcto análisis de indicadores vinculados a espacio público y verde urbano.

- Es necesario fortalecer análisis de movilidad con la identificación de zonas con mayor tráfico vehicular, y siniestros.

El componente “Biofísico” en el Plan Especial 2017, al ser una zona urbana en diferentes niveles de consolidación, muestra un compendio descriptivo de las diferentes variables consideradas dentro

de los aspectos físicos, bióticos y de ambiente. La propuesta de abordaje en el plan urbanístico complementario 2022 se basará en reforzar los siguientes aspectos:

- Incorporar al análisis la cobertura de áreas verdes y espacio público respecto al índice de verde urbano.

- Análisis de arbolado urbano existente en el sector, mediante la utilización de la fotografía aérea más actualizada disponible (febrero 2022), generada específicamente para el plan.

- Se reforzó el análisis de contaminación acústica, visual y atmosférica en base a un levantamiento perceptivo de estas variables desarrollado en el espacio público del plan.

- Respecto al análisis de islas de calor se utilizó la información del año 2017 y se actualiza la misma con fines comparativos con información proporcionada por la Secretaría de Ambiente.

En el componente "Socioeconómico", se ha identificado una estructura descriptiva de las variables del Censo de Población y Vivienda del año 2010, adicionalmente, se realiza una caracterización de sectores económicos según su tipología y predominancia; en ese sentido se propone reforzar el componente socioeconómico bajo las siguientes consideraciones:

- Hacer énfasis en las variables relacionadas al alcance urbanístico del plan como: régimen de propiedad el suelo, número de hogares, vivienda, y densidad poblacional.

- Actualizar variables de seguridad ciudadana y percepción acorde a la fuente oficial de denuncias de delitos y violencia, así como también la percepción de seguridad en el espacio público.

- Profundizar en tipologías (agrupadas y desagregadas) de las actividades económicas licenciadas en el sector, así como establecer zonas con predominancia de tipologías específicas mediante análisis de densidad y diversidad de actividades económicas.

El componente "Valoración catastral" cuenta con una descripción de las zonas de valoración de suelo diferenciada por rangos. Al considerarse parte de los aspectos de economía urbana y de mercado de suelo, el PUC La Mariscal propone incorporar esta variable en la Dimensión Socioeconómica y abordarlo desde un análisis integral que incorpore valoración de suelo y comportamiento del desarrollo inmobiliario del sector.

En cuanto al componente de "Estructura urbana", el Plan Especial 2017 abarca el estado actual de variables relacionadas al ámbito urbanístico del sector entre ellos uso de suelo, tamaño el parcelario urbano, edificación, vacancia de suelo, imagen urbana, tejido urbano, normativa y altura de aprovechamiento. El PUC La Mariscal Plantea realizar una diferenciación entre los componentes morfológicos relativos al suelo y los componentes normativos que a lo largo de los años han generado dinámicas urbanas particulares en el sector que vinculan de manera indisoluble las actividades económicas y lógicas de ocupación de suelo a partir del ámbito normativo. En ese sentido se propone:

- Abordar desde una dimensión morfológica los aspectos relacionados a los procesos históricos de habilitación de suelo con la finalidad de comprender el estado actual de la morfología del sector, la misma que se encuentra condicionada por la trama urbana definida por los principales ejes viales, la disposición de las manzanas del sector y la estructura parcelaria. Además, se plantea profundizar en la imagen urbana a partir del

análisis de los perfiles urbanos de las principales vías de La Mariscal, sus tipologías arquitectónicas predominantes y la relación espacio público – espacio edificado.

- Abordar desde una dimensión normativa los aspectos relativos a usos de suelo, edificabilidad, formas de ocupación, coeficientes de ocupación de suelo, análisis de fraccionamiento real de suelo y su contraste con lo establecido en la normativa urbana, definición de niveles de ocupación de suelo y edificabilidad lograda considerando lo establecido en el PUOS y el PUGS, análisis de estándares urbanísticos y análisis de las diferentes ordenanzas con consideraciones especiales en cuanto a compatibilidades de uso de suelo en La Mariscal. A esto se añade un análisis de incompatibilidad y compatibilidad de usos de suelo respecto a las actividades económicas según lo establece el PUOS y el PUGS.

- Se plantea, además, profundizar bajo una metodología técnicamente establecida la vacancia de suelo a partir del análisis de los lotes identificados como vacíos y subutilizados, con la finalidad de que esto constituya un insumo base para el planteamiento de la propuesta relacionado a la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.

En el ***Anexo 1.*** Comparativo de contenidos generales del Plan Especial La Mariscal 2017 y el Plan Urbanístico Complementario 2022, consta la desagregación de los contenidos y las limitaciones identificadas en el instrumento de planificación planteado en el año 2017 y la forma en la que el presente plan (2022) propone solventar estas limitaciones.

# II. ANÁLISIS DIMENSIONAL

# Capítulo 1. Dimensión Morfológica

## *1.1 Análisis Morfológico*

### *1.1.1 Proceso Histórico de Habilitación de suelo por Décadas*

El proceso histórico de habilitación del suelo evidencia la conformación de polígonos con similares tipologías morfológicas, es por eso que su estructura urbana brinda una pauta de aproximación y presunción del momento en que se produjo la urbanización. En ese sentido, las primeras intenciones de trazados se evidencian a partir de 1916, cuando la ciudad buscaba expandirse hacia la llanura de Iñaquito marcando el nuevo crecimiento urbano, donde el norte se ve delimitado por el parque El Ejido y la urbanización empieza a generarse en primera instancia desde el extremo sur del actual sector La Mariscal.

**Figura 25 Sector de La Mariscal en el Plano de la ciudad de Quito. Municipio De Quito, 1916.**

Fuente: Información tomada de Cartografía Histórica. Ortiz & Segovia, 2007. Elaboración: SHOT, 2024.

En 1921 se observa la primera fragmentación del suelo en las cotas altas del sector, en la zona denominada “El Girón” (Ortiz, 2020), donde la urbanización se generó a través de grandes villas, bajo el modelo urbano de “ciudad jardín” y la conformación del tejido urbano tipo damero.

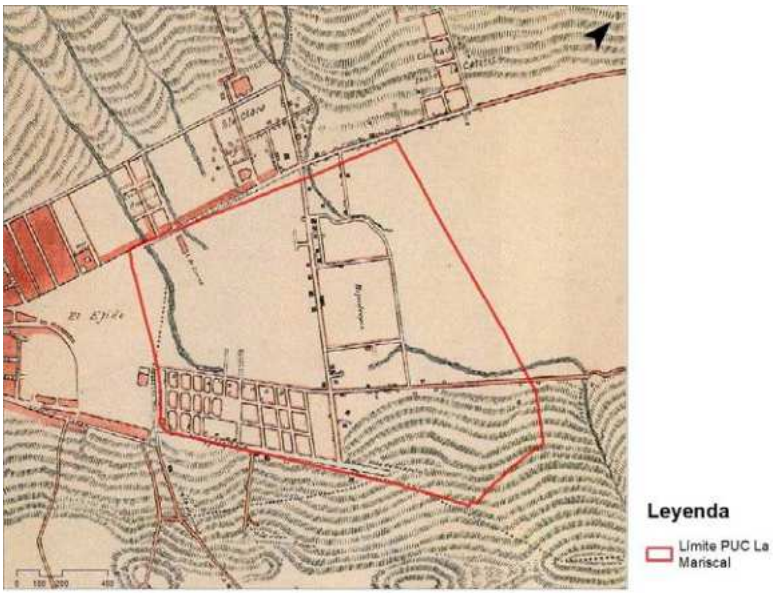



**Figura 26 Sector de La Mariscal en el Plano censo Estado Mayor General Quito, 1921.**

*Nota.* Información tomada de Cartografía Histórica. Ortiz & Segovia, 2007. Elaboración: SHOT, 2024.

El primer proceso a nivel general de habilitación de suelo alrededor de 1922 proponía una estructura regular contenida entre la Av. Patria y Av. Colón y adaptada a la geomorfología del sector con un amanzanado homogéneo. Asimismo, en aquella época las tendencias urbanísticas con corrientes europeas como el concepto de "Ciudad Jardín" que buscaba promover casas unifamiliares con amplios jardines y cercanas a muchos servicios, condicionaron la tipología residencial del sector y el tamaño de las parcelas. Aparte de ello la propiedad del suelo fue uno de los factores que facilitó el proceso de fragmentación de suelo en el sector.

Esta conformación de la estructura urbana regular no se produjo en el área que bordea la av. 10 de Agosto, donde varias décadas posteriores y hasta la actualidad se mantuvo una morfología irregular dinámica que se la puede aducir a la localización de borde de esta zona, como se evidencia en el plano del Servicio Geográfico Militar de 1928.

**Figura 27 Sector de La Mariscal en el Plano de la ciudad de Quito. Rivadeneira y Herrera, 1922.**

Fuente: Información tomada de Cartografía Histórica. Ortiz & Segovia, 2007, Elaboración: SHOT, 2024.

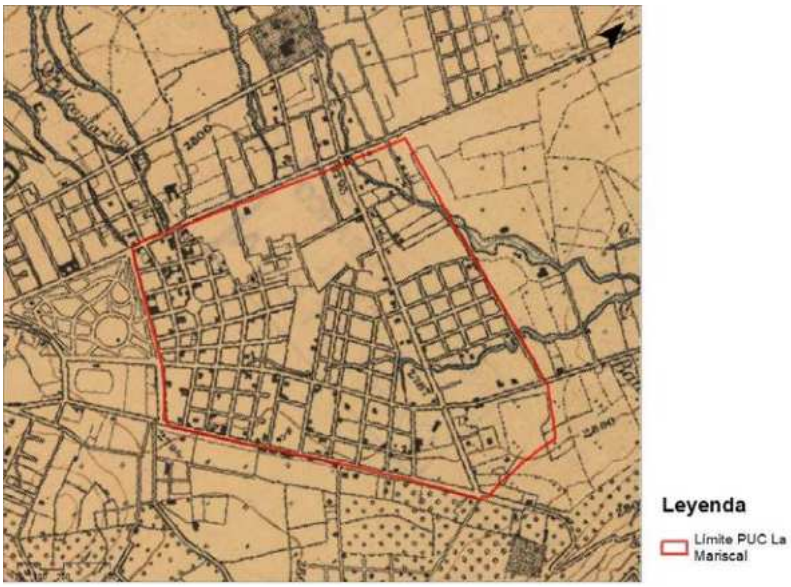



**Figura 28 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1928.**

Fuente: SHOT. Elaboración: SHOT, 2024.

Para inicios de 1930 el proceso de urbanización se extendió al polígono del antiguo hipódromo, ubicado en la actual av. Colón. La cartografía analizada indica que el trazado general propuesto en un inicio se mantenía acorde a las consideraciones iniciales, lo cual regularizaría la estructura urbana, pero este tipo de fragmentación no se dio en el área occidental del polígono.

Para la década de 1940 la zona central de La Mariscal se convirtió en un amanzanado rectangular y de menores dimensiones con respecto al amanzanado que se venía conformando hasta ese entonces. Al mismo tiempo toda la zona de cotas superiores entre la av. 6 de Diciembre y av. 12 de Octubre se encontraba estructurada y habilitada. Por el contrario, el polígono comprendido entre las avenidas Orellana, 10 de Agosto, Amazonas e Ignacio de Veintimilla permanecía con una estructura poco permeable y de amanzanados con grandes dimensiones y con estructuras parcelarias irregulares similares a las de hacienda o quintas.

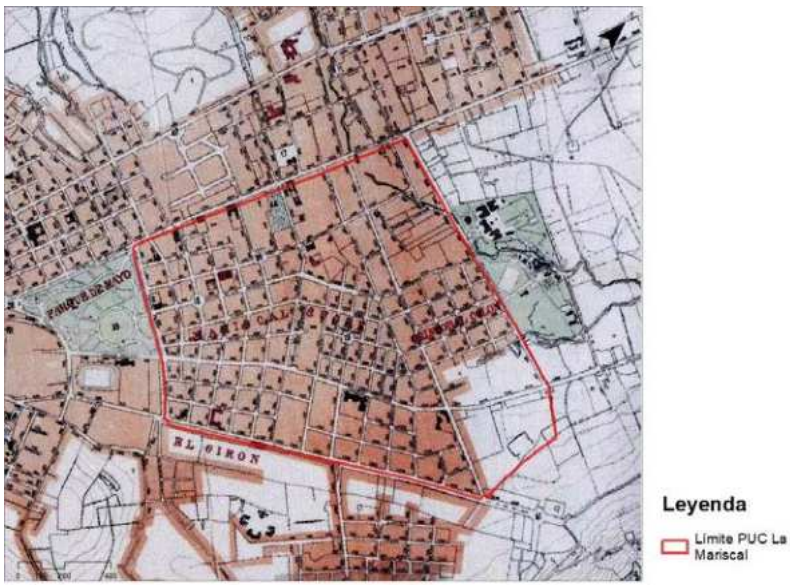



**Figura 29 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1946.**
Fuente: SHOT. Elaboración: SHOT, 2024.

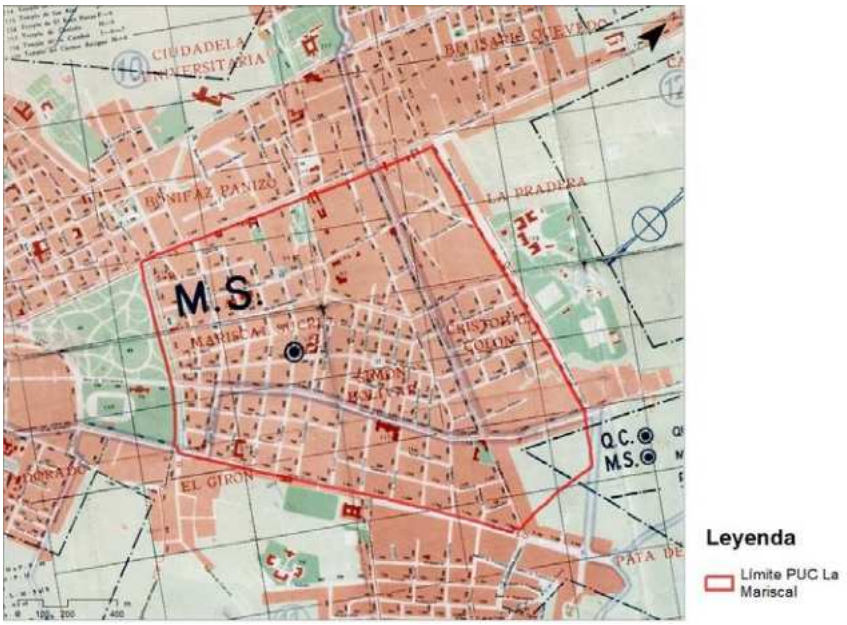



**Figura 30 Sector de La Mariscal en el Plano de la Empresa de Teléfonos Quito, 1949.**

Fuente: SHOT. Elaboración: SHOT, 2024.

En 1950 con el Plan de Odriozola en marcha, se da el proceso de urbanización del entorno y se habilita el polígono que permanecía sin urbanizar entre las av. Coruña, Orellana, 6 de Diciembre y Colón. Entre 1960 y 1970 se consolida el amanzanado como lo conocemos en la actualidad, donde las áreas de mayor superficie permanecen con similares características a la configuración original sin conformarse la trama homogénea y permeable que se proponía desde los primeros procesos de habilitación de suelo.

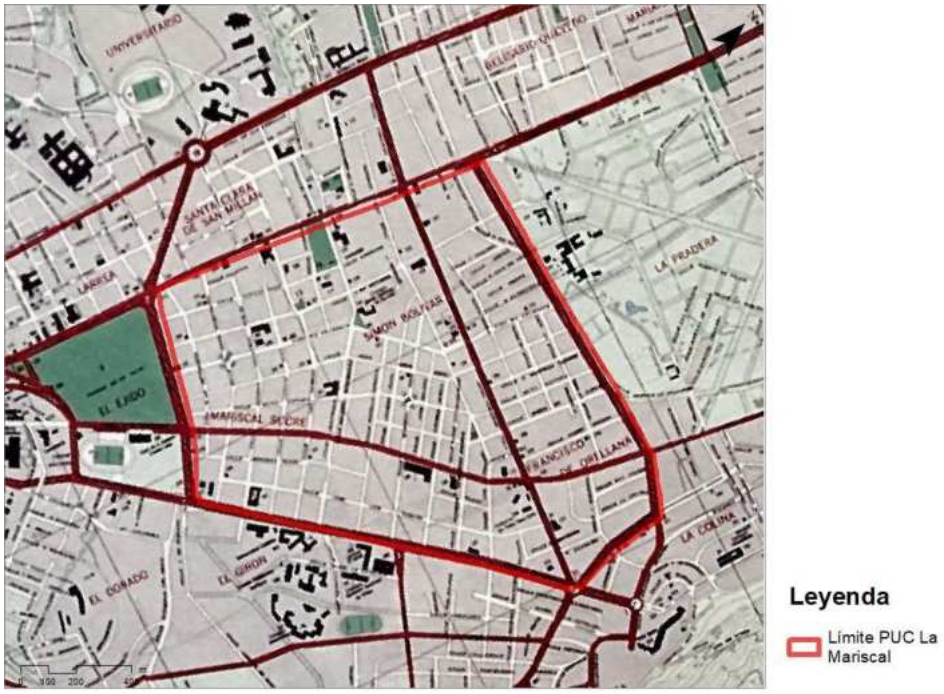



**Figura 31 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1960.**

Fuente: SHOT. Elaboración: SHOT, 2024.

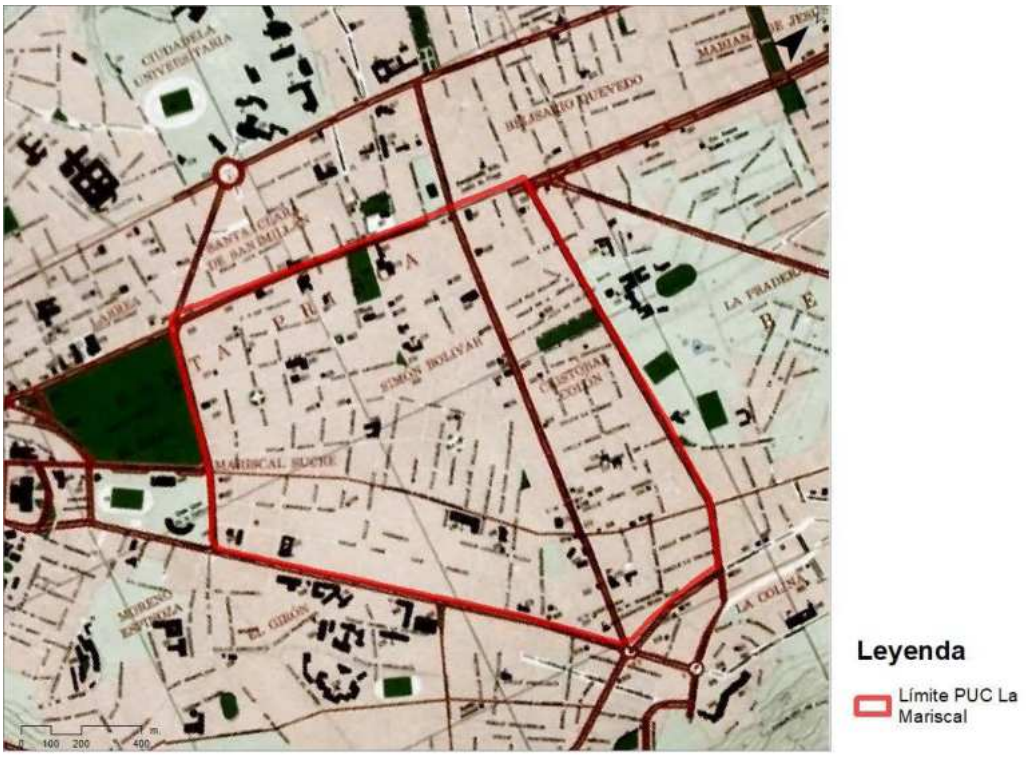



**Figura 32 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1979.**

Fuente: SHOT. Elaboración: SHOT, 2024.

**Figura 33 Sector de La Mariscal en el Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1983.**
Fuente: SHOT. Elaboración: SHOT, 2024.

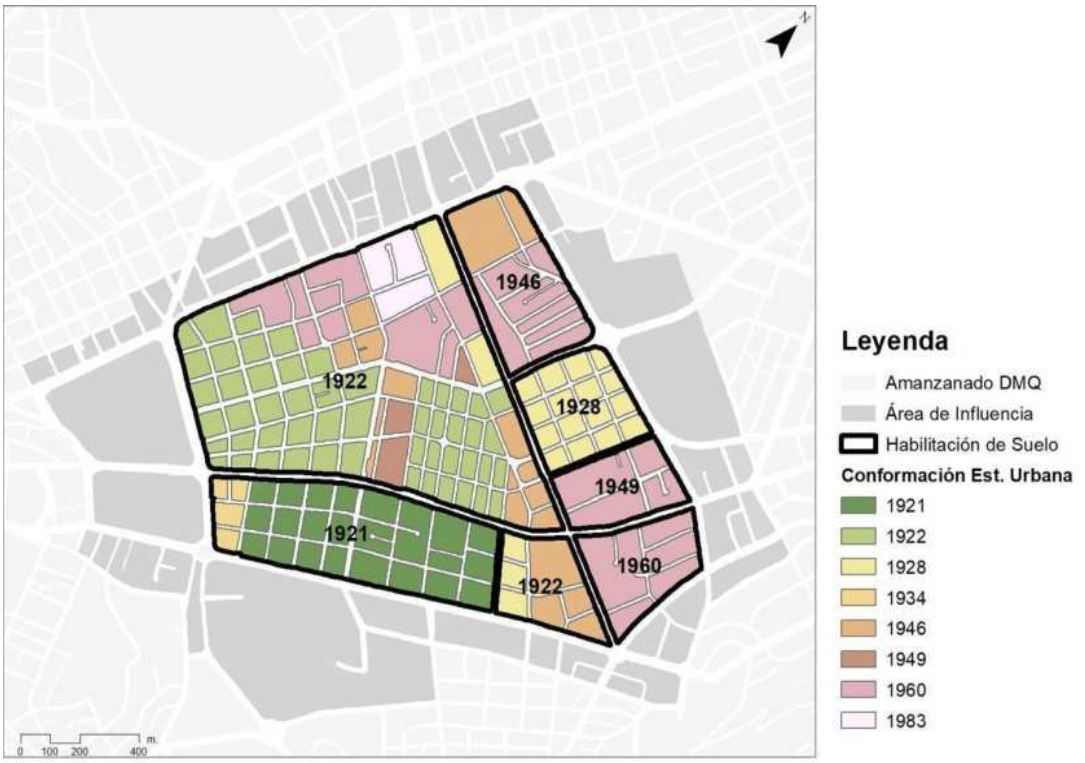



**Figura 34 Proceso histórico de habilitación de suelo y aproximación a la configuración de la estructura urbana**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *1.1.2 Trama Urbana*

La estructura urbana del sector de La Mariscal se enmarca por los caminos antiguos que atraviesan este territorio longitudinalmente, de aquí su forma trapezoidal, que a su vez fue condicionada por la presencia de los cerros y el estrechamiento de la topografía al ingresar al centro histórico. En la actualidad, el sector de La Mariscal limita longitudinalmente con la av. 10 de Agosto al Oeste, la av. 12 de Octubre al Este, transversalmente limita con la av. Patria al Sur, av. Orellana al Norte, y av. La Coruña al Noreste.

El trazado urbano es el vestigio más antiguo de una ciudad, mediante el cual se puede constatar los procesos del crecimiento urbano, y la forma de asentamientos dentro de un lugar. En la mayoría de los casos, el trazado se adapta a la topografía y a las condiciones físicas del territorio, como es el caso del polígono de La Mariscal. En ese sentido, a partir de una revisión histórica del sector, se constata el proceso de consolidación de la trama urbana actual, el mismo que es comprendido desde el origen del proceso de fragmentación de quintas y áreas sin urbanizar que tuvieron lógicas de fraccionamiento en distintos momentos históricos. En algunos casos el fraccionamiento modificó la totalidad de su morfología original, mientras que, en otros casis se dejaron pautas de los caminos o bordes de propiedad originales. Es así que, la trama urbana de La Mariscal presenta varios sectores que se componen morfológicamente por diferentes trazados urbanos y sus diferentes lógicas de estructuración urbana.

En cuanto a jerarquía del trazado, existen cuatro ejes viales longitudinales de conexión, de los cuales tres coinciden con los ya mencionados caminos históricos y han cumplido desde sus inicios la función de conexión territorial. Estos ejes son las Avs. 10 de Agosto y 12 de Octubre (que a su vez cumplen la función de bordes del sector); la av. 6 de Diciembre, se considera como otra

permanencia de los antiguos caminos, atraviesa el sector longitudinalmente y marca con claridad el inicio de la elevación topográfica hacia el sector oriental. En complemento, la av. Amazonas nace en La Mariscal como nuevo eje a partir de su urbanización y se extiende con el tiempo hacia el norte del hipercentro de Quito llegando hasta el ex-aeropuerto Mariscal Sucre. Por su parte, las arterias transversales de mayor jerarquía están definidas por las av. Colón, Patria y Orellana, las cuales también se configuraron con las primeras fragmentaciones del sector consecuentes del proceso de urbanización a inicios del siglo XX.

Los ángulos que presenta la trama urbana de La Mariscal están condicionados por su geomorfología, es por esto que sus ejes longitudinales no se encuentran totalmente paralelos entre sí, y no forman ángulos rectos con los ejes transversales. Esta característica morfológica da lugar a la conformación de manzanas con diversas formas geométricas conformando una trama interna de distintas características en diversos sectores y un amanzanado con distintas formas y dimensiones.

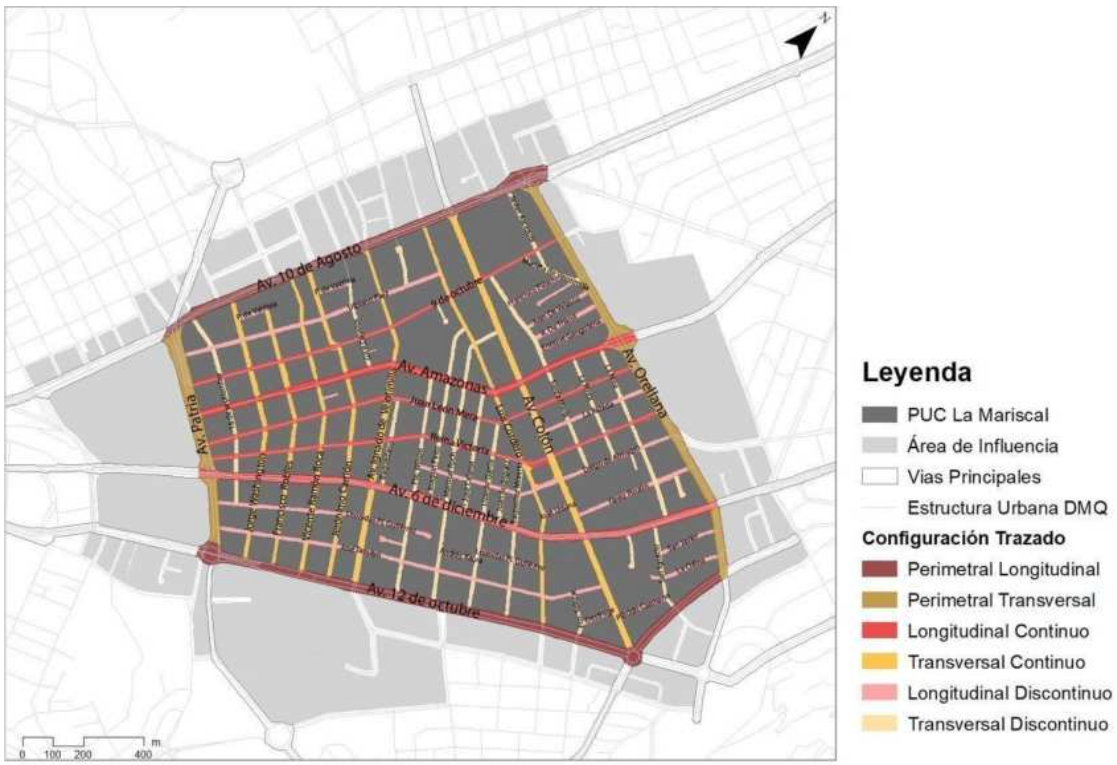



**Figura 35 Configuración de la trama urbana.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Para fines de comprensión de la continuidad de la trama urbana, respecto a los ejes viales del sector se definieron cuatro niveles de continuidad: alta, media, baja, y muy baja. El nivel de continuidad alta se considera a aquellos trazados qué además de atravesar el polígono de La Mariscal, conectan con el territorio circundante. En este caso se encuentran las Av.10 de Agosto y 12 de Octubre y las avenidas 6 de Diciembre, Amazonas, Coruña e Ignacio de Veintimilla. Los niveles de continuidad media son considerados aquellos ejes que atraviesan completamente el sector de La Mariscal, contando con ingresos y salidas en el polígono. La continuidad baja se refiere a aquellos ejes que ingresan o salen del sector por su perímetro, pero que en ciertos segmentos pierden continuidad dentro de la estructura interna. La continuidad de nivel muy baja se da por ejes internos del sector que no cuentan con ingresos ni salidas desde su perímetro, aquí se incluyen *cul de sac*, ejes de corta longitud y aquellos que conforman la traza de sectores internos.

En este análisis se evidencia que, en el sector sur, entre la av. Patria y av. Veintimilla, el trazado cuenta con mayor continuidad y permeabilidad, conformando una malla más homogénea, a

diferencia del resto del sector que se conforma por diversos patrones en los cuales predominan ejes viales caracterizados con conectividad baja y muy baja, los mismos que demuestran esta característica por la gran diversidad morfológica y de superficies del amanzanado.

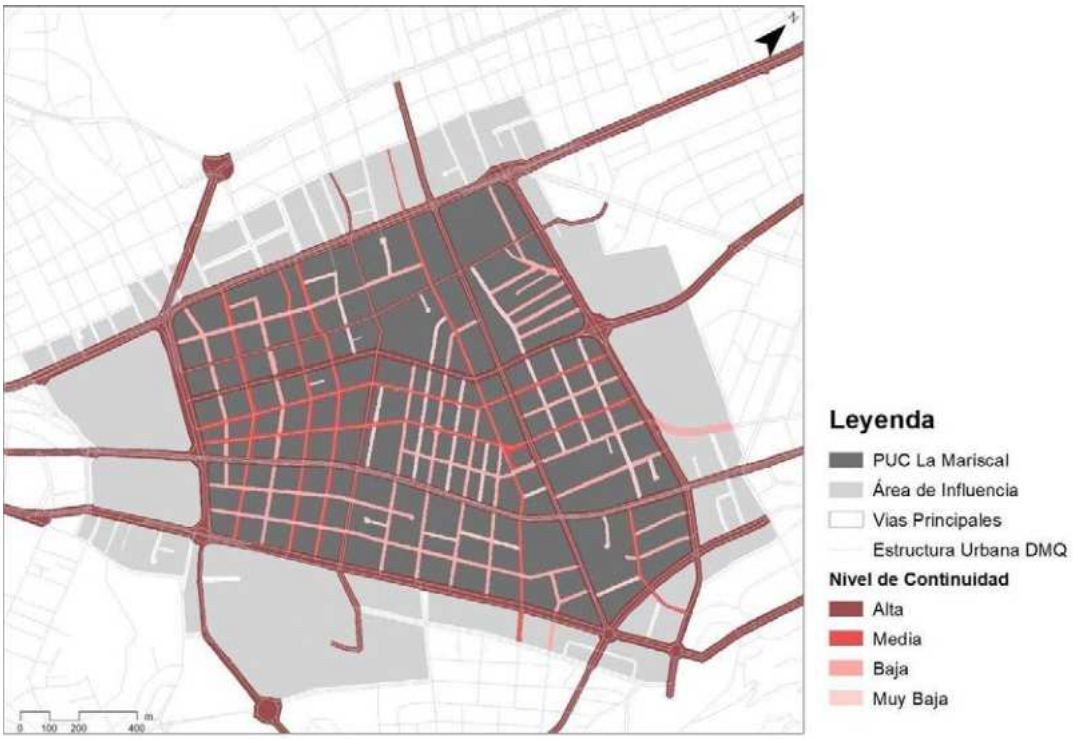



**Figura 36 Rangos de continuidad y permeabilidad del trazado.**
Fuente: La información usada para el mapa es del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro La Mariscal". Elaboración: SHOT, 2024.

Por otro lado, el nivel de conectividad se define por las intersecciones de cada uno de los ejes viales, los cuales para efectos de análisis se han agrupado por rangos. Las avenidas 6 de Diciembre, Amazonas y Orellana son los ejes de mayor conectividad del sector (entre 16 y 20 intersecciones). El siguiente nivel de conectividad (entre 11 y 15 intersecciones) se conforma principalmente por ejes transversales, como la av. Colón y las calles Cordero, Washington y Carrión. Los ejes longitudinales del mismo nivel de conectividad son las avenidas 12 de Octubre, Diego de Almagro y la calle 9 de Octubre.

El rango intermedio de conectividad (entre 7 y 10 intersecciones) se da en la mayoría de ejes transversales del polígono, entre ellos al sur las calles 18 de Septiembre, Gral. Francisco Robles, Vicente Ramón Roca, y la avenida Ignacio de Veintimilla. En el centro del polígono se encuentran las calles Pdte. Wilson, Mariscal Foch y Lizardo García; y al norte las calles Santa María y La Niña. Los niveles de conectividad bajos (entre 2 y 6 intersecciones) se concentran principalmente en el sector norte del polígono, a partir de la av. Ignacio de Veintimilla. Los *cul de sac* claramente son los que presentan el rango de conectividad más bajo debido a la discontinuidad que representan para la conformación de una estructura urbana permeable.

En este sentido, se puede evidenciar que principalmente en el centro del polígono de La Mariscal y entre las av. Orellana y Colón, es donde se encuentran la mayor cantidad de vías con niveles de conectividad bajos. En el primer caso se produce por una conformación de manzanas de menores dimensiones que responden a un fraccionamiento histórico de la zona, mientras que en el caso de las vías comprendidas entre las av. Colón y Orellana, responde a la permanencia de lotes con

grandes dimensiones que por sus características morfológicas no permiten la continuidad vial generando vías cortas con pocas intersecciones y discontinuidad vial.

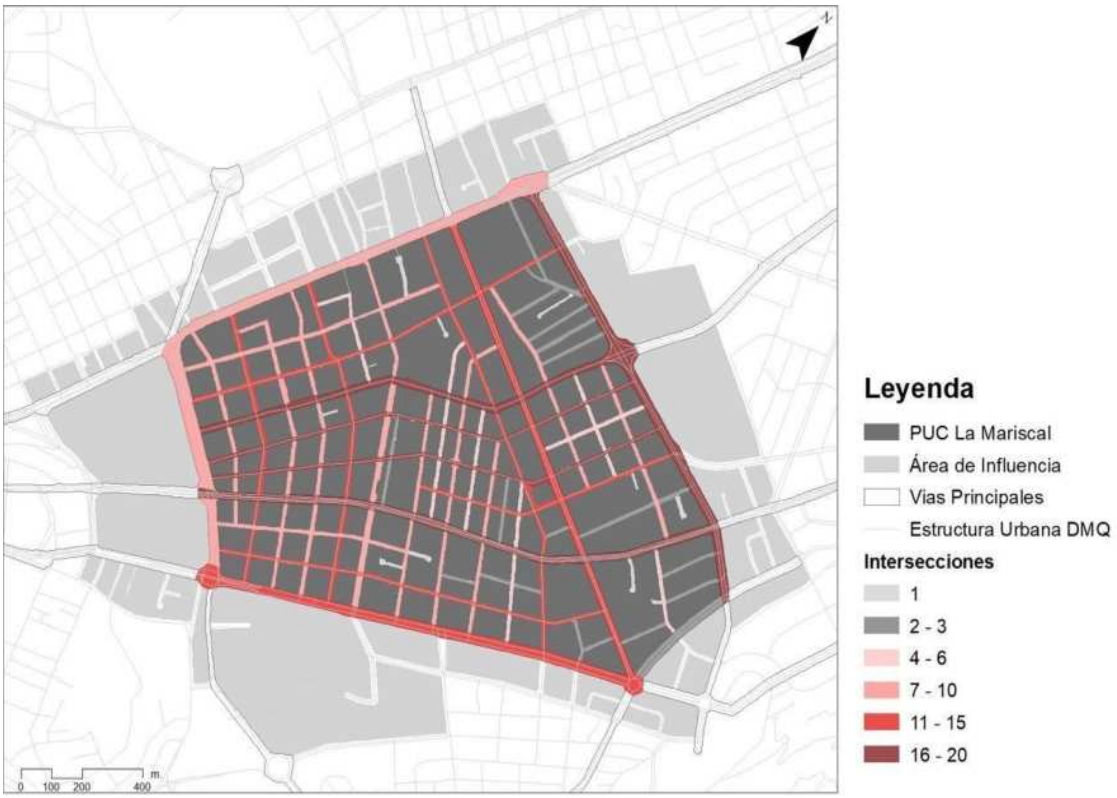



**Figura 37 Conectividad del sector a través del número de intersecciones del trazado.**
Elaboración: SHOT, 2024.

La clasificación vial se encuentra estrechamente ligada a los niveles de conectividad, es así que el sector de La Mariscal se encuentra delimitado perimetralmente por cuatro vías de clasificación arterial principal las cuales son: av. Francisco de Orellana, av. Patria, av. 12 de Octubre y av. 10 de Agosto. Adicionalmente, la av. 6 de Diciembre que atraviesa longitudinalmente el sector también posee la categoría de arteria principal. De igual manera, existen dos vías arteriales secundarias que son la av. Cristóbal Colón y la av. Amazonas. Dentro de las vías colectoras se encuentran las calles: Luis Cordero, Ignacio de Veintimilla en el sentido transversal (este-oeste), y las calles Juan León Mera y Reina Victoria en el sentido longitudinal (norte-sur). El resto de vías del sector se encuentran categorizadas como vías locales.

En cuanto a la direccionalidad de las vías, únicamente los ejes de conectividad metropolitana tanto longitudinales como transversales son los que cuentan con doble sentido de circulación vehicular. Las vías que se incluyen en esta categoría son la av. Ignacio de Veintimilla en el tramo comprendido entre la av. Amazonas y av. 12 de Octubre, la calle Marieta de Veintimilla y los *cul de sac*. Mientras que la unidireccionalidad prima en el trazado interno del polígono.

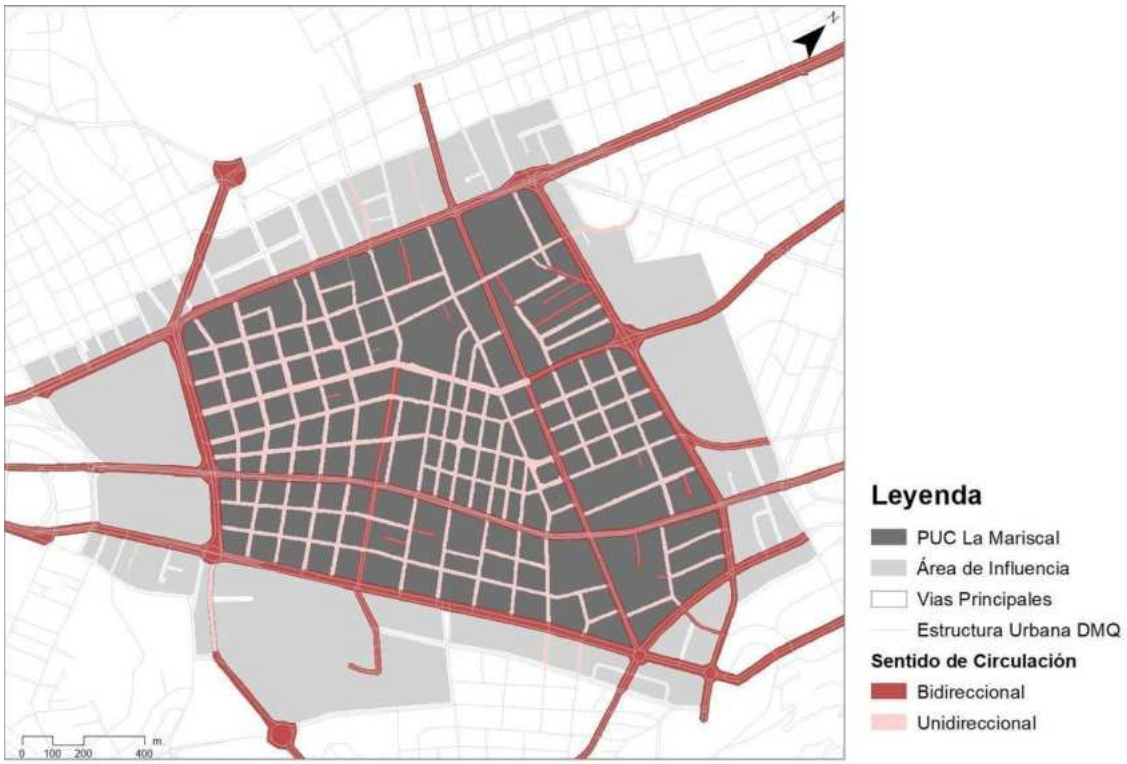



**Figura 38 Sentido de circulación vehicular del trazado.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Por otro lado, el número de carriles corresponde directamente a la jerarquía vial, es por esto que todas las avenidas perimetrales y la Av. 6 de diciembre que atraviesa el sector longitudinalmente cuentan con 6 carriles, exceptuando la Av. Patria en su tramo comprendido entre la Av. 6 de diciembre y la Av. 12 de octubre. Dentro del polígono, la única vía de 4 carriles vehiculares es el eje transversal de la Av. Colón.

La av. Amazonas tiene la particularidad dentro del sector por su reducción a 2 carriles vehiculares (entre la av. Colón y la av. Patria) a pesar de su jerarquía vial y por el ensanchamiento de sus aceras, lo que convierte al eje en un corredor dinámico dentro del sector. Los ejes con 3 carriles únicamente se ubican en el tramo oriental de la av. Ignacio de Veintimilla (entre la av. 12 de Octubre y la av. Amazonas), y en la av. Amazonas (entre la av. Orellana y la av. Colón). La trama interna del polígono alberga una estructura urbana de 1 y 2 carriles vehiculares, donde en su mayoría los ejes longitudinales que atraviesan el sector contienen 2 carriles, y los ejes transversales 1 carril.

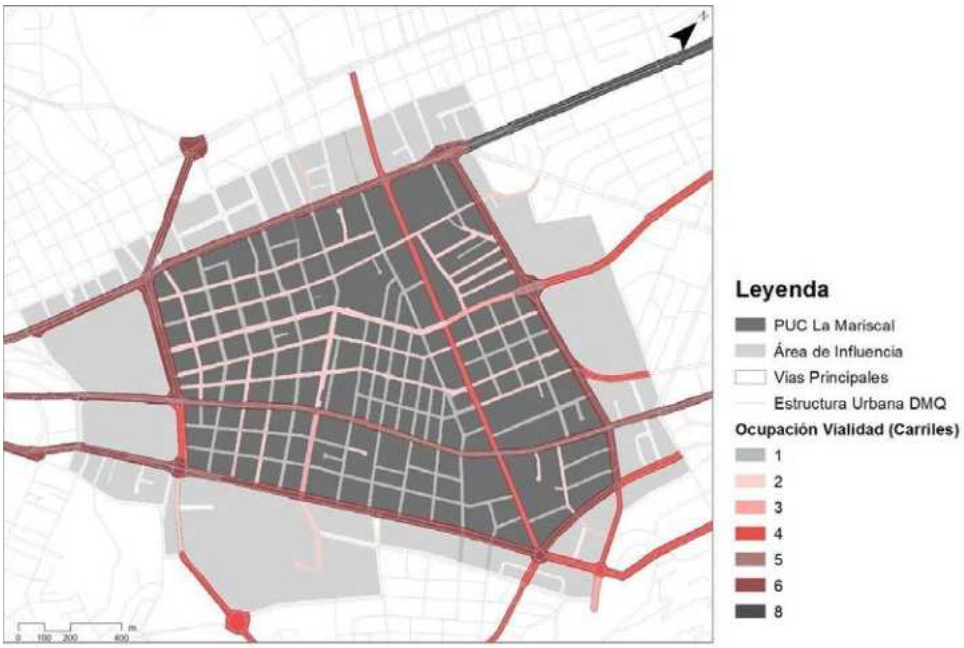



**Figura 39 Espacio del trazado ocupado por la vialidad en cuanto al uso vehicular.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *1.1.3 Análisis del Reparto Viario*

En el análisis del reparto viario se han considerado distintos actores que hacen uso del espacio público, para ello se ha clasificado el espacio público en espacio destinado a: vías carrozables, vías peatonales, espacio de estacionamientos y ciclovías con carril segregado unidireccional y bidireccional. En ese sentido, dentro de las 190 hectáreas del polígono de análisis, 60,82 hectáreas son destinadas a espacio público viario, representando aproximadamente un tercio del total de su superficie. Con este análisis, se busca identificar qué porcentaje del viario es destinado para cada actor del espacio público, evaluar el equilibrio en su reparto y comparar los resultados con los indicadores planteados.

**Figura 40 Reparto Viario. Espacio vías carrozable para vehículos motorizados.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Dentro del polígono de La Mariscal, la superficie del viario carrozable es el 60% del viario total, lo que indica que la circulación vehicular ocupa la mayor parte del espacio público. Este porcentaje considera únicamente el espacio de circulación de vehículos motorizados, sin tomar en cuenta áreas de estacionamiento en la vía pública. En el área de influencia el 67% de la superficie del viario total está destinada al espacio carrozable, lo cual no dista del porcentaje calculado para el área del polígono de estudio de La Mariscal.

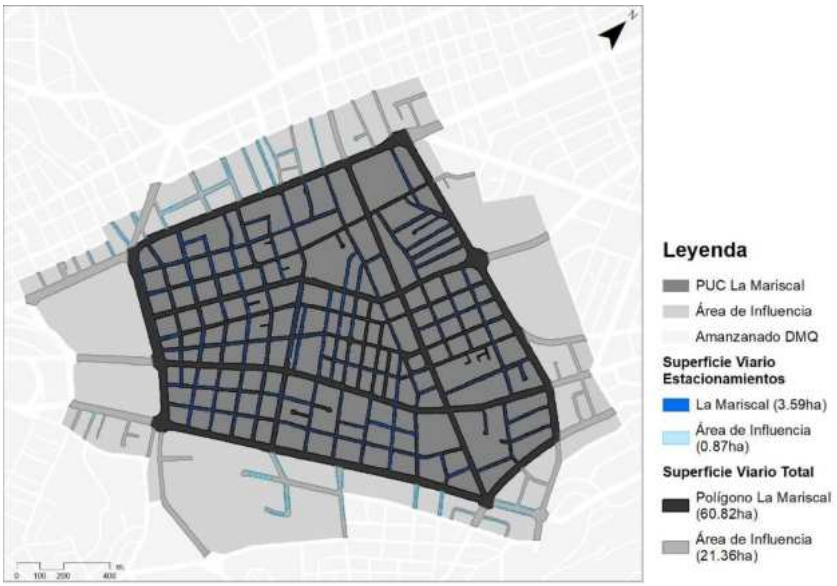



**Figura 41 Reparto Viario. Espacio para estacionamientos.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Los espacios de estacionamientos en el polígono de La Mariscal ocupan el 6% de la superficie del viario y en el área de influencia representan el 3,75%. A pesar de no ser un área considerable en la totalidad, se suma al espacio público destinado a los vehículos motorizados, adicionalmente, esto guarda correspondencia con la superficie destinada a la denominada “Zona Azul”, estacionamientos con pago en el espacio público.

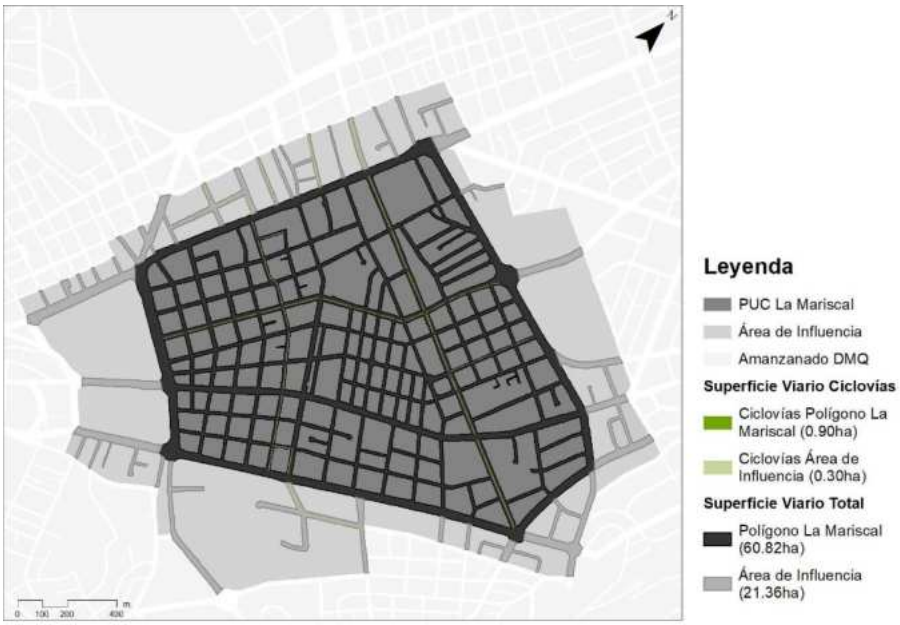



**Figura 42 Reparto Viario. Espacio para ciclovías.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Como parte de movilidad activa, las ciclovías de carril segregado en el polígono de La Mariscal ocupan el 1,48% de la superficie total del viario y cubren la totalidad de tres ejes y parcialmente dos ejes. En el área de influencia, con cifras similares, las ciclovías ocupan el 1,40%, del viario total. En este caso no se han considerado las ciclovías de carril compartido, con el fin de analizar el reparto viario exclusivo para este tipo de movilidad.

La ocupación de las ciclovías en el trazado tiene distintas categorías: carriles segregados bidireccionales que se encuentran en todo el eje de la av. Amazonas y en la calle Jerónimo Carrión, atravesando la totalidad del sector y en la calle Diego de Almagro (desde la av. Orellana hasta la calle Luis Cordero). En la av. Colón y en la calle Reina Victoria (desde la av. Orellana hasta la calle Luis Cordero) se despliegan ciclovías de carril unidireccional segregado. En todo el eje de la calle Luis Cordero, av. 12 de Octubre y av. 6 de Diciembre se encuentra la ciclovía compartida con el carril vehicular.

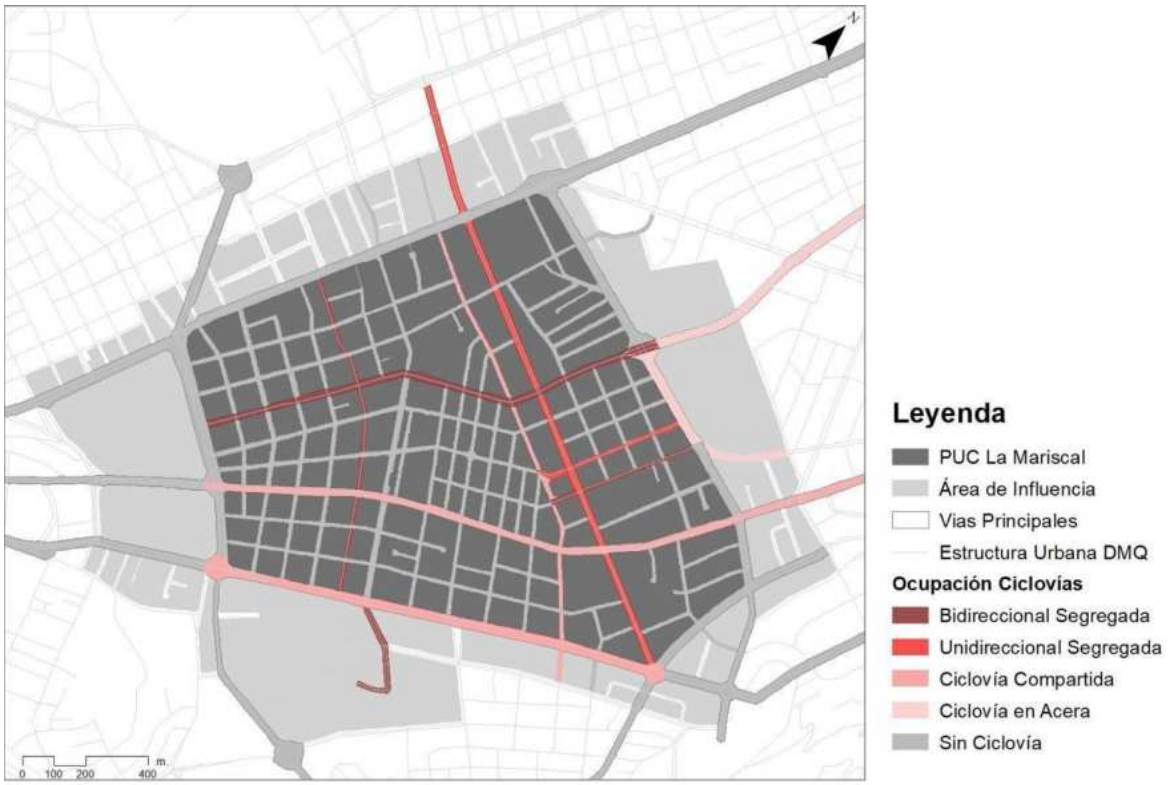



**Figura 43 Espacio del trazado ocupado por la movilidad alternativa en cuanto al uso de ciclovías.**
*Nota.* La información usada para el mapa es del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro La Mariscal". Elaboración: SHOT, 2024.

Por otro lado, los ejes de circulación de ciclovía no cuentan con zonas de estacionamiento vehicular, a excepción de los ejes de la calle Jerónimo Carrión y la calle Luis Cordero, que son ocupados por estacionamiento en un borde la vía y un carril de circulación. Cabe mencionar que, el 1.5% de la superficie del viario del polígono de La Mariscal que está destinado a ciclovías conecta el sector principalmente de forma longitudinal, sin embargo, existe una carencia en cuanto a la conectividad interna del polígono y que, por sus características funcionales, formales y de servicios, las ciclovías proporcionarán una conectividad alternativa de calidad en la zona.

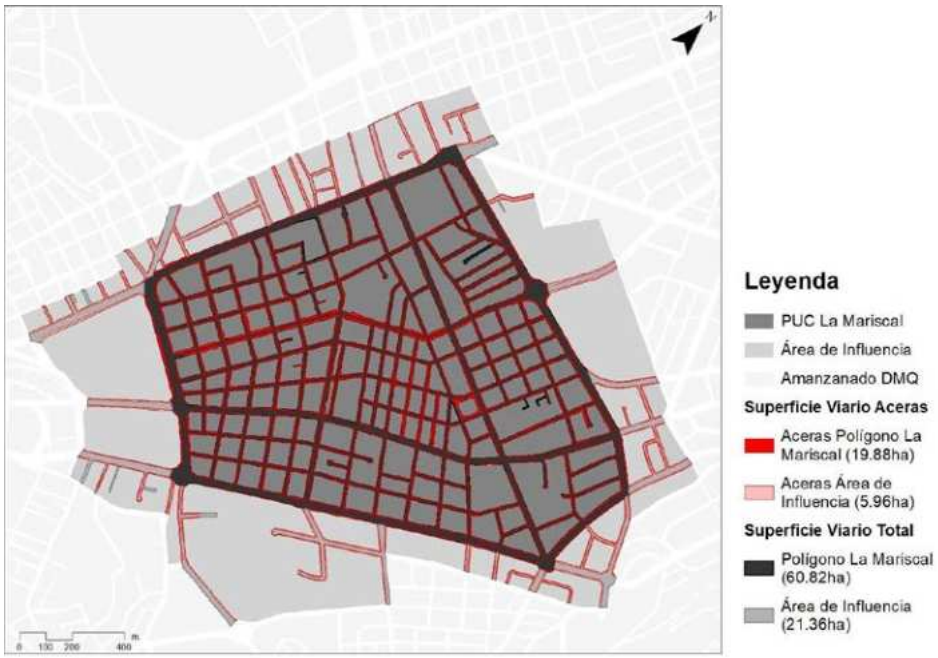



**Figura 44 Reparto Viario. Espacio para aceras.**
Elaboración: SHOT, 2024.

El espacio destinado para aceras dentro del polígono de La Mariscal representa el aproximadamente el 33% del viario total y en el área de influencia el 28%. El reparto peatonal del viario en el área de estudio se encuentra en rangos bajos con relación a indicadores internacionales (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, n.d., 27), que proponen un indicador mínimo del 60% para el espacio viario peatonal.

En el caso de La Mariscal, este análisis sirve como punto de partida para entender el grado de equilibrio del reparto viario, donde se puede concluir que en tanto en el perímetro del plan como en su área de influencia se destina la mayor parte del espacio a los vehículos motorizados, 66% y 71% respectivamente, incluyendo las vías carrozables y los estacionamientos. Es así que, los indicadores propuestos en esta área puedan prever un reequilibrio o redistribución según las categorías viales y concordancia a los objetivos del plan.

Se puede evidenciar además que, existen tramos de calles que cuentan con zonas destinadas a estacionamiento en ambos lados de la calzada como es el caso de la av. Ignacio de la Veintimilla entre av. Amazonas y av. 6 de Diciembre, la calle Pdte. Wilson, Joaquín Pinto entre Reina Victoria y Cordero, la calle Jorge Washington, Vicente Ramón Roca, algunos tramos de la calle Francisco Robles, La Niña, entre otras de carácter local, mismas que tienen potencial de cambio en su reparto viario ya que al ser La Mariscal una de las zonas mejor servidas en cuanto a transporte público, así como por la diversidad de comercios y servicios que este polígono ofrece, la priorización de las superficies peatonales es imprescindible para aproximarse a lo establecido en los estándares mencionados.

**Figura 45 Estado del reparto viario de las calles Wilson, Jorge Washington, Mariscal Foch, Pedro de Valdivia.**

*Nota.* La información tomada de Google maps agosto, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Como se puede observar en las imágenes anteriores, principalmente en las calles Mariscal Foch y Joaquín Pinto, son vías que al tener además del espacio para el carril de circulación vehicular cuentan con estacionamientos en ambos lados de la calzada, esto genera inseguridad en zonas con gran afluencia de peatones, por lo que se reitera la necesidad de replantear el reparto viario y equilibrarlo entre el espacio destinado a vía carrozable, ciclovías y áreas de tránsito peatonal.

Por otro lado, en los ejemplos de la calle Pdte. Wilson y Pedro de Valdivia, se evidencia la desproporción en el espacio destinado al peatón y al auto, y al ser una zona bien servida, se podrían liberar estos espacios en superficie de autos y ampliar las aceras, logrando así dicho equilibrio en la proporción del espacio de la traza para cada uno de los actores que hacen uso del espacio. Estas acciones permitirían mejorar la calidad del espacio abierto, así como también promover la movilidad alternativa, mejorando los diversos sistemas que conforman la estructura del sector.

En la imagen de la av. Amazonas se evidencia un mayor equilibrio de reparto viario ya que al ser esta una vía colectora cuenta con dos carriles para la vía carrozable, una ciclovía bidireccional y aceras amplias que permiten arbolado y la libre circulación de los peatones. Por otro lado, en la calle Juan Rodríguez, se maneja una plataforma única que prioriza la circulación peatonal y mantiene un equilibrio con el espacio destinado a vehículos motorizados, además, brinda confort térmico y visual en su recorrido gracias a la arborización y mobiliario urbano que posee, siendo este un modelo que se puede proyectar a otras vías locales circundantes de similares características.

### *1.1.4 Tipología de Manzanas*

La Mariscal se configura como una zona heterogénea en cuanto a la morfología de sus manzanas. Al igual que la trama urbana, las diferentes tipologías de manzanas en este sector son producto del progresivo crecimiento urbano de Quito a lo largo del siglo XX hasta la actualidad. En ese sentido, se identifica que el desarrollo de La Mariscal comienza en la av. Patria como límite sur, y continúa en la av. Colón hacia el norte, dejando un sector entre estas que se ha desarrollado de manera espontánea. A su vez, se identifica que la forma de las manzanas tiene relación directa con

la trama urbana generada por la disposición de las vías del sector, formando manzanas regulares e irregulares, que responden al crecimiento histórico del sector.

En general, la morfología de las manzanas responde al trazado de las avenidas 10 de Agosto, 6 de Diciembre y 12 de Octubre, las cuales se extienden de sur a norte sobre la antiguamente denominada “Llanura Iñaquito''. En ese sentido, La Mariscal presenta formas regulares en la zona sur del polígono, ya que es donde se respetó el trazado original del plan regulador de Jones Odriozola, partiendo desde la av. Patria. Por su parte, en la zona norte del polígono, entre las avenidas Colón y Orellana, se identifica una heterogeneidad en las manzanas en cuanto a forma y tamaño.

En ese contexto, se han identificado cuatro tipologías de manzanas dentro del polígono de La Mariscal, categorizadas en tres formas regulares[1], entre ellas: cuadrada, rectangular y trapezoidal[2] y la tipología irregular. Con un total de 149 manzanas dentro del polígono, se identifica que la forma cuadrada predomina con 55 manzanas, existen 34 manzanas trapezoidales, 33 manzanas rectangulares y 27 irregulares. Por su parte, en el área de influencia del polígono se identifican 53 manzanas, de las cuales, la forma predominante es la irregular[3] con 26 manzanas. Por su parte, se registran 13 manzanas rectangulares, 10 trapezoidales, y 4 cuadradas.

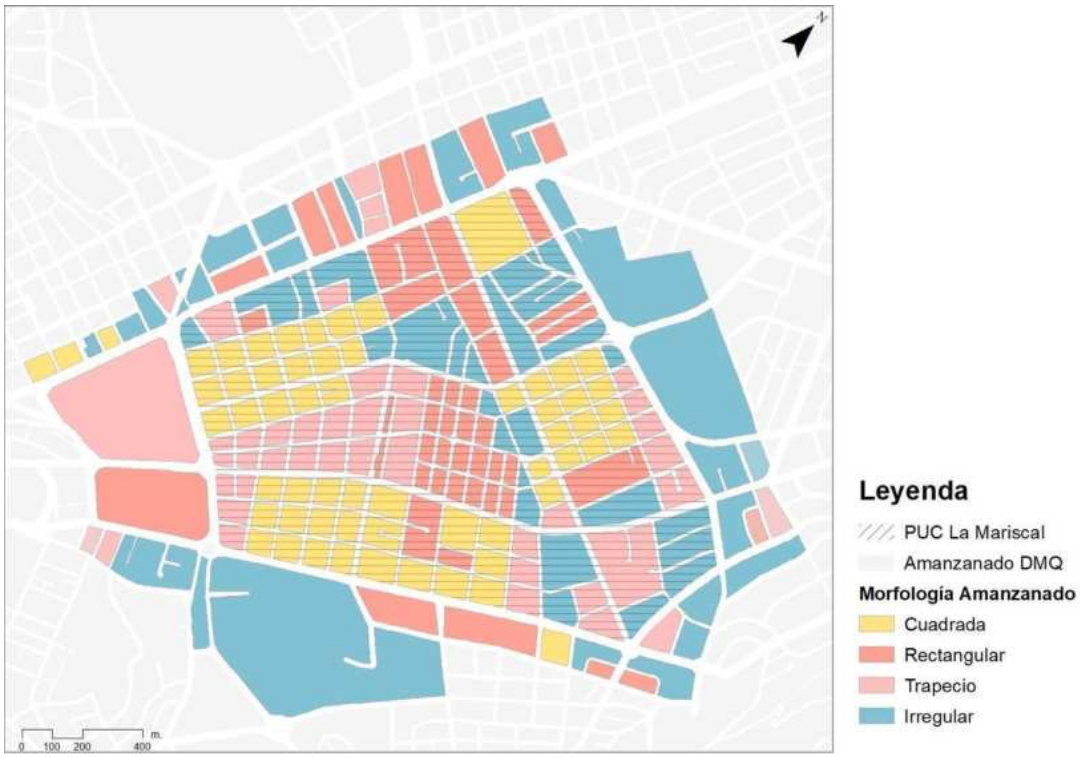



**Figura 46 Morfología del amanzanado.**

Elaboración: SHOT, 2024.

[1] Las manzanas de forma Regular son aquellas que cuentan con cuatro frentes conformando figuras como cuadrado, rectángulo y trapecio.

[2] Esto debido a la morfología del perímetro de La Mariscal, se observa que es una tipología repetida porque el sector marca el ingreso a la garganta del centro histórico y esto condiciona a la configuración de las manzanas.

[3] Las manzanas de forma irregular son aquellas que cuentan con más de cuatro frentes, estas pueden tener diversas formas y tamaños.

Sin distinguir morfología, en la generalidad del amanzanado del polígono de La Mariscal, los porcentajes de acuerdo a los rangos de superficie son los siguientes:

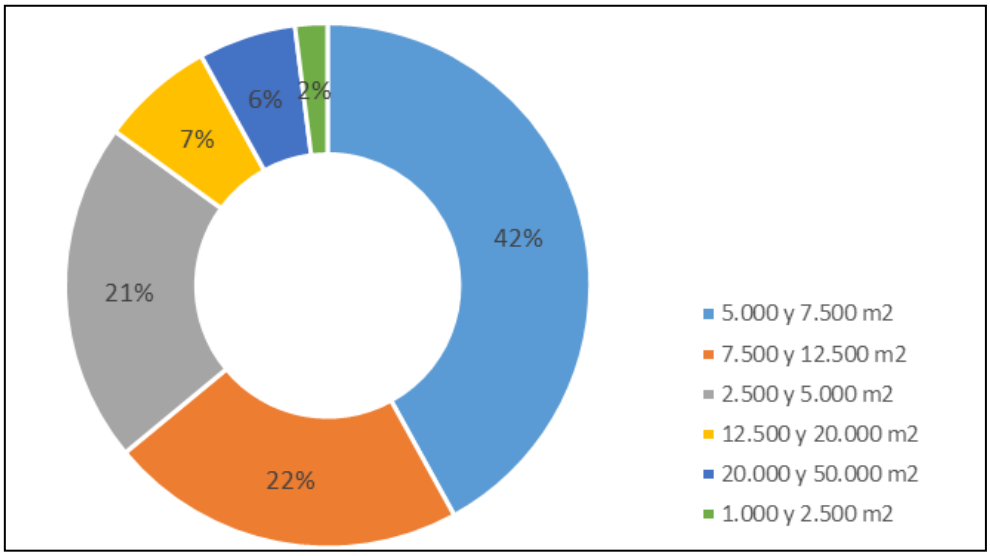



**Figura 47 Porcentaje del amanzanado del área de estudio según superficie.**
Elaboración: SHOT, 2024.

En el área de influencia del plan, la superficie del amanzanado en porcentajes se encuentra distribuida de la siguiente manera:

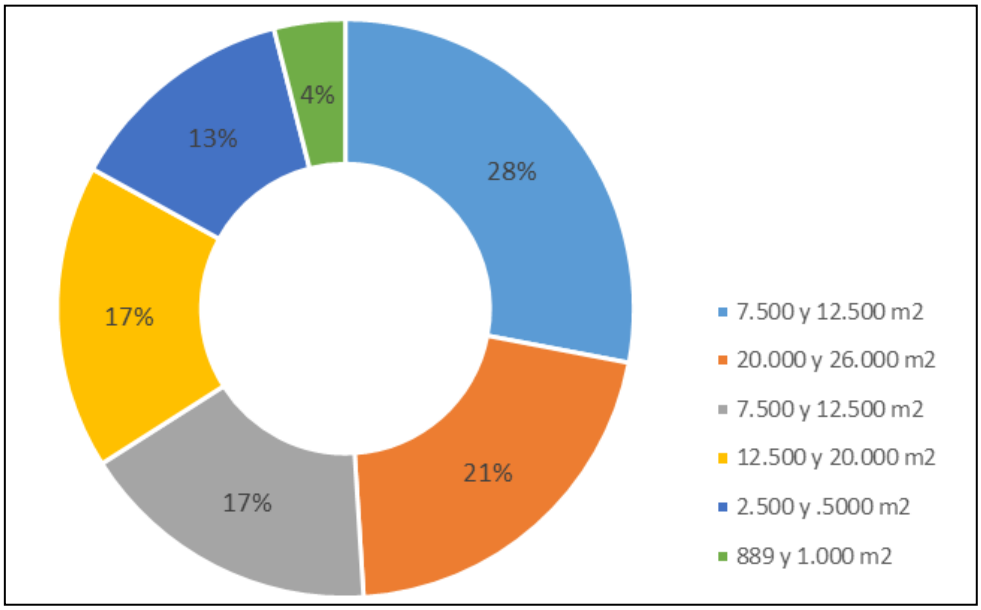



**Figura 48 Porcentaje del amanzanado del área de influencia según superficie.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En cuanto al rango de superficie de manzanas predominante en La Mariscal, existe una clara predominancia del rango de 5.000 a 7.500 m2 con el 42% de los casos. En su área de influencia, aunque predomine el rango entre 7.500 y 12.500 m2, los distintos rangos se encuentran más equilibrados, y en la generalidad, la superficie de manzana es mayor que en el perímetro interno, debido a los equipamientos y servicios de escala metropolitana que rodean al polígono de La Mariscal, como es el caso del parque El Ejido o el eje de las universidades sobre la av. 12 de Octubre.

Es importante destacar que, la superficie total neta del amanzanado en el polígono de La Mariscal es de 130 hectáreas, de la cual, la morfología cuadrada representa un 34% con 44 hectáreas, la rectangular un 20% con 26 hectáreas, la tipo trapezoidal un 22% con 28 hectáreas, y la de tipo irregular un 24% con 32 hectáreas. La mayor superficie la ocupan las manzanas con el tipo de morfología cuadrada, mientras las manzanas de morfología irregular son las de menor cantidad, sin embargo, las manzanas irregulares ocupan mayor superficie que las rectangulares y la tipología trapecio, que se encuentran en porcentajes similares.

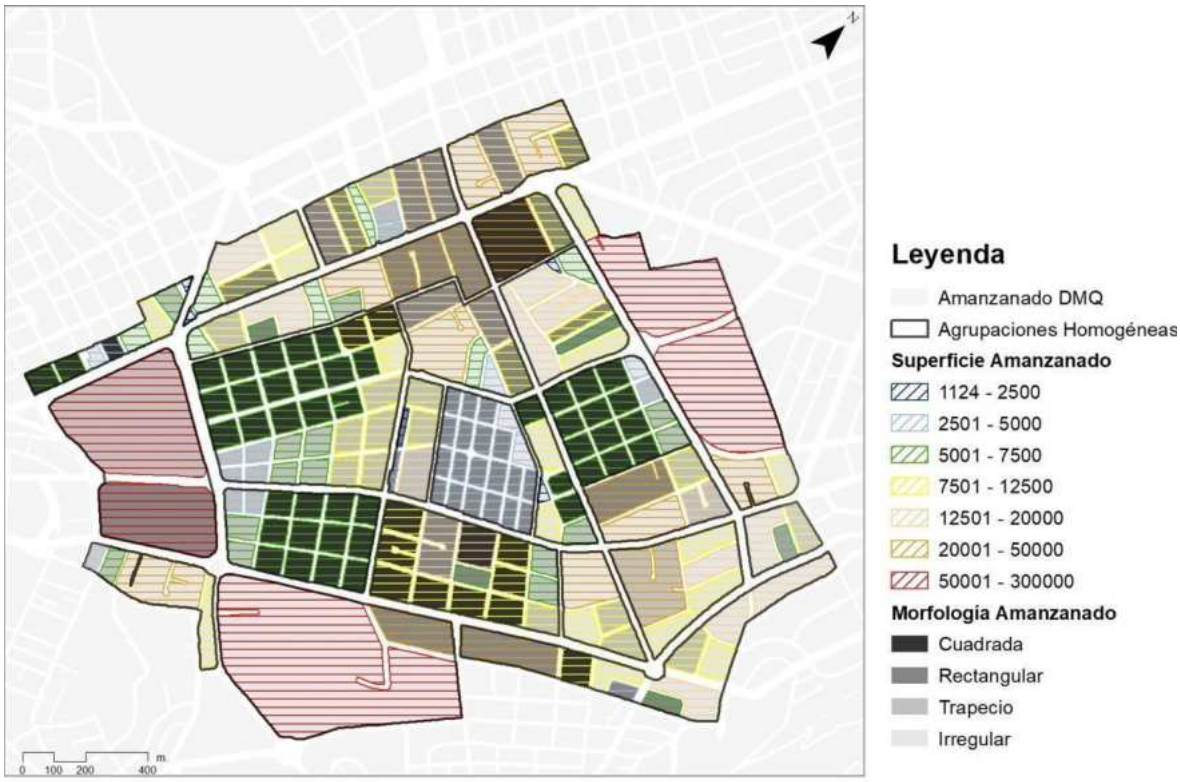



**Figura 49 Agrupaciones homogéneas del amanzanado.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Dentro del área comprendida entre la av. Patria y la av. Ignacio de Veintimilla, se configura un amanzanado homogéneo, adaptado a su perímetro y a la geomorfología del sector. Por otro lado, el amanzanado que bordea la Av. 10 de Agosto responde a morfologías irregulares, conjuntamente con el perímetro comprendido entre las avenidas Ignacio de Veintimilla, Amazonas y Orellana. Esta lógica responde a la posterior configuración del trazado irregular y discontinuo en su proceso histórico de transformación. Otro tipo de configuración se identifica en la zona central del sector, en el perímetro de las avenidas Amazonas y 6 de Diciembre, y las calles Pdte. Wilson y Luis Cordero, donde la agrupación de manzanas rectangulares conforma un polígono homogéneo y de mayor permeabilidad, por tener las dimensiones más cortas del amanzanado, respecto a los otros casos previamente citados.

La configuración del amanzanado en el perímetro de las avenidas Orellana, Amazonas, Colón y Diego de Almagro, tiene similares características al sector sur del polígono, en cuanto a forma y dimensión. Esto se da debido a la época en la que se habilita el suelo para su urbanización, y por ser el área en el que se ubicó el antiguo hipódromo de Quito. Por otra parte el amanzanado delimitado por las avenidas 6 de Diciembre, 12 de Octubre, Coruña, Orellana y la calle Luis Cordero, presenta una configuración discontinua con un amanzanado irregular y de grandes superficies.

### *1.1.5 Estructura Parcelaria*

La morfología de los lotes está ligada a la fragmentación de una manzana, las cuales al dividirse generan un conjunto de lotes individuales o parcelas. Se pueden generar distintas formas de lotes regulares como cuadrados, rectangulares y de formas irregulares, los cuales pueden llegar a generar conflictos o potencialidades espaciales según su localización dentro de la manzana.

En el sector La Mariscal se han identificado 2 formas principales de lotes:

1) La forma regular, para este caso consideramos cuadradas y rectangulares, que es la predominante y se encuentra implantada en manzanas regulares en la mayoría de los casos;

2) También se ha identificado lotes con formas irregulares, fragmentados por propietarios de grandes solares privados y como resultado de espacios residuales de subdivisiones, por consiguiente, genera una discontinuidad e irregularidad en el perfil urbano de la zona.

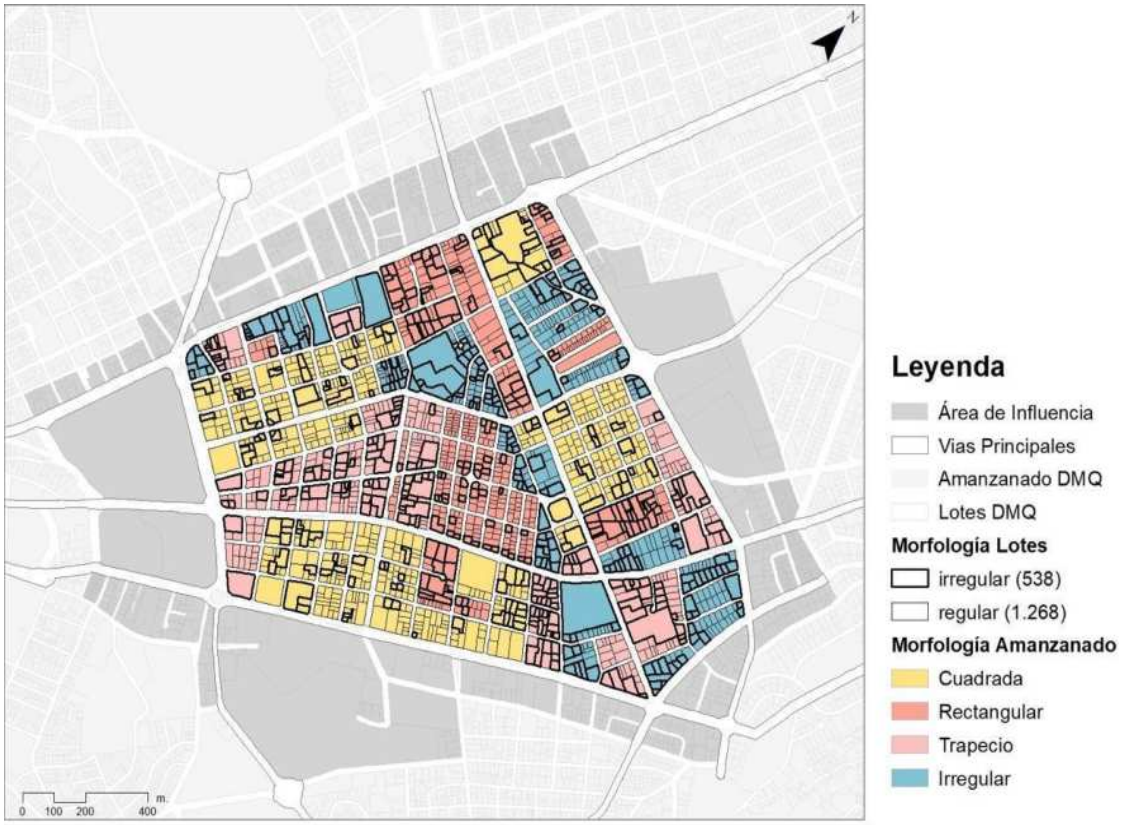



**Figura 50 Forma de ocupación de la parcela según morfología de manzana.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Para establecer un análisis más detallado se han seleccionado 6 sectores del polígono de estudio de La Mariscal, para analizar sus formas de manzana y la relación con el fraccionamiento interno de los lotes.

**Figura 51 Agrupación homogénea según amanzanado y forma de ocupación de la parcela (morfología y superficie).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 1:** En este cuadrante predominan las manzanas de forma cuadrada, pero hacia el borde sur-este, encontramos un grupo de manzanas trapezoidales, además se puede evidenciar una clara predominancia de lotes de forma regular qué responden a la vez a la forma regular de las manzanas.

**Caso 2:** En este sector, predominan las manzanas de forma regular con una división de lotes regulares, sin embargo, en las manzanas irregulares se evidencia que el suelo se fraccionó y dio lugar a lotes irregulares generalmente en los bordes.

**Caso 3:** Dentro de este sector predominan las manzanas cuadradas con una división de lotes de forma regular y lotes cuyo tamaño oscila entre los 500 a 1.000 m2. Por otro lado, en las manzanas trapezoidales también se evidencia la predominancia de un fraccionamiento de lotes regulares, mientras que, en la manzana irregular, al igual que en el caso anterior, predomina un fraccionamiento con lotes irregulares.

**Caso 4:** A lo largo de la av. 10 de Agosto, encontramos tanto manzanas irregulares como rectangulares y trapezoidales, por lo que el fraccionamiento de lotes es principalmente irregular, y de tamaños muy variados. El análisis sugiere que esta es una de las zonas con mayor diversidad en cuanto a morfología y fraccionamiento, tanto de lotes como de manzanas. Se evidencia una predominancia de lotes entre los 300 y 800 m2, sin embargo, podemos encontrar lotes hasta de 130 m2 como mayores a los 3.000 m2, esta gran variedad en cuanto a morfología y dimensiones puede ser atribuida al desarrollo en diferentes épocas de este eje, así como a la existencia de lotes de oportunidad y locales que comerciales en plantas bajas a línea de fábrica que ocupan solo los frentes de los lotes.

**Caso 5:** En este sector predominan las manzanas de forma irregular y rectangular. El fraccionamiento ha seguido esta morfología, donde se identifican lotes irregulares de grandes dimensiones (mayores a 2.500 m2) y lotes regulares de pequeñas dimensiones (hasta 500 m2).

**Caso 6:** En este sector predominan las manzanas irregulares y rectangulares. En cuanto al fraccionamiento de los lotes, se puede evidenciar que en las manzanas rectangulares predominan los lotes regulares, mientras que en las manzanas irregulares predomina un fraccionamiento con formas irregulares en los lotes.

En este sentido, podemos evidenciar que el fraccionamiento de lotes está relacionado directamente con la forma de las manzanas, también se puede destacar que en manzanas rectangulares, trapezoidales y regulares, el tamaño de lotes varía generalmente entre 300 y 500 m2, mientras que en manzanas irregulares se pueden encontrar lotes superiores a los 1.000 m2 y de forma irregular, siendo estos lotes potenciales unidades de actuación urbanística para la generación y desarrollo del sector.

**Figura 52 Frentes de lotes.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Finalmente, el análisis de los frentes de lotes muestra que el fraccionamiento de lotes no ha sido llevado a cabo de la manera que establece la normativa actual, ya que se han generado frentes menores a los 10 metros, en lotes irregulares, con fondos de hasta 100 metros, incluso se puede evidenciar que en 46 lotes los frentes son menores a los 5 metros, esto quiere decir que se forman callejones para los accesos en medio de las manzanas y las edificaciones que allí se desarrollen no podrían contar con los niveles de iluminación, asoleamiento, ventilación y confort mínimos para la habitabilidad, además que genera una discontinuidad en la imagen urbana del sector.

### *1.1.6 Discontinuidad de la estructura parcelaria*

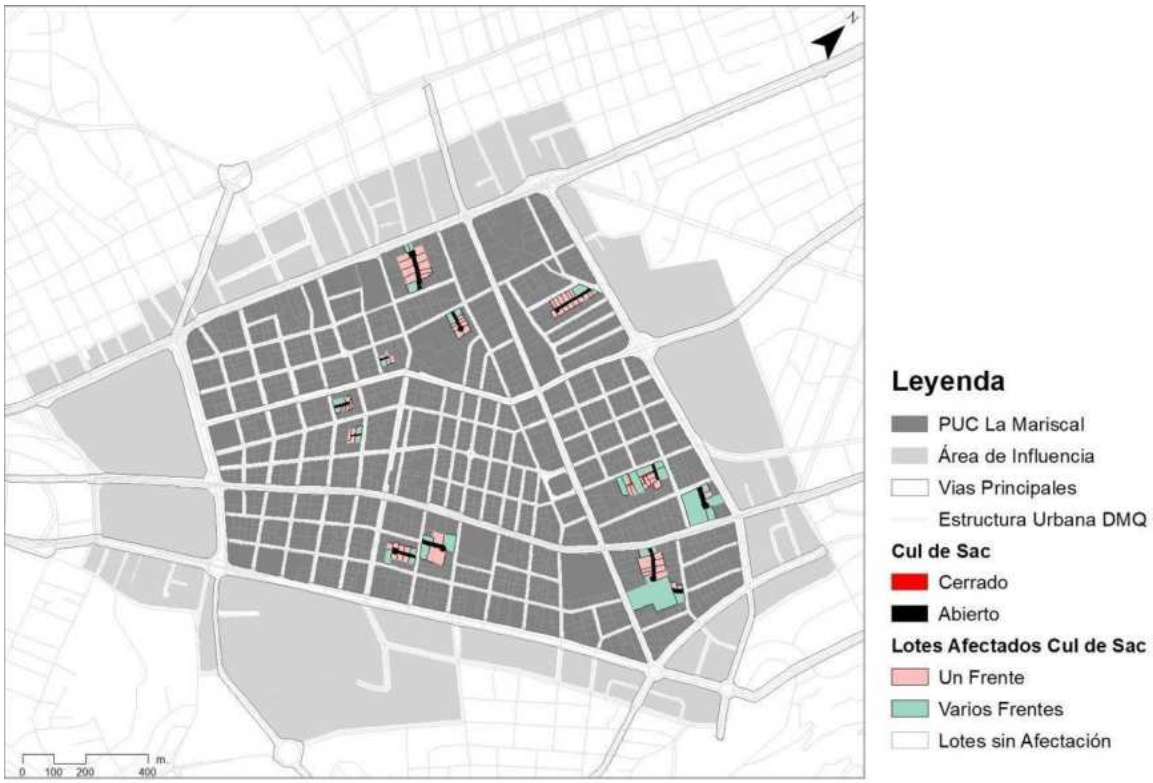



**Figura 53 Agrupaciones homogéneas del amanzanado.**
Elaboración: SHOT, 2024.

La estructura de La Mariscal presenta varios grados de continuidad/discontinuidad en el análisis de su trama. Entre ellos, se encuentran los *cul de sac* o callejón sin salida, los cuales rompen el manzanero para dar acceso a lotes y/o predios tanto públicos como privados. En este caso, de los ejes discontinuos de La Mariscal, 12 son abiertos, es decir de acceso público y 2 se encuentran cerrados, es decir de acceso exclusivamente privado. Los lotes colindantes con este tipo de trama son 103, de un total de 1806 lotes en toda La Mariscal. De estos, 35 tienen otros frentes de vía, y 68 lotes tienen únicamente acceso por estas aperturas del manzanero (su superficie oscila entre 140 y 2000 m2 aproximadamente).

Dentro del proceso histórico de conformación de La Mariscal, este tipo de discontinuidad no se hace presente como tipología de conformación de manzana. No es sino hasta las últimas décadas del siglo XX, que debido al fraccionamiento o subdivisiones de lotes, se da esta respuesta para la accesibilidad a aquellos que no cuentan con frente viario. Aunque se encuentran casos de este tipo de ejes en la estructura urbana, no es una tipología predominante en La Mariscal; sin embargo en casos como el de la calle Mercadillo existe la posibilidad de aperturar la vía para tener una conexión vehicular directa con la av. 10 de Agosto. Por otro lado los demás *cul de sac* sirven únicamente como acceso a lotes y no se los identifica como una problemática de la zona.

## *1.2 Imagen Urbana*

### *1.2.1 Relación Espacio Público - Espacio Privado*

**Figura 54 Secciones de relación calle- edificación.**

Elaboración: SHOT, 2024.

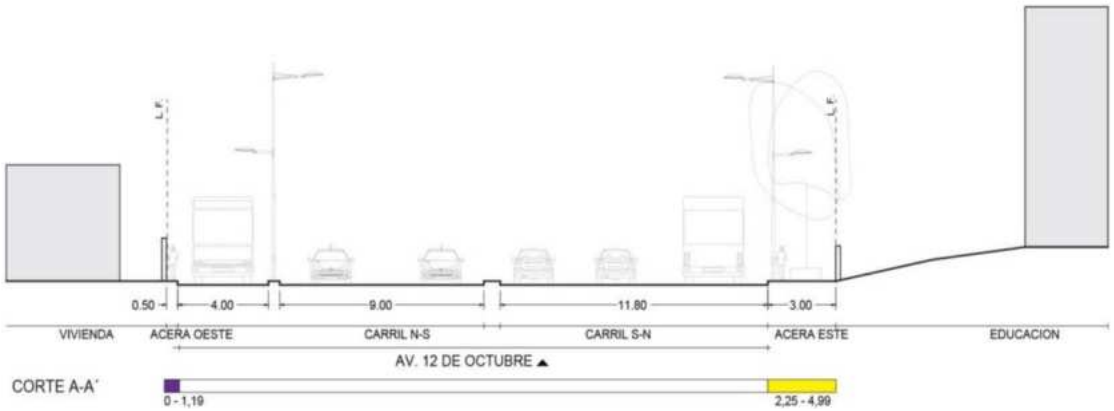



**Figura 55 Sección 1: avenida 12 de Octubre (intersección calle Jorge Washington). - Relación 7 a 1 -**

Elaboración: STHV, 2017.

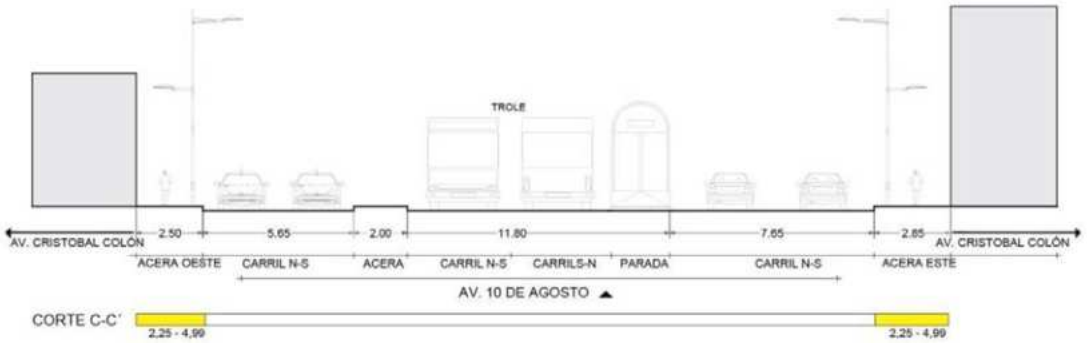



**Figura 56 Sección 2: avenida 10 de Agosto (intersección avenida Cristóbal Colón). - Relación 5 a 1 -**

Elaboración: STHV, 2017.

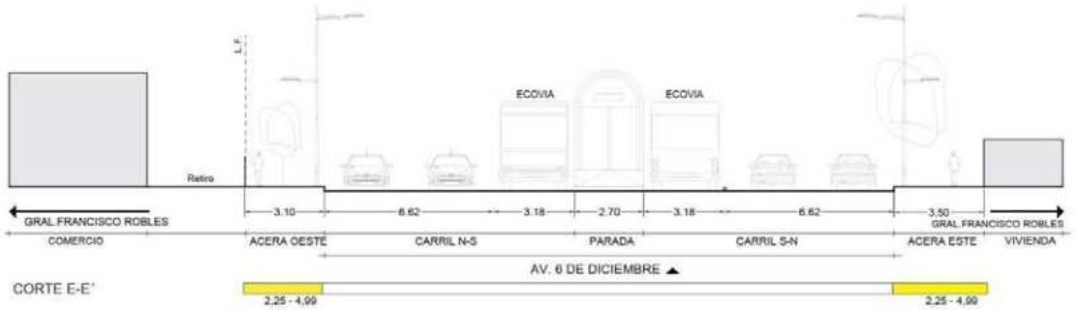



**Figura 57 Sección 3: avenida 6 de Diciembre (intersección calle Francisco Robles). - Relación 3 a 1 -**

Elaboración: STHV, 2017.

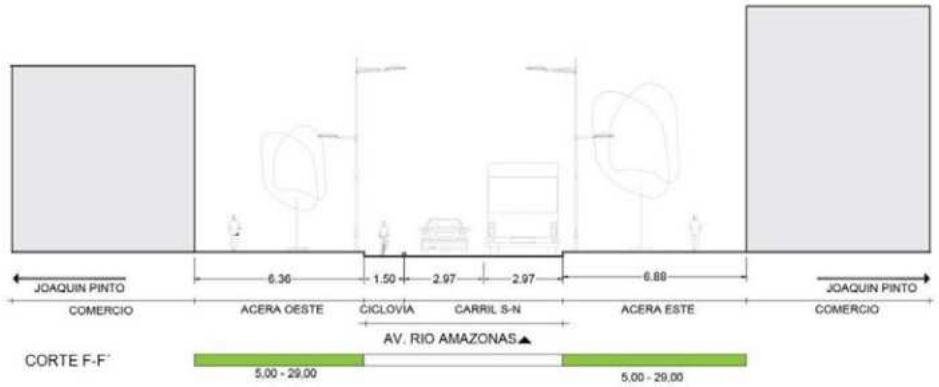



**Figura 58 Sección 4: avenida Amazonas (intersección calle Joaquín Pinto). - Relación 1 a 2.5 -**

Elaboración: STHV, 2017.

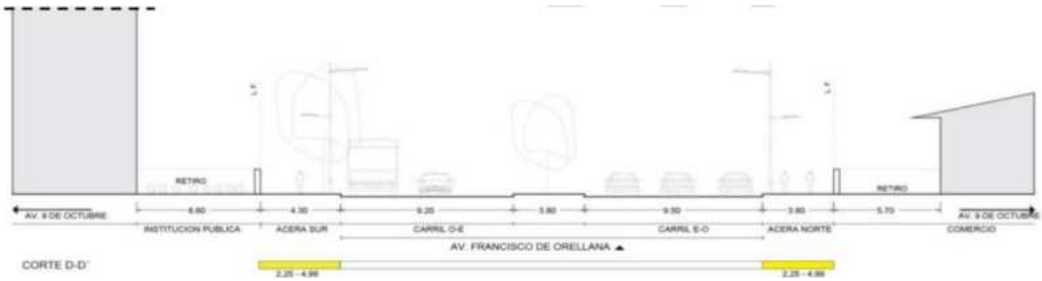



**Figura 59 Sección 5: avenida Orellana (intersección calle 9 de Octubre)**

Elaboración: STHV, 2017.

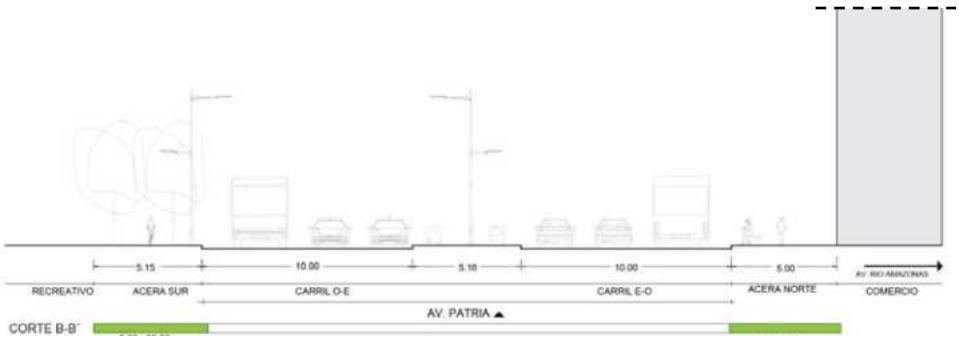



**Figura 60 Sección 6: avenida Patria (intersección avenida Amazonas). - Relación 2 a 1 -**

Elaboración: STHV, 2017.

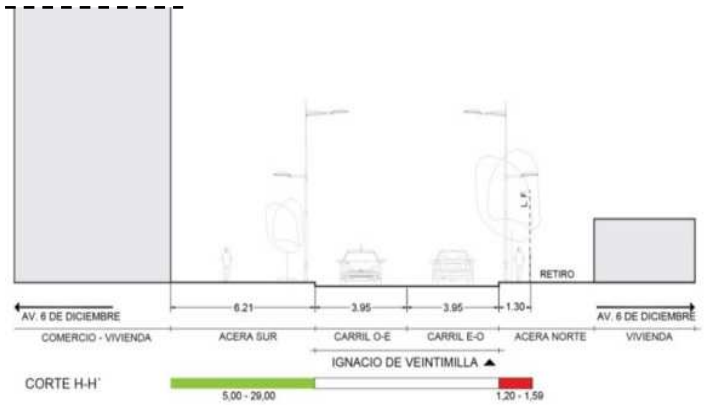



**Figura 61 Sección 7: avenida General. Ignacio de Veintimilla (intersección avenida 6 de Diciembre)- Relación 1 a 1 -**

Elaboración: STHV, 2017.

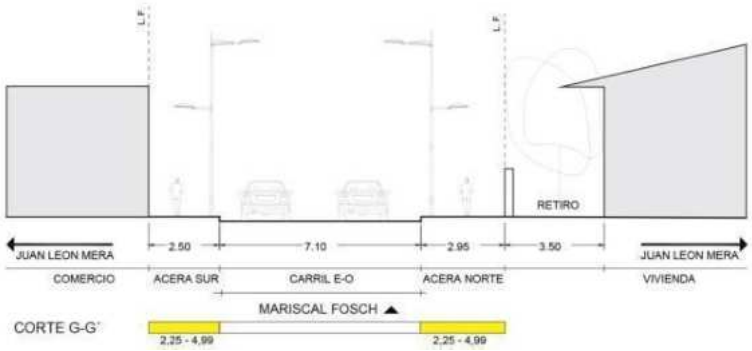



**Figura 62 Sección 8: calle Mariscal Foch (intersección calle Juan León Mera). - Relación 1 a 1**

Elaboración: STHV, 2017.

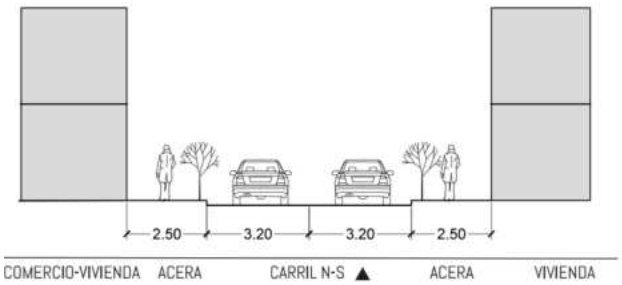



**Figura 63 Sección 9: calle Reina Victoria (entre calles Wilson y Pinto). - Relación 1 a 1 -**

Fuente: La imagen fue tomada de la PUCE- Taller arquitectónico y urbano 6. La Mariscal Sucre de todos.

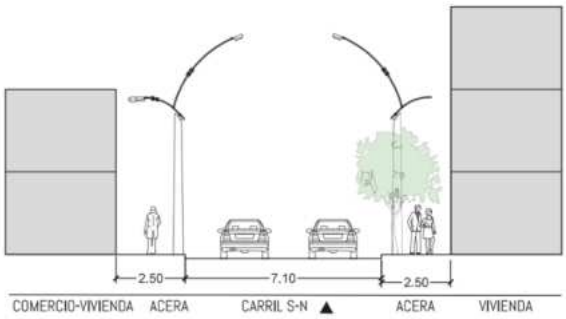



**Figura 64 Sección 10: calle Juan León Mera (entre avenida Veintimilla y calle Baquedano). - Relación 1 a 1-**

Fuente: La imagen fue tomada de la PUCE- Taller arquitectónico y urbano 6. La Mariscal Sucre de todos.

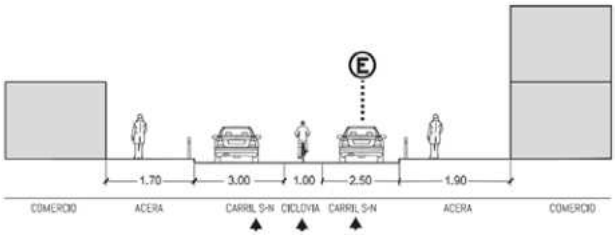



**Figura 65 Sección 11: calle Luis Cordero (entre Reina Victoria y Juan León Mera). - Relación 1 a 1 -**

Fuente: La imagen fue tomada de la PUCE- Taller arquitectónico y urbano 6. La Mariscal Sucre de todos.

En los perfiles analizados se identifica que, el vacío entre espacio público y espacio privado lo ocupa en mayor proporción la circulación vehicular, exceptuando la av. Amazonas donde la relación es inversa respecto a las principales avenidas. Las dimensiones del espacio peatonal de las secciones estudiadas oscilan entre 1.30 m. y 6.88 m; sin embargo, en la Av. 12 de Octubre se evidencia que la circulación peatonal tiene una dimensión de 0,50 m, la cual es insuficiente para la movilidad por el lugar. Por su parte, en la av. Ignacio de Veintimilla se da el caso de un espacio que encaja en los estándares mínimos de las normas de arquitectura y urbanismo de Quito (1,20 m).

En ese sentido, al momento de analizar la imagen urbana del polígono de La Mariscal, es necesario tener en cuenta factores como el confort, percepción de seguridad, nivel de continuidad con el entorno, y obstáculos que afecten a la autonomía en el desplazamiento de los usuarios que circulan en este tipo de condiciones espaciales.

En cuanto a la altura edificada, se identifica diversidad y homogeneidad en las distintas secciones. En casos como las avenidas 12 de Octubre, Patria (presencia del parque El Ejido en un frente), Orellana e Ignacio de Veintimilla, se distingue una diferencia marcada, lo cual denota la subutilización de la norma, o el momento histórico de la edificación por cuestión del tipo de ocupación a inicios de la conformación del sector, y las dinámicas de transformación en la tipología de edificación en el tiempo. De igual manera se da con la ocupación a línea de fábrica y retiros frontales.

En secciones como las avenidas 12 de Octubre, 6 de Diciembre, Veintimilla y calle Mariscal Foch existen distintos tipos de ocupación, donde un borde presenta la ocupación a línea de fábrica y el otro con retiro frontal. Las ocupaciones a línea de fábrica en los dos bordes se dan en las secciones de las avenidas 10 de Agosto y Amazonas, y las calles Reina Victoria y Juan León Mera. En el caso de la sección de la avenida Orellana, se identifican los dos bordes con retiro frontal.

La diferencia de ocupaciones incide en la relación de espacio público con la planta baja, ya que esto puede generar actividades que dinamicen el sector por su relación directa. El tipo de ocupación del

retiro incide en la imagen urbana y relaciones entre espacio público y privado, generando distinta morfología y percepción del espacio a través de muros permeables o impermeables, estacionamientos, áreas verdes, usos comerciales, entre otros. Por su parte, la proporción de la altura de la edificación respecto al espacio vacío, incide en la iluminación y asoleamiento en el espacio público y espacio privado. En ese sentido, dentro del polígono de La Mariscal se identifica heterogeneidad en estas características, lo cual afecta la imagen urbana, en cuanto a proporciones y relaciones entre el espacio público y el espacio privado.

### *1.2.2 Perfil Urbano*

Para el análisis de la secuencia de perfiles, se seleccionaron varias vías que caracterizan al polígono de La Mariscal, y a la vez difieren en sus características físicas. Se desarrolló este proceso, con el fin de realizar un diagnóstico de los diferentes escenarios presentes en La Mariscal. En el diagnóstico de 2017 realizado por la STHV se realizó un levantamiento en campo de los perfiles seleccionados, en los que se identificó la altura de cada edificación, los vacíos entre ellas, la escala de vías transversales, la vegetación existente, entre otros elementos urbanos.

Finalmente se realizó una comparación de los perfiles levantados en relación a la normativa del PUOS vigente. De esta manera, se identificó las problemáticas que presenta cada perfil, entre las que destaca: la irregularidad de las edificaciones que no alcanzan la altura permitida, lo cual repercute en la subutilización del suelo, y la ausencia de vacíos de gran escala destinados a zonas verdes y espacio público.

Entre los perfiles analizados están:

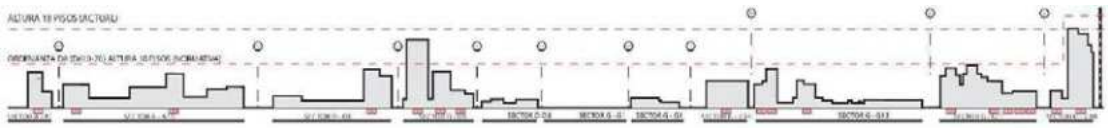


**Figura 66 Perfil Urbano Este-Av. 10 de Agosto-Tramo: desde Av. Orellana hasta Av. Patria.**

*Nota.* Imagen tomada del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro La Mariscal"

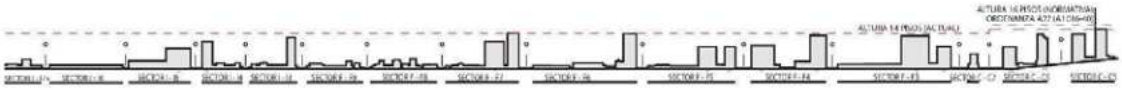


**Figura 67 Perfil Urbano Oeste-Av. 12 de Octubre-Tramo: desde Av. Patria hasta Av. Orellana.**

*Nota.* Imagen tomada del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro La Mariscal"

**Figura 68 Perfil Urbano Norte-Av. Patria-Tramo: desde AV. 10 de Agosto hasta Av. 12 de Octubre.**

*Nota.* Imagen tomada del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro La Mariscal"

**Figura 69 Perfil Urbano Sur-Av. Orellana-Tramo: Av. Francisco de Orellana.**

*Nota.* Imagen tomada del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro La Mariscal"

Nota. Perfil Norte Calle Foch.

*Nota.* Perfil Sur Calle Foch.

**Figura 70 Perfil Urbano Norte y Sur-Calle Foch-Tramo: desde Av. Colón hasta Av. 12 de Octubre.**

Elaboración: STHV, 2017.

*Nota.* Perfil Norte Calle Veintimilla.

*Nota.* Perfil Sur Calle Veintimilla.

**Figura 71 Perfil Urbano Norte y Sur-Calle Veintimilla-Tramo: desde Av. 10 de Agosto hasta Av. 12 de**

Elaboración: STHV, 2017.

Los perfiles urbanos analizados no presentan vacíos de gran escala de carácter residual o subutilizados. Los espacios sin desarrollo constructivo corresponden a espacios abiertos de áreas verdes dentro del polígono de La Mariscal o en su área de influencia, como el parque El Ejido. Por otra parte, se identifica que la masa vegetal es escasa en las secciones estudiadas, lo cual disminuye zonas de confort que aportan a la conformación de microclimas y continuidad del verde urbano que conecte los espacios abiertos.

Se puede evidenciar que en ejes como el de la av. 10 de Agosto y 12 de Octubre, existe gran discontinuidad en el perfil urbano lo que puede ser producto del desaprovechamiento de la norma de los lotes de estos ejes y la subutilización de los mismos. En ejes como el de la calle Foch que cuenta con bienes patrimoniales, el perfil urbano es más homogéneo respecto a las alturas de las edificaciones, sin embargo, debido a que muchos de estos bienes han ocupado los retiros con fines comerciales, se lee el perfil como una gran masa construida y con pocos vacíos entre edificaciones.

### *1.2.3 Tipologías arquitectónicas predominantes*

De acuerdo al destino económico declarado en el catastro en cada uno de los predios del polígono de La Mariscal, se evidenciar que el 39% de los predios están destinados a vivienda, el 32% a comercio y 27% a equipamientos. Aquellos destinados a vivienda se encuentran dispersos en todo el polígono, sin embargo, en el mapa inferior se puede ver una aglomeración de edificaciones destinadas a vivienda a lo largo del tramo comprendido entre las Av. 6 de diciembre y 12 de Octubre, así como también en el en el cuadrante noroccidental, mientras que las actividades comerciales priman hacia las avenidas 10 de Agosto, Orellana, Patria, Amazonas y alrededor de la zona de la plaza El Quinde.

**Figura 72 Destino económico de los lotes.**

Elaboración: SHOT, 2024.

De las edificaciones destinadas a vivienda en el polígono de La Mariscal, el 74% son de carácter unifamiliar, mientras que 26% son multifamiliares en propiedad horizontal. Cabe mencionar que, de estas viviendas multifamiliares, 3 unidades corresponden a inmuebles patrimoniales qué se encuentran dentro del inventario selectivo del DMQ.

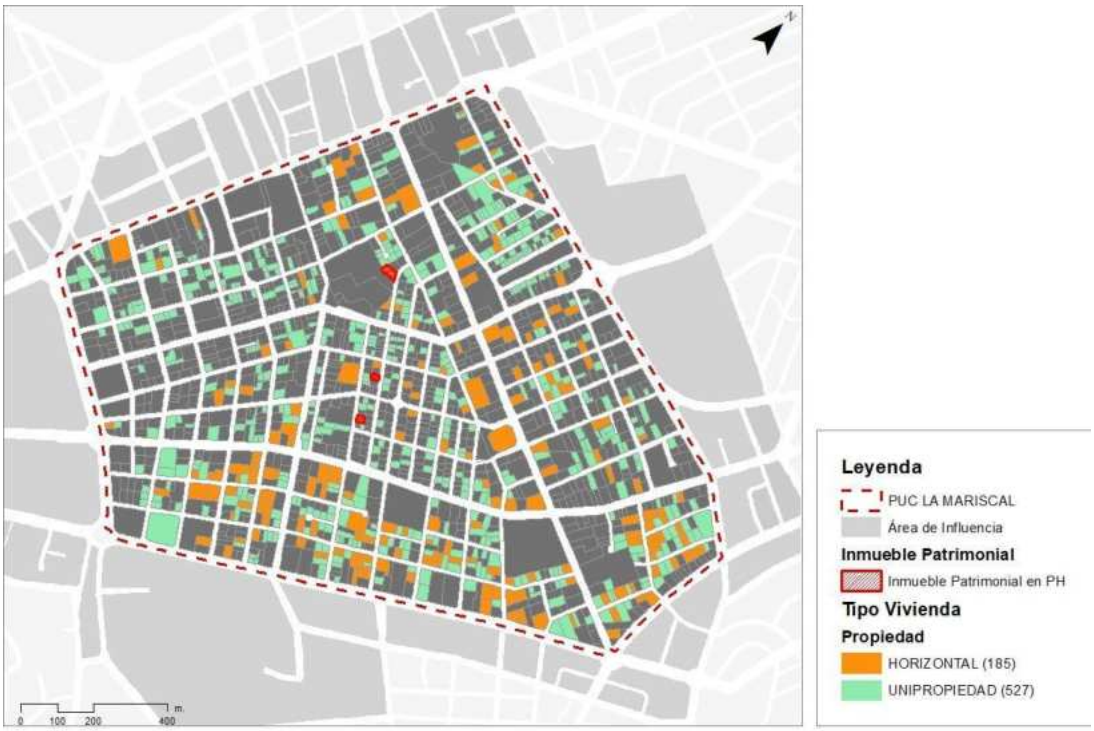



**Figura 73 Tipo de propiedad de la vivienda.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Edificaciones destinadas a vivienda que se encuentran en propiedad horizontal y son inmuebles patrimoniales.

**Figura 74 Diversos tipos arquitectónicos encontrados en el sector.**

*Nota.* La información tomada de Google Maps.

Por otro lado, el sector La Mariscal presenta varios sectores que difieren en características urbanas, y por ende en tipologías arquitectónicas. La sectorización de las diversas agrupaciones de edificaciones según su tipología arquitectónica se debe a la evolución histórica de la urbanización La Mariscal y a la influencia de varios arquitectos nacionales e internacionales que fueron plasmando tendencias arquitectónicas iniciando con edificaciones de baja y mediana altura, y posteriormente con edificaciones de gran altura. En la actualidad, las tipologías arquitectónicas están siendo promovidas por el sector inmobiliario y tiene una gran influencia e impacto en la imagen urbana del sector.

En la Figura 75**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, se pueden observar cuatro sectores de La Mariscal que presentan agrupaciones de diferentes tipologías arquitectónicas, urbanizadas en diferentes épocas.

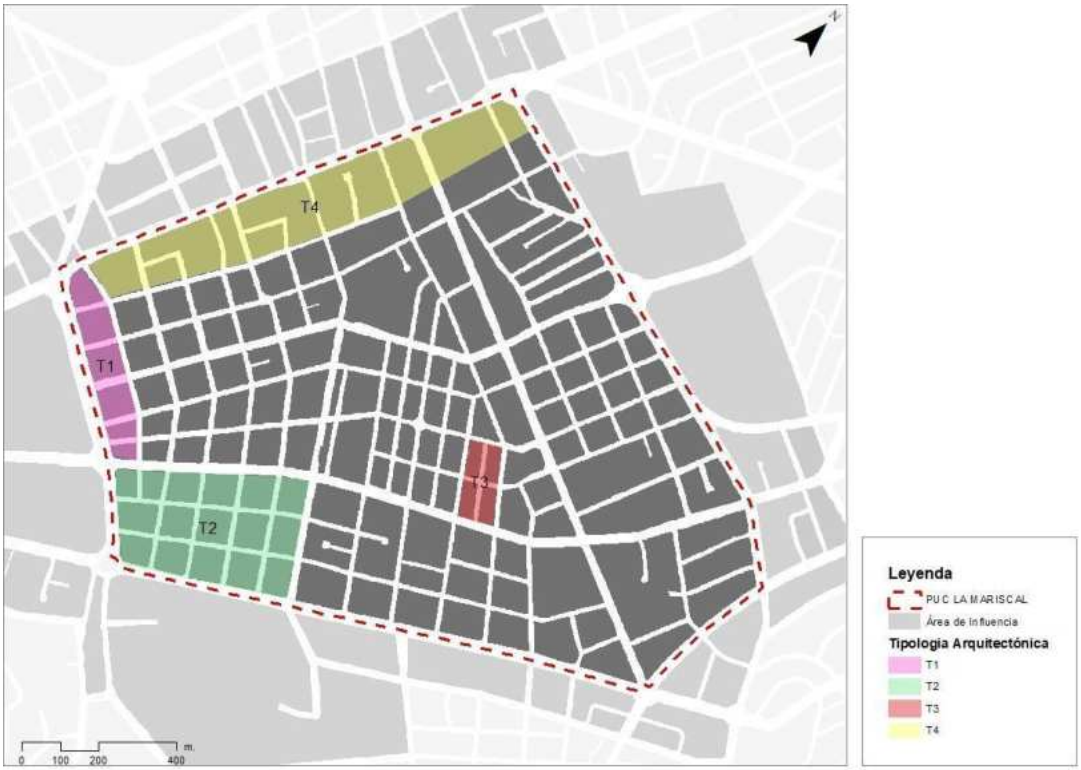



**Figura 75 Agrupaciones de tipologías arquitectónicas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

- **Tipología 1:** Se ubica a lo largo de la avenida Patria, frente al parque El Ejido. En el sector se encuentran implantados edificios con características constructivas como: el uso de hormigón visto; el cual tiene funcionalidad estructural y estética, el desarrollo de altura, la priorización del espacio para el peatón entre la edificación y la vía, el juego de niveles, fachadas con diseño amplio y funcional que permiten la integración al entorno y formas geométricas claras y moduladas. Esta tipología marca un concepto nuevo de ciudad en el sector La Mariscal; la ciudad vertical, de alta densidad constructiva, moderna y la implementación de nuevos materiales. Uno de los arquitectos más representativos qué ha influenciado esta tipología arquitectónica es Ovidio Wappenstein.
- **Tipología 2:** Es la aglomeración de nuevas edificaciones con diversas alturas que van desde los ocho pisos en adelante, existe un número importante de nuevos proyectos habitacionales construidos o en proceso de construcción debido a la alta demanda de vivienda, influenciada principalmente por la presencia de universidades de gran importancia a nivel nacional. La presente tipología no presenta características arquitectónicas homogéneas o de un estilo específico, ya que son edificaciones influenciadas por varias corrientes que se presentan en la actualidad y que tienen como objetivo aprovechar el área útil vendible al mercado.
- **Tipología 3:** Se aproxima a la representación vernácula de la esencia del sector La Mariscal influenciado por la memoria de la comunidad de residentes. Es uno de los pocos sectores en los que se mantienen agrupaciones de viviendas con las mismas características arquitectónicas bajo la concepción de Ciudad Jardín. Son edificaciones que, en promedio, son de dos pisos de altura y baja densidad poblacional, mantienen sus retiros con jardines, techos a dos aguas y con detalles arquitectónicos que caracterizan el sector, logrando homogeneidad entre unas y otras.
- **Tipología 4:** Se encuentra ubicada a lo largo de la avenida 10 de Agosto. El sector está considerado como una zona que ha sufrido un proceso de desvalorización debido a la falta de planificación y a la uniformidad de edificaciones que detona en una baja calidad del paisaje urbano, parcialmente influenciado por la presencia del sistema de transporte BRT (Trole Bus). Esta tipología se encuentra aglomerada por edificaciones con diferentes características; desde edificios en altura hasta lotes de gran escala los cuales están siendo subutilizados por el tipo de actividad económica que generan como patios de ventas y reparación de autos.

# Capítulo 2. Dimensión Normativa

## *2.1 Usos de Suelo*

### *2.1.1 Usos de Suelo de y Compatibilidades (PUOS)*

Según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018 que contiene el anexo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, en el polígono de La Mariscal podemos encontrar cuatro tipos de uso de suelo: equipamientos (E), múltiple (M), residencial 2 (R2) y residencial 3 (R3); la correspondiente al uso residencial es el predominante en el territorio con una cobertura del 53%, seguida de la múltiple con una cobertura del 40%.

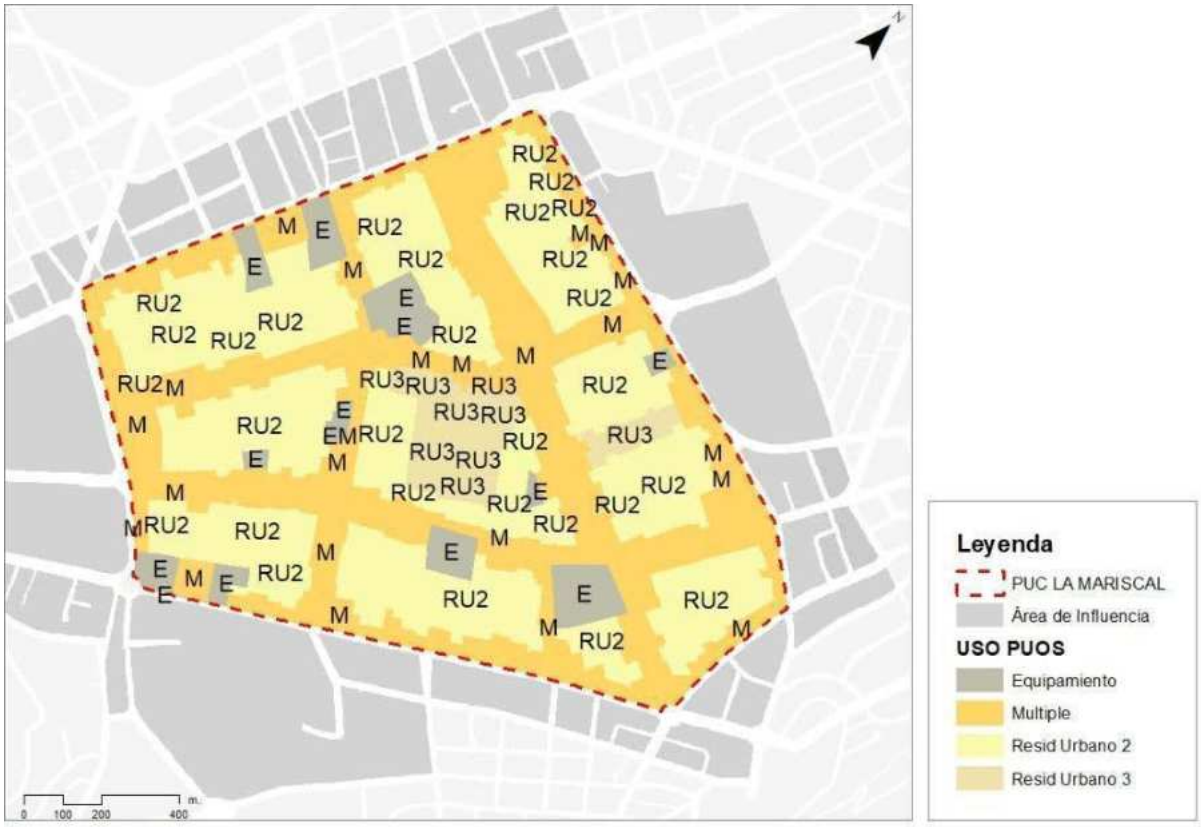



**Figura 76 Usos de suelo PUOS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En cuanto al uso de suelo correspondiente a equipamientos, este se encuentra disperso en el territorio como en la zona central de la Av. 10 de Agosto y 6 de diciembre, al sur de la 12 de Octubre y al centro y occidente de la calle Veintimilla; esta distribución deja algunos vacíos hacia el norte de la Av. Colón y el cuadrante sur oeste del polígono de La Mariscal. Por otro lado, el uso múltiple se localiza a lo largo de los principales ejes viales como la Av. 10 de agosto, Colón, Patria, 6 de Diciembre, 12 de Octubre, Orellana y Amazonas, por lo que estos ejes son los más comerciales y concurridos debido a la variedad de servicios pueden ofertar.

El uso residencial urbano 2 se localiza en los diferentes sectores del polígono rodeados de vías de menor jerarquía, mientras que el uso residencial urbano 3 se encuentra particularmente en la zona comprendida entre las calles Diego de Almagro, Joaquín Pinto, Av. Amazonas y Lizardo García y en

el eje de la Reina Victoria entre Colón y Orellana, zonas que se han desarrollado de manera particular con actividades comerciales y centros de diversión nocturnos de carácter zonal y distrital.

Para el sector de La Mariscal el 14 de octubre del 2005 el Concejo Metropolitano sanciona la Ordenanza Nro. 018 de Zonificación que aprueba la Regularización Vial, los Usos de Suelo y la asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el sector La Mariscal, el 14 de abril de 2006 se modifican las compatibilidades de usos de suelo de la Ordenanza Especial de Zonificación 0018 mediante Ordenanza 020. Para mantener una adecuada concordancia entre dichas ordenanzas y la Ordenanza de Zonificación 0031 de junio del 2008 que contiene el PUOS. El 6 de febrero del 2009 se expide la Ordenanza Municipal 036 en donde se establece una tabla de compatibilidades de uso de suelo específica para este polígono.

**Tabla 1 Usos de suelo permitidos y prohibidos en la ordenanza de zonificación 36.**

**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.** 0036

| PRINCIPAL | PERMITIDOS | PROHIBIDOS |
|---|---|---|
| R2 | - Residencial: R<br>- Industrial: II1<br>- Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ECM: museos, cinematecas, hemerotecas, ESB, ESS, EBB, EBS: centros de formación juvenil y familiar, EDB, EDS: parque sectorial, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, ETB, ETZ1, E1B, E1S.<br>- Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6,CS7A, CS8,CZ5: centros de comercio popular, CZ6. | - Industrial: II2, II3, II4, - Equipamientos: EEZ2, EEM, ECM, ESZ, ESM.<br>- EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo y orfanatos.<br>- EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.<br>- Recursos Naturaies Renovables: RNR<br>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR<br>- Comercial y de servicios: CS3, CS4. bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B,CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6: complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4.<br>-Agrícola Residencial: AR. |
| R3 | - Residencial: R<br>- Industrial: II1<br>-Equipamiento: ECB, ESS, ESZ, ESB, ESS, EDB, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ: centro de detención provicional EAS, ETB, EIB, EIS.<br>- Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B,CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ6. | - Industrial: II2A, II2B, II3, II4.<br>- Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, ESM.<br>- ESS: clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, hospital del día, centros de rehabilitación, ESZ, ESM, EBB, EBS, EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM,<br>- EGZ: cuartel de policía.<br>- EGM, EAZ, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM<br>- EIS: estaciones de bombeo, EIZ, EIM, EPZ, EPM.<br>- Recursos Naturales Renovables: RNR<br>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.<br>- Comercial y de servicios: CS3, CS4: bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B, CZ2, CZ3,CZ4, CZ5, CZ6: complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4.<br>- Agrícola Residencial: AR. |
| Múltiple M | - Residencial: R.<br>- Industrial: II1<br>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES.<br>- EBB, EBS: centros de formación juvenil, orfanatos EBZ, EDB<br>- EDS: parque sectorial, ERB, ERS, ERM, EGB. EGS, EGZ: Centro de detención provisional, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, EIB, EIS.<br>- Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2: centro de lavado en seco, centro ferreteric, casas de empeño, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6. | - Industrial: II2A, II2B, II3, II4.<br>- Equipamiento:<br>- EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, EBM, EDS, EDZ, EDM, EGM, EFZ, EFM, EGZ: cuartel de policía, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.<br>- Recursos Naturales Renovables: RNR<br>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.<br>- Comercial y de servicios: CS7B, CZ2, CZ5: mercados tradicionales, CM.<br>- Agrícola Residencial: AR. |

*Nota.* La tabla muestra los usos de suelo y sus compatibilidades de acuerdo a la Ordenanza de zonificación 036 del DMQ.

Esta tabla de compatibilidades se genera a partir de las necesidades particulares del sector de La Mariscal, el cual se ha convertido en un nodo de concentración de actividades de diversas índoles y oferta de servicios tanto a los habitantes del DMQ como a sus visitantes nacionales y extranjeros, por lo que este polígono se ha consolidado como un espacio de encuentro económico, turístico y cultural.

En este sentido, encontramos varias diferencias entre los usos permitidos y prohibidos de la ordenanza 036 - 2009 en relación al resto del DMQ, por un lado en uso múltiple se permiten compatibilidades adicionales tales como residencia, industria artesanal, equipamientos, comercio barrial y zonal, venta de alcohol (NO consumo en el local), venta de vehículos y maquinaria, venta al por mayor, servicios de bebidas en discotecas, peñas, salas de baile, billares y alojamiento como hoteles, resort mayores a 30 habitaciones. Por otro lado, en este mismo uso de suelo se prohíben actividades industriales, mercados tradicionales, alojamientos en hacienda o lodges, servicios y reparación de maquinaria y comercio metropolitano.

En suelo residencial urbano 2 (RU2) se permiten centros de comercio barrial y sectorial, comercio popular, la organización y promoción de eventos, oficinas, prestación de servicios, alojamiento en hoteles, hostales, hosterías mayores a 30 habitaciones, billares y juegos de azar; mientras que se prohíben actividades de bodegaje de artículos de reciclaje, complejos hoteleros, venta de alcohol, venta al por mayor, venta de vehículos y maquinaria, servicios de bebidas en peñas, bares, discotecas y billares, y actividades industriales.

Para el suelo residencial urbano 3 (RU3) que se encuentra asignado en el corazón del polígono de La Mariscal, se permiten centros de detención provisional, comercio hasta escala zonal, organización de eventos, oficinas, alojamiento en hoteles y hostales con más de 30 habitaciones, billares, juegos de azar y consumo de bebidas alcohólicas en billares, peñas y discotecas. Por otro lado, se prohíben actividades industriales, complejos hoteleros, venta de GLP, venta al por mayor, servicios y reparación de maquinaria, *night clubs* y moteles.

Cabe mencionar que lo descrito en los párrafos anteriores corresponde a lo que la normativa actual establece para el polígono de La Marisca, y, en este territorio encontramos 2.350 Actividades Económicas distribuidas en 1.968 Licencias Únicas de Actividades Económicas (LUAE) vigentes otorgadas a lo largo de los años bajo diferentes condiciones normativas y para diversas actividades. En este sentido, como se muestra en la Figura 77, Figura 78, 27 actividades económicas son compatibles con los usos de suelo en el que se localizan, pero existen 23 licencias de actividades económicas que son incompatibles con la normativa vigente del sector. Entre estas actividades están los clubes nocturnos, centros de tolerancia, actividades de piercing y tatuajes, venta al por mayor de piezas para motocicletas, venta al por mayor de equipos para telecomunicaciones, de productos farmacéuticos.

Dichas Licencias Únicas de Actividades Económicas prohibidas en los diferentes usos de suelo, se encuentran dispersas en el territorio, y al estar vigentes pueden ser renovadas ya que tienen un derecho adquirido por preexistencia y podrán continuar su funcionamiento dentro del polígono. Sin embargo, este tipo de actividades, principalmente los clubes nocturnos y centros de tolerancia debido a la carencia de estándares y regulaciones para su funcionamiento, generan conflicto en este sector con las actividades circundantes y con la residencia.

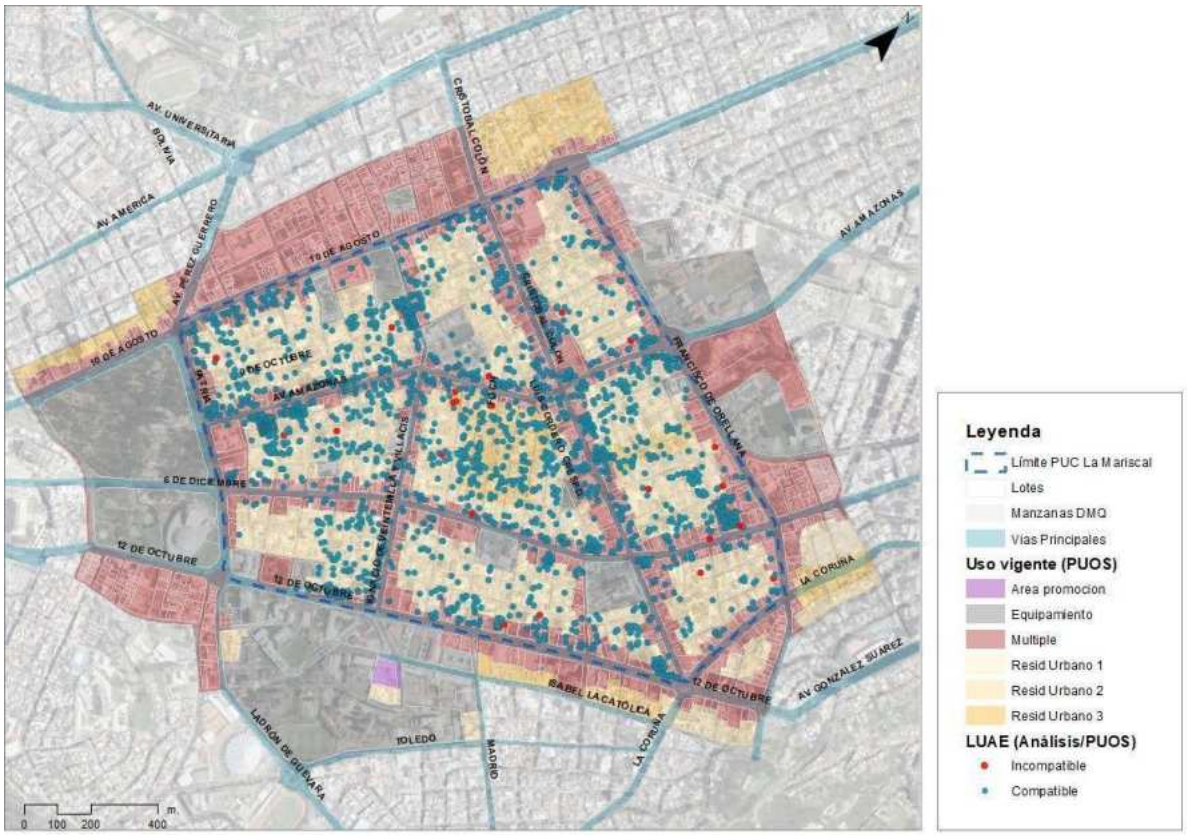



**Figura 77 LUAE compatibles e incompatibles según los usos de suelo PUOS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *2.1.2 Usos de Suelo de y Compatibilidades (PUGS)*

En cuanto a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre del 2021 que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en el polígono de La Mariscal encontramos seis usos de suelo: equipamiento (E), múltiple (M), residenciales de mediana y alta densidad tipo 3 y 4 (RUA-3, RUA-4, RUM-3, RUM-4), de las cuales el 45% corresponde al uso múltiple y el 47% a los usos residenciales con sus diferentes tipologías como se muestra en la gráfica siguiente.

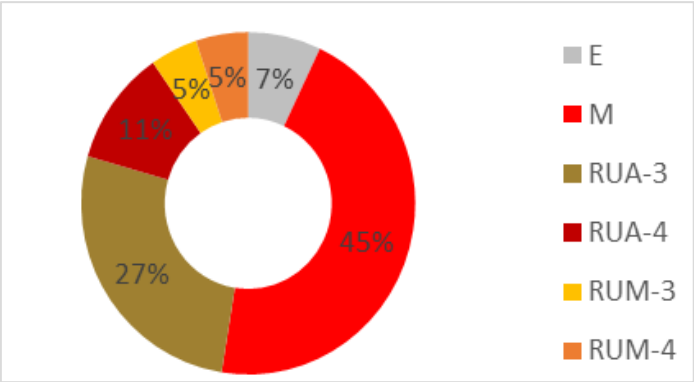



**Figura 78 Porcentaje de ocupación de los usos de suelo PUGS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

La principal diferencia en cuanto a la asignación de usos de suelo respecto al PUOS radica en que a todas aquellas zonas que tenían asignado el uso residencial urbano 3, el Plan de Uso y Gestión de

Suelo les asignó el uso múltiple. Esto se realizó con el objetivo de homologar las actividades comerciales y de servicios en los cuadros de compatibilidades, ya que en el PUGS no es posible mantener una tabla de compatibilidades especial para una zona determinada. De igual manera se asignaron las diferentes tipologías de uso residencial de acuerdo a las características, particularidades y potencial de cada zona, y se conservó la esencia de las zonas residenciales y las zonas con mayor actividad comercial.

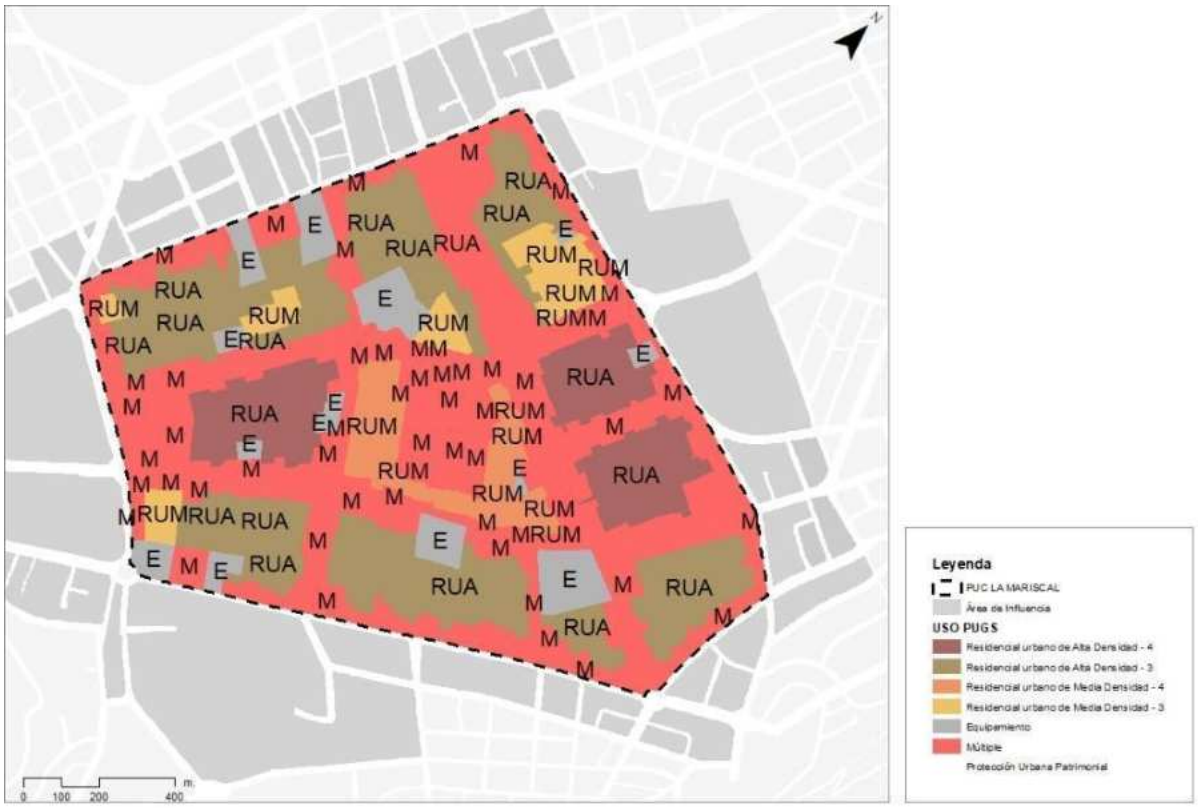



**Figura 79 Usos de suelo PUGS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En el PUGS se han establecido compatibilidades complementarias, restringidas y prohibidas para los diferentes usos de suelo, algunos de los cambios respecto a las compatibilidades anteriores es que el servicio de alojamiento que en el PUOS se permitía en suelo RU2 y RU3 queda prohibido en el PUGS en suelo residencial de tipología 3 RUM-3 y RUA-3. Por otro lado, en suelo residencial tipo 4 RUM-4 y RUA-4 se permite mayor compatibilidad en equipamientos como los de servicios de transporte y se restringen algunas actividades de servicios a maquinarias y reparaciones que en el PUOS estaban prohibidos.

Por su parte, para el uso múltiple ahora son complementarias actividades de equipamiento sectoriales como de transporte, de bienestar social y de deportivos y recreativos, así como también equipamientos de seguridad de carácter zonal. Por otro lado, en uso múltiple del PUGS mientras que actividades tales como venta al por mayor de textiles, alquiler de camiones y maquinaria, venta al por mayor de animales vivos, venta de equipo agropecuario, venta al por mayor de equipos de transporte como lanchas, aviones o trenes y venta al por mayor de productos de elaboración primaria de madera o metales están ahora prohibidas.

En la siguiente tabla tenemos las compatibilidades establecidas para los usos asignados al polígono de La Mariscal:

**Tabla 2 Usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos en el PUGS.**

| PRINCIPAL | TIPOLOGÍA | SIMBOLOGÍA | COMPLEMENTARIO | RESTRINGIDO | PROHIBIDO |
|---|---|---|---|---|---|
| Residencial urbano de Media Densidad (RUM) | TIPO 3 | RUM-3 | IBI**; EEB, EES, EEZ, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ECRB, ECRS, EGB, EGZ, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS*, EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A*, CS1B, CS2, CS3*, CS4, CS6, CS7, CS8, CS5 | ETS, EIS, CS1A, CS3 | IMI, IAI, IAR, EPM, ETZ2, EDZ1, ESZ, ESM, EBM, EDM, EGZ, EGM, EFM, ETM, EIZ, EIM, EAM, EEM, EPZ, EFZ, ECRM, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1; IBI |
| Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) | TIPO 3 | RUA-3 | | | |
| Residencial urbano de Media Densidad (RUM) | TIPO 4 | RUM-4 | IBI**; EEB, EES, EEZ, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1*/**,EDZ2, ECRB, ECRS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS* EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3*, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A*/**, CZ3**, CZ5*, CZ6 | EDZ1, EIS, ETS, CS3, CZ2A, CZ5, CM4** | IMI, IAI, IAR, ETZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EAM, EDM, EGZ, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, ECRM, EPZ, EPM, CZ1, CZ2A, CZ2B, CZ4,CM1, CM2, CM3, CM5, SAS, SFS, NN1, IBI, EDZ1, CZ2A, CZ3, CM4 |
| Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) | TIPO 4 | RUA-4 | | | |
| Múltiple (M) | N/A | M | R; IBI**; EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ESZ, ESM, EBB, EIB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1**, EDZ2, EDM1, EDM2, ECRB, ECRS, ECRM, ESZ,EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS**, ETZ1, EIS*, CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3*/**,CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A*, CZ1B*, CZ2A*/**, CZ3**, CZ4**, CZ5, CZ6, CM4** | EDM3, EIS, CS3, CZ1A, CZ1B, CZ2A | IMI, IAI, IAR; EBM, EDZ1, EGM, EFZ, EFM, ETZ2, ETS, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; CS3, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1, IBI, EDZ1, ETS, CS3, CZ2A, CZ3, CZ4, CM4 |

Nota. La tabla muestra las compatibilidades establecidas para los usos de suelo de acuerdo a la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021. Elaboración: STHV, 2022.

Como se puede observar en la Figura 80**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, existen 2.286 licencias de actividades económicas vigentes a la fecha que son permitidas en los usos de suelo asignados en el PUGS; sin embargo, existen 37 actividades económicas tales como la preparación y servicio de bebidas en bares y discotecas, el mantenimiento y reparación de vehículos automotores, salas de recepciones y banquetes y venta de combustibles que se localizan en la zona central de La Mariscal alrededor de la Plaza Quinde, es decir en la zona comprendida entre la Av. Amazonas y 6 de Diciembre entre Cordero y Wilson, que de acuerdo a lo establecido en la tabla de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para uso múltiple se encuentran como restringidas.

De igual manera, encontramos 27 actividades económicas que de acuerdo al cuadro de compatibilidades del PUGS son prohibidas en los usos de suelo donde se localizan. Entre las principales actividades prohibidas tenemos los clubes nocturnos, centros de tolerancia, servicios de lavado y cambio de aceite de vehículos, venta al por mayor de partes y accesorios para motocicletas, venta al por mayor de productos farmacéuticos, equipamientos de educación de tercer nivel, clínicas de día y consultas y tratamientos médicos. Cabe mencionar que aquellas actividades que se encuentran con licencias vigentes, mantienen un derecho adquirido y podrán continuar con su funcionamiento y renovación.

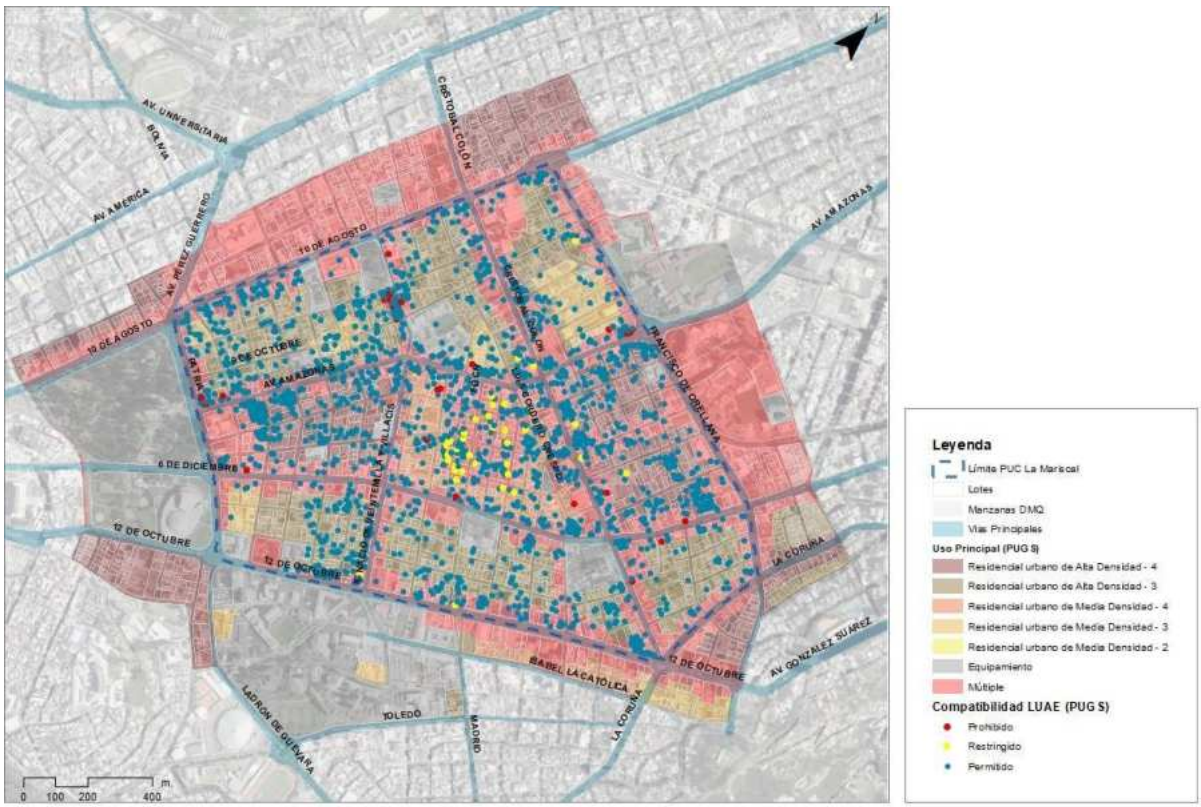



**Figura 80 LUAE compatibles e incompatibles según los usos de suelo PUGS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En la siguiente tabla se puede evidenciar que actividades como clubes nocturnos, centros de tolerancia, ventas al por mayor de piezas para motocicletas, productos farmacéuticos, bisutería y actividades de clínicas del día y tratamientos médicos que en el Plan de Uso de Suelo constan como incompatibles, se mantienen como prohibidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Por otro lado, actividades como la preparación de bebidas para su consumo en bares y discotecas, mantenimiento y reparación de vehículos automotores, gasolineras y estaciones de servicios que en el PUOS consta como incompatible, en el PUGS constan como actividades restringidas, es decir que se pueden realizar siempre qué se cumplan los parámetros establecidos para mitigar el impacto de las mismas.

Además, las actividades de recepción y banquetes que en el PUOS consta como actividad permitida, en el PUGS pasa a ser restringida por los conflictos que este tipo de actividades provocan en su entorno si no se cumplen con los estándares adecuados para su funcionamiento; de la misma manera actividades como la venta al por menor de equipos de telecomunicaciones y actividades a corto y largo plazo de los hospitales básicos y generales, pasan de estar prohibidas a ser complementarias en uso múltiple y residencial tipología 4, ya que no generan conflicto con las demás actividades del uso en mención.

**Tabla 3 Cuadro de actividades económicas incompatibles, prohibidas y restringidas PUOS – PUGS.**

| PUOS | PUGS | |
|---|---|---|
| Incompatible | Prohibido | Restringido |
| CM1A | CM1A | |
| CLUBES NOCTURNOS<br>CENTRO DE TOLERANCIA | CLUBES NOCTURNOS<br>CENTRO DE TOLERANCIA | |
| CS3 | CS3 | CS3 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES<br>ACTIVIDADES DE TATUAJES Y PIERCING | SERVICIOS DE LAVADO, ENGRASADO, PULVERIZADO, ENCERADO, CAMBIOS DE ACEITE, ETCETERA. | MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES<br>GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO |
| CZ1A | | CZ1A |
| PREPARACION Y SERVICIO DE BEBIDAS PARA SU CONSUMO INMEDIATO EN BARES Y/O DISCOTECAS | | PREPARACION Y SERVICIO DE BEBIDAS PARA SU CONSUMO INMEDIATO EN BARES Y/O DISCOTECAS |
| | | CZ1B |
| | | SALA DE RECEPCIONES Y BANQUETES. |
| CZ2A | | |
| VENTA AL POR MENOR DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES | | |
| CZ3 | CZ3 | |
| VENTA AL POR MAYOR DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA MOTOCICLETAS<br>VENTA DE VEHICULOS NUEVOS Y USADOS | VENTA AL POR MAYOR DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA MOTOCICLETAS | |
| CZ4 | CZ4 | |
| VENTA AL POR MAYOR DE:<br>BISUTERIA<br>PRODUCTOS FARMACEUTICOS<br>COMPUTADORAS Y EQUIPO PERIFERICO<br>EQUIPO MEDICO<br>PROGRAMAS INFORMATICOS (SOFTWARE) | VENTA AL POR MAYOR DE:<br>BISUTERIA<br>PRODUCTOS FARMACEUTICOS | |
| | EEM | |
| | EDUCACION DE TERCER NIVEL, DESTINADO A LA FORMACION BASICA EN UNA DISCIPLINA O A LA CAPACITACION PARA EL EJERCICIO DE UNA PROFESION. CORRESPONDEN A ESTE NIVEL EL GRADO DE LICENCIADO Y LOS TITULOS PROFESIONALES UNIVERSITARIOS O POLITECNICOS, QUE SON EQUIV | |
| ESS | ESS | |
| ACTIVIDADES DE ATENCION DE LA SALUD HUMANA REALIZADAS POR PERSONAL ESPECIALIZADO EN OPTOMETRIA Y OFTALMOLOGIA QUE NO SE LLEVAN A CABO EN HOSPITALES | ACTIVIDADES A CORTO Y A LARGO PLAZO DE CLINICAS DEL DIA, BASICAS, ODONTOLOGICAS Y GENERALES<br><br>CONSULTA Y TRATAMIENTO POR MEDICOS GENERALES Y ESPECIALISTAS EN CONSULTORIOS PRIVADOS. | |
| ESZ | | |
| ACTIVIDADES A CORTO Y A LARGO PLAZO DE LOS HOSPITALES BASICOS Y GENERALES | | |

*Nota.* Cuadro comparativo de actividades incompatibles del PUOS y prohibidas y restringidas del PUGS. Elaboración: SHOT, 2024.

En este sentido, se evidencia que en el polígono de La Mariscal existen varias actividades que son prohibidas y restringidas en los usos de suelo establecidos, y que provocan conflictos principalmente con la residencia. Sin embargo, al ser preexistentes estas pueden continuar con sus actividades, pero se pueden emplear ciertos estándares de obligatorio cumplimiento para sus renovaciones con el objetivo de que se puedan mitigar los impactos que estas causan en la zona.

## *2.2 Edificabilidad*

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al territorio mediante el código de edificabilidad que está definido de acuerdo a la forma de ocupación, lote mínimo, número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo.

Este código se lee de la siguiente manera:

- La primera letra indica la forma de ocupación asignada A (aislada), B (pareada), C (continua), D (a línea de fábrica).
- Los dos números siguientes corresponden al lote mínimo en el que se puede fraccionar.
- Los dos números siguientes nos indican el número de pisos máximo al puede llegar la edificación a implantar.
- Los números a la derecha del guion, corresponden al coeficiente de ocupación del suelo en planta baja qué el lote tiene asignado.

### *2.2.1 Nivel de Consolidación PUOS - PUGS*

#### *2.2.1.1 Nivel de edificabilidad en relación al PUOS*

En el sector de La Mariscal existe diversidad en la asignación de altura establecidas en el PUOS, el mayor aprovechamiento se concentra en los lotes periféricos de las vías principales como son en las Avenidas Colón, Orellana y Amazonas con máximo 12 pisos, 16 pisos en la Av. 12 de octubre, 10 pisos en la Av. 10 de agosto y la altura máxima de 20 pisos sobre la Av. Patria. El resto de lotes tiene asignados una altura máxima de 4, 6 y 8 pisos, con excepción de la zona de la Plaza el Quinde y su entorno inmediato, y algunas zonas donde hay mayor concentración de edificaciones inventariadas donde la altura máxima es de 2 y 3 pisos. Adicionalmente, existen predios que tienen un aprovechamiento en altura no definido debido a la asignación de zonificación ZC.

**Figura 81 Número de pisos establecidos en el PUOS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Al contrario de lo que sucede con los altos niveles de ocupación de suelo (aprovechamiento constructivo en planta baja), La Mariscal cuenta con niveles de edificabilidad bajos esto quiere decir que el número de pisos asignados para su edificabilidad no ha sido aprovechado en su totalidad. Esto ha provocado que se conforme como un polígono en el cual solamente un 6,0% (15 ha) de su superficie total ha llegado al máximo de pisos que establece el PUOS vigente, y un 9,9% ha excedido la edificabilidad permitida. Éste último particular sucede principalmente en las edificaciones que se emplazan a lo largo de los ejes principales de La Mariscal como las avenidas 12 de Octubre, Patria, 10 de Agosto, Colón, Orellana y 6 de Diciembre.

Por otra parte, aproximadamente el 8,7% del área total de La Mariscal se caracteriza por abarcar edificaciones que han aprovechado entre el 51% y 75% de la edificabilidad permitida esto sucede mayoritariamente en los lotes ubicados en el polígono delimitado entre las avenidas Ignacio de Veintimilla, 6 de Diciembre, Colón y Amazonas, sector que coincide con la mayor aglomeración de actividades económicas cuyas edificaciones han sido intervenidas y adaptadas para tales fines.

Es notorio además en la Tabla 4 y en los datos calculados que al menos el 24,8% del total de la superficie de La Mariscal ha aprovechado entre el 11% y el 50% de la edificabilidad que se permite alcanzar en el sector. Los niveles de subutilización de suelo representan el 11,2% del área total analizada y adicional a ello se ha registrado que un total de 1,4% de la superficie analizada permanece sin edificación alguna. En síntesis, lo señalado anteriormente permite conocer que a pesar de la larga historia de conformación, el barrio se caracteriza por su ocupación mayoritaria en plantas bajas, mientras que son escasas las edificaciones que han llegado a cumplir los máximos permitidos en cuanto a número de pisos, esto puede relacionarse también con algunas limitantes edificatorias en los bienes inventariados como patrimoniales; sin embargo éste análisis es indispensable para proponer en la siguientes temporalidades mecanismos que incentiven un aprovechamiento eficiente de recurso suelo en una de las zonas mejor servida de la ciudad.

**Tabla 4 Nivel de edificabilidad en relación al PUOS.**

| Nivel de edificabilidad PUOS | No. de lotes | Superficie (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|
| Sin Edificación (0%) | 54 | 3,6 | 1,4% |
| Subutilización (1% - 10%) | 160 | 28,1 | 11,2% |
| Formación 1 (11% - 25%) | 619 | 62,3 | 24,8% |
| Formación 2 (26% - 50%) | 809 | 58,3 | 23,2% |
| Complementación (51% - 75%) | 358 | 21,9 | 8,7% |
| Consolidación (76% - 100%) | 222 | 15,1 | 6,0% |
| Sobreocupado (mayor a 100%) | 351 | 24,8 | 9,9% |
| No aplica (Equip. Área Prom.) | 25 | 37,1 | 14,8% |
| **Total General** | **2598** | **251,2** | **100,0%** |

Elaboración: STHV, 2022.

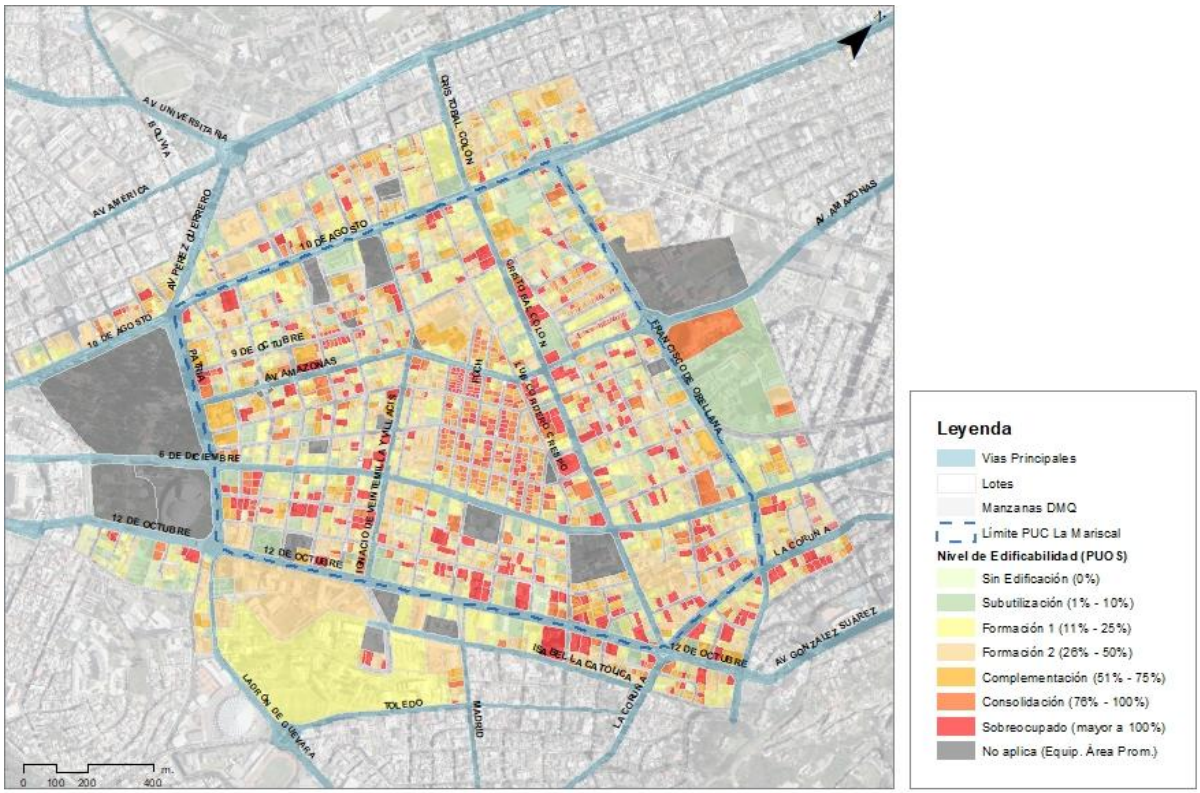



**Figura 82 Nivel de edificabilidad en relación al PUOS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En este sentido, se puede plantear varias hipótesis para explicar por qué en uno de los barrios más antiguos de Quito, las normativas de usos de suelo y zonificación no han logrado una consolidación y aprovechamiento de suelo maximizado, estas son las siguientes:

- Falta de interés del mercado inmobiliario causado por la percepción de inseguridad en el sector y la falta de incentivos para ese mercado inmobiliario.
- Presencia de un número importante de edificaciones patrimoniales inventariadas lo cual tiene un impacto sobre el potencial real de desarrollo o transformación del sector.
- Presencia de un número importante de instituciones públicas y empresas privadas, como parte de una tendencia iniciada en los años 70 de establecer un sector mono-funcional administrativo y de servicios en detrimento del antiguo sector residencial (reemplazo de los usos residenciales por oficinas, comercios y locales).
- Falta de una planificación integral que promueva el desarrollo inmobiliario que beneficie los intereses de todos los actores urbanos (residencia, comercio, servicios, cultura, etc.), y asegure el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Falta de regulaciones en los centros de diversión, que permitan su convivencia con actividades diurnas.

#### *2.2.1.2 Nivel de edificabilidad en relación al PUGS*

En el Plan de Uso y Gestión de suelo existen diferentes tipos de edificabilidad en la asignación del aprovechamiento: Edificabilidad Básica y Edificabilidad General Máxima. La edificabilidad básica se asigna a todo el territorio y no requiere de una contraprestación por parte del desarrollador, mientras que la Edificabilidad General Máxima se asigna a zonas específicas que por sus características de localización pueden incrementar el coeficiente de ocupación de suelo y los números de pisos mediante un pago de la concesión onerosa de derechos (COD).

En cuanto a los cambios respecto edificabilidad básica, el Plan de Uso y Gestión del Suelo ha mantenido los 12 pisos asignados en el PUOS en los ejes de la Av. Colón, Orellana, 6 de Diciembre, Amazonas y los 10 pisos de la avenida 10 de Agosto, al igual que en los polígonos interiores se mantuvo un máximo de 8 pisos y en las zonas con mayor concentración de bienes patrimoniales inventariados de 2 a 3 pisos.

Por otro lado, en algunos ejes se redujo el número de pisos en relación al PUOS, este es el caso de la avenida Patria y la avenida 12 de Octubre que se redujo en la edificabilidad básica de 20 a 12 pisos y de 16 a 12 pisos respectivamente. Esta estrategia permite homogeneizar las alturas básicas de dichos ejes respecto al DMQ considerando que no se han desarrollado al máximo de lo que permite la norma.

**Figura 83 Nivel de edificabilidad básica PUGS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Dado que la zona tiene un alto potencial para densificación habitacional gracias a sus características geográficas, alta provisión de servicios y transporte público, presencia de equipamientos y servicios, usos de suelo que posibilitan una ocupación con actividades mixtas y una localización ventajosa al ser parte del hipercentro de la ciudad, el cual que ofrece un alto volumen de oportunidades de empleo debido a la gran aglomeración de empresas, servicio y actividades económicas, en el Plan de Uso y Gestión del suelo se han asignado edificabilidades generales máximas a los ejes con potencial desarrollo como la Av. Colón, Orellana, Patria, 6 de Diciembre, 12 de Octubre y 10 de Agosto.

De esta manera, en el polígono de La Mariscal en los ejes de la Av. 10 de Agosto, 6 de Diciembre, Colón y Orellana se puede construir hasta un máximo de 4 pisos adicionales a la edificabilidad básica es decir hasta 16 pisos; hacia la Av. 12 de Octubre hasta un máximo de 20 pisos (hasta 8 pisos adicionales a la edificabilidad básica); sobre la Av. Patria hasta 24 pisos (hasta 12 pisos adicionales a la edificabilidad básica). En las zonas comprendidas entre la Av. Colón y Orellana que tienen asignado el tratamiento urbanístico de potenciación, se pueden incrementar de 2 a 4 pisos adicionales a la edificabilidad básica; mientras que en aquellas zonas de tratamiento protección urbanística por el mismo hecho de que cuentan con bienes patrimoniales, no se asigna edificabilidad general máxima como se puede evidenciar en la Figura 84.

Cabe mencionar que, para acceder al incremento de pisos establecidos en la edificabilidad máxima, además de cumplir con los retiros, estándares urbanísticos y de edificabilidad dispuestos en el PUGS de acuerdo a las diversas escalas de los proyectos, estos deberán pagar de la COD de acuerdo al incremento alcanzado con el fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en el DMQ.

**Figura 84 Nivel de edificabilidad máxima PUGS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En el análisis de edificabilidad respecto al PUGS se consideró únicamente la edificabilidad básica, ya que al tomar en cuenta que en los análisis previos de niveles de edificabilidad respecto al PUOS se evidenció una amplia superficie con escaso aprovechamiento. En ese sentido, y, considerando que el PUGS no alteró en mayoría los aprovechamientos de la norma vigente, los resultados son similares y se puede destacar que un 11,4% de la superficie total ha sobrepasado los límites de edificabilidad permitidos y un 11,19% de la superficie muestra niveles de consolidación que van del 76% al 100%. Solamente un 8,0% se encuentra en los rangos de complementación, es decir que han cumplido con un aprovechamiento edificatorio que va del 50% al 75% y un total de 27,48% ha realizado un aprovechamiento constructivo en altura que oscila entre el 11% y el 50% del total permitido en el PUGS.

Los niveles de edificabilidad notoriamente indican que existe al menos un 10% de la superficie total analizada como subutilizada, ello representa 148 lotes identificados. Esto significa que han aprovechado entre el 1% y 10% del coeficiente de ocupación de suelo total que permite el PUGS. Finalmente, un 2% del total de la superficie del polígono de estudio se registra sin edificación alguna, es decir como lotes vacíos, que no se han desarrollado o que en su momento contenían edificaciones y al día de hoy han sido derrocados y se encuentran sin uso puntual, o que están siendo utilizados como parqueaderos privados diurnos, característica especial registrada en los niveles “Sin edificación” y “Subutilización.”

**Tabla 5 Nivel de edificabilidad en relación al PUGS.**

| Nivel de edificabilidad PUOS | No. de lotes | Superficie (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|
| Sin Edificación (0%) | 60 | 5,0 | 2,0% |
| Subutilización (1% - 10%) | 148 | 25,5 | 10,1% |
| Formación 1 (11% - 25%) | 601 | 68,8 | 27,4% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Formación 2 (26% - 50%) | 822 | 60,5 | 24,1% |
| Complementación (51% - 75%) | 345 | 20,1 | 8,0% |
| Consolidación (76% - 100%) | 221 | 14,9 | 5,9% |
| Sobreocupado (mayor a 100%) | 380 | 27,8 | 11,1% |
| No aplica (Equipamiento) | 21 | 28,7 | 11,4% |
| **Total General** | 2598 | 251,2 | 100,0% |

Elaboración: SHOT, 2024.

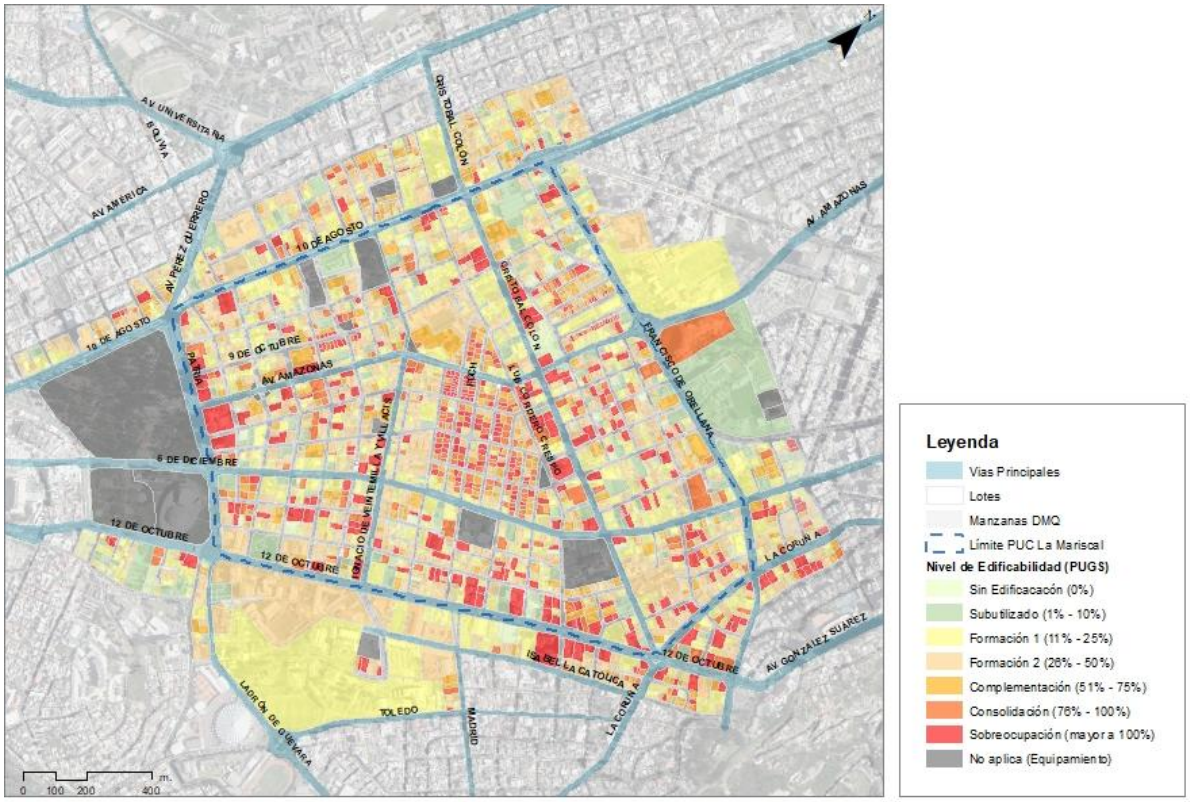



**Figura 85 Nivel de edificabilidad en relación al PUGS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Dadas estas consideraciones, y observando que los mayores desarrollos en altura se ubican a lo largo de las principales avenidas que atraviesan La Mariscal, en el polígono de potenciación que se ubica a entre las avenidas 10 de Agosto, Orellana, y calle Luis Cordero, el PUGS planteó ciertos espacios con edificabilidad general máxima con la finalidad de aprovechar el interés constructivo de dicho polígono y recaudar bajo concesión onerosa de derechos, recursos económicos que aportaran para financiar el desarrollo urbano de La Mariscal, así como también de los sectores menos atendidos del Distrito Metropolitano de Quito.

### *2.3 Ocupación*

La forma de ocupación de la edificación en el lote, está determinada por los retiros establecidos de acuerdo al tamaño mínimo y proporción del mismo para garantizar condiciones idóneas de habitabilidad. Existen cuatro formas de ocupación qué se detallan a continuación:

- Aislada (A): Retiros a todas las colindancias; frontal, laterales y posterior.
- Pareada (B): Retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la
- construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- Continua (C): Retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos laterales.
- Sobre línea de fábrica (D): Solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a los laterales y el frente.

### *2.3.1 Forma de Ocupación*

La normativa asignada al polígono de La Mariscal, respecto a la forma de ocupación tanto en el PUOS como en el PUGS, evidencia una predominancia en la forma de ocupación aislada. Sin embargo, también se aprecia una forma de ocupación sobre línea de fábrica principalmente en el eje de la Av. 10 de Agosto, y, una forma de ocupación continua sobre el eje de la Av. Amazonas y en la zona comprendida entre las calles Juan León Mera, Av. 6 de Diciembre, Luis Cordero y Wilson.

En el Plan de Uso y Gestión de Suelo se mantuvo en casi la totalidad del polígono en análisis la forma de ocupación ya establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; sin embargo, en las áreas de promoción es en donde podemos evidenciar las actualizaciones, ya que en estas no tenían una zonificación definida en el PUOS y el PUGS asignó la forma de ocupación predominante del entorno en base a las características de forma y tamaños de lotes, y, únicamente se dejó con el código de edificabilidad "CEQ" y sin aprovechamiento definido a aquellos predios destinados a equipamientos que de acuerdo a los análisis pertinentes podrán tener un mayor aprovechamiento.

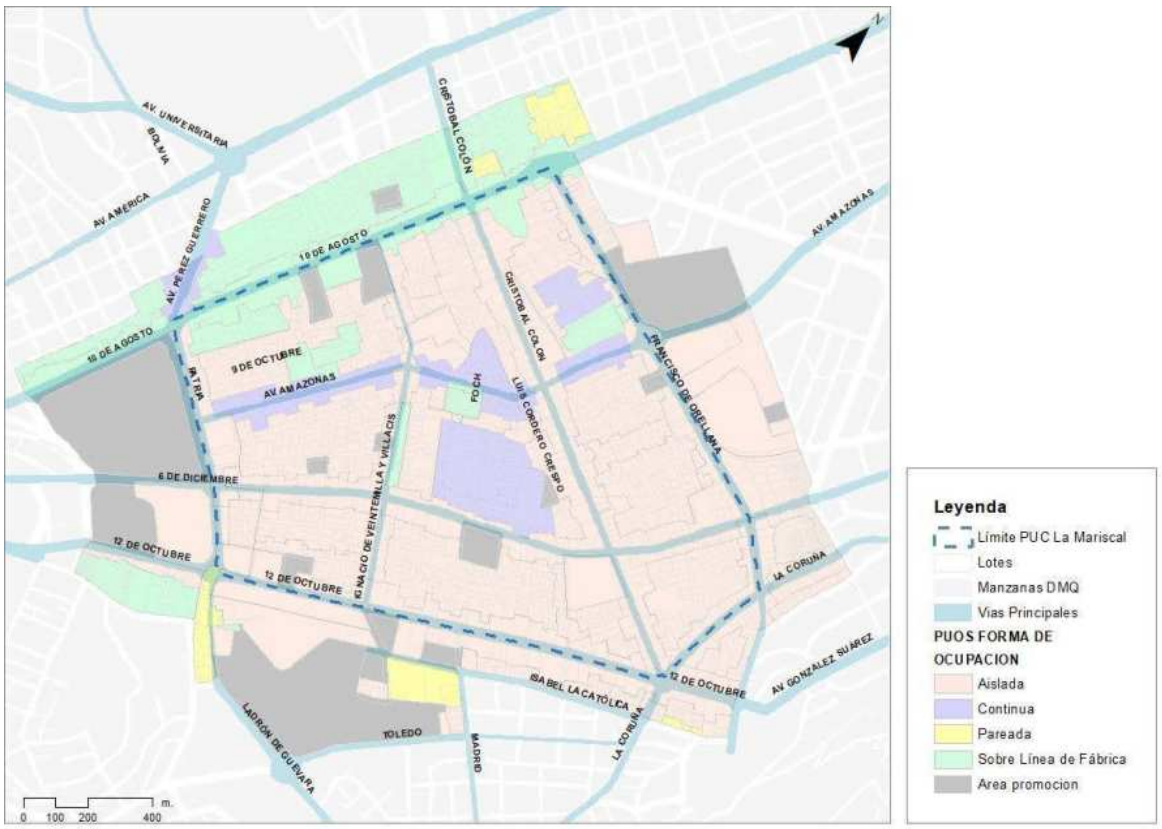



**Figura 86 Forma de ocupación de suelo PUOS.**

Elaboración: SHOT, 2024.

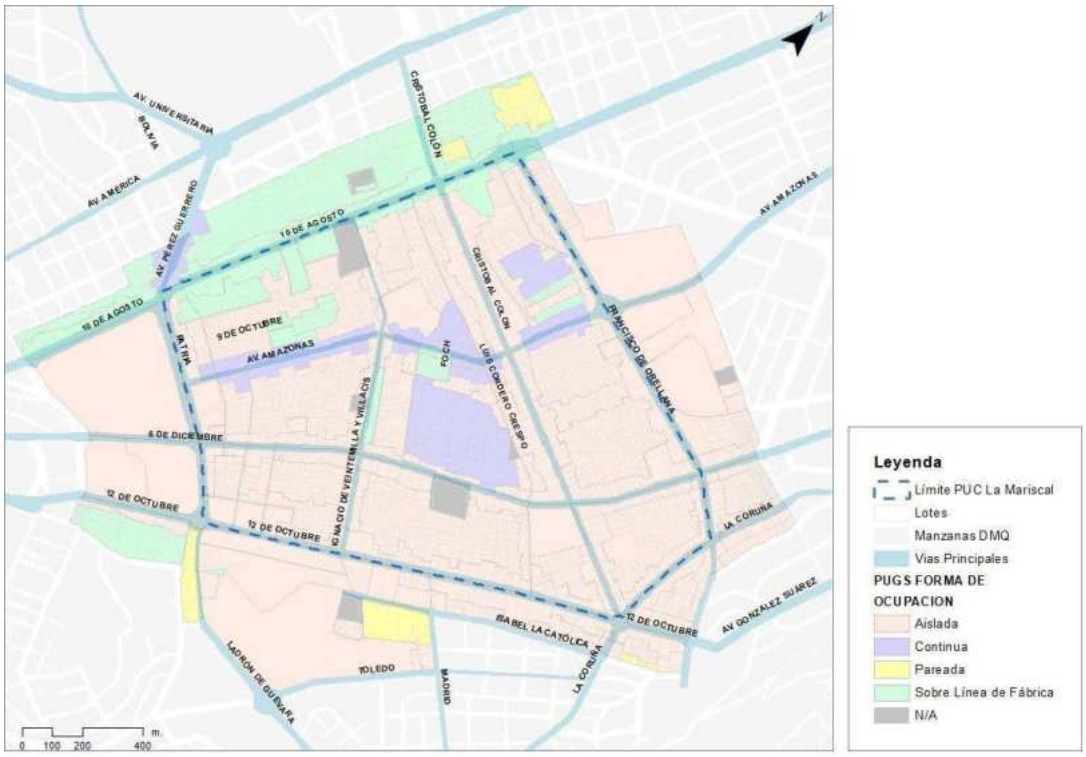



**Figura 87 Forma de ocupación de suelo PUGS.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Al contrastar la forma de ocupación de las edificaciones existentes del polígono de La Mariscal con la normativa vigente, se evidencia que estas no siempre coinciden con lo asignado en dicha norma. Esto no necesariamente muestra una forma de ocupación ilegítima, ya que en el desarrollo histórico en el sector La Mariscal, este fue planificado originalmente bajo el modelo de Ciudad Jardín, el cual responde a una forma de ocupación aislada, y, a lo largo del tiempo esta forma de ocupación ha variado de acuerdo a las diferentes normativas asignadas en la zona, es así que ejes como el de la Av. Amazonas se desarrolló con una forma de ocupación de las edificaciones a línea de fábrica.

Por otro lado, debido a la gran actividad comercial de la zona muchas de las plantas bajas y retiros frontales se han ocupado con locales comerciales, esta dinámica que se ha venido llevando a cabo históricamente de manera espontánea, y ha modificado las formas de ocupación originales. Posteriormente se generó una norma restrictiva para este tipo de ocupación con el objetivo de homogeneizar y legalizar esta práctica.

**Figura 88 Forma de ocupación a línea de fábrica Av. Amazonas**

*Nota.* La información tomada de Google Maps.

Además, la normativa permite algunas excepciones en cuanto a la forma de ocupación, como son los llamados “convenios de adosamiento” y “adosamiento de hecho” que le permiten a una edificación ocupar uno o ambos retiros laterales en la altura que se haya realizado el convenio, y, en el caso de adosamiento de hecho, en la altura que se haya adquirido el derecho.

### *2.3.2 Formas de ocupación que habilitan el retiro frontal*

La Ordenanza Especial de Zonificación No. 018-2005 modifica la forma de ocupación establecida en el PUOS ya que permite la ocupación del retiro frontal en Planta Baja (PB) en varias zonas de La Mariscal, así como también, permite la ocupación hasta la primera Planta Alta (PA) en zonas como en la calle Juan León Mera entre Cordero y Joaquín Pinto.

A continuación, se detalla en dos momentos diferenciados los ajustes normativos que habilitan la opción de los retiros frontales en el sector La Mariscal:

1. Previo a la aprobación de la Ordenanza 0018-2005, el sector La Mariscal en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo ya se contaba con una zonificación que permitía la ocupación de los retiros frontales, esta se identifica con la zonificación: A22: A608-60 (PB), la cual aplica en los predios que tienen frente a los siguientes ejes viales:
2. 
    - José Luis Tamayo (entre Jorge Washington e Ignacio de Veintimilla)
    - Reina Victoria y Juan León Mera (entre 18 de Septiembre y Jerónimo Carrión)
    - Ulpiano Páez y 9 de Octubre (entre 18 de Septiembre y Gral. Ramírez Dávalos)
    - Alonso de Mercadillo (entre 10 de Agosto y Ulpiano Páez)
    - Reina Victoria (entre La Niña y Santa María).

**Figura 89 Sectores con zonificación A22 qué permiten la ocupación del retiro frontal en PB.**

Elaboración: SHOT, 2024.

3. Posterior a la Ordenanza 0018-2005, se aprueban tres nuevas zonificaciones a ser aplicadas en las formas de ocupación aisladas y pareadas del Sector La Mariscal. La primera en

agregarse es la zonificación A29: A604-50 (PA) la misma que permitiría la ocupación exclusiva de los retiros frontales en dos pisos manteniendo el resto de la edificación con los retiros establecidos, esta zonificación aplicaría únicamente para la calle:

- Juan León Mera (entre Joaquín Pinto y Luis Cordero

La segunda zonificación en agregarse a la normativa fue la zonificación C0: C203-70(PB), que permite la ocupación del retiro frontal en el primer piso, es decir en planta baja. Esta zonificación se aplicaría a los predios ubicados en las calles:

- Mariscal Foch y Joaquín Pinto (entre Amazonas y Luis Cordero)
- Mariscal Foch y Joaquín Pinto (entre Diego de Almagro y Juan León Mera)

La tercera zonificación en añadirse fue la zonificación C1A: C203-60 (bajo condicionamiento variable del retiro frontal), y se señala que se deberá respetar la forma de ocupación de la edificación. Esta excepción se la realiza en los predios ubicados en las calles:

- Mariscal Foch, José Calama y Luis Cordero (entre Amazonas y Juan León Mera)
- José Calama, Lizardo García y Juan Rodríguez (entre Diego de Almagro y Reina Victoria)

Tanto la distribución de la zonificación A29, como C0 y C1A, se pueden apreciar en el siguiente mapa:

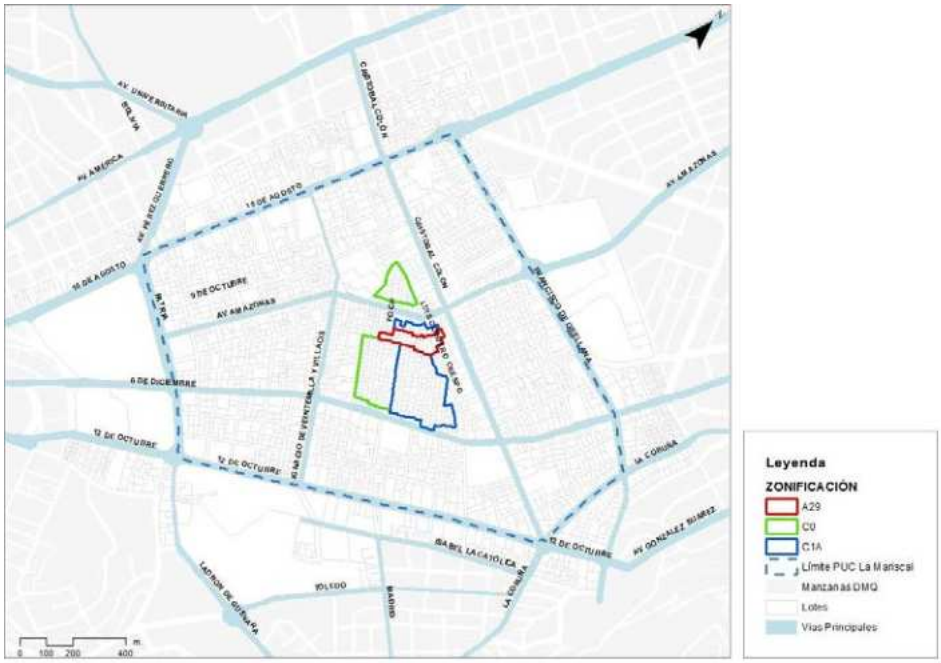



**Figura 90 Zonificaciones A29, C0 y C1A en el polígono de La Mariscal.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En este sentido, dicha forma de ocupación permitida en el polígono de La Mariscal ha generado una tendencia constructiva denominada “Cajas de Cristal”. Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido en la ordenanza para su implementación, estar funcional y morfológicamente integrada a la edificación y contar una estructura fija que puede ser temporal o permanente. Sin embargo, esta normativa carece de especificidades técnicas en cuanto a materiales, cromática y

transparencia que permitan preservar las fachadas originales y mantener una imagen urbana homogénea; por lo que ha ocasionado que varias propiedades inventariadas tiendan a perder su valor patrimonial, así como también que exista un mal uso de estos retiros y se generen ampliaciones progresivas que poco a poco degradan la imagen urbana como se observa en la Figura 91.

**Figura 91 Ocupación de los retiros frontales y ampliaciones paulatinas. Izquierda: Estado construido al 2014, Derecha: Estado construido al 2022.**

**Elaboración:** SHOT, 2024.

Como se puede observar en la Figura 92, las edificaciones que se encuentran dentro de los polígonos de ocupación especial PB y PA, pueden ocupar el retiro frontal y edificar sobre la línea de fábrica en planta baja o hasta dos pisos según la zonificación. Sin embargo, existen edificaciones fuera de estos polígonos que están también ocupando el retiro frontal, como en la zona comprendida entre la Av. Amazonas y Reina Victoria entre la Av. Colón y Orellana, ya sea por ser construcciones edificadas con normativas previas o porque se han apropiado de una manera no adecuada de este espacio, generan modificaciones de la fachada y provocan una discontinuidad en las mismas. Además, se evidencian edificaciones que a pesar de que únicamente podían ocupar el retiro frontal en PB, lo están ocupando hasta dos y tres pisos como en la zona del 9 de octubre.

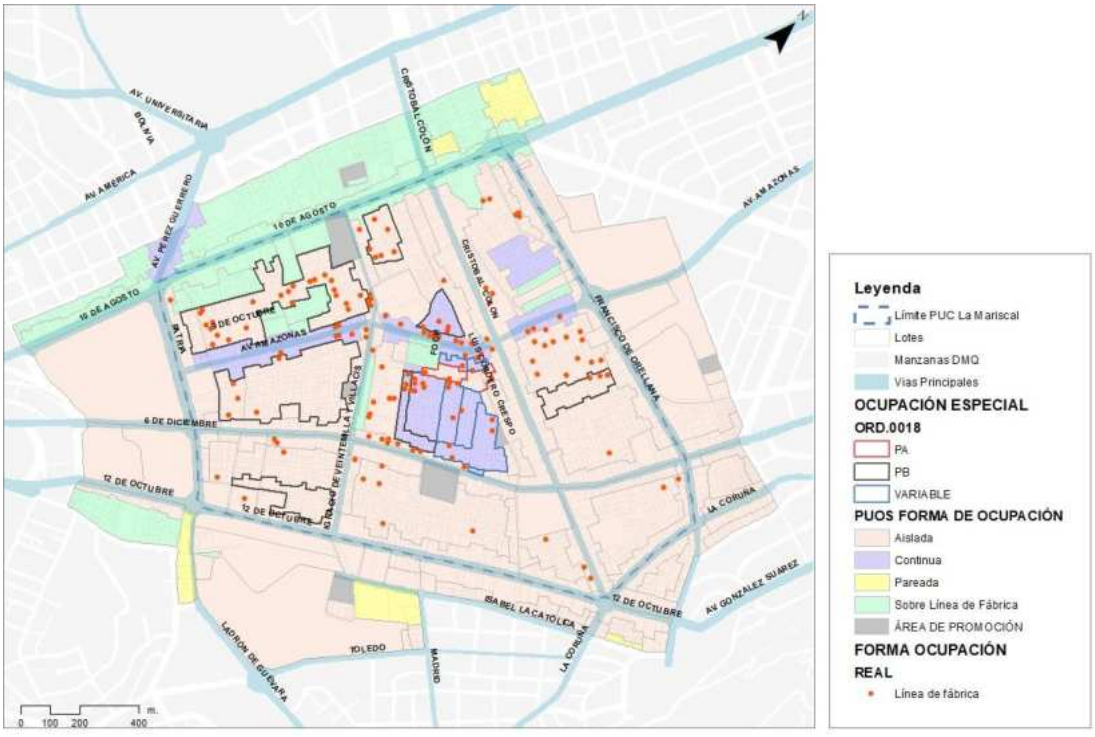



**Figura 92 Forma de ocupación sobre línea de fábrica vs norma PUOS.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Cabe mencionar que, la norma asignada en el Plan de Uso y Gestión del suelo, a pesar de que no corresponde a las formas de ocupación reales actuales, están pensadas en crecimiento de la zona y en una imagen urbana futura que permita además del desarrollo de la zona, mantener los bienes patrimoniales, sus características y su valor histórico arquitectónico y cultural.

## *2.4 Coeficiente de Ocupación real en relación a la norma (PUOS y PUGS)*

El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) es el porcentaje de construcción permitido de una edificación en comparación al lote en el que se implanta, tanto en planta baja (COS PB) como el total de la edificación (COS Total).

El PUOS establece para la zona de La Mariscal seis diferentes coeficientes de ocupación en planta baja que van en un rango del 35% al 80%. En los ejes de la Av. 10 de Agosto y Amazonas se evidencia un COS PB del 70%, en la Av. 12 de Octubre y en la Av. Patria encontramos un COS del 40%, en la zona comprendida entre la 10 de Agosto y 6 de Diciembre y entre Patria y Colón el coeficiente de ocupación predominante es del 60%, mientras que para el resto del polígono de La Mariscal predomina la asignación normativa del 50% en COS PB.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, han mantenido la mayoría de estos coeficientes de ocupación, sin embargo, se evidencia una disminución en los coeficientes asignados en el sector de la plaza Quinde y sus alrededores, así como también en la zona comprendida entre la avenida 6 de Diciembre y Amazonas y entre Veintimilla y Washington en donde se redujo del 60% al 50%. En el sector de las calles Joaquín Pinto y Cordero, Francisco Pizarro y Juan de Velazco se redujo por su parte el COS PB de 70% a 60% como se puede evidenciar en la Figura 93.

**Figura 93 Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja PUOS vs PUGS.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Esto en cuanto a lo que la norma dispone, sin embargo, ya que se ha evidenciado que muchas de las edificaciones que se encuentran en el polígono de La Mariscal ocupan parte o la totalidad de los retiros con las llamadas “Cajas de Cristal”, así como también responden a una forma de ocupación y por ende un coeficiente de ocupación de normativas previas, se realizarán a continuación análisis respecto a los niveles de ocupación real respecto a la norma vigente PUOS y a lo planteado en el PUGS.

### *2.4.1 Nivel de Ocupación en relación al PUOS*

Del análisis del aprovechamiento constructivo en planta baja respecto a la normativa del PUOS vigente se desprende que, más del 42,5% de la superficie total de los lotes muestran una sobreocupación, es decir que sus propietarios construyeron más de lo que permitía inicialmente la norma establecida, esto puede relacionarse con algunas autorizaciones y modificaciones a los instrumentos normativos en los que se permitió la ocupación de los retiros frontales de algunos polígonos y zonificaciones especiales en el sector establecidas en la Ordenanza Metropolitana Nro. 0018. Los mayores niveles de ocupación se distribuyen a lo largo de los principales ejes viales en el uso múltiple y al interior de la configuración del trazado vial en las zonas con uso residencial, este fenómeno puede estar relacionado con la ocupación del retiro frontal para actividades comerciales por lo que los resultados muestran tal sobreocupación.

Un 12,2% de la superficie cuenta con niveles de ocupación entre el 76% y 100%, que en niveles de ocupación se le puede describir como una zona consolidada. Por otro lado, el 12,3% de la superficie evidencia niveles de complementación, es decir que los propietarios aprovecharon entre el 51% y 75% de lo que permite la normativa vigente, esto ocurre principalmente en lotes de grandes dimensiones y equipamientos educativos del sector. Se evidencia además que un 12,6% de la superficie total evaluada cuenta con niveles de formación lo cual comprende que se ha utilizado entre el 26 y 50% de los límites establecidos en la norma urbanística vigente. La superficie total que consta con niveles de subutilización en planta baja es de 3,2%, mientras que un porcentaje menor (1,4%) ha sido identificado sin ningún tipo de ocupación, es decir como lote vacío.

**Tabla 6 Niveles de Ocupación en Planta Baja en relación el PUOS.**

| Nivel de edificabilidad PUOS | No. de lotes | Superficie (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|
| Sin Ocupación (0%) | 54 | 3,6 | 1,4% |
| Subutilización (1% - 15%) | 39 | 7,9 | 3,2% |
| Formación 1 (16% - 25%) | 22 | 2,6 | 1,0% |
| Formación 2 (26% - 50%) | 77 | 31,6 | 12,6% |
| Complementación (51% - 75%) | 187 | 30,8 | 12,3% |
| Consolidación (76% - 100%) | 387 | 30,8 | 12,2% |
| Sobreocupado (mayor a 100%) | 1806 | 106,7 | 42,5% |
| No aplica (Equip. Área Prom) | 26 | 37,2 | 14,8% |
| **Total General** | 2598 | 251,2 | 100,0% |

**Elaboración:** STHV, 2022.

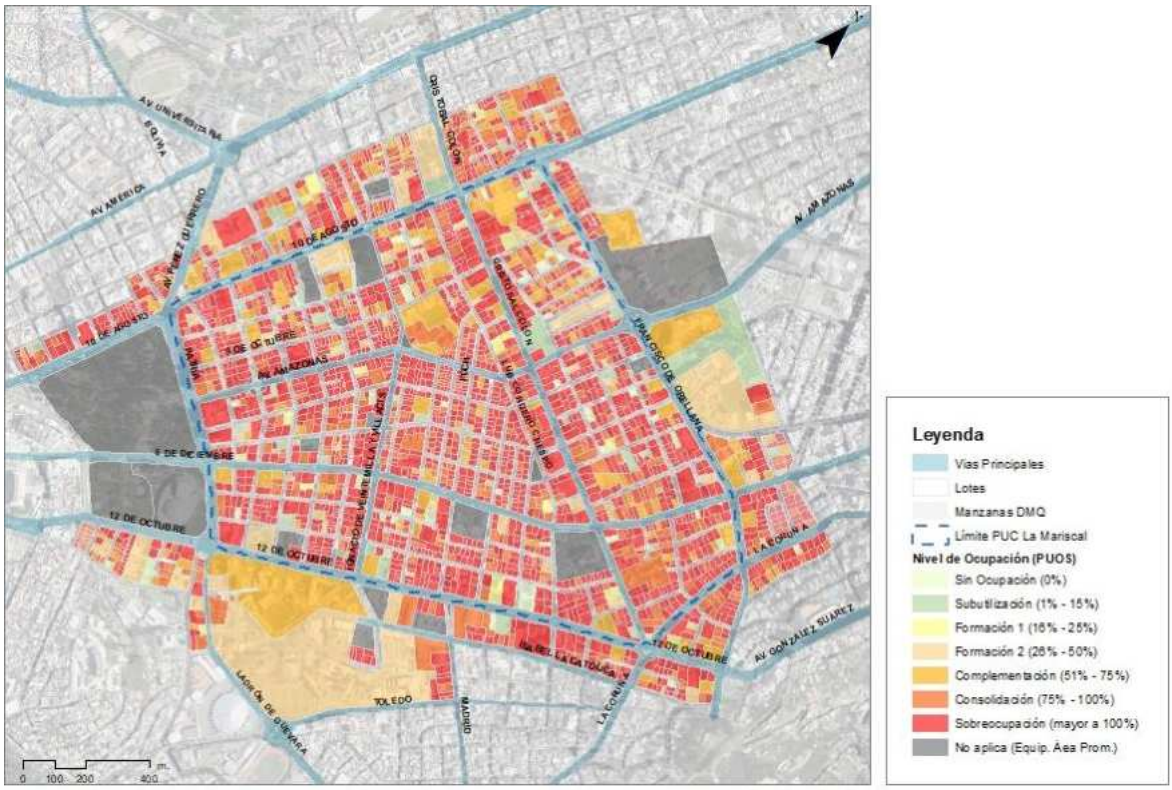



**Figura 94 Niveles de Ocupación en Planta Baja.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *2.4.2 Nivel de Ocupación en relación al PUGS*

Los niveles de ocupación en planta baja considerando la normativa aplicada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo no varía sustancialmente al análisis anteriormente descrito (respecto a la normativa del PUOS) esto se debe a que los ajustes normativos del PUGS fueron mínimos en cuanto a coeficientes de ocupación de suelo, tamaños mínimos de lote y formas de ocupación puesto que la zona se encuentra consolidada mayoritariamente y al ser uno de los primeros barrios históricamente conformados cuentan con una configuración morfológica específica.

En este sentido y bajo estas consideraciones, es importante señalar que más del 43,8% de la superficie presenta niveles de sobreocupación constructiva en planta baja en base a la norma del PUGS, un 11,8% de la superficie se ubica en la categoría de consolidación y un 12,3% en niveles de complementación. Al menos un 15,3% del total de la superficie analizada ha alcanzado a aprovechar entre el 26% y 50% del coeficiente de ocupación de suelo permitido en planta baja; los porcentajes de suelo subutilizado y suelo sin ocupación son 1,7% y 1,3% respectivamente. (Véase Tabla 7).

**Tabla 7 Niveles de Ocupación en Planta Baja en relación el PUGS.**

| Nivel de edificabilidad PUOS | No. de lotes | Superficie (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|
| Sin Ocupación (0%) | 50 | 3,3 | 1,3% |
| Subutilización (1% - 15%) | 41 | 4,4 | 1,7% |
| Formación 1 (16% - 25%) | 21 | 5,9 | 2,3% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Formación 2 (26% - 50%) | 78 | 38,4 | 15,3% |
| Complementación (51% - 75%) | 179 | 30,9 | 12,3% |
| Consolidación (76% - 100%) | 363 | 29,7 | 11,8% |
| Sobreocupado (mayor a 100%) | 1845 | 109,9 | 43,8% |
| No aplica (Equipamiento) | 21 | 28,7 | 11,4% |
| **Total General** | **2598** | **251,2** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

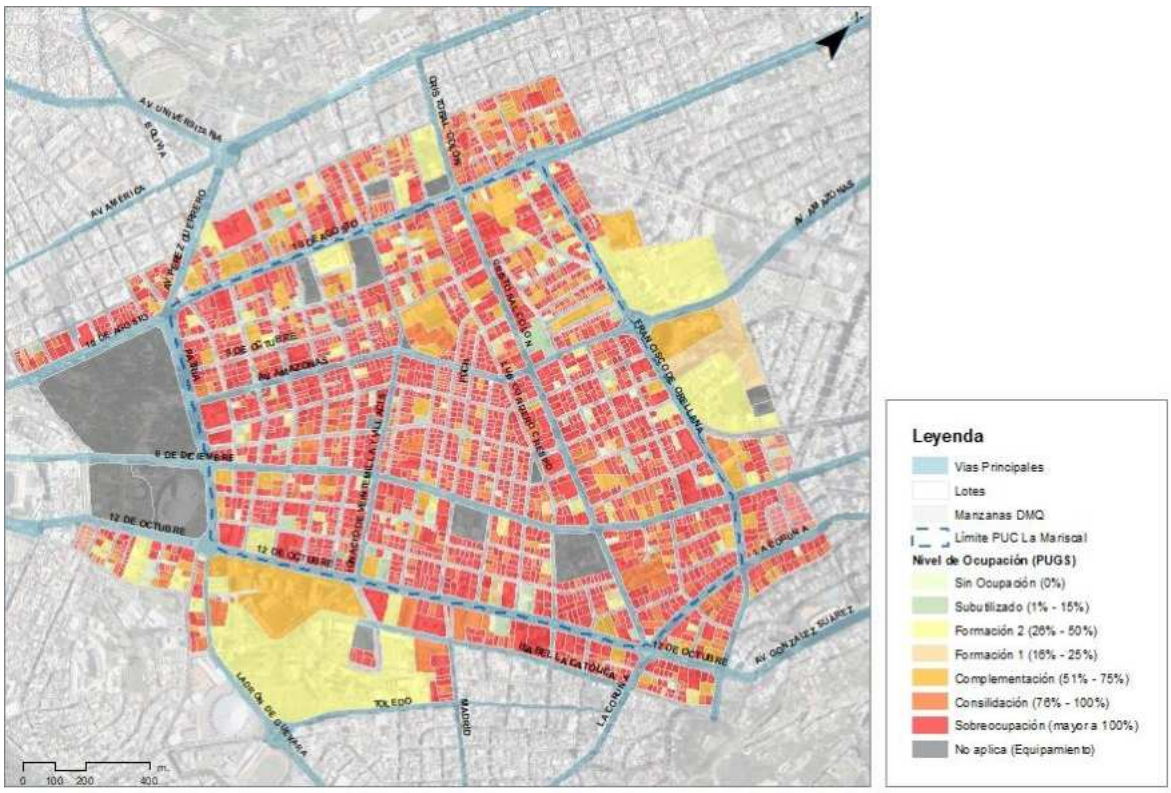



**Figura 95 Niveles de Ocupación en Planta Baja.**
Elaboración: SHOT, 2024.

De acuerdo a los análisis realizados en el polígono de La Mariscal, respecto a la ocupación real de los lotes en planta baja (PB) en relación a la ocupación establecida en la normativa PUOS y PUGS, se pudo evidenciar que, tanto en los ejes principales como en las zonas de uso residencial y comercial, estos niveles de ocupación superan el 100% de lo permitido en la norma, es decir que los lotes se encuentran sobreocupados.

Este resultado se debe a que muchas de las edificaciones han maximizado la ocupación de los lotes al edificar en el retiro frontal con las llamadas “Caja de Cristal”, o también al ocupar los retiros frontales y laterales ya sea por convenios de adosamiento, adosamientos de hecho o simplemente la ocupación informal de dichos espacios. En este sentido, se evidencia que el 65% de los lotes que se encuentran en el inventario selectivo de bienes patrimoniales se encuentran con niveles de

sobreocupación en planta baja, concentrados principalmente en el corazón del polígono de La Mariscal. Estas dinámicas han provocado pérdida del valor patrimonial de los bienes y de la configuración original como “Ciudad Jardín” de los mismos, una discontinuidad en cuanto a la imagen urbana, plantas bajas saturadas y con falta de ventilación e iluminación natural.

## *2.5 Fraccionamiento de lote real en relación a la norma (PUOS y PUGS)*

Al realizar el análisis en cuanto al cambio normativo respecto al lote mínimo asignado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo versus el lote mínimo asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se pudo evidenciar cambios principalmente en los ejes de la Av. Colón y 6 de Diciembre, en donde se incrementó el tamaño del lote mínimo de 600 a 800 m2 y en la Av. Patria donde se incrementó el lote mínimo de 1.000 a 1.500 m2. Estos cambios responden al hecho de que dichos ejes pueden alcanzar edificabilidades máximas entre 16 y 24 pisos respectivamente; por lo que es necesario contar con un lote de mayor dimensión para el cumplimiento de los estándares de edificabilidad que les permitirán acceder a dicho incremento de pisos.

En cuanto al área del lote mínimo predominante según ambas normativas, en la trama interna hacia las vías locales del polígono de La Mariscal este oscila entre los 400 y 600 m2. Por otro lado, en ciertos sectores específicos como la Plaza Quinde y su entorno se asigna un lote mínimo de 200 m2 que responde al fraccionamiento histórico de la zona y guarda coherencia con el número de pisos asignado (máximo 3 pisos).

**Figura 96 Lote mínimo PUOS – PUGS.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Por otro lado, en los ejes de las avenidas 12 de Octubre, Orellana, Amazonas y 10 de Agosto, los tamaños de lote mínimo van de 600 a 1.000 m2, y, al igual que en los otros casos, estas asignaciones guardan coherencia con el número de pisos tanto en edificabilidad básica como máxima asignados en estas zonas, y con ello se promueve el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, esta asignación normativa no responde necesariamente al fraccionamiento real de los lotes, ya que al ser una de las zonas más antiguas de la ciudad, se ha fraccionado de diversas maneras como se lo analiza en el apartado de habilitación histórica del suelo de este documento.

En este sentido, el proceso de fraccionamiento de las manzanas a lo largo del tiempo, ha dado como resultado lotes de diversos tamaños y formas, es así que el 38% de los lotes en La Mariscal tienen un tamaño que oscila entre los 250 y 500 m2, pero en los ejes principales como la Av. Colón, 6 de Diciembre, 12 de Octubre y Patria, así como en el polígono comprendido entre la Av. Orellana y Colón, y Av. Amazonas y Coruña se puede encontrar una predominancia de lotes mayores a 600 m2 como se puede apreciar en la Figura 97.

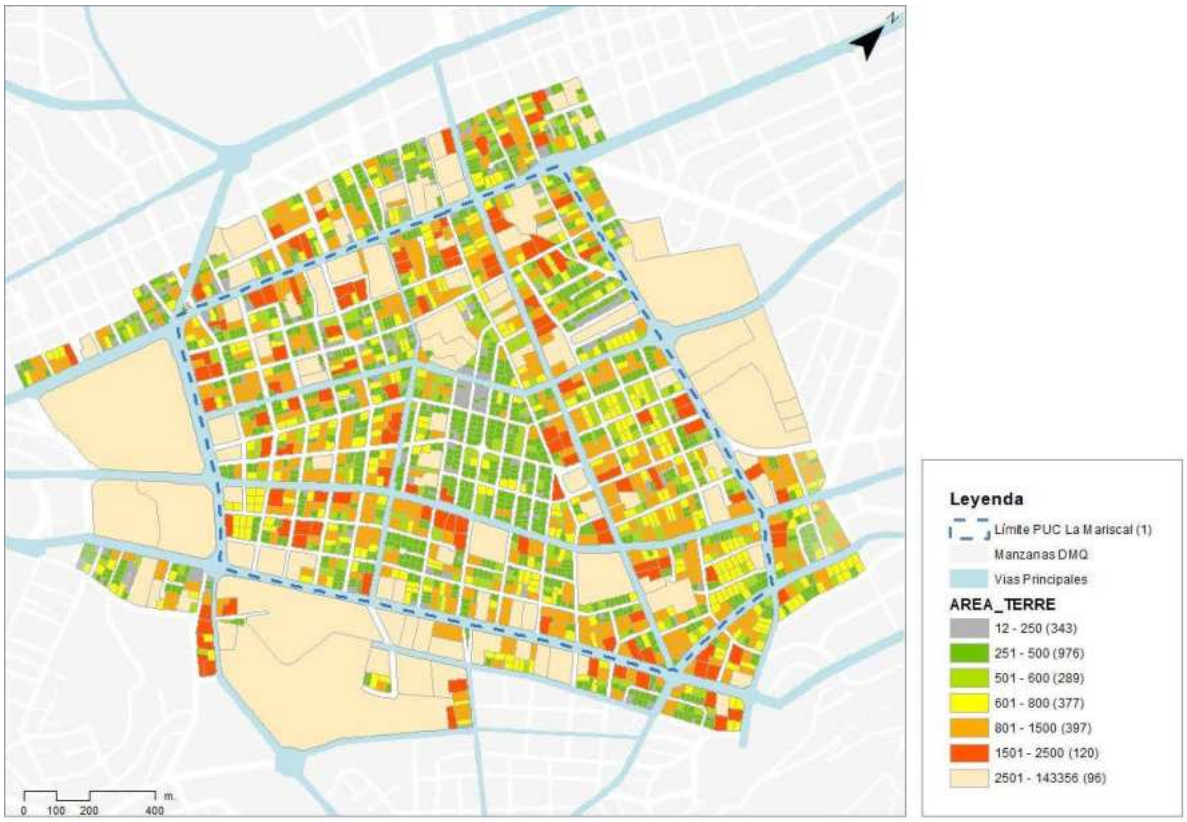



**Figura 97 Fraccionamiento de lotes de acuerdo al catastro.**
Elaboración: SHOT, 2024.

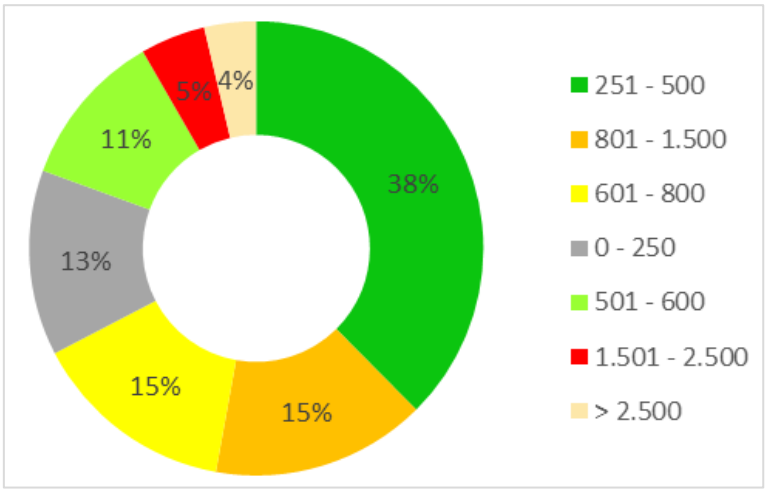



**Figura 98 Tamaños de lotes de acuerdo al catastro actual.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Este análisis muestra que el 48% (1.254 lotes) de los lotes en La Mariscal, no cumplen con el lote mínimo que se establece en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y por ende en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, es decir que los tamaños de lote son menores a lo establecido en la normativa. Esto se lo puede atribuir a los diferentes procesos de habilitación del suelo y fraccionamiento histórico de la zona bajo las diversas normativas en las cuales se pudo realizar este proceso. Además, el hecho de que existan lotes menores a la norma es un limitante en cuanto al incremento de pisos asignado en el PUGS a los principales ejes; esto se evidencia principalmente en la Av. 10

de Agosto y en el sector entre la Av. Colón y Orellana. En ese sentido, dichos predios tendrán que realizar la unificación de lotes con el o los lotes colindantes, caso contrario sólo podrán acceder a la edificabilidad básica establecida.

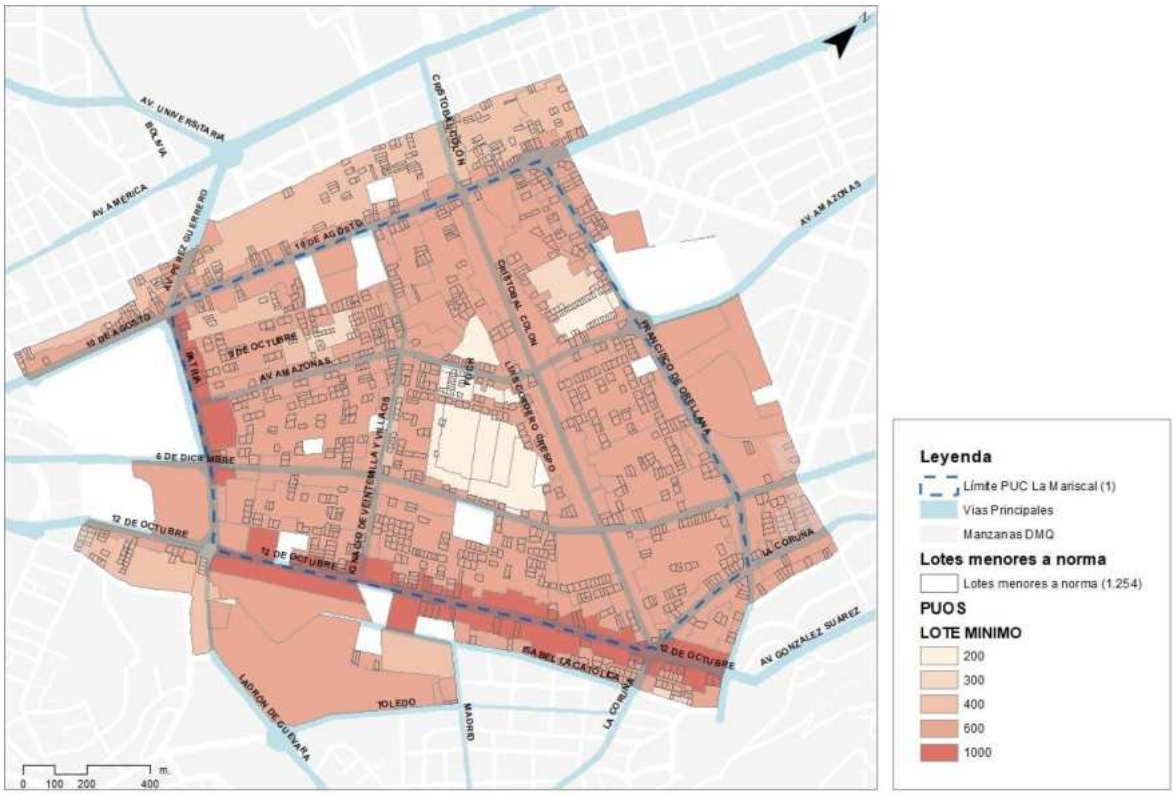



**Figura 99 Fraccionamiento real versus norma PUOS.**
Elaboración: SHOT, 2024.

## *2.6 Aplicación de estándar urbanístico a lotes contiguos a bienes patrimoniales*

En el Plan de Uso y Gestión de Suelo, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021 dentro del Título III Componente Urbanístico Estándares, y Capítulo IX desarrolló el *Estándar de edificabilidad junto a predios patrimoniales*[4]*,* el mismo que desarrolla una serie de lineamientos a aplicarse en predios patrimoniales que se encuentran dentro del Inventario Selectivo en parroquias urbanas y a predios contiguos a éstos, exceptuando las que se ubiquen en el Centro Histórico de Quito y a los bienes inventariados como monumentales.

El objetivo principal de este estándar es "(...) respetar y visibilizar al objeto arquitectónico patrimonial con respecto a la normativa de edificabilidad del sector y complementariamente preservar su confort térmico. Además, mantener el balance de actividades económicas con respecto a la residencialidad (...)" (Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda [STHV], 2021, p.202), a través de lineamientos que permitirán el desarrollo de los estándares de edificabilidad dentro y junto a predios patrimoniales.

El estándar señalado abarca determinaciones generales en los siguientes aspectos componentes:

[4] Revisar el *Anexo 1. Apéndice C3_3.9_01 Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales,* en el cual se desagrega de manera específica las determinaciones del estándar.

a) **Retiro lateral:** En cuanto a los retiros laterales se establecen tres condicionantes que permitirán mantener iluminación, ventilación y visibilidad del bien patrimonial.

- El retiro lateral se cumplirá según lo establecido por la zonificación y distancia entre bloques indicados en las condiciones de ocupación. Aplica en zonas con modificación de forma de ocupación de continua a pareada.
- En el caso de que la edificación nueva se encuentre entre dos predios patrimoniales, la forma de ocupación deberá ser aislada.
- En ambos casos el incremento de pisos está condicionado a la altura de edificación designada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

b) **Retranqueo:** Estos permiten generar condiciones de habitabilidad urbana y confort en el bien patrimonial, así como proporcionar apertura visual, y aprovechamiento de la iluminación natural mayor tiempo en el día gracias a los retranqueos de las edificaciones colindantes.

- Ángulo de visión: Se establece un rango adecuado en cuanto al ángulo de visión entre 36 y 72 grados medidos desde el centro del predio patrimonial. Los ángulos menores a este se consideran conflictivos y los mayores generan una imagen excesivamente horizontal.
- Retranqueo opcional y obligatorio: Los edificios colindantes con los bienes patrimoniales deben cumplir con un retranqueo obligatorio a partir del piso 5 para mantener los ángulos antes establecidos, y un retranqueo opcional a partir del piso 6. Estos retranqueos tienen una dimensión mínima de 1,80 m y máximo de 5,00 metros para que sean empleados como balcones o terrazas. Adicionalmente, si se aplica incremento de edificabilidad, se deberá cumplir con los retranqueos establecidos en los estándares de edificabilidad y el COS-TOTAL será redistribuido sin exceder la altura específica máxima y se lo descuenta de la venta de edificabilidad.

c) **Cerramiento y materialidad:** Los bienes patrimoniales que realicen adecuaciones, modificaciones o rehabilitaciones y que se encuentren en polígonos de intervención territorial con tratamiento de Protección Urbanística, en su cerramiento frontal deberán adaptarse a lo establecido en el Anexo 1, Apéndice C3_3.9_01 Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales de la ordenanza Nro. PMDOT-PUGS 001-2021, respecto a la altura, porcentaje de permeabilidad, uso de la vegetación, materialidad, accesos y preexistencias.

d) **Actividades de comercio y servicio restringidas:** Este componente del estándar pretende evitar la concentración de actividades en una misma zona y promover la distribución equitativa de actividades, comercios y servicios. Se aplica en polígonos de intervención territorial con tratamiento de Protección Urbanística, y se deberá adaptar a lo establecido

en el Anexo 1, Apéndice C3_3.9_01 Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales de la ordenanza Nro. PMDOT-PUGS 001-2021.

Dentro del polígono que comprende el Plan Complementario Urbanístico La Mariscal, se encuentran un total de 237 lotes colindantes a los bienes patrimoniales sobre los cuales se podrían aplicar los componentes de retiros y retranqueos del estándar descrito. Además, existen 314 lotes inventariados como patrimoniales y de interés patrimonial sobre los que se puede aplicar el componente de cerramientos y materialidad del estándar.

**Figura 100 Bienes patrimoniales en los que se puede aplicar el componente de cerramiento y materialidad.**

*Nota.* La información tomada de Google Maps

En este sentido cabe aclarar que, el polígono del PUC La Mariscal cuenta con dos tipos de tratamientos (Protección Urbanística y Potenciación), y ya que el estándar es aplicable únicamente a lotes que se encuentren en Polígonos de Intervención Territorial cuyo tratamiento sea el de Protección Urbanística, este se aplicará únicamente a los predios que cumplen con esta condición, por lo que esto se transforma en una problemática ya que aquellos bienes patrimoniales que se encuentren en el PIT de Potenciación carecen de medidas de preservación y protección urbanística en su contexto urbano.

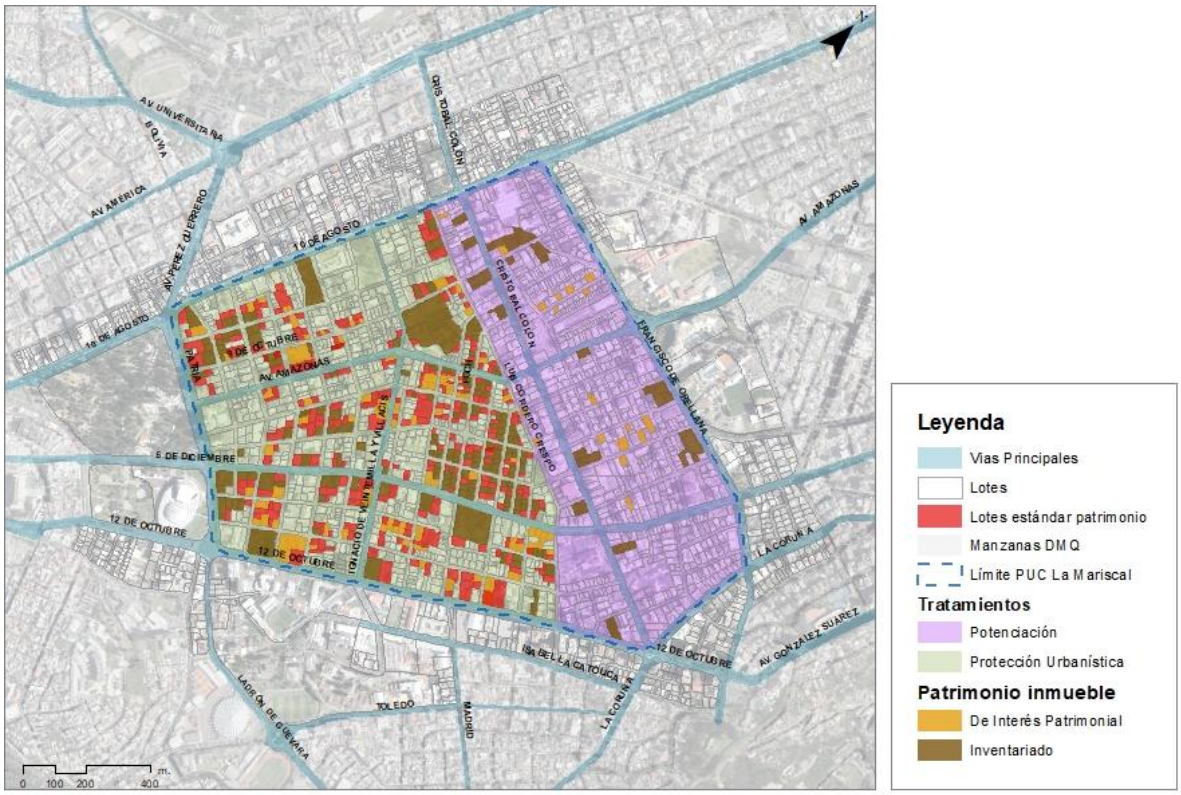



**Figura 101 Bienes patrimoniales y aplicación del estándar urbanístico en lotes contiguos.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Por otro lado, al realizar el análisis de la aplicabilidad del componente de actividades y servicios restringidos del estándar, mismo que se aplicará al polígono con tratamiento de Protección Urbanística y cuyo objetivo es evitar las aglomeraciones de las mismas actividades o servicios, se consideró como modelo el CIIU CS1A y particularmente el parámetro G472202 que corresponde a la actividad de *"venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados".* Al aplicar el estándar establecido para esta actividad, mismo que restringe la implantación de esta actividad en 200 metros una de otra, se pudo evidenciar lo siguiente en las zonas analizadas:

1. Zona comprendida entre las calles 10 de Agosto, Amazonas, Patria y Veintimilla: De un total de 5 LUAE emitidas con esta actividad en la zona, en caso de aplicarse el estándar 3 de estas podrían mantenerse en la zona mientras que, las otras 2 no podrían implantarse en esas ubicaciones ya que estarían incumpliendo la distancia mínima permitida entre la misma actividad.

2. Zona comprendida entre las calles Amazonas, Veintimilla, 6 de Diciembre y Colón: En este polígono se analizaron 26 LUAE con esta actividad, de las cuales 13 cumplen con el estándar establecido y 13 no lo cumplen.

Debido a las dinámicas comerciales de actividades de comercio y servicio que se oferta en La Mariscal, el componente de actividades y servicios restringidos que se estipula en el estándar y que aplica al polígono con tratamiento de Protección Urbanística es muy restrictivo, por lo que en el Plan Urbanístico Complementario de La Mariscal se podrían establecer nuevos parámetros de acuerdo a las necesidades particulares de este territorio. Cabe mencionar que, el objetivo del

estándar es promover la mixticidad de actividades y servicios, y evitar su aglomeración en una misma zona, sin embargo, aquellas actividades que cuenten con el documento que les habilita y les permite funcionar, no serán afectadas por dicho estándar y por su condición de preexistencia se podrán mantener en las ubicaciones actuales.

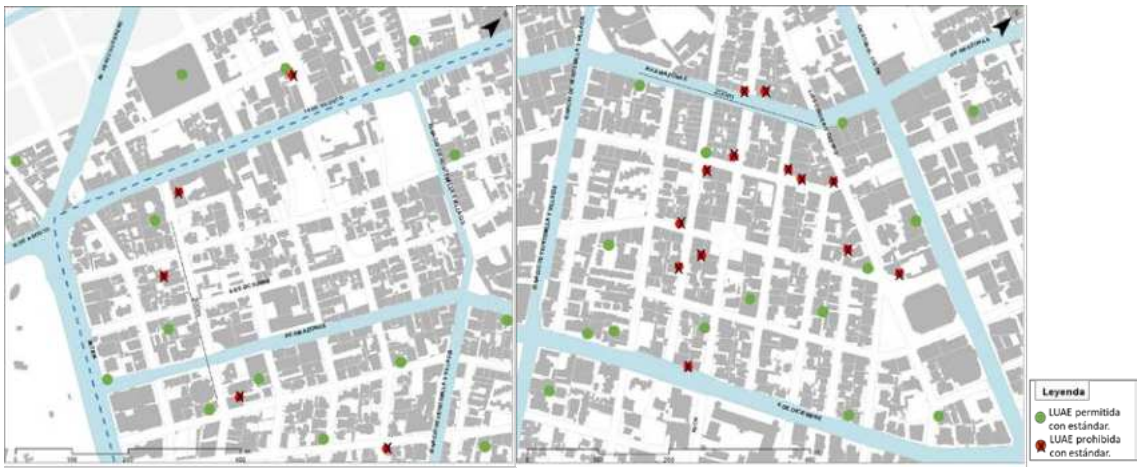



**Figura 102 Ejemplos de aplicabilidad del componente Actividades de comercio y servicio restringidas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

# Capítulo 3. Dimensión Cultural

## *3.1 Símbolos e Identidad*

### *3.1.1 Evolución Histórica*

En el siglo XIX, el sector de La Mariscal se encontraba fuera del límite urbano de Quito. Dicha zona fue constituida por haciendas dedicadas a la agricultura, las cuales pertenecían en su mayoría a las familias con mayor poder socioeconómico de aquel entonces. A finales de este siglo, iniciaron los trabajos de parcelación en el sector de Iñaquito, además de la conformación de La Mariscal con los siguientes límites: Calle Ejercito (Av. Patria), Av. Colón, Av. Colombia (12 de octubre) y 18 de Septiembre (10 de Agosto). Para 1904, se da la urbanización de los terrenos que pertenecían a los terratenientes del sector. Esta parcelación no respondía a un plan de ordenamiento urbano, pues fue desarrollado sin criterios urbanísticos con respecto a servicios básicos e infraestructura. En ese sentido, este proceso de urbanización respondió más a intereses políticos y económicos de ese momento histórico.

Desde sus inicios, el polígono de La Mariscal tuvo un carácter residencial, el cual buscaba seguir tendencias europeas y norteamericanas como el concepto de la "Ciudad Jardín", el cual buscaba promover casas unifamiliares con amplios jardines y cercanas a muchos servicios. En ese contexto, se construyó una serie de palacios y viviendas con amplios terrenos, pero que todavía no contaban con servicios básicos, ni infraestructura vial. Esta nueva conformación y traslado de la burguesía quiteña hacia las periferias del norte de la ciudad, constituyó la primera ampliación urbana producto del crecimiento de la ciudad de Quito, coincidió con el centenario de la independencia y fue un símbolo de su paso a la "modernidad", la cual tenía como límite norte el Parque La Alameda.

En este período, la ciudad comenzó su expansión, debido a que el centro histórico y núcleo central de la ciudad en ese entonces experimentaba problemas de higiene, saturación y hacinamiento. De acuerdo a Carrión & Erazo (2012) "en 1904 la ciudad había alcanzado su más alta densidad histórica (276 habitantes/hectárea)" (p. 506), estos hechos repercutieron en que la aristocracia quiteña migrara desde Centro Histórico hasta este territorio, en búsqueda de privacidad, y alejados de la aglomeración poblacional y las actividades comerciales de un centro histórico que comenzaba a tugurizarse.

Entre los años 1894 y 1922 la población de Quito se duplicó (Kingman, 2006), y a la par de este hecho se evidenció uno de los primeros procesos de segregación social que tuvo la ciudad. Este cambio no sólo correspondió al crecimiento urbano, también se relacionó con las nuevas tendencias arquitectónicas que fueron tomadas de corrientes internacionales y desarrolladas en el sector. En ese sentido, la vivienda colonial quiteña fue concebida con edificaciones que ocupaban todo el predio, y con patios centrales que se basaban en la influencia española de la época de la conquista europea a Latinoamérica, que a su vez estaba relacionada al modelo de casa-patio basado en el domus griego.

Posterior a esta ocupación del suelo, la evolución arquitectónica a nivel mundial provocó que las clases altas busquen nuevas tendencias, entre las cuales estaba el modelo urbano de ciudad jardín, el cual era uno de los mayores símbolos de modernidad. Es así que esta nueva ocupación del suelo cambió drásticamente la distribución de la vivienda, con una forma de ocupación aislada dentro de los predios.

Esta nueva tipología no podía ser desarrollada dentro de los límites urbanos de aquella época, por lo cual, La Mariscal fue la plataforma donde nuevas tendencias se podrían replicar.

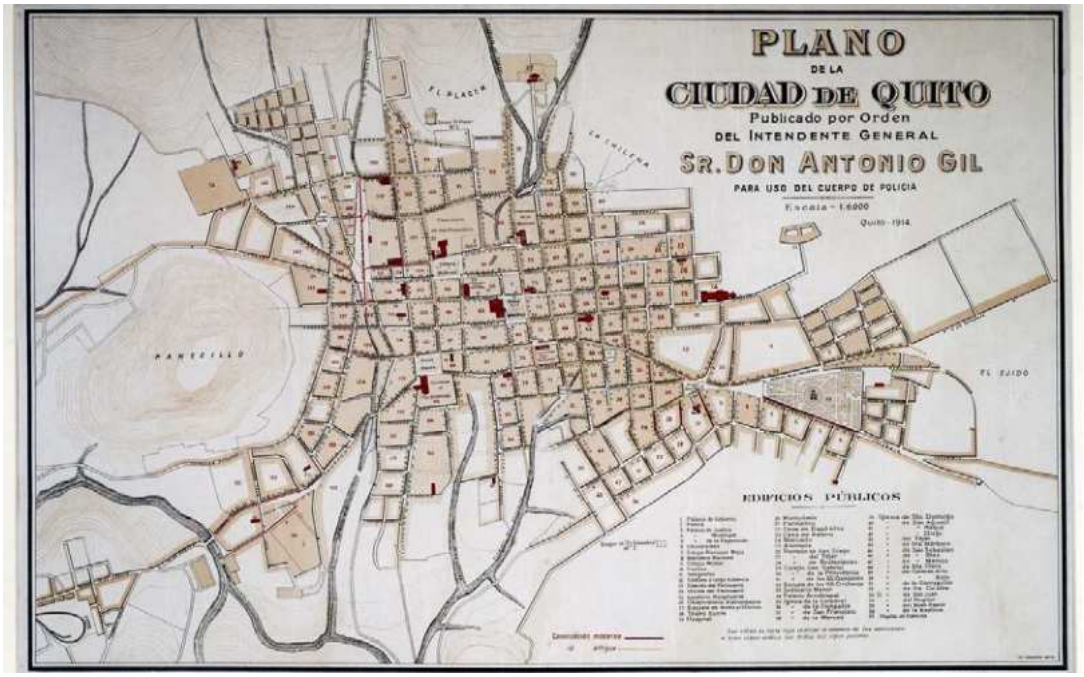



**Figura 103 Plano de la ciudad de Quito, 1914.**

Fuente: SHOT, 2024.

Con la llegada del Ferrocarril en 1908, el fenómeno de la industrialización se impuso en Quito al igual que en diversas ciudades latinoamericanas, esto incrementó las dinámicas migratorias y la expansión del límite urbano que ya se evidenciaban en la ciudad. En este periodo se adhieren nuevos espacios libres al norte del ya existente paseo de La Alameda (límite norte de la ciudad), entre ellos el parque de Mayo o Centenario (actual parque El Ejido) y el Hipódromo Nacional. Conjuntamente se inician los trabajos sobre los caminos antiguos que configuran el área de estudio, av. Colombia (actual 12 de octubre), av. 18 de septiembre (actual av. 10 de agosto), además de la av. Colón, y la conformación de la nueva calle del Ejército (actual av. Patria). Cabe diferenciar las dinámicas en la ciudad y mencionar que al sur al no fue similar, los barrios de origen indígena como Chimbacalle y La Magdalena y que fueron ocupados antes y durante la colonia, no se evidenciaron en la cartografía urbana hasta inicios del siglo XX hasta la llegada del ferrocarril.

En 1914 se inauguró el tranvía en Quito que conectaba la estación de Chimbacalle con el centro histórico, y su recorrido atravesaba los límites de La Mariscal recorriendo la avenida 18 de Septiembre (10 de Agosto) hacia el norte, luego giraba hasta la Av. Colón (Circasiana) y terminaba en la Av. 6 de Diciembre, junto al Hipódromo Nacional. Su recorrido respondía a satisfacer las necesidades de los dueños de las quintas y villas vacacionales que se encontraban en el sector, las cuales necesitaban un medio de transporte para comunicarse con la ciudad central o lo que hoy conocemos como el centro histórico (Kingman, 2006). Un año después se inauguró el Hipódromo Nacional, el cual llegó a ser un símbolo de modernismo e ícono de esa época. En ese contexto, el hipódromo se vio beneficiado por la nueva ruta de tranvía, y su ubicación colaboró en la revalorización de los predios urbanos cercanos lo cual incentivó el fraccionamiento del suelo que benefició a los propietarios de las quintas y haciendas. A partir de las nuevas parcelaciones y equipamientos, la municipalidad se vio en la obligación de construir infraestructura pública que cubra las necesidades del nuevo barrio. A su vez, cambió la ruta del tranvía por motivos privados. Así, todas estas obras ocasionaron que la plusvalía de los terrenos y propiedades subieran de precio (Ponce, 2011).

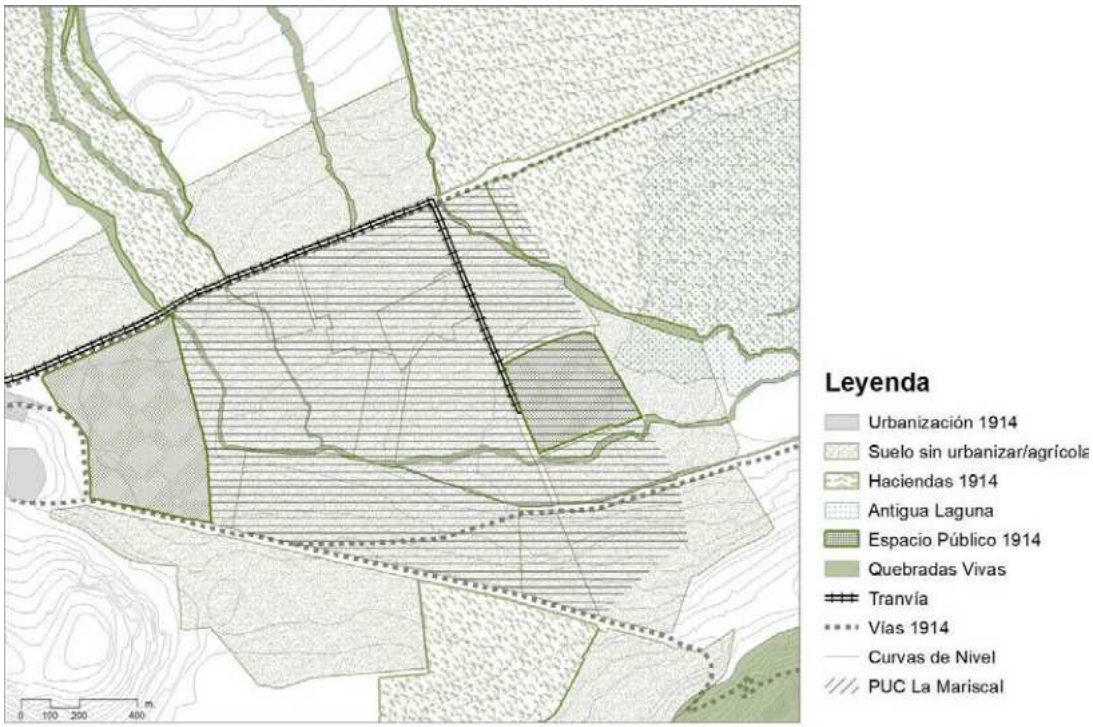



**Figura 104 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1914.**

Fuente: SHOT, 2024.

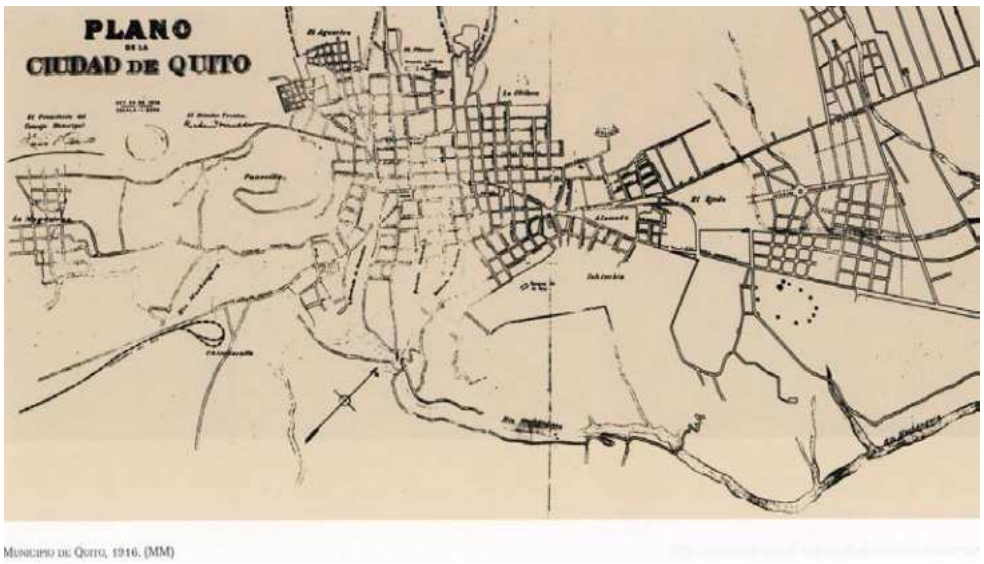



**Figura 105 Plano de la ciudad de Quito. Municipio de Quito, 1916.**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007.

Alrededor de 1920 en el plano del Ejército se observan los primeros procesos de fraccionamiento del suelo en el polígono comprendido entre las actuales av. 6 de diciembre y av. 12 de octubre, en la zona denominada "El Girón" al norte de la Quinta Presidencial (Ortiz, 2020). Es aquí donde nace el proceso de urbanización e inicia su configuración como apéndice del centro histórico, además se comienza a evidenciar la tensión de un crecimiento longitudinal de la ciudad que en ese momento se fortalecía bajo tendencias urbanas modernas, en un territorio donde la municipalidad financiaba la totalidad de las obras necesarias para la urbanización.

En 1922, a pesar de la parcelación, el sector contaba con pocas construcciones, las cuales se ubicaban en grandes lotes. Ese mismo año, se bautizó oficialmente el sector denominado “Llanura de Iñaquito” con el nombre de ciudadela Mariscal Sucre (en honor al General Mariscal de Ayacucho), y se constituyó por los barrios La Mariscal y La Colón. El sector se consolidó de manera dispersa hasta la Av. Colón, y además contaba con dos grandes parques: El Ejido y el Arbolito.

**Figura 106 Plano censo Estado Mayor General Quito, 1921.**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007.

**Figura 107 Cartografía de Quito 1922.**

*Nota.* Imagen tomada STHV, 2017.

El plano de la ciudad de Quito de 1922 muestra las primeras trazas internas del sector desde la av. Patria hasta la av. Colón, y en él se evidencia la morfología del amanzanado que en gran parte permanece hasta la actualidad. La disposición morfológica de la traza se asemeja al recorrido de las quebradas El Armero y Miraflores, sin embargo esta disposición de la urbanización genera el relleno de estos accidentes geográficos. Por otra parte, la zona comprendida entre los ejes transversales de av. Colón y av. Orellana es atravesada únicamente por la continuidad de tres ejes longitudinales (actuales calles 9 de octubre, Juan León Mera y Diego de Almagro). La continuidad de la av. Orellana hasta la av. 10 de agosto y los límites del sector se ven condicionados por la presencia de la hacienda La Carolina y la quebrada de La Comunidad, que en su momento se encontraba aún a cielo abierto y su quiebre diagonal marca la actual calle Marieta de Veintimilla.

En el levantamiento cartográfico del Servicio Geográfico Militar en 1928 muestra el primer amanzanado del área delimitada por la av. Colón y av. Orellana, en el predio ocupado por el Hipódromo, mientras las áreas restantes se mantienen con parcelaciones de tipología agrícola de las haciendas.

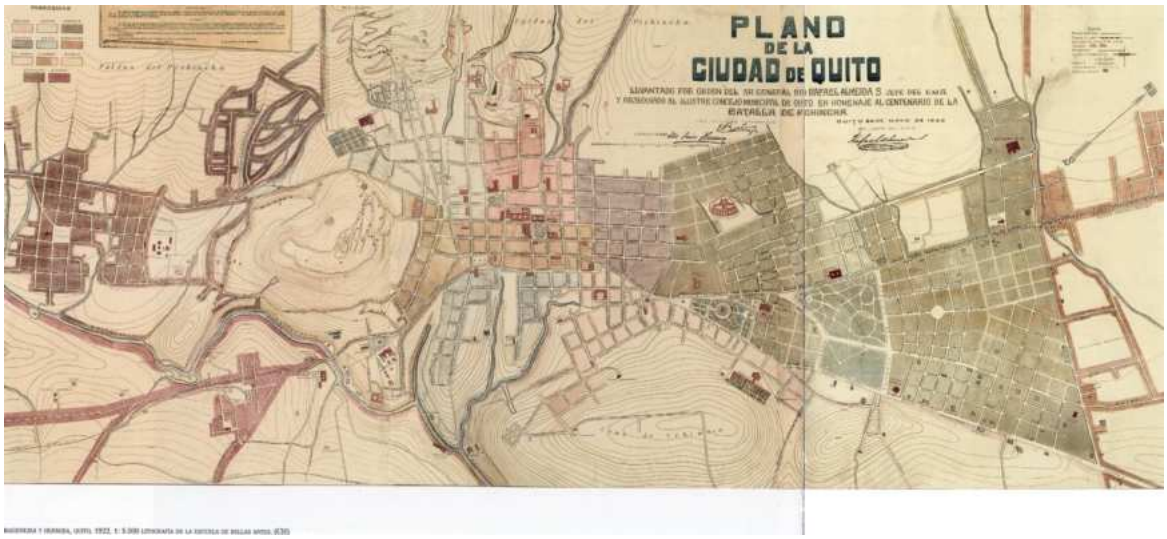



**Figura 108 Plano de la ciudad de Quito. Ribadeneira y Herrera, Escuela de Bellas Artes Quito, 1922.**

Fuente: Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007.

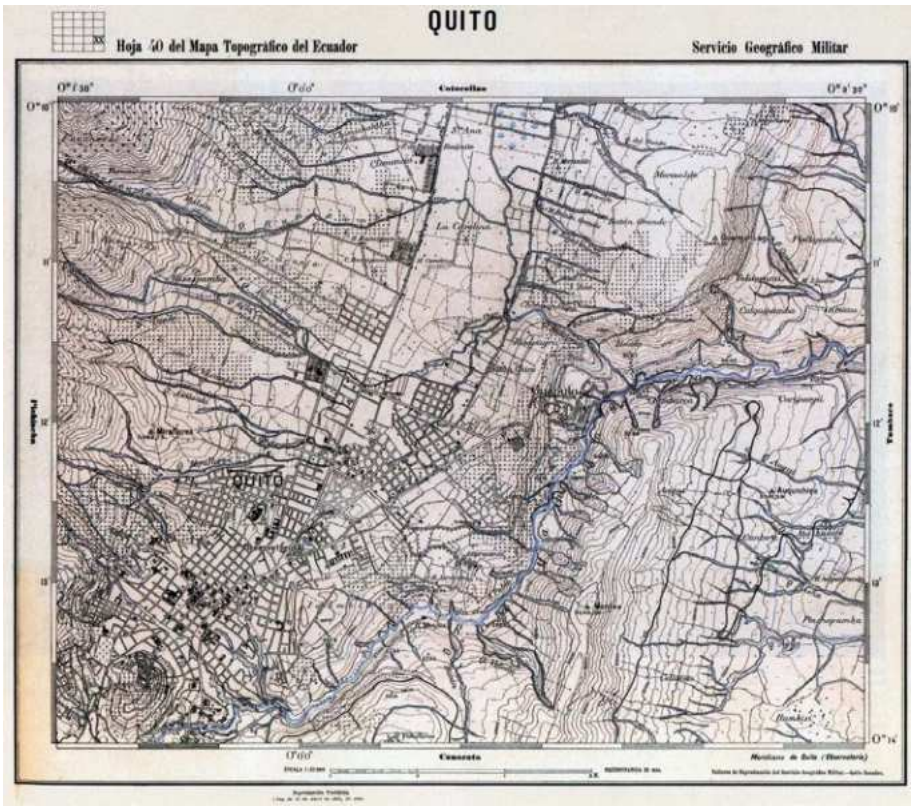



**Figura 109 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1928.**

Fuente: Archivo SHOT.

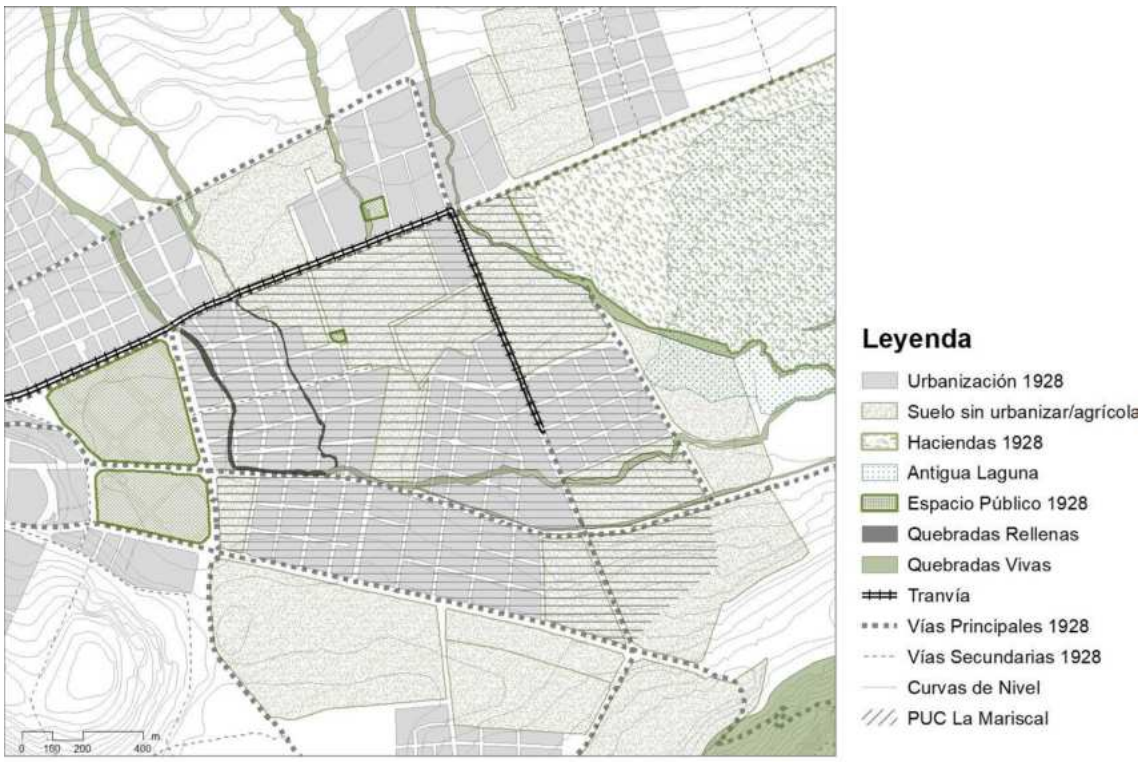



**Figura 110 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1928.**

Elaboración: SHOT, 2024.

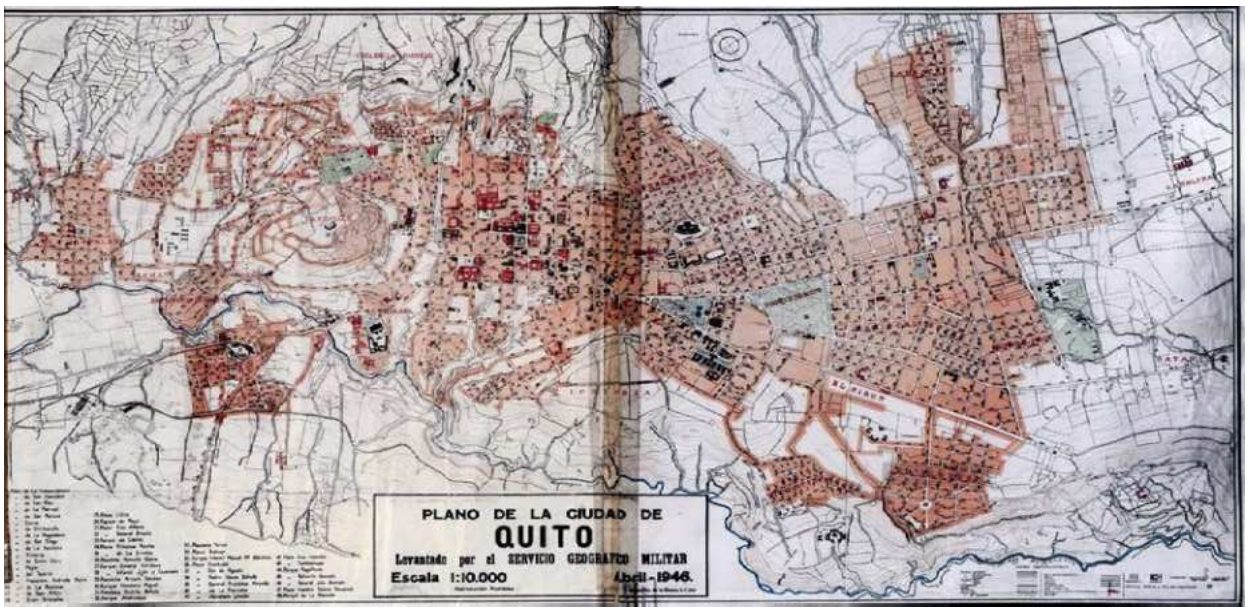



**Figura 111 Plano de Quito. Servicio Geográfico Militar, 1946.**

Fuente: Archivo SHOT

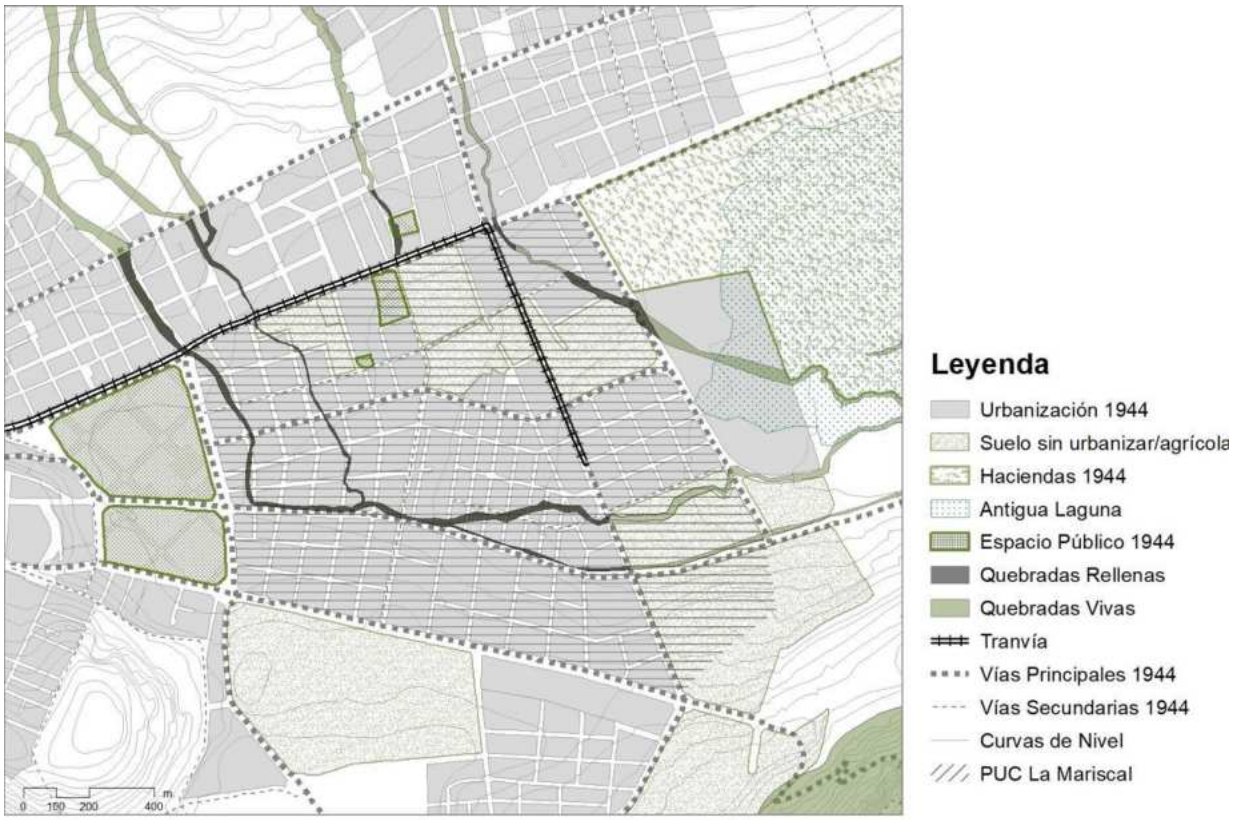



**Figura 112 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1944.**

Elaboración: SHOT, 2024.

A partir de 1930 empieza a consolidarse la ciudad y el barrio La Mariscal, con la limitante de carecer de normativa urbana que regule su desarrollo, gestión y fraccionamiento, el cual, hasta ese momento, respondía principalmente a intereses particulares de la clase social dominante. En ese contexto, muchas tierras fueron parceladas desorganizadamente, de tal manera que sus propietarios lograran más réditos económicos, con planes de pagos fáciles de obtener y bajos costos (Ponce, 2011). Es por esto que en 1933 se constituye una ordenanza y nueva modalidad de intervención, sobre la cual Carrión & Erazo (2012) explican en su estudio La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias que, "La nueva política urbana del Municipio giró en torno a tres aspectos interrelacionados: la «municipalización» del suelo urbano, el intento de control a la evolución «anárquica» de la ciudad y la inversión en ciertas obras de infraestructura" (p. 512).

De esta forma, se realizaron lotizaciones más pequeñas con tendencias europeas y norteamericanas, las cuales también se representaron en las tipologías de las edificaciones, dichas corrientes modernas, hicieron que La Mariscal fuese categorizada como un sector para las clases sociales altas. Además, se consolidaron 3 zonas como se puede apreciar en la Figura 105.

- **La primera:** desde la Av. Patria, hasta la Av. Colón y desde la 12 de Octubre hasta la 6 de Diciembre, donde se ubicaron los palacetes de las familias más adineradas de Quito y durante varios años quedaron lotes vacantes de grandes dimensiones que terminaron de consolidarse a lo largo de las siguientes 2 décadas.

- **La segunda:** entre la calle Wilson y la Av. Patria, y desde la 6 de Diciembre hasta la 10 de Agosto, donde se construyeron residencias denominadas como “villas o chalets”, las cuales se destinaron a la clase alta; y finalmente,

- **La tercera:** entre la Av. Amazonas y 6 de Diciembre, desde Wilson hasta la calle Cordero, conocido como “Ciudadela Simón Bolívar”, y ubicado en la zona del programa de vivienda social que propuso la Ex Caja de Pensiones en 1935, con el rasgo característico de lotes pequeños, vías de menor tamaño y destinado a población de clases medias (Instituto Metropolitano de Patrimonio del DMQ [IMP], 2017).

A pesar del enfoque social de este nuevo sector, la cercanía a las zonas de la alta burguesía, ocasionó que la zona sea poblada por las clases medias y altas. En todo caso, estaba conformado por dos tipos de lotes: el primero, destinado a albergar edificaciones de dos pisos, construidas en línea de fábrica, sin retiros laterales y con jardines posteriores. El segundo; viviendas aisladas, con retiros laterales y con pequeños jardines frontales (semejanza a villas inglesas). En 1939, el Ing. Eduardo Pólit presentó un plan de ordenamiento para la ciudad, el cual segregaba la ciudad en dos sectores: el norte para clases medias y altas y el sur para las barriadas de obreros.

Según el investigador histórico de arquitectura patrimonial, Héctor López, La Mariscal es un eslabón entre el centro histórico y el Quito moderno, al respecto destaca que “(La Mariscal) es como el centro histórico del siglo XX, de las casas neoclásicas pasa a los grandes edificios que conocemos hasta ahora. Este barrio se construyó con un concepto muy diferente para la época, muy europeo, alejado del concepto hispano del centro histórico que son casas pegadas a la línea de fábrica, es decir, a la acera; acá manejaron un concepto inglés y francés que tiene casas aisladas dentro de jardines hacia sus costados” (El Universo, 2022).

**Figura 113 Cartografía de Quito 1931.**

*Nota.* Imagen tomada STHV, 2017

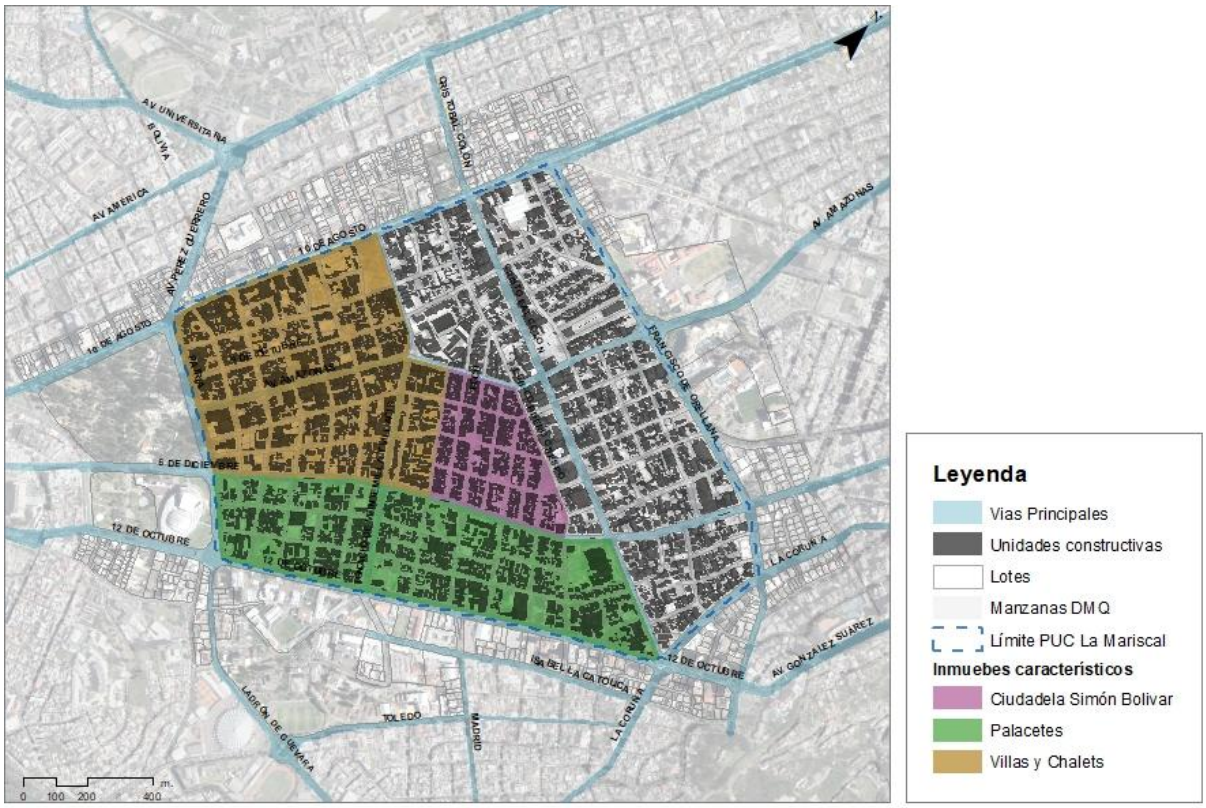



**Figura 114 Zonas de consolidación e inmuebles característicos La Mariscal, a partir de 1930.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Alrededor de la década de 1940, el sector contaba con una infraestructura vial relativamente completa, lo cual permitió la consolidación de dos vías principales: av. del Centenario (actualmente av. Amazonas) y av. Mariano Aguilera (actualmente Av. 6 de Diciembre). Con esta nueva configuración y las vías existentes (Avenidas: 10 de Agosto, Colón, 12 de Octubre y Patria), se fortalecieron los ejes de crecimiento del sector y las zonas aledañas, a través de un trazado ortogonal. Además, en esta década inicia otra gran transformación del uso de suelo de la ciudad, con la implementación de nuevos edificios, servicios, equipamientos y la eliminación de áreas verdes para urbanizar el sector.

Entre 1942 a 1945, se dio paso a la generación del primer Plan Urbano de Quito por parte de Guillermo Jones Odriozola el cual pudo aplicarse parcialmente en la ciudad, y se implementó dentro de la zona de La Mariscal, manteniendo este sector como residencial, y dirigido a las clases sociales altas. Alrededor de ese periodo, se termina la dotación de servicios básicos, y aparecen equipamientos como: colegios, iglesias, clínicas, entre otros. A pesar de este nuevo crecimiento, la mitad de la zona estaba consolidada por residencias particulares. Para el momento de puesta en marcha del Plan, aproximadamente el 30% del suelo urbano era de propiedad municipal, cuya superficie mayoritaria se encontraba en el norte de la ciudad y limitaba con el sector de La Mariscal (Carrión & Erazo, 2012). Es así que a partir de este periodo el sector dejó de ser el límite urbano de la ciudad, y se inició un nuevo proceso de urbanización con base al referido plan de 1944. A partir de este momento histórico la expansión urbana continuó hacia el norte y sur de la ciudad, y con el pasar del tiempo se consolidaron nuevas centralidades y nodos de desarrollo.

**Figura 115 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1960.**

Elaboración: STHV, 2022.

**Figura 116 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1983.**

*Nota.* Imagen tomada de Cartografía Histórica. Ortiz & Segovia, 2007

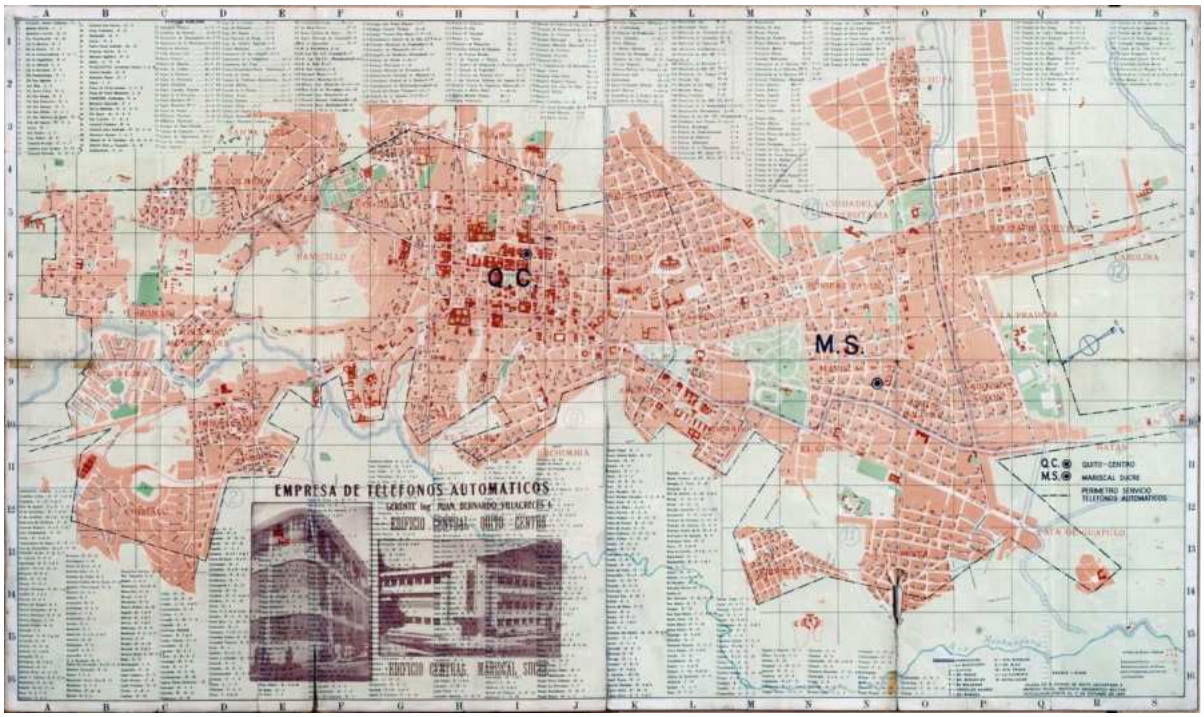



**Figura 117 Empresa de Teléfonos Quito, 1949.**

*Nota.* Imagen tomada del Archivo STHV.

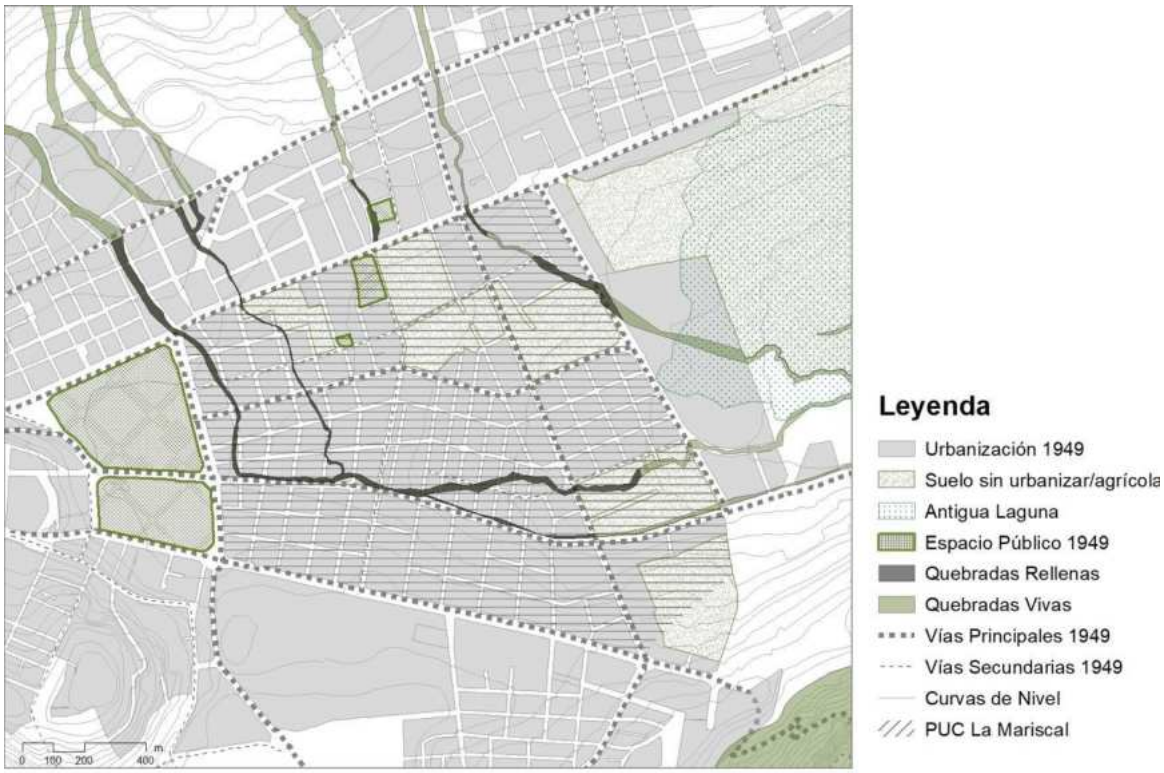



**Figura 118 Forma de ocupación del territorio de La Mariscal en 1949.**

Elaboración: SHOT, 2024.

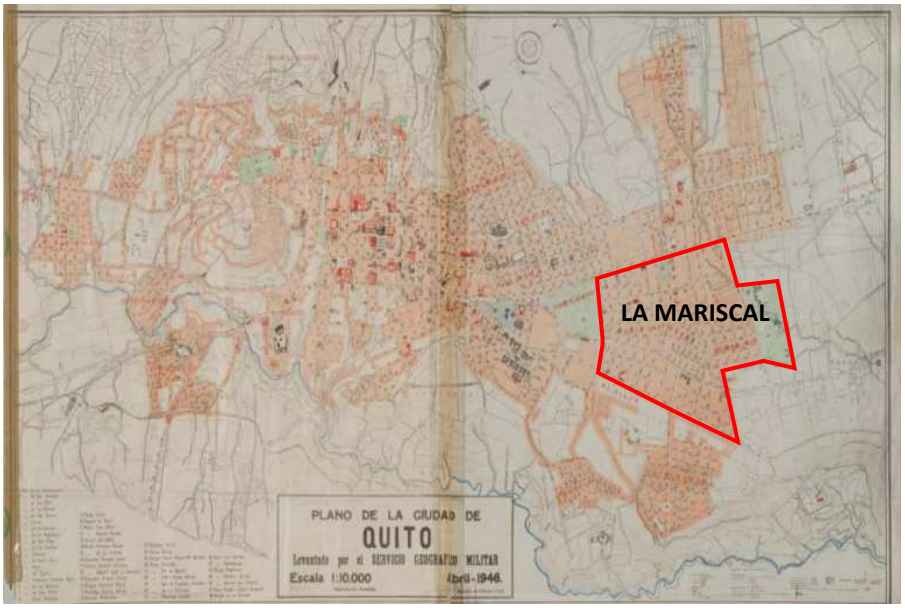



**Figura 119 Cartografía de Quito 1946.**

*Nota.* Imagen tomada de STHV-DMDU, 2017.

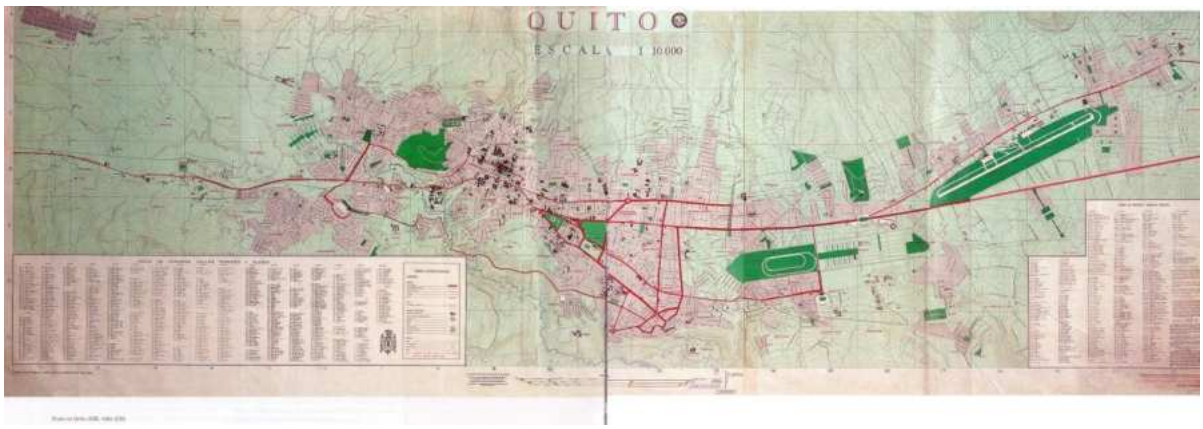



**Figura 120 Plano de Quito. Instituto Geográfico Militar, 1960.**

*Nota.* Imagen tomada de Cartografía Histórica. Damero. Ortiz & Segovia, 2007

Con respecto a la dotación de equipamientos, varias embajadas y consulados se ubicaron en el sector, donde destacan: la Embajada de Estados Unidos, la Embajada de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS), la Embajada de Perú, entre otras. Para 1955 el sector contaba con 14 representaciones diplomáticas. En complemento, en este período se desarrollaron equipamientos educativos de suma importancia como: la Escuela Matutina Santa Mariana de Jesús (1932), el Colegio Alemán (1935), Pensionado Pedro Pablo Borja N°2 (1940) y Normal Manuela Cañizares (1948).

Dentro de los espacios públicos vale destacar: Parque Gabriela Mistral, Parque Miranda, Parque Julio Andrade, Plazoleta Lídice[5] (Precursora de la Plaza Foch o Quinde en las calles Reina Victoria y

[5] "En Quito, hasta hace algunos años, en el espacio público que existía entre las calles Reina Victoria y Foch, se levantaba un pequeño monumento que representaba un muro derrocado y que con su respectiva placa explicativa conmemoraba el crimen cometido el 10 de junio de 1942 en la en ese entonces Checoeslovaquia. Este monumento conmemorativo

Mariscal Foch), El Ejido y la Circasiana. Mientras que, dentro de las edificaciones estatales se destacan: La Quinta Presidencial y La Casa Presidencial, también conocida como Mansión Ponce Gangotena en las ubicadas en las calles Pedro de Valdivia, entre Ulpiano Páez y Jorge Washington (H. López, comunicación personal, 9 de abril del 2022)[6]. Con respecto a centros de salud, se identifican: el Hospital Baca Ortiz (1921), la Clínica Pichincha (1949) y la Clínica Santa Cecilia (1958).

Vale destacar además que La Mariscal fue cuna de pequeños negocios que posteriormente se transformaron en grandes empresas nacionales. Entre estas podemos mencionar a La Favorita (Cadena Supermaxi) que en la década de los años 1950 decidieron mudar su bodega La Favorita de venta a granel al sector La Mariscal con un concepto moderno de supermercado, constituyéndose, así como el primero en su estilo a nivel nacional (H. López., comunicación personal, 9 de abril del 2022), el Hotel Colón Internacional, Laboratorios Life, Empresas de lavandería La Química, calzado ortopédico, panaderías, entre otras.

El componente arquitectónico de La Mariscal es otro de sus aspectos relevantes. En ella se encuentran plasmadas muchas corrientes, las cuales principalmente fueron diseñadas y construidas por varios arquitectos e ingenieros extranjeros. Vale destacar arquitectos como: Radiconcini, Vinci y Russo, quienes impusieron nuevas tendencias en la ciudad, donde destacan corrientes arquitectónicas como: el neoclásico (La Circasiana, Villa Susana, Mansión Barba, "Alhambra", entre otras), el eclecticismo (castillos de Vinci), el Art Noveau y el funcionalismo (Caja de Pensiones y otras más).

En contraposición a esto, a finales de 1940, otros profesionales promueven retomar la arquitectura colonial a través del estilo neocolonial (Ing. Mena Caamaño. Arq. Calderón Moreno, Ing. Vélez, entre otros), con el fin de rechazar las nuevas tendencias. Posterior a ello, el funcionalismo tiene su protagonismo en la arquitectura de Quito y La Mariscal, por medio de los arquitectos extranjeros que arribaron al país.

Vale mencionar a: Carlos Khon (1894-1979), Otto Glass (1903-1976), Giovanni Rota (1899), Francisco Durini (1880-1970), Oskar Etwanick, Max Ehrensberger, Gatto Sobral (1910- 1975) y Guillermo Jones Odriozola (1913- 1994), quienes introdujeron nuevos principios arquitectónicos del movimiento moderno que se relacionaban con la técnica y la función. En ese contexto, el sector posee un gran valor patrimonial, el cual muestra las diversas etapas y tendencias por las que ha pasado la arquitectura de Quito. Actualmente, La Mariscal cuenta con 203 predios inventariados y 111 definidos como predios de interés patrimonial definidos por la Unidad de Áreas Históricas del Municipio de Quito, en los cuales están incluidas muchas obras de los arquitectos antes mencionados.

El sector La Mariscal no sólo creció a nivel urbano, la representación de su evolución urbana traspasó los límites físicos y se consolidó como el mayor sector cultural, académico y científico de Quito, tanto fue así que recibió la influencia de migrantes que aportaron al desarrollo del sector, de hecho la mayor cantidad de los extranjeros residentes eran personas con reconocida trayectoria en el ámbito artístico e investigación (El Telégrafo, 2014).

---

constituía la Plazoleta Lídice. Con ocasión de la remodelación urbana, que dio origen a la actual Plaza Foch, desaparecieron la plazoleta y el monumento". (El Comercio, 2016)

[6] "La Mansión Ponce Gangotena o Casa Presidencial fue construida durante la Presidencia de Camilo Ponce Enríquez, quien encargó su construcción al arquitecto Alfredo Calderón Moreno con la finalidad de contar con una residencia protocolaria provisional, mientras se realizaba la remodelación interna del Palacio de Gobierno, actual Palacio de Carondelet. El año de construcción habría sido entre finales de la década de 1940 e inicios de 1950 y su estilo es historicista (neocolonial)" Recorrido Cultural, Los Castillos de La Mariscal. Héctor López Molina.

Este crecimiento debió su amplitud y diversidad gracias a la gran colonia internacional, sobre todo la europea, que se asentó en esta zona (muchos de ellos en la calle Juan Rodríguez). Entre ellos la comunidad judía, que durante la segunda guerra mundial se vio forzada a escapar de sus países de origen. Dentro de esta colonia extranjera, es importante destacar a Carlos Kohn Kagan (renombrado arquitecto que realizó muchas obras en Quito) y su esposa Vera Schiller, Dr. Alberto Di Capua (laboratorios Life) y su esposa Constanza (arqueóloga con muchos estudios en Ecuador), Olga Fisch (investigadora del folklore ecuatoriano), entre otros.

Además, otros extranjeros que habitaron en La Mariscal implementaron novedosos negocios y servicios como: panaderías, clases de piano, lavanderías, distribución de leche, zapaterías, mobiliario, distribución de equipos extranjeros, abarrotes, ferreterías y el primer Teatro de Cámara. El aporte que generó la colonia de extranjeros rebasó los límites de La Mariscal y contribuyó al desarrollo de la ciudad. Para Ponce (2011), esta agrupación residente aportó de variadas y múltiples formas a la transformación de La Mariscal para que se convirtiera en la zona más cosmopolita de Quito, desarrollándose, así como el nuevo centro de la ciudad, y que, en décadas posteriores, se consolide como un importante nicho comercial, social y cultural.

Bajo el contexto presentado, se puede asegurar que La Mariscal representó uno de los mayores cambios que ha tenido la ciudad en el contexto urbano. A través de esta nueva expansión, se conformaron ejes viales distritales, se instauraron tipologías de edificaciones distintas, aparecieron nuevos y modernos equipamientos urbanos, e inició el movimiento cultural, con galerías, centros de arte y la posterior aparición de centros de diversión. Todo esto marcó el proceso urbano de Quito hacia la modernidad.

El concepto de “Ciudad Jardín” trajo consigo nuevas formas de vivir la ciudad, donde la concepción de barrio se instauró como una forma de vida que promovía el intercambio social entre vecinos y las actividades comunes. Su imagen promovía un sector seguro donde todos se reunían para compartir debido a que se proyectaba como un sector residencial, con espacio que ofrecía tranquilidad (El Telégrafo, 2014). El sector La Mariscal fue reconocido como el sector “cosmopolita” y de moda de la época, y debido a esto, muchos centros de diversión como fuentes de soda, heladerías, bares y restaurantes, se instalaron en el sector. En ese contexto, La Mariscal dio el primer paso a la modernidad y estableció en Quito nuevas tendencias que cambiarían la forma de pensar y vivir de los quiteños.

### *3.1.2 Identificación de Patrimonio Cultural*

#### *3.1.2.1 Patrimonio tangible*

##### *Patrimonio mueble*

El sector La Mariscal se caracteriza por ser una zona en la cual se fomenta de manera indirecta o aleatoria la pluriculturalidad, por la diversidad de sus usos y actividades económicas, actividades turísticas, eventos artísticos, pero también por su historia urbana y arquitectónica, monumentos y esculturas, entre otras características.

Por estos motivos y por la importancia de la preservación del patrimonio construido, se realizó un levantamiento de los muebles inventariados (esculturas, glorietas, etc.) implantados en la zona (ver Figura 121) los cuales se encontraron un total de veinticuatro muebles importantes ubicados en el espacio público en lugares como: plazas, parques y vías.

Entre los más importantes se encuentran:

- **El Arco de La Circasiana:** Monumento ubicado en el parque El Ejido, emblemático de la ciudad de Quito y de la Zona de La Mariscal.
- **La Patria También es Mujer:** Obra realizada por una escultora ecuatoriana, América Salazar. La obra representa la participación de la mujer en la historia que han sido olvidadas.
- **Esculturas de la Plaza de los Presidentes:** La Plaza presenta cuatro esculturas de pensadores y luchadores dispuestos a morir por sus ideologías, protagonistas de la historia ecuatoriana como son: Eloy Alfaro, Vicente Rocafuerte, Gabriel García Moreno, Velasco Ibarra.
- **Escultura Monseñor Borja Yerovi:** Monumento dedicado a Monseñor Pedro Pablo Borja Yerovi, por su arduo trabajo en el desarrollo de la educación del País, la plaza donde se emplaza el monumento recibe su mismo nombre Plaza Borja Yerovi.
- **Esculturas del Parque Julio Andrade:** En el parque están implantados los monumentos de personajes importantes de la época liberal de nuestro país, como son: Alejandro Cárdenas, Roberto Andrade, Julio Andrade, Carlos Concha y Ulpiano Páez.

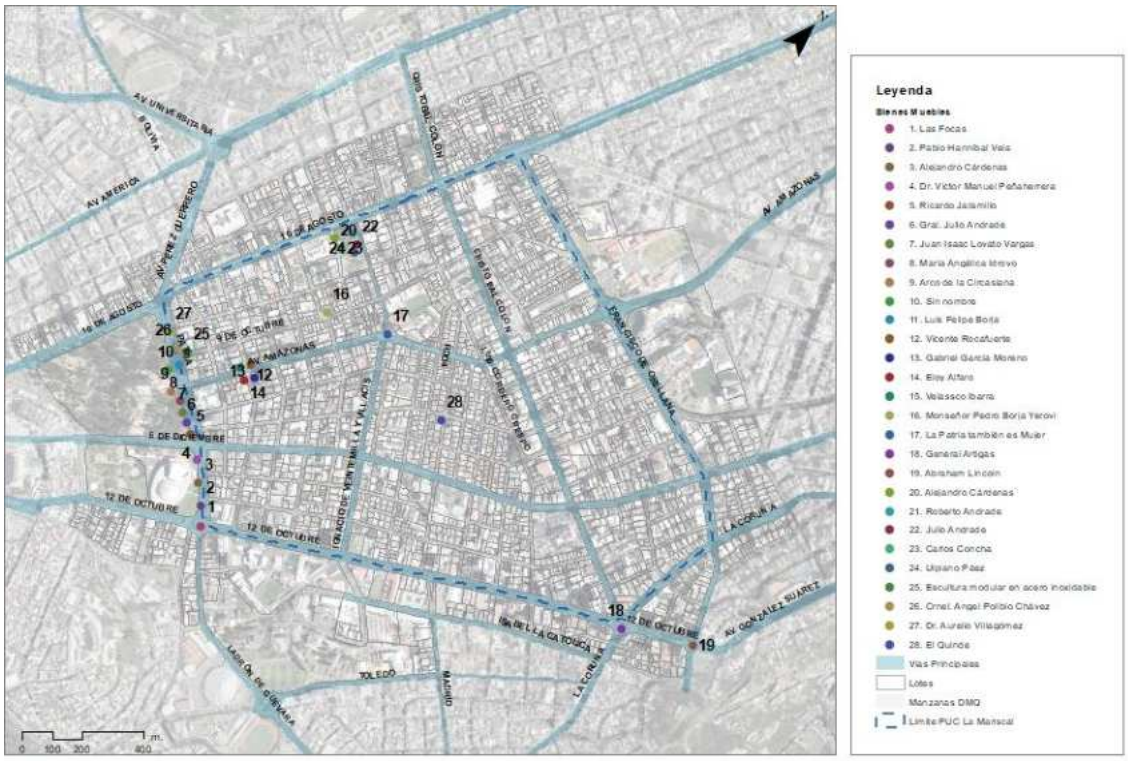



**Figura 121 Patrimonio Cultural Muebles.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *Patrimonio Inmueble*

Una de las principales características del sector La Mariscal es su patrimonio histórico, debido a la presencia de varias edificaciones inventariadas y al valor histórico-arquitectónico que aportan al sector y a la ciudad un carácter patrimonial diverso. Como se citó anteriormente a inicios del siglo XX, varias familias de la clase alta de la ciudad de Quito se asentaron en la zona, urbanizándola con *palacetes, villas* y *chalets* desarrolladas por reconocidos arquitectos de la época, gran parte de estas obras hoy en día son consideradas como patrimoniales.

Tal es el impacto de los bienes patrimoniales en el sector que luego de un análisis comparativo sobre la cantidad de bienes inventariados[7] por parroquia a nivel de todo el Distrito Metropolitano de Quito se tiene que, después de las parroquias Centro Histórico de Quito, San Juan e Itchimbía, la parroquia Mariscal Sucre se posiciona como la unidad territorial con mayor cantidad de predios patrimoniales con un total de 364 predios, lo cual representa un 5% del total registrado en todas las parroquias tanto urbanas como rurales del distrito.

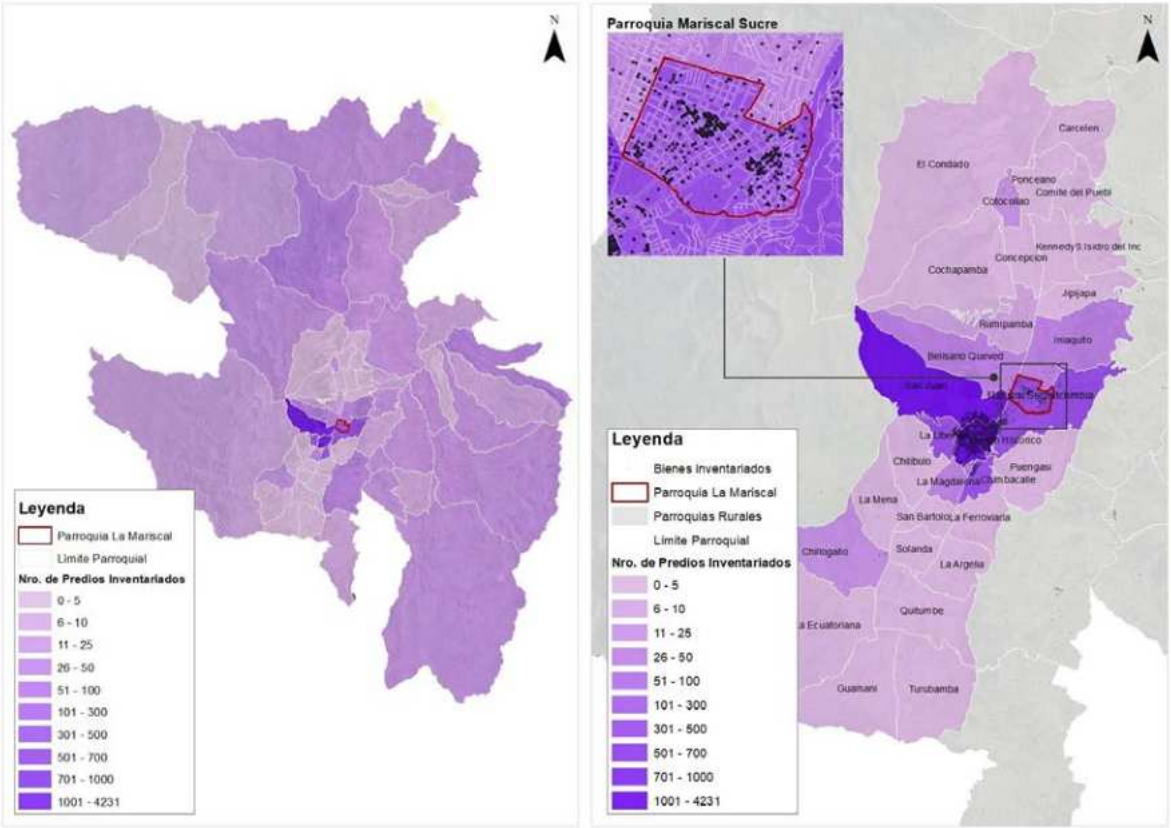



**Figura 122 Cantidad de predios patrimoniales inventariados a nivel parroquial en el DMQ.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Si se considera un análisis a nivel de las parroquias urbanas del Distrito Metropolitano de Quito, los resultados son similares, debido a que la parroquia Mariscal Sucre se posiciona como la cuarta parroquia urbana con mayor cantidad de predios inventariados como patrimoniales. En porcentaje, los predios patrimoniales de la parroquia Mariscal Sucre alcanzan el 5,3% del total de predios inventariados en las parroquias urbanas, esta cifra es solo superada por el Centro Histórico de Quito con el 62,1% parroquia que destaca por abarcar un conjunto continúo inventariado, San Juan con 14,8% e Itchimbía con 6,3%.

[7] **Bienes patrimoniales inventariados:** para el análisis desagregado de predios patrimoniales inventariados por parroquias se ha considerado, el listado del Inventario Preexistente cuya fuente es la Unidad de Áreas Históricas de la Dirección Metropolitana de Gestión (STHV) el cual abarca todos los predios que han sido oficialmente inventariados. Adicionalmente, se han incorporado los predios que en el año 2021 fueron declarados como patrimoniales en el barrio La Floresta (parte de la parroquia Mariscal Sucre). Por otro lado, es necesario precisar que se han excluido del análisis todos los predios identificados como derrocados, los campos que carecen de una identificación clara del número de predio y únicamente cuentan con nombres o topónimos referenciales, así como también los predios que corresponden a bienes del régimen transitorio, es decir aquellos que son considerados como bienes de interés patrimonial, pero al momento no se consideran oficialmente como un bien inventariado.

**Tabla 8 Cantidad de predios patrimoniales inventariados a nivel parroquial urbano en el DMQ.**

| Parroquia | Predios inventariados | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| Centro Histórico | 4231 | 62,1% |
| San Juan | 1009 | 14,8% |
| Itchimbía | 429 | 6,3% |
| **Mariscal Sucre** | **364** | **5,3%** |
| Chimbacalle | 321 | 4,7% |
| La Libertad | 306 | 4,5% |
| Iñaquito | 35 | 0,5% |
| La Magdalena | 33 | 0,5% |
| Belisario Quevedo | 29 | 0,4% |
| Cotocollao | 19 | 0,3% |
| Chillogallo | 14 | 0,2% |
| Rumipamba | 10 | 0,1% |
| Ponceano | 3 | 0,0% |
| Jipijapa | 2 | 0,0% |
| La Mena | 2 | 0,0% |
| Concepción | 1 | 0,0% |
| Turubamba | 1 | 0,0% |
| Carcelén | | |
| Chilibulo | | |
| Cochapamba | | |
| Comité del Pueblo | | |
| El Condado | | |
| Guamaní | | |
| Kennedy | | |
| La Argelia | 0 | 0,0% |
| La Ecuatoriana | | |
| La Ferroviaria | | |
| Puengasí | | |
| Quitumbe | | |
| San Isidro del Inca | | |
| San Bartolo | | |
| Solanda | | |
| **Total Estimado** | **6809** | **100,0%** |

Elaboración: STHV, 2022.

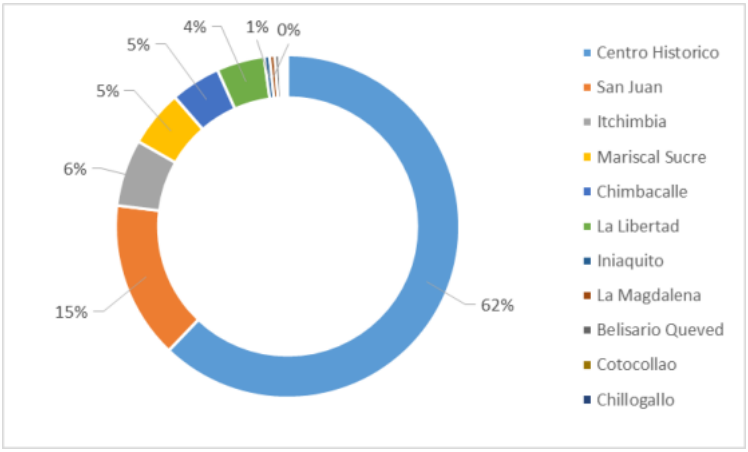



**Figura 123 Porcentaje de predios patrimoniales inventariados a nivel parroquial urbano en el DMQ.**

Elaboración: STHV, 2022.

En la actualidad, dentro del polígono de análisis existen 203 edificaciones inventariadas aprobadas según la Ordenanza Metropolitana No. 0260 de Áreas Históricas de 04 de junio del 2008 y además existen 111 edificaciones consideradas de Interés Patrimonial, las cuales se encuentran en diferentes estados físicos y estéticos, debido a las varias intervenciones y modificaciones que han sufrido.

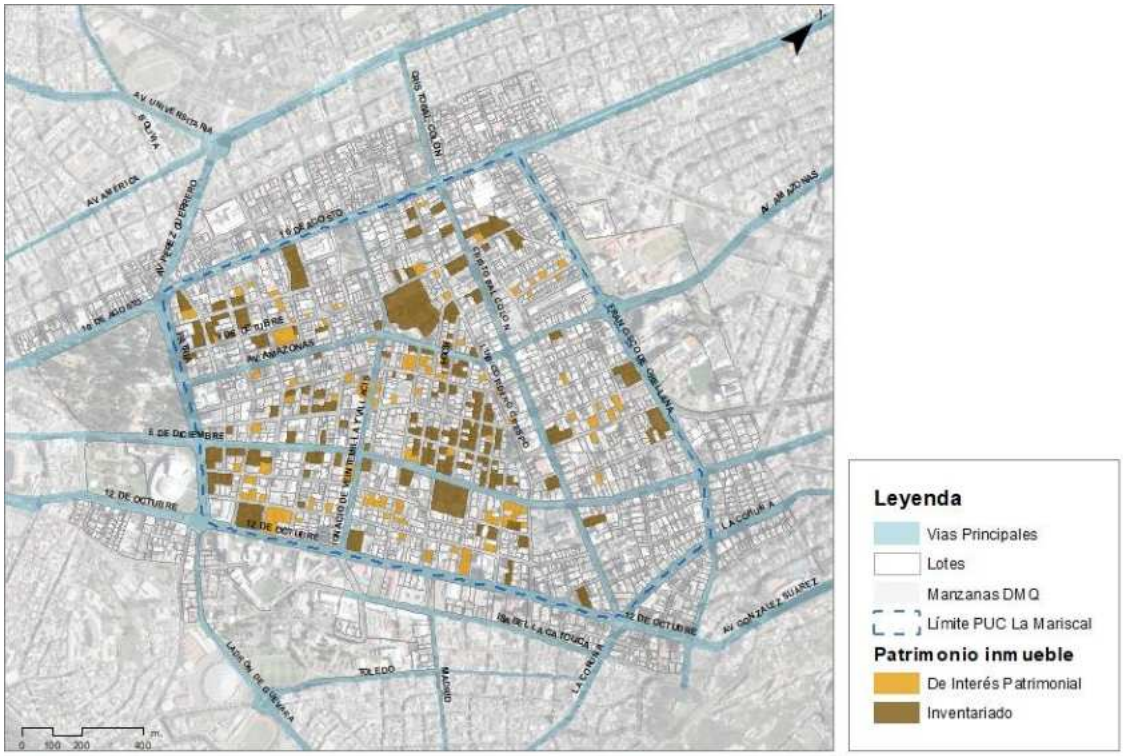



**Figura 124 Edificaciones Inventariadas y de Interés Patrimonial.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *3.1.2.2 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales*

El estado de conservación de los bienes patrimoniales, las actividades que generan dinámicas económicas y culturales en su interior, y en general su ocupación pueden estar relacionadas con la

propiedad de los mismos, en ese caso un alto porcentaje de los bienes inmuebles patrimoniales son de propietarios privados (personas naturales), esto es un 76,43% del total, y un 18,15% de los bienes se encuentran escriturados a nombre de entidades jurídicas privadas. Es decir, que aproximadamente un 95% del total de los bienes patrimoniales pertenecen al sector privado, únicamente 4,46% se encuentran en manos del sector público estatal y menos del 1% pertenecen al sector público municipal.

En varias mesas de trabajo desarrolladas junto con la comunidad se ha expresado que los mayores esfuerzos para proteger y conservar el patrimonio arquitectónico en La Mariscal han sido por la gestión y acciones directas de los propietarios privados de estos bienes. Además, indican que no se ha emprendido un programa público o público-privado que apoye y desarrolle medidas enfocadas al mantenimiento y preservación de los bienes patrimoniales y a la mejora del entorno urbano en su conjunto.

En síntesis, la mayoría de los bienes patrimoniales del Sector La Mariscal es propiedad privada, y ante ello sus habitantes señalan que los esfuerzos de mantenimiento de dichos bienes han sido acciones propias y que al largo plazo resultan altas inversiones económicas para sus propietarios, por ello proponen efectuar desde la política pública apoyo para conservar el carácter patrimonial del sector.

**Tabla 9 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales.**

| Régimen de propiedad | Número de lotes | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| Persona natural | 240 | 76,4% |
| Jurídica privada | 57 | 18,1% |
| Jurídica pública estatal | 14 | 4,4% |
| Jurídica pública municipal | 3 | 0,9% |
| **Total** | **314** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

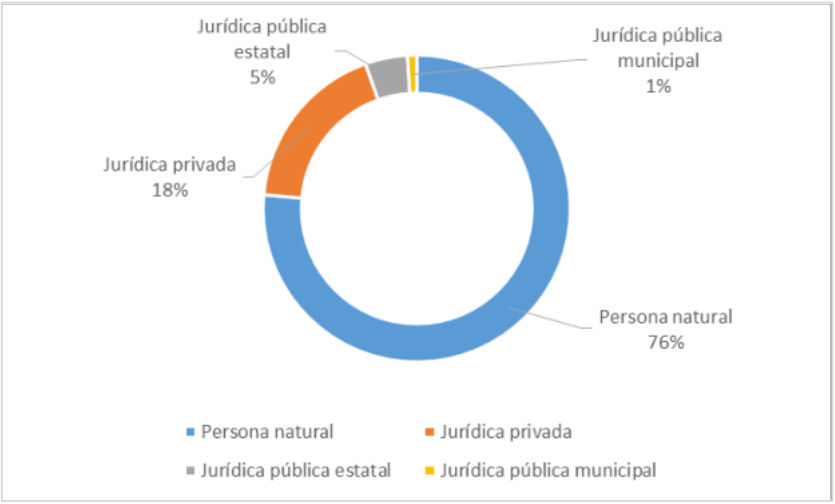



**Figura 125 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales.**

Elaboración: SHOT, 2024.

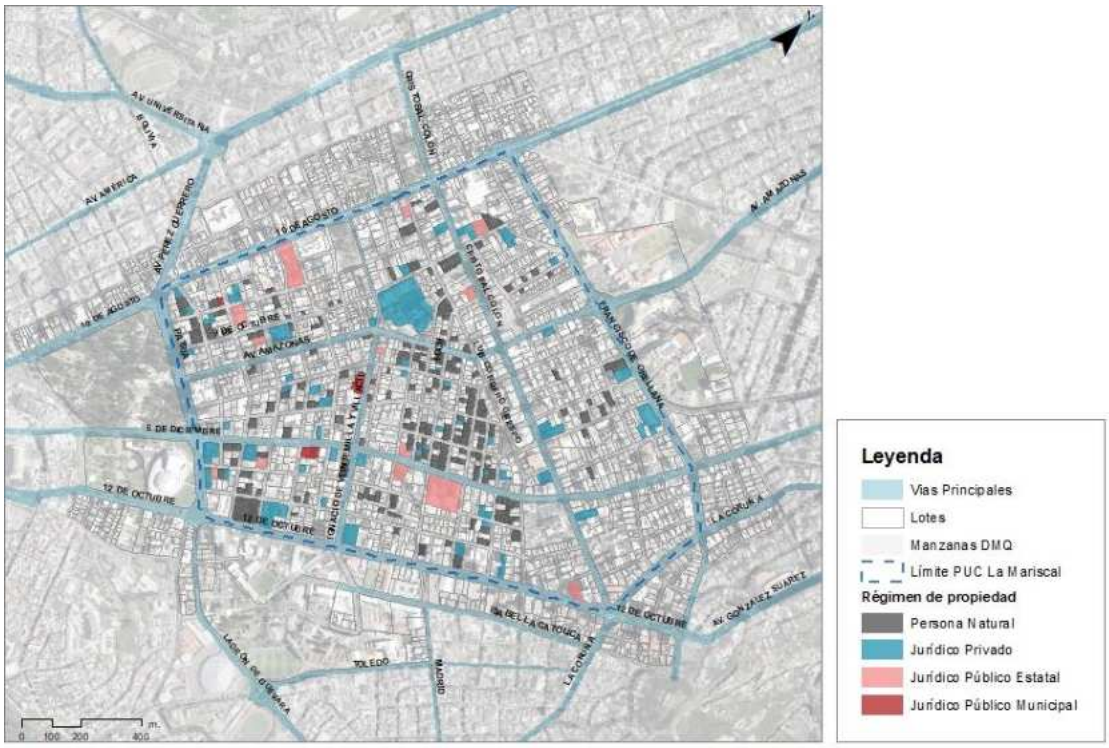



**Figura 126 Régimen de propiedad de los bienes patrimoniales.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *3.1.2.3 Caracterización de los bienes patrimoniales y actividades que albergan*

#### *Edificabilidad de los bienes patrimoniales*

En el caso de los bienes patrimoniales, la forma de evaluar la edificabilidad en términos de edificabilidad es compleja debido a que el desarrollo potencial que se espera de un lote en suelo urbano, en una zona cubierta de servicios básicos y bien dotada de sistemas públicos de soporte, idealmente llevaría a plantear un mayor aprovechamiento edificatorio, sin embargo, al ser La Mariscal un sector con gran cantidad de bienes patrimoniales, la realidad es diferente debido a que el planeamiento y la política de suelo debe cumplir un doble objetivo, primero garantizar la conservación del patrimonio y, por otra parte, en zonas en las que es posible un mayor aprovechamiento potenciar el desarrollo considerando el contexto urbano de manera integral.

En este sentido, ha sido importante contar con información actualizada sobre la edificabilidad real alcanzada en los bienes patrimoniales, cuyo número de pisos promedio excluyendo los valores atípicos indica que, los bienes patrimoniales en La Mariscal cuentan con dos pisos. A continuación, se presenta una tabla con los hallazgos sobre el número de pisos de todos los bienes patrimoniales inventariados y de interés patrimonial en La Mariscal.

**Tabla 10 Edificabilidad en predios patrimoniales.**

| Número pisos | Número de casos | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| 0 pisos* | 2 | 0,7% |
| 1 piso | 10 | 3,2% |

| | | |
|---|---|---|
| 2 piso | 238 | 75,8% |
| 3 piso | 54 | 17,2% |
| 4 piso | 7 | 2,2% |
| 5 piso | 1 | 0,3% |
| 16 pisos | 1 | 0,3% |
| 18 pisos | 1 | 0,3% |
| **Total** | **314** | **100,0%** |

*Nota.* Se ha evidenciado dos casos en los que no se registra construcción alguna, puede implicar que en dicho lote que se encuentra registrado como patrimonial ya no cuenta con edificación en su interior.
Elaboración: SHOT, 2024.

### *Actividades económicas en los bienes patrimoniales*

Uno de los principales hallazgos en cuanto a las actividades uso predominantes en los bienes patrimoniales se tiene que 217 de los 314 bienes cuentan con una única actividad ya sea comercial, residencial, equipamiento o de servicios. Por su parte, 88 bienes inmuebles cuentan con dos tipos de actividades diferentes en planta baja, por lo general actividades de comercio y residencia; y únicamente 5 propiedades cuentan con hasta tres actividades diferentes en planta baja. Un total de 4 bienes patrimoniales no registran ningún tipo de actividad en su planta baja.

En el sector La Mariscal, como producto del procesamiento de información se ha encontrado que un 12,4% de los bienes patrimoniales cuentan con servicios de alojamiento, mientras que un 51,5% del total de los bienes patrimoniales cuentan con alguna actividad comercial en su planta baja, como actividades dedicadas a bares y discotecas en inmuebles patrimoniales consta un 6,6% del total, estipendio de licores en el 1,2% de los inmuebles, restaurantes en un 14,6% y residencia en aproximadamente un 31,2% de los inmuebles patrimoniales.

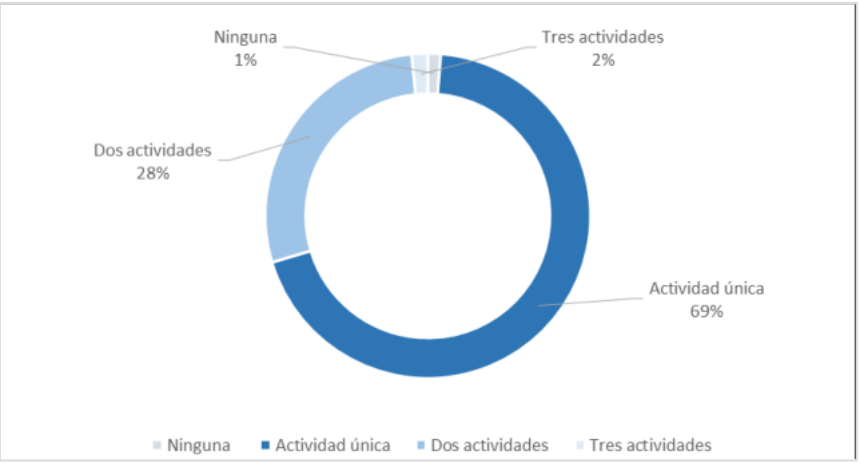



**Figura 127 Número de actividades económicas en bienes patrimoniales.**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 11 Tipo de actividades económicas en bienes patrimoniales en planta baja.**

| Actividad en Planta baja | Si | Porcentaje (%) | No | Porcentaje (%) | Total | Total Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alojamiento | 39 | 12,4 | 275 | 87,6 | 314 | 100,0% |
| Comercio | 162 | 51,6 | 152 | 48,4 | 314 | 100,0% |
| Bar discoteca | 21 | 6,7 | 293 | 93,3 | 314 | 100,0% |
| Licorerías | 4 | 1,3 | 310 | 98,7 | 314 | 100,0% |
| Restaurante | 46 | 14,6 | 268 | 85,4 | 314 | 100,0% |
| Residencia | 98 | 31,2 | 216 | 68,8 | 314 | 100,0% |

Elaboración: SHOT, 2024.

### *Unidades de vivienda*

Una frecuente interrogante que se ha buscado responder respecto a la residencialidad en La Mariscal y, en específico, en los bienes patrimoniales es: *¿cuántos de ellos mantienen su carácter residencial?* y, por otro lado, *¿cuántas unidades de vivienda albergan dichos bienes?* Con información actualizada producto del levantamiento de la totalidad de los lotes que conforman el polígono de estudio[8], se puede afirmar que 53 bienes patrimoniales (48,78%) no cuentan con unidades de vivienda en su interior y ello puede ser contrastado y validado con la información recabada respecto a las actividades económicas en las cuales se destaca que la mayoría de inmuebles patrimoniales albergan algún tipo de comercio, antes que residencias.

Por su parte 95 predios (30,25%) cuentan con al menos una unidad de vivienda en su interior, sin que ello implique que es un bien mono funcional, de hecho, en estos espacios se ha logrado generar un uso mixto en el cual se además de las residencias se desarrollan actividades comerciales complementarios en sus plantas bajas principalmente cuya finalidad en general es generar ingresos adicionales a los hogares o propietarios de los bienes del sector. Un total de 40 bienes (12,74%) registran dos unidades de vivienda en su interior y solamente 11 bien (3,50%) registran hasta tres unidades de vivienda ocupadas. Finalmente, un 4,78% del total de los bienes patrimoniales cuentan con más de 4 unidades de vivienda por cada lote.

En síntesis, se puede señalar que los bienes inmuebles patrimoniales en su mayoría abarcan entre 1 y 2 unidades de vivienda en su interior, además se destaca que no se evidencia un solo uso del bien, sino que a éstos se han incorporado actividades comerciales en planta baja. Es importante destacar también que, casi la mitad de todos los bienes patrimoniales no cuentan con residencia en su interior y han sido incorporados a otros fines en el cual destacan los usos comerciales y de servicios.

[8] *Formulario de Levantamiento de Información Urbanística - La Mariscal:* Información primaria obtenida por estudiantes de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes de la PUCE, desarrollado en coordinación con la STHV durante la fase del Diagnóstico del PUC La Mariscal.

**Tabla 12 Unidades de vivienda en bienes patrimoniales.**

| Nro. Unidades de vivienda | Número de casos | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| 0 | 153 | 48,7% |
| 1 | 95 | 30,3% |
| 2 | 40 | 12,7% |
| 3 | 11 | 3,5% |
| 4 | 6 | 1,9% |
| 5 | 3 | 1,0% |
| 6 | 1 | 0,3% |
| 8 | 2 | 0,6% |
| 10 | 3 | 1,0% |
| **Total** | **314** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

### *Ocupación en retiros frontales y estructura*

Unas de las transformaciones notorias de la morfología de los bienes inmuebles y la imagen urbana en el Sector La Mariscal se debe a las intervenciones que tienen que ver con la ocupación de los retiros frontales de algunos bienes inmuebles. A pesar de contar con determinaciones normativas en cuanto a formas de ocupación aisladas o continuas en sectores específicos, los ajustes normativos han permitido una ocupación adicional que se implanta en lo que originalmente sería el retiro frontal de los bienes patrimoniales.

En ese sentido, varias de este tipo de intervenciones fueron desarrolladas por la aplicación de la "Ordenanza 0018-2005" que expide, *"La Regularización Vial, los Usos de Suelo y la Asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad para el Sector La Mariscal"* que se ha conocido frecuentemente como aplicación de "Cajas de Cristal" y cuyo contenido y alcance de aplicación ha sido detallado en el componente normativo del presente diagnóstico.

Si bien la Ordenanza 0018 (2005) permite la ocupación del retiro frontal, en su artículo 4 solamente se señala que "la construcción deberá ser funcional y morfológicamente integrada a la edificación principal con estructuras fijas y permanentes" (p.3). No determina específicamente la materialidad con la que se debe trabajar dichas ampliaciones, ni brinda lineamientos técnicos generales o estándares constructivos que mantengan una relación armónica de la nueva construcción respecto a los bienes patrimoniales y así evitar el deterioro de la imagen urbana y la afectación al bien inventariado.

En cifras del levantamiento de información realizado se determinó que más de la mitad de todos los bienes inventariados como patrimoniales y de interés patrimonial cuentan en alguna medida con ocupación de sus retiros frontales. En total se han registrado 163 casos con este particular (51,91%) y es importante destacar que la materialidad constructiva más común en este tipo de intervenciones es el ladrillo y bloque, seguido de combinaciones entre ladrillo, bloque y acero; mientras que muy pocas hacen uso del vidrio como material principal cuyo beneficio implica brindar

transparencia hacia el bien patrimonial ubicado al posterior. Se observa un patrón de concentración de predios que han efectuado estas intervenciones en el polígono ubicado entre las calles Luis Cordero, Wilson y avenidas 6 de diciembre y Amazonas. En los 163 casos señalados anteriormente, se ha evidenciado que la estructura que ocupa el retiro frontal en el 12,88% de los casos es desmontable, mientras que un 87,12% de las estructuras son fijas.

**Tabla 13 Ocupación de retiros frontales de los bienes patrimoniales.**

| Ocupación de retiros frontales | Número de lotes | Porcentaje % |
|---|---|---|
| Sí | 163 | 51,9% |
| No | 151 | 48,1% |
| **Total** | **314** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 14 Tipo de estructura.**

| Forma de construcción | Número de lotes | Porcentaje |
|---|---|---|
| Desmontable | 21 | 12,9% |
| Fija | 142 | 87,1% |
| **Total** | **163** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

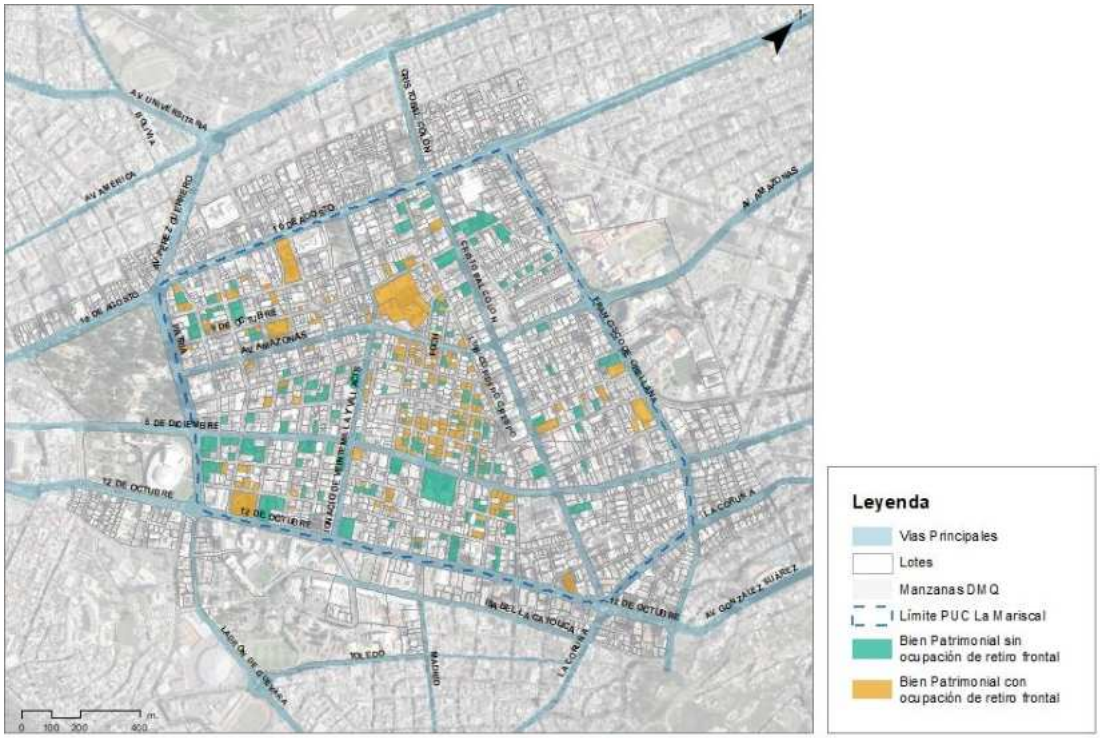



**Figura 128 Ocupación de retiros frontales de los bienes patrimoniales.**
Elaboración: SHOT, 2024.

En resumen, más de la mitad de los bienes patrimoniales en el Sector La Mariscal, principalmente los de la zona de entretenimiento, han sido intervenidos en sus retiros frontales, varios de ellos a través del uso de la normativa que permitía este tipo de ocupaciones con la finalidad de fomentar el comercio en plantas baja. Sin embargo, dicha normativa carece de estándares específicos en cuanto a materialidad de construcción y lineamientos previstos que no afecten a la imagen urbana del patrimonio en su contexto. Por ello, la propuesta del presente plan debe abarcar estándares urbanísticos que promuevan el correcto desarrollo de las intervenciones arquitectónicas que se desarrollan en torno a los bienes patrimoniales, su articulación a las actividades económicas y la materialidad de dichas intervenciones.

Como lo explica la misma ordenanza, la ocupación de los retiros frontales se aplica a zonificaciones cuya forma de ocupación original es aislada y continua, lo que implica un cambio morfológico en los sectores a los que aplica esta particularidad normativa. En números generales 509 lotes de un total de 1806 lotes existentes en el Sector La Mariscal, esto representa un 28,18% del total, serían los que podrían aplicar la ocupación de su retiro frontal. Como se observó en el levantamiento realizado más de a mitad de todos los lotes presentan algún tipo de ocupación en su retiro y en específico toda la zona conocida como el centro de distracción nocturna de La Mariscal, son quienes han hecho uso de estos espacios para complementar sus actividades comerciales, prestación de servicios, ampliaciones de bares, restaurantes, cafeterías, entre otras.

### *Estado de conservación de bienes patrimoniales según Diagnóstico del Plan Especial La Mariscal (2017)*

A finales del año 2017 y el primer semestre del año 2018, la STHV desarrolló un primer diagnóstico territorial para plantear un plan especial en La Mariscal (Estado de los bienes patrimoniales según Diagnóstico 2017), dentro de este se determinó el estado de conservación de los bienes patrimoniales, en ese sentido se utilizó una metodología de evaluación que contempló aspectos urbano arquitectónicos mediante visitas en el lugar.

En la Figura 129, las edificaciones inventariadas están ubicadas con su respectiva categorización, de acuerdo al levantamiento realizado en campo por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Finalmente, se han clasificado dichas edificaciones en 6 categorías que se basan en diferentes características urbano-arquitectónicas y espaciales:

- **Categoría 1:** Las edificaciones pertenecientes a la categoría 1 son propensas a restauraciones ya que, se encuentran en mal estado físico por falta de mantenimiento o abandono. Adicionalmente, estas se encuentran implantadas en lotes con áreas mayores a 1000m2. En el sector La Mariscal, hay un total de siete edificaciones inventariadas que pertenecen a esta categoría.
- **Categoría 2:** Las edificaciones pertenecientes a la categoría 2 no jerarquizan un proceso de restauración ya que se encuentran en buen estado físico y mantienen su carácter patrimonial gracias a sus propietarios. Adicionalmente, estas se encuentran implantadas en lotes con áreas mayores a 1000 m2. en el sector La Mariscal, hay un total de treinta y siete edificaciones que pertenecen a esta categoría.
- **Categoría 3:** Las edificaciones pertenecientes a la categoría 3 son propensas a restauraciones ya que se encuentran en mal estado físico por falta de mantenimiento. Adicionalmente, estas se encuentran implantadas en lotes con áreas menores a 1000m2. Se encuentran en un entorno urbano con semejantes características arquitectónicas. En el sector La Mariscal, hay un total de tres edificaciones inventariadas.

- **Categoría 4:** Las edificaciones pertenecientes a la categoría 4 presentan diversas características urbano-arquitectónicas. Uno de los patrones que presentan las edificaciones es la incorrecta implementación del recurso "Cajas de Cristal" y en general, son edificaciones en mal estado físico o con una severa afectación a su carácter patrimonial. Finalmente, la mayoría de las edificaciones de esta categoría se encuentran ubicadas en el sector del entorno inmediato a la plaza Quinde.
- **Categoría 5:** Las edificaciones pertenecientes a la categoría 5 no jerarquizan un proceso de restauración ya que se encuentran en buen estado físico y mantienen su carácter patrimonial gracias a sus propietarios. Adicionalmente, estas se encuentran implantadas en lotes con áreas menores a 1000m2 y en un entorno urbano con semejantes características arquitectónicas. En la zona de estudio de La Mariscal, hay un total de cincuenta y cinco edificaciones inventariadas con esta categorización.
- **Categoría 6:** Las edificaciones pertenecientes a la categoría 6 no jerarquizan un proceso de restauración ya que se encuentran en buen estado físico y mantienen su carácter patrimonial gracias a sus propietarios. Están implantadas en lotes con áreas menores a 1000 m2. Se encuentran en un entorno urbano con diversas características arquitectónicas. En el sector La Mariscal, hay un total de cuatro edificaciones inventariadas.

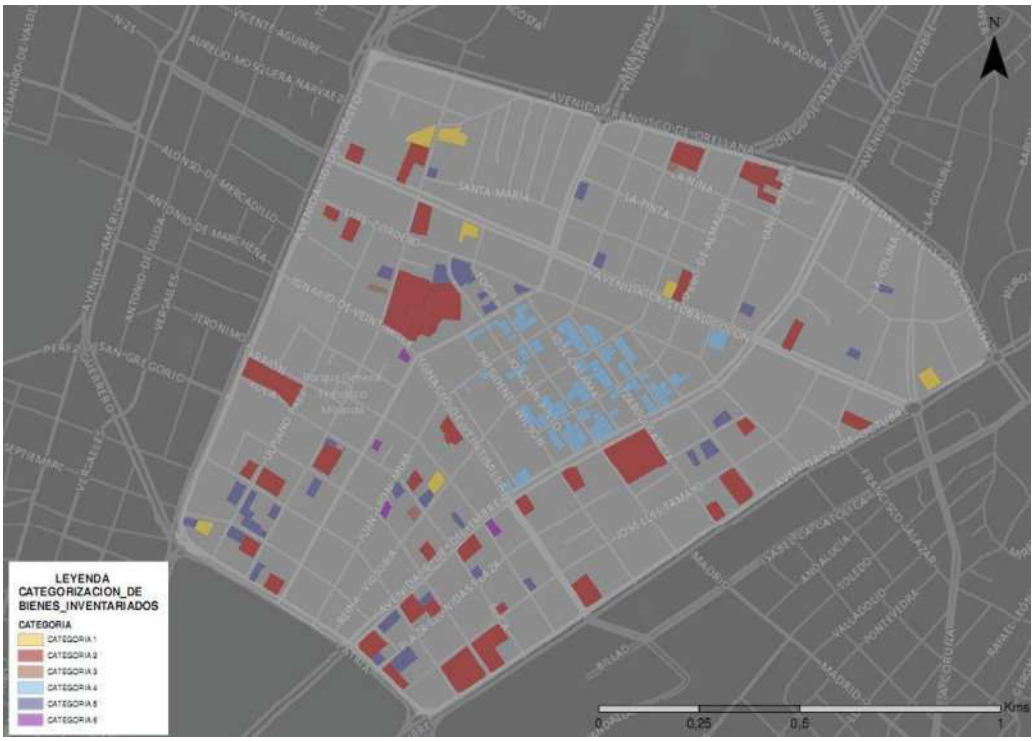



**Figura 129 Categoría de Edificaciones Inventariadas.**

Elaboración: STHV, 2017.

**Figura 130 Patrimonio Cultural-Categoría de Edificaciones Inventariadas.**

*Nota.* Imágenes tomadas de la STHV, 2017.

### *Estado actual de los bienes patrimoniales (2022)*

Es un tema de preocupación tanto desde el ámbito público, como desde la visión de los propietarios privados el estado de conservación del patrimonio inventariado y de los bienes definidos como interés patrimonial. Como una aproximación para la comprensión de su estado durante el levantamiento de información primaria se realizó una evaluación perceptiva del estado general de la edificación, fachadas, cerramientos y su nivel de permeabilidad, parte de estos hallazgos se describen a continuación.

Respecto al estado de las edificaciones patrimoniales un 22,61% del total se encuentran en óptimas condiciones, es decir que, la edificación requiere ningún mantenimiento técnico, es nueva o fue renovada recientemente. Un 38,85% ha sido valorada en un buen estado debido a que demuestra un mantenimiento periódico, el 31,85% se encuentra en un estado de conservación aceptable es decir que requiere mantenimiento y que no pone en riesgo la integridad física de sus habitantes o usuarios; y un 6,05% muestra un mal estado de conservación, por lo cual se puede definir como no habitable puesto que se encuentra en riesgo la integridad física de los usuarios de la edificación.

Algunos puntos de vista de los propietarios de estos bienes señalan que la problemática del mantenimiento de un bien patrimonial radica en los altos costos en los que deben incurrir por su cuenta, por lo cual es necesario pensar en programas y proyectos que sirvan para financiar en alguna medida las intervenciones de mantenimiento y mejora pues ello aporta a la preservación de patrimonio edificado no solamente de un ciudadano sino de un sector con amplio reconocimiento por la prevalencia de su patrimonio arquitectónico.

El estado general de las fachadas fue valorado desde un punto de vista de percepción considerando su estructura, y nivel de afectaciones o deterioro, es importante señalar que no se tuvo acceso a los bienes para realizar una evaluación a profundidad, sin embargo, algunos resultados indican que un 20,38% de los bienes presentan una fachada con condiciones óptimas, el 38,54% presenta un estado bueno, el 31,53% un estado aceptable y el 8,92% de los bienes registran malas condiciones en su fachada con alto nivel de deterioro.

Dentro de algunos bienes patrimoniales inventariados, no se ha incorporado únicamente la edificación, sino también se ha hecho parte del inventario a otros elementos que forman parte del contexto del bien, tales como sus cerramientos, por ello es importante considerar estos elementos en la evaluación de los bienes. Como resultados se obtuvo que un 15,92% cuenta con un cerramiento en óptimas condiciones, el 31,85% mantiene su cerramiento en buenas condiciones, el 28,66% se encuentra en condiciones aceptables y un 7,01% cuenta con un cerramiento en mal estado.

**Tabla 15 Percepción del estado de los bienes patrimoniales.**

| Escala perceptiva | Estado de la fachada | | Estado del cerramiento | |
|---|---|---|---|---|
| | Nro. de casos | Porcentajes % | Nro. de casos | Porcentajes % |
| Excelente | 64 | 20,4% | 50 | 15,9% |
| Buena | 121 | 38,5% | 100 | 31,8% |
| Aceptable | 99 | 31,5% | 90 | 28,7% |
| Mala | 28 | 8,9% | 22 | 7,0% |
| No aplica | 2 | 0,6% | 52 | 16,6% |
| **Total** | **314** | **100,0%** | **314** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

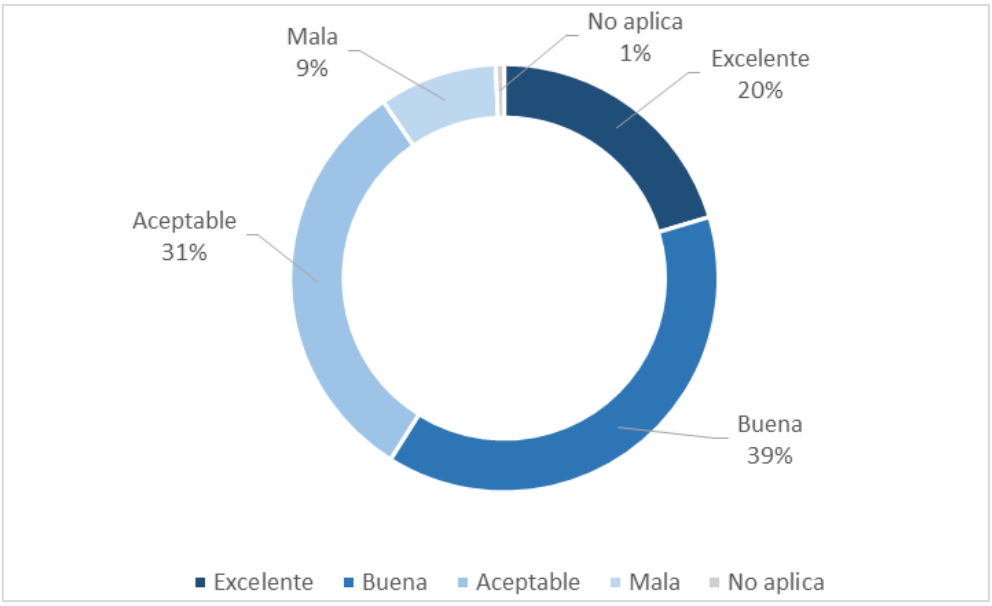



**Figura 131 Percepción del estado de las fachadas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

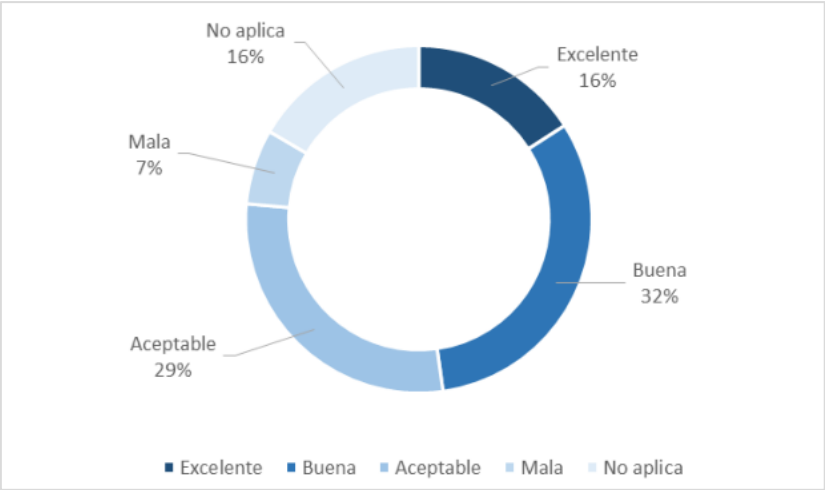



**Figura 132 Percepción del estado del cerramiento.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Otro aspecto a la evaluación de los cerramientos de los bienes patrimoniales, se ha recabado información sobre el nivel de permeabilidad de éstos, debido a que en muchos casos de ello depende la visibilidad que se otorga al bien inmueble y a su apreciación en el conjunto urbano. La permeabilidad del cerramiento se considera como un indicador del nivel de transparencia que permitiría o no observar el bien inmueble desde el exterior del predio.

Es así que solamente un 15,92% del total de bienes patrimoniales presentan un cerramiento totalmente permeable que permite apreciar el bien (esto considera un muro bajo e incluso algunos sin cerramiento), un 13,06% presenta un cerramiento permeable es decir que su cerramiento permite apreciar la mayoría de la edificación y la materialidad del cerramiento es mixta entre muros bajos y reja, el 20,70% de los cerramientos de los bienes se pueden categorizar como semi-permeables pues al menos se podría apreciar una parte de la edificación y los muros y rejas tienden a superar los 2,20 metros de altura, un 24,20% como poco permeables en los casos en los que casi no se logra apreciar la edificación y un 26,11% de los cerramientos no ofrecen ningún nivel de permeabilidad es decir que sus cerramientos superan los 2,20 metros de altura y no permiten apreciar en ninguna medida la edificación desde las aceras debido a la altura del cerramiento y su materialidad.

**Tabla 16 Permeabilidad de los cerramientos.**

| Permeabilidad del cerramiento | Nro. de casos | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| 0% - Sin permeabilidad | 82 | 26,1% |
| 25% Poco permeable | 76 | 24,2% |
| 50% - Semi-permeables | 65 | 20,7% |
| 75% - Permeable | 41 | 13,1% |
| 100% - Totalmente permeable | 50 | 15,9% |
| **Total** | **314** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

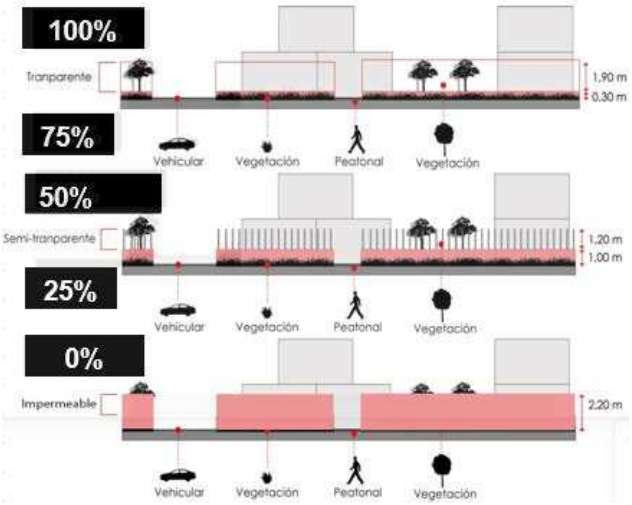



**Figura 133 Nivel de permeabilidad de los cerramientos.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *Abandono y desocupación de los bienes patrimoniales y disposición de alquiler o venta*

Del levantamiento desarrollado en abril de 2022, respecto a la totalidad de lotes de La Mariscal se ha detectado que 12 predios de un total de 314 predios reconocidos como patrimoniales o de interés patrimonial se encuentran desocupados, es decir un 3,82% frente a una ocupación de 96,18%. Si bien la cifra puede parecer baja en niveles de abandono es importante contrastar con bienes no definidos como patrimoniales en los cuales se evidencian mayores niveles de abandono y desocupación.

Durante el trabajo de campo también se pudo obtener información sobre aquellos bienes patrimoniales que actualmente son objeto de venta o alquiler, en ese sentido un 8,92%, de los bienes inmuebles, esto representa un total de 28 propiedades, presentan anuncios de venta y/o alquiler. En específico 16 bienes se encuentran en alquiler al momento del levantamiento de información y 12 bienes dispuestos a la venta.

La comunidad de La Mariscal ha manifestado en varias ocasiones su interés en los bienes patrimoniales dentro del sector. Muchos se encuentran en estado de abandono, lo que ha ocasionado problemas de inseguridad y delincuencia dentro de ellos. Además, el proceso de recuperación de un bien patrimonial y la normativa que debe seguir, es muy compleja, lo que hace que sus propietarios prefieran abandonar los predios o arrendarlos sin importar el daño que estos pueden sufrir. Sin embargo, las construcciones patrimoniales tienen un alto contenido simbólico e histórico. Su recuperación podría aportar en el turismo y a fortalecer la economía del sector. Adicionalmente, pueden ser usados con fines culturales o comerciales. Existen muchos colectivos artísticos y creativos, que podrían beneficiarse de ellos.

**Tabla 17 Estado de ocupación de los bienes patrimoniales.**

| Bienes patrimoniales y de interés patrimonial | Número de lotes | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| Desocupados | 12 | 3,8% |
| Ocupados | 302 | 96,1% |
| **Total** | **314** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

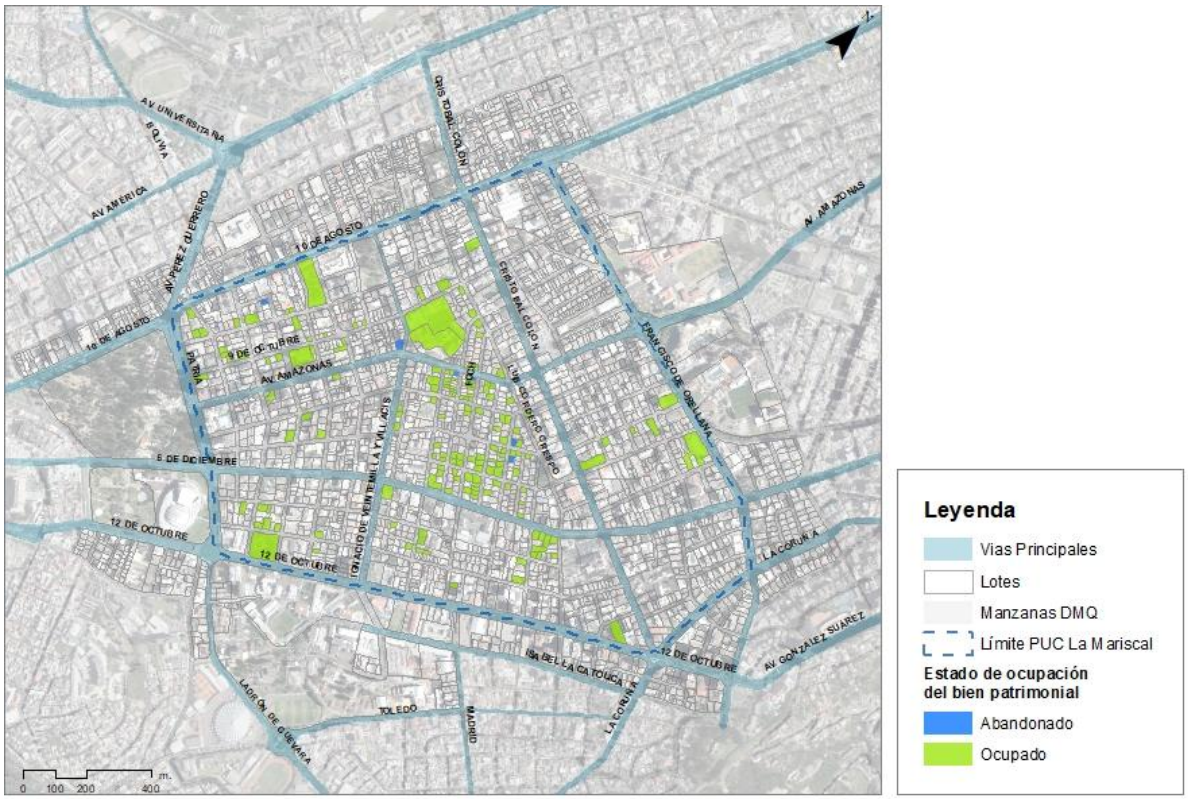



**Figura 134 Bienes Patrimoniales ocupados y desocupados.**

Elaboración: SHOT, 2024.

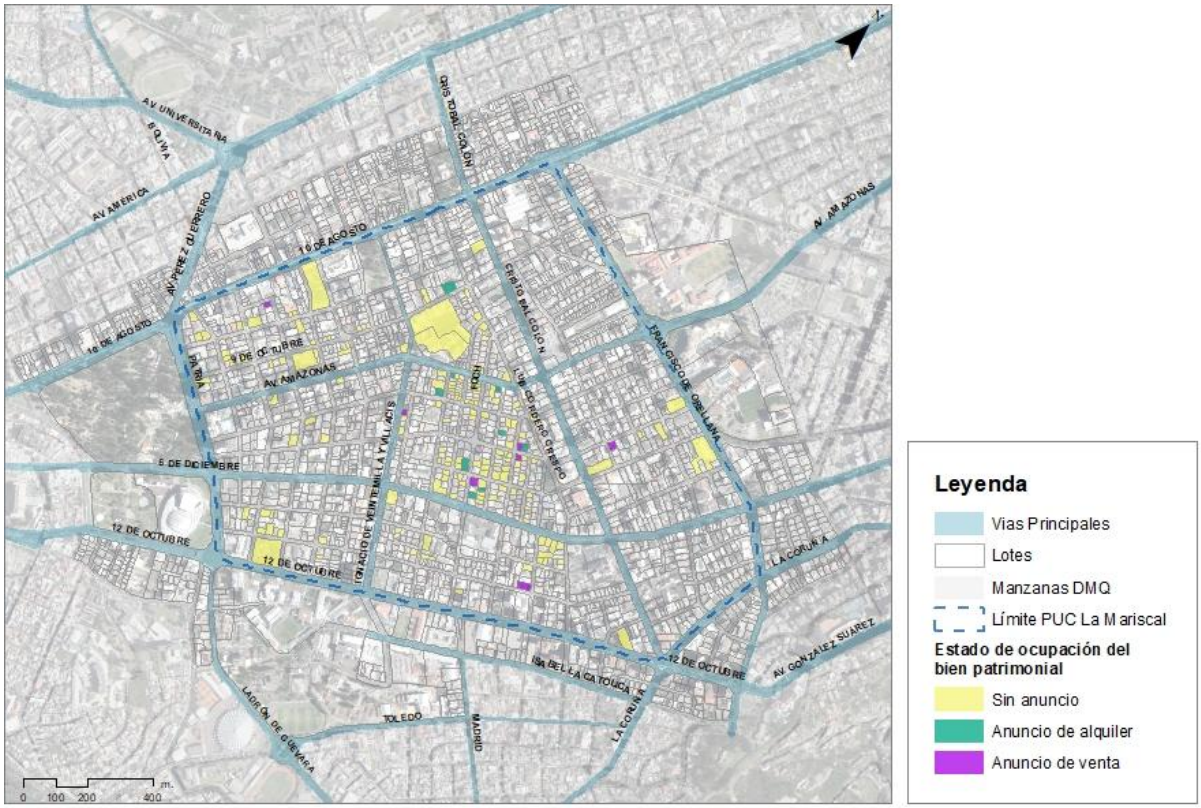



**Figura 135 Bienes Patrimoniales en disposición de alquiler o venta.**

Elaboración: SHOT, 2024.

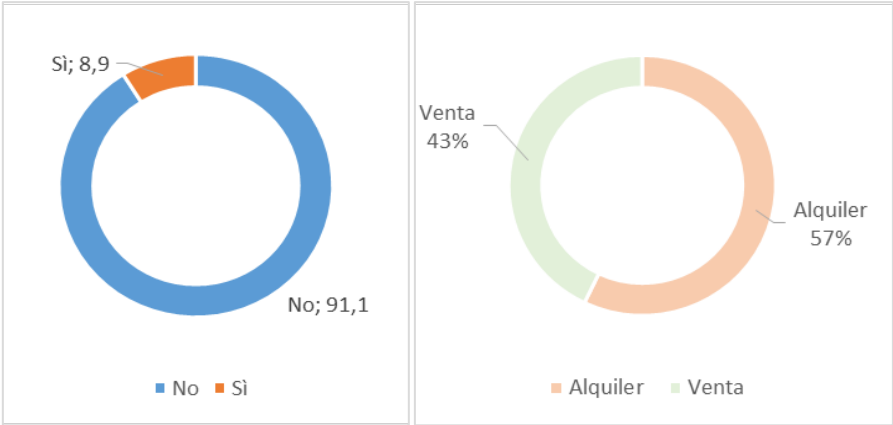



**Figura 136 Bienes Patrimoniales en disposición de alquiler o venta.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *3.1.3 Espacios y actividades culturales*

La Mariscal se ha caracterizado por brindar a la población quiteña sitios y actividades culturales permanentes, esto debido a que el sector ha sido residencia de una diversidad de escritores, pensadores, artistas, diplomáticos y diversas autoridades que forjaron en La Mariscal un ambiente cultural el cual ha sido un legado histórico en el sector y en base al cual a lo largo del tiempo diversos colectivos y asociaciones públicas y privadas han buscado desarrollar programas y emprendimientos que tienen como objetivo revalorizar el patrimonio y la cultura.

Un ejemplo de ello es el trabajo desarrollado por los colectivos presentes, es el caso particular de Mariscal Sur, que durante los últimos cuatro años de trabajo coordinado con los habitantes de la zona sur del sector han impulsado más de 15 espacios híbridos que ofrecen arte, cultura, acción social, música, fotografía, entre otros elementos y que además han logrado conformar una ruta de locales que permiten esta red de intercambio de contenidos (El Universo, La Mariscal, el barrio de Quito que llega a su centenario tratando de tener un enfoque cultural y artístico). La principal problemática planteada por los espacios híbridos mencionados, es la necesidad de poder funcionar bajo una licencia específica que abarque todas las actividades que ofertan, actualmente por normativa metropolitana se establece que cada establecimiento debe habilitarse bajo una licencia diferente por cada actividad económica que no se encuentre bajo la misma codificación de licenciamiento (código CIIU).

Los equipamientos de tipo cultural en sus diferentes escalas y temáticas que son aquellos espacios destinados a actividades culturales, transmisión y conservación de conocimiento, fomento y difusión de la cultura (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2015), refuerzan la provisión de servicios culturales a la ciudadanía. En función al análisis realizado en el Sector La Mariscal se identifican 20 equipamientos dentro de las escalas metropolitanas, sectoriales, y zonales localizados a lo largo y ancho del sector. Es importante destacar además de independientemente del uso de suelo asignado, en zonas residenciales, o de uso múltiple se evidencia la implantación de espacios culturales que complementan y enriquecen las características culturales del sector.

**Tabla 18 Equipamientos culturales públicos y privados.**

| Escala del Equipamiento | Nombre del Equipamiento | Propiedad |
|---|---|---|
| Metropolitano | Casa de la Cultura Ecuatoriana | Púbico |

| | | |
|---|---|---|
| Sectorial | Biblioteca Central Archivo Histórico | Púbico |
| Zonal | Museo Etnohistórico de Artesanías del Ecuador Mindalae | Privado |
| Sectorial | Sociedad Bíblica Ecuatoriana | Privado |
| Sectorial | Galería Artesanal Mitad del Mundo | Privado |
| Sectorial | Galería Latina | Privado |
| Sectorial | Centro Cultural PUCE | Privado |
| Sectorial | Pabellón de las Artes | Público |
| Sectorial | Biblioteca El Ejido | Público |
| Sectorial | Casa Cultural de Arte Demente | Público |
| Sectorial | Conservatorio Superior de Música Jaime Mola | Público |
| Sectorial | Museo de Artesanía Cepa | Público |
| Sectorial | Orquesta Sinfónica Nacional Del Ecuador | Público |
| Sectorial | Biblioteca de La Corte Constitucional Del Ecuador | Público |
| Zonal | Centro Cultural Benjamín Carrión | Público |
| Zonal | Teatro Prometeo CCE | Público |
| Zonal | Centro Artesanal y Profesional Quimera de San Francisco | Público |
| Zonal | Teatro Patio de Comedias | Privado |
| Zonal | Casa Buenaventura | Privado |
| Zonal | Fundación Zaldumbide | Privado |

Elaboración: SHOT, 2024.

### *3.1.4 Arquitectura moderna*

La Mariscal se constituye como punto de encuentro entre el patrimonio arquitectónico historicista y la modernidad, con la creación de La Mariscal hace 100 años el Quito moderno firmaba su partida bajo un nuevo concepto urbanístico que dejaba de cierto modo el modelo colonial (El Telégrafo,

2014). De esa forma La Mariscal fue el espacio en el cual se materializaron muchos de los sueños de sus primeros pobladores quienes buscaban hacer de sus residencias espacios especiales, característicos y diferenciados con ideas y tendencias arquitectónicas modernas que tenían su auge en otras latitudes. Posterior a ello y durante los años 1940 y 1980 se construyeron obras modernas que merecen ser reconocidas y destacadas debido a que algunas no están consideradas dentro del inventario selectivo de bienes patrimoniales.

A continuación, en la Tabla 19, se caracterizan las diferentes obras de la arquitectura moderna en la del sector La Mariscal, en el periodo entre 1930 a 1984, inventariados por el Museo Archivo de Arquitectura MAE del Colegio de Arquitectos del Ecuador, algunas publicaciones del blog en línea Los Ladrillos de Quito y varias investigaciones académicas que abordan las muestras de arquitectura moderna del sector.

**Tabla 19 Listado de aproximación a la arquitectura moderna Sector La Mariscal.**

| Año | Obra | Arquitecto | Movimiento - Corriente Arquitectónica | Destino actual |
|---|---|---|---|---|
| 1930 | Villa Luciano | Diego Miranda | Ecléctico (historicista neoclásico, *art-nouveau*) | Servicio - Parqueadero |
| 1930 | Chalet Möeller Rivadeneira (Almacenes Rickie) | Rubén Vinci Kinard | Ecléctico (art-nouveau, neocolonial) | Comercial |
| 1940 | Casa Orellana | Gilberto Gatto Sobral | | Comercial |
| 1940 | Villa Alarcón-Rivadeneira (Villantigua) | Raymond Meriguet, Elvira Ribadeneira[9] | Transición entre el historicismo y la arquitectura moderna.[10] | Habitacional |
| 1940 | Iglesia de Santa Teresita | José María de Riocerezo | Historicista neogótico[11] | Religioso y funerario |
| 1950 | Planta de teléfonos automáticos. EMETEL NORTE | Oscar Etwanik | Art Nouveau | Institucional Público |
| 1950 | Ministerio de | Milton Barragán | Interpretación del | Servicios |

[9] Meriguet no era un arquitecto formal, aunque sus dotes para el dibujo técnico le ayudaron siempre a vincularse con estudios parisinos especializados en la construcción, migró a Quito 1936 (huyendo de Europa era comunista y activista contra los nazis)

[10] Adicionalmente refleja estilos neocolonial e internacional que son los que predominan, aunque se puede encontrar también elementos expresionistas.

[11] Muestra adaptaciones a las técnicas constructivas y necesidades de la modernidad a inicios del siglo XX

| | Relaciones Exteriores | | Movimiento Moderno[12] | |
|---|---|---|---|---|
| 1950 | Casa Kohn | Karl Kohn (Recibió el Premio Ornato en 1952) | *Art Nouveau* -* *Art Deco*[13] | Habitacional |
| 1950 | Clínica Santa Cecilia | Enrique y Lionel Ledesma y construida por Mena-Atlas | Tendencia Expresionista | Salud |
| 1950 | Edificio Arteta | Enrique y Lionel Ledesma | Tendencia Expresionista - estilo internacional | Comercial |
| 1960 | Casa Ledesma | Alfredo León Cevallos | | Habitacional |
| 1960 | Casa Becdach | Luis Oleas | Art Deco "modernidad confortable" | Comercial |
| 1960 | Torres El Girón | Agustín Patiño | | Servicios |
| 1960 | Hotel Hilton Colón | Ovidio Wappenstein | Funcionalismo - estilo internacional | Servicios - Alojamiento |
| 1970 | Banco de Londres | Rafael Vélez Calisto | | Servicios |
| 1970 | Edificio fiscalía general del Estado - Edificio CFN | Ovidio Wappenstein - Ramiro Jácome | Funcionalismo - estilo internacional | Institucional Público |
| 1970 | Edificio COFIEC | Ovidio Wappenstein - Ramiro Jácome | Estilo internacional | Banco - Financiero |
| 1970 | Edificio Torres de Almagro | Diego Ponce Bueno y Bruno Stadler, y construidas por el ingeniero José Vaca | Funcionalismo - estilo internacional | Comercial |
| 1970 | Casa La Galería | Fernando Jaramillo | | Comercial |
| 1970 | Colegio de Ingenieros de Pichincha | Mario Arias Salazar | | Educación |

[12] Muestra un repertorio lleno de referencias a la obra de Le Corbusier

[13] Expresa la idea de lo funcional, servicio de la comodidad y bienestar familiar.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1970 | Condominios Wilson | Fausto Banderas | | Comercial |
| 1970 | Apartamentos Colón | Fausto Banderas | | Servicios |
| 1970 | Edificio PACO | Ovidio Wappenstein - Ramiro Jácome | Funcionalismo - estilo internacional | Servicios |
| s/i | IERAC | Giovanni Rota | | Institucional Público |
| s/i | Villa Venezuela | Leonardo Arcos Córdoba | | Habitacional |

Elaboración: SHOT, 2024.

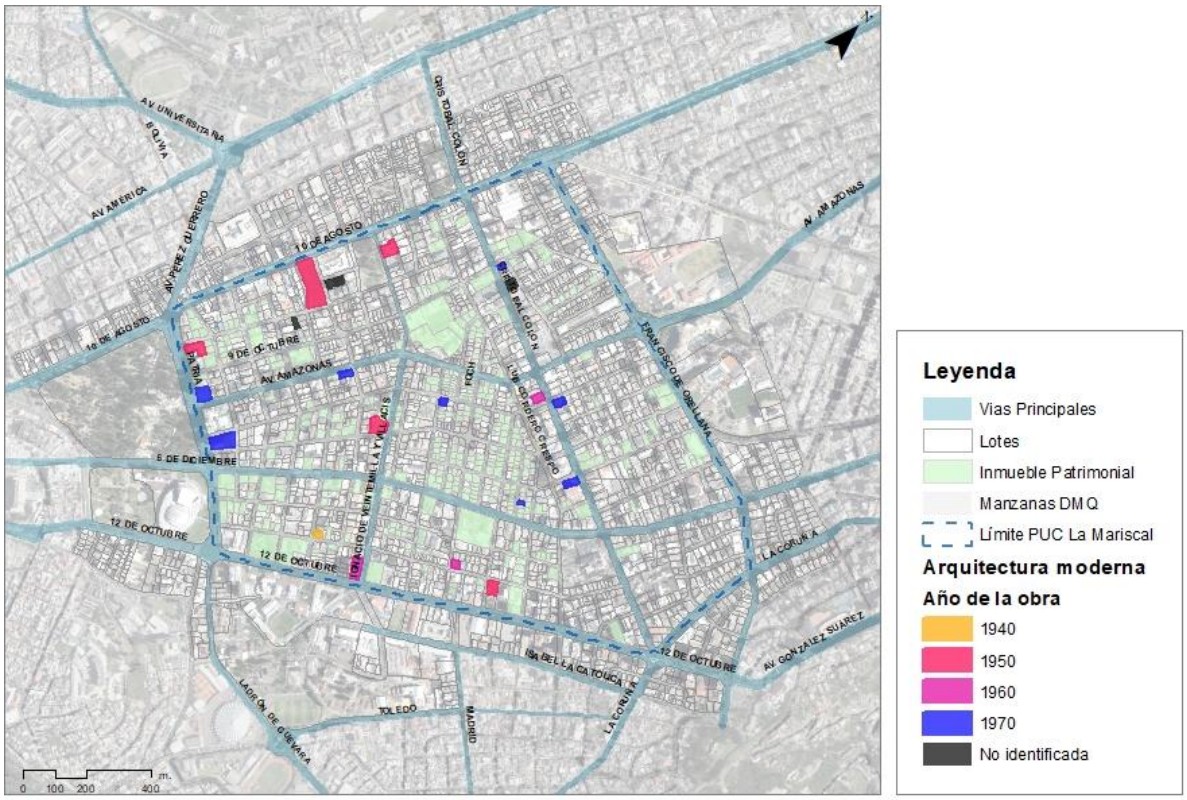



**Figura 137 Obras de arquitectura moderna.**

*Nota.* Basado en el portal CIUQ e información secundaria. Elaboración: SHOT, 2024.

Si bien en el presente apartado se trata netamente de edificaciones, es importante destacar el rol cultural y la conformación del espacio público en el contexto urbano, que, si bien no fueron conformadas desde un inicio, con el pasar del tiempo constituyeron hitos y espacios públicos de encuentro de la ciudad. Sobre los mencionados elementos en La Mariscal se puede destacar que:

- Cuando en la década de 1920 el Municipio de Quito autorizó la lotización de las tierras al norte del actual parque El Ejido, destinadas a levantar la zona moderna de Quito con el concepto europeo de ciudad jardín, se expidió una ordenanza en la que los constructores

debían diseñar pequeñas plazas en sus respectivas ciudadelas. Es así como nacieron las actuales plazas del sector, como la de los Presidentes (Amazonas y Jorge Washington), Veintimilla (Amazonas e Ignacio de Veintimilla), el parque Gabriela Mistral (Reina Victoria y Luis Cordero), y la hoy llamada Plaza Foch que nos compete en este artículo.

- La plaza fue concebida por el ingeniero Luis Egüez dentro de la Ciudadela Simón Bolívar, que lotizó la Caja de Pensiones desde 1936, aunque en aquella época no tenía un diseño real, sino que constituía un espacio de tierra apisonada que dividía los dos tipos de viviendas levantadas por la mencionada institución para los distintos estratos económicos a los que apuntaba el proyecto: medio-alto al nororiente y medio al suroccidente (Los Ladrillos de Quito, 2018).

Por su parte sobre el parque Gabriela Mistral la información secundaria indica que:

- El parque fue concebido por el ingeniero Luis Egüez como el límite norte de la Ciudadela Simón Bolívar, que lotizó la Caja de Pensiones (antecesora del IESS) desde 1936, aunque en aquella época no tenía un diseño real más allá de ser un espacio de tierra o hierba en el que los hijos de los vecinos solían reunirse a jugar fútbol.
- El espacio, que tomó su inusual forma triangular por el cambio de ángulo que presentan en este punto la mayor parte de calles en sentido norte-sur del sector, constituía la división con la Ciudadela Colón que lotizaron los hermanos Mantilla Jácome desde 1914, y aunque en un inició no tenía un nombre definido, en la década de 1960 fue bautizado en honor a la poetisa chilena Gabriela Mistral, ganadora del Premio Nobel de Literatura y fallecida en 1957(Los Ladrillos de Quito, 2018).

**Tabla 20 Espacio público como símbolo de La Mariscal.**

| Año | Obra | Arquitecto | Movimiento /Corriente Arquitectónica | Destino actual |
|---|---|---|---|---|
| 1937 | Plaza Foch (El Quinde / Lídice) | Ing. Luis Egüez | Plaza Abierta | Espacio público |
| 1937 | Parque Gabriela Mistral | Ing. Luis Egüez | Plaza Abierta | Espacio público |

*Nota.* Esta tabla Los Ladrillos de Quito. (2018, marzo). [Enciclopedia de arquitectura patrimonial quiteña]. Parque Gabriela Mistral. https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/03/parque-gabriela-mistral.html. Elaboración: SHOT, 2024.

### *3.1.5 Manifestaciones artísticas en el contexto urbano*

Además del patrimonio mueble e inmueble característico del barrio La Mariscal existen diversas formas de expresión cultural a través del arte que han cobrado popularidad y fuerza durante los últimos años, este es el caso del muralismo. Mediante este tipo de arte urbano, y mediante la utilización de amplios espacios que antes se encontraban monótonos y grises ahora son utilizados como lienzo para expresiones artísticas cargadas de símbolos reivindicativos, culturales y sociales; de esta forma los muralistas han sabido ocupar tanto el espacio público como privado a manera de escenario para representar diferentes muestras de arte urbano.

En la ciudad existen varios colectivos y artistas independientes que trabajan el muralismo bajo diferentes técnicas y materialidad con el objetivo principal de transmitir un mensaje a través de sus

obras, además de aportar de manera significativa a la mejora estética de la ciudad y de la sociedad. En la calle Juan León Mera y su intersección con la Av. Colón en la fachada lateral del edificio del Ministerio de Cultura tiene lugar la obra denominada "Rostro del COVID-19" inaugurada en noviembre 2020 del reconocido muralista Apitatán, la cual representa cómo la realidad de la pandemia afecta a todas las personas y en especial retrata a grupos vulnerables entre ellos migrantes, indígenas mujeres y población LGBTI, en este espacio además se rescata a través del arte el reconocimiento del espacio público como un lugar de lucha y permanente demanda ciudadana.

Otra obra icónica inaugurada en el año 2018 se encuentra en las Av. 12 de Octubre e Ignacio de Veintimilla enriqueciendo el entorno urbano con un mural de 50 metros de altura en la fachada lateral del edificio de oficinas "El Girón", la obra denominada *"Mujeres Custodias"* representa a los viandantes que custodian la naturaleza y los recursos naturales del país y lo hace a través de rostros de seis mujeres vigías de nacionalidades amazónicas y tres de la región andina del Ecuador, sobre ellas se levanta en colores vivos la vegetación selvática y la riqueza agrícola producto de la tierra; la obra fue creada por los muralistas Mona Caron, Raúl Ayala y las mujeres protagonistas del mural participaron en el proceso de construcción, según Carmen Lozano una de las mujeres retratadas el mural simboliza la lucha femenina en la resistencia y defensa de la vida y la tierra.

Las representaciones en murales y de arte urbano en general que emergen en la ciudad son parte de un constructo social que en muchos casos cuestiona las diferentes realidades de la sociedad, y es un punto de encuentro entre el pasado, el presente y el futuro, y que hace visibles y memorables ciertas realidades de la ciudad que en otras formas pasarían desapercibidas.

**Figura 138 Mural Los Rostros del Covid-19.**

Elaboración: SHOT, 2022.

**Figura 139 Mural Mujeres Custodia.**

Elaboración: Raúl Ayala, 2018.

### *3.1.6 Estándar urbanístico que regula las actividades de comercio y servicio en relación a predios patrimoniales*

Como se explicó en la dimensión normativa del presente diagnóstico, el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobó dentro del componente urbanístico un estándar específico para predios patrimoniales y predios que colindan con los mismos, denominado *"Estándar de Edificabilidad junto a Predios Patrimoniales"* cuyo objetivo *es "(...) respetar y visibilizar al objeto arquitectónico patrimonial con respecto a la normativa de edificabilidad del sector y complementariamente preservar su confort térmico. Además, mantener el balance de actividades económicas con respecto a la residencialidad (...)"* (STHV, 2021, p.202*),* a través de lineamientos que permitirán el desarrollo de los estándares de edificabilidad dentro y junto a predios patrimoniales.

Como se ha descrito anteriormente la aplicabilidad del estándar regirá de acuerdo a cuatro componentes: a) Retiro lateral, b) Retranqueo, c) Cerramiento y materialidad; y d) Actividades de comercio y servicio restringidas. En ese sentido se ha identificado que en el polígono de área de estudio del Plan Urbanístico Complementario La Mariscal se encuentran un total de 237 lotes colindantes a los bienes patrimoniales a los cuales aplica el estándar descrito, y adicionalmente el estándar también tendría aplicación en los 314 predios inventariados como patrimoniales y de interés patrimonial específicamente en el componente "c" del estándar que aborda cerramiento y materialidad.

Una de las principales problemáticas presentes es que el estándar mencionado aplicaría únicamente a aquellos predios patrimoniales ubicados dentro de Polígonos de Intervención Territorial, cuyo tratamiento sea el de Protección Urbanística, mientras que los predios inventariados que se encuentran por fuera de su ámbito de aplicación (predios ubicados en el tratamiento de potenciación ubicados entre las Av. Cristóbal Colón, Fco. de Orellana, 10 de Agosto, Coruña; y 12 de Octubre) carecerán de las medidas de preservación y protección urbanística en su contexto urbano que otorga el estándar. Como una oportunidad, el plan urbanístico complementario constituye un instrumento de planificación a escala local que bajo estas consideraciones y particularidades podría realizar una revisión y ajuste del estándar e incluso incorporar alguno de sus componentes.

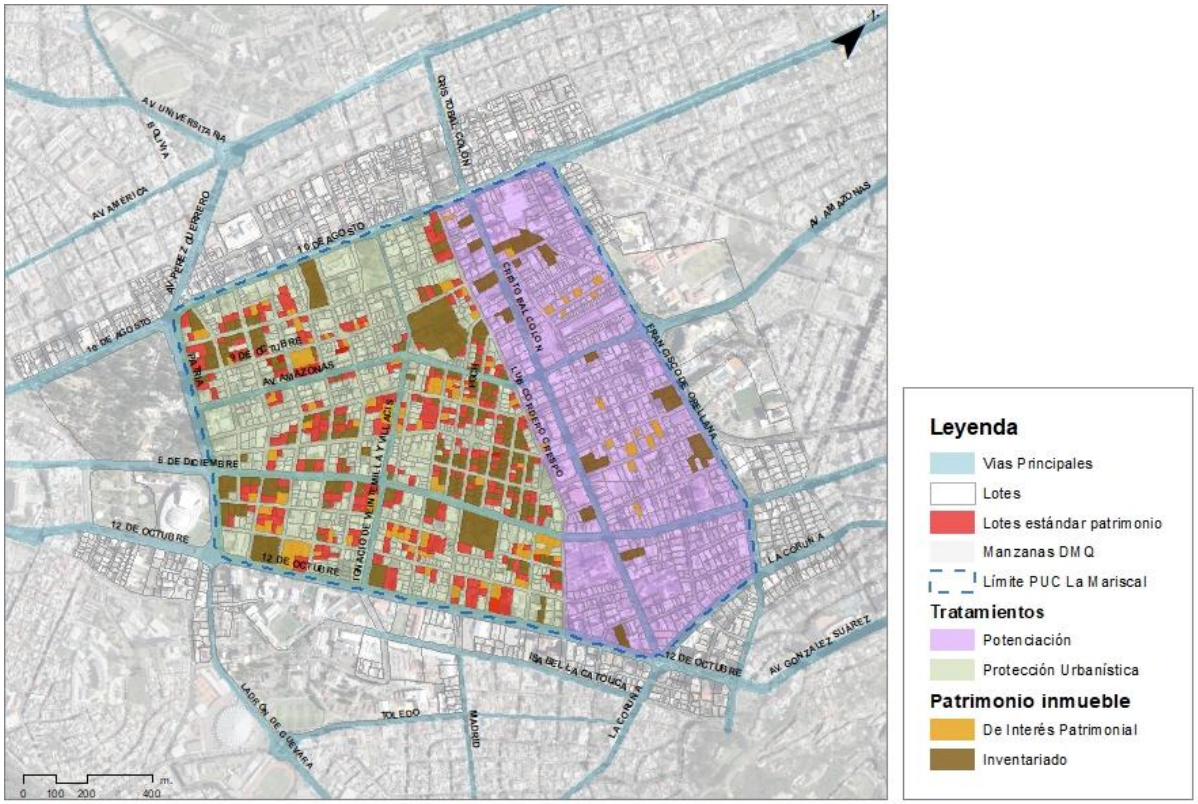



**Figura 140 Bienes Patrimoniales y Tratamientos Urbanísticos - Aplicabilidad del estándar de edificabilidad junto a predios patrimoniales.**

Elaboración: SHOT, 2024.

# Capítulo 4. Dimensión Social y Económica

## *4.1 Caracterización de la población*

### *4.1.1 Población*

Al analizar datos demográficos de La Mariscal con información de 2003, 2010 y 2020, se identifica un decrecimiento poblacional dentro de este territorio. Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la parroquia La Mariscal (Dentro de la cual se incluye también al polígono de La Floresta) contaba con 15.370 residentes en el año 2003. A su vez, el Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador del año 2010 indica que el polígono La Mariscal[14] tenía una población de 7.888 residentes, con 4.220 mujeres (53,5%) y 3.668 hombres (46,5%). El porcentaje poblacional por género del polígono La Mariscal en 2010, es similar al del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), en donde el 51,4% corresponde a mujeres y el 48,6% a hombres.

Al analizar datos del censo 2010 en relación a los rangos etarios dentro del polígono La Mariscal, y compararlos con el DMQ se identifica que:

- El porcentaje de población entre 0 y 18 años en el polígono La Mariscal, es menor que en el DMQ en una relación 2 a 1 (18,3% en La Mariscal frente al 34,8% en el DMQ). Esto sugiere que en 2010, La Mariscal contaba con una población de niños y adolescentes, relativamente menor al promedio del DMQ.
- El porcentaje de población entre 19 y 27 años es similar entre el polígono La Mariscal y el DMQ (19,2% y 17,1% respectivamente). Esto indica que en 2010, la población vinculada a estudios universitarios y nuevos trabajadores es similar en ambos casos.
- El porcentaje de población entre 28 y 64 años, entre el polígono La Mariscal y el DMQ, es relativamente similar (49,9% y 41,8% respectivamente).
- El porcentaje de población de 65 años en adelante en el polígono La Mariscal, es mayor que en el DMQ en una relación 2 a 1 (12,6% en La Mariscal frente al 6,3% en el DMQ). Esto sugiere que, en 2010, el porcentaje de población en edad de jubilación es mayor en La Mariscal, en comparación al promedio del DMQ (Ver Tabla 21).

**Tabla 21 Comparativo de porcentaje de rangos etarios entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal (2010).**

| Rango etario | Población DMQ | Porcentaje (%) | Población Polígono La Mariscal | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Entre 0 y 18 años | 778.463 | 34,8 | 1.446 | 18,3 |
| Entre 19 y 27 años | 383.768 | 17,1 | 1.515 | 19,2 |
| Entre 28 y 64 años | 935.444 | 41,8 | 3.932 | 49,9 |
| 65 años en adelante | 141.516 | 6,3 | 995 | 12,6 |

*Nota.* La tabla muestra la población por rango étnico. Tomado del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador realizado en 2010. Elaboración: STHV, 2022.

[14] La delimitación de la Zona Especial Turística La Mariscal (ZETLM) difiere del polígono de estudio La Mariscal, el cual ocupa una cantidad menor de manzanas censales. El polígono de estudio tiene como límite las siguientes avenidas: Patria al sur, 10 de Agosto al occidente, Orellana y su continuación en La Coruña al norte, y 12 de Octubre al oriente.

**Figura 141 Población residente del polígono La Mariscal por género (izquierda) y rangos etarios (derecha) – 2010.**

*Nota.* Las figuras representan la población por género y por rango étnico en La Mariscal. Tomado del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador realizado en 2010. Elaboración: STHV, 2022.

Al desarrollar el análisis poblacional por manzana con información del censo de 2010, se identifican 12 manzanas sin residentes, las cuales corresponden a equipamientos recreativos (Áreas verdes), actividades económicas, estacionamientos y edificios administrativos. En complemento, se identifica que la mayor población residente por manzana corresponde a 339 habitantes. La Figura 142, corrobora la existencia de un mayor número de residentes en la zona del polígono conformado por las Avenidas. 12 de Octubre, La Coruña, Orellana y 6 de Diciembre, e Ignacio de Veintimilla.

Se identifica un porcentaje importante de residentes a lo largo de la Av. Colón, desde el redondel de la plaza Artigas hasta cruzarse con la Av. Amazonas. Por el contrario, en la zona centro-sur del polígono (Avs. 6 de Diciembre y Patria, y calles: Ulpiano Páez y Luis Cordero), donde predominan actividades como centros de diversión nocturna, restaurantes, hostales y oficinas (Actividades económicas en general), la cantidad de población residente es menor.

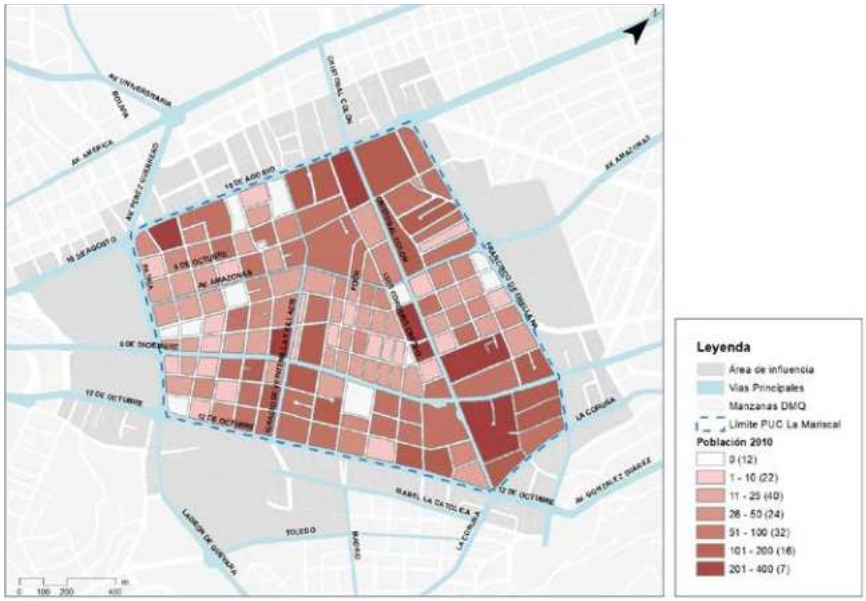



**Figura 142 Población residente por manzana - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024..

En el diagnóstico del polígono La Mariscal desarrollado por la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (DMDU) en 2017, se menciona que el Instituto de la Ciudad de Quito (ICQ) identificó un

decrecimiento poblacional en La Mariscal, en base a información del Censo de Población y Vivienda de 2010 y datos proyectados a 2017 (Ver Figura 143).

| Proyección poblacional de la parroquia La Mariscal entre 2010 y 2017 | | |
|---|---|---|
| **Año** | **Población** | **(%) de decrecimiento total** |
| 2010 | 12.976 | 0 |
| 2011 | 12.610 | 2,8% |
| 2012 | 12.254 | 5,6% |
| 2013 | 11.906 | 8,5% |
| 2014 | 11.569 | 11,3% |
| 2015 | 11.242 | 14,1% |
| 2016 | 10.925 | 17% |
| 2017 | 10.617 | 19,8% |

**Figura 143 Proyección poblacional de la parroquia La Mariscal (2010-2017).**

*Nota.* Esta tabla muestra la proyección de la población entre 2010 y 2017 de acuerdo al diagnóstico del polígono La Mariscal realizado en la STHV en 2017. Elaboración: SHOT, 2024.

Según el análisis[15] desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la población del polígono La Mariscal en 2020 decreció a 5.787 residentes. En el análisis poblacional por manzana desarrollado con la proyección para 2020, se identifican 16 manzanas sin residentes, las cuales corresponden a equipamientos recreativos (Áreas verdes), actividades económicas, estacionamientos y edificios administrativos. A diferencia de 2010, donde la manzana con mayor población era de 339 residentes, para 2020, la mayor población dentro de una manzana corresponde a 298 residentes (Ver Figura 144). Como se observa en la Figura 145, la población de La Mariscal en función del análisis 2020, tuvo un decrecimiento del 26,6%, en relación a la de 2010. Este decrecimiento es proporcional dentro de la mayoría de manzanas del polígono de estudio.

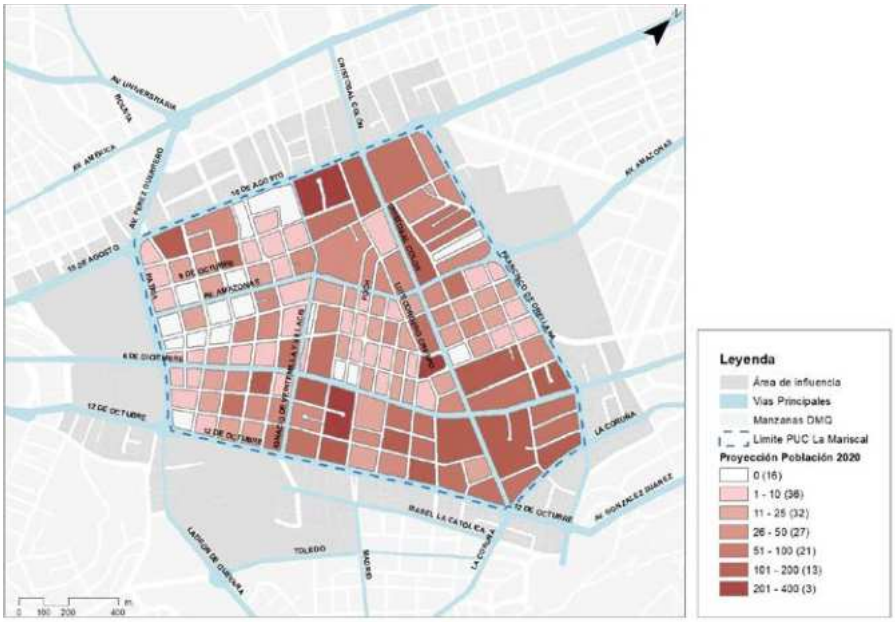



**Figura 144 Estimación de población residente por manzana según proyección de la SHOT (2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

[15] Durante la elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo de Quito del Distrito Metropolitano de Quito (PUGS-DMQ), se desarrolló una metodología geoestadística para la estimación poblacional de todo el Distrito Metropolitano en función de un cálculo de la cantidad de medidores de agua residenciales. De esta información se extrajo los datos correspondientes al polígono La Mariscal.

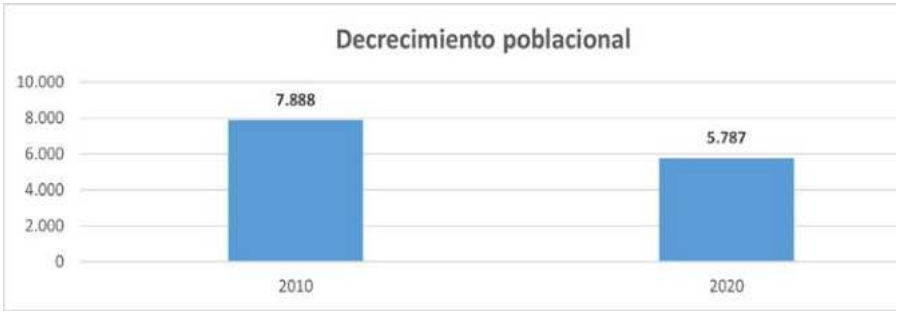



**Figura 145 Decrecimiento poblacional 2010-2020.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.1.2 Densidad Poblacional*

La densidad poblacional se define por el número de habitantes en relación a un área determinada. En el caso del polígono La Mariscal, se calculó la densidad poblacional en habitantes por hectárea (Hab/ha). Así, según información obtenida del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, se evidencia que la densidad poblacional de La Mariscal es heterogénea a nivel global, y presenta cierta homogeneidad en zonas específicas. Dentro de la Figura 146, se identifica que la mayor densidad poblacional (Entre 201 y 396 Hab/ha) se ubica en 3 manzanas específicas donde destacan edificios habitacionales como: Torres Almagro, Torres Club Casagrande, Edificio Ferrara y Edificio Veintimilla.

A su vez, se identifica que el polígono conformado por la calle Vicente Ramón Roca y las avs. 6 de Diciembre, 12 de Octubre, La Coruña y Orellana, es el sector que presenta una mayor densidad poblacional (Zonas con hasta 200 Hab/ha). Por el contrario, la zona entre las avs. Amazonas y 10 de Agosto, presenta una densidad poblacional menor en comparación al resto del polígono (La mayoría de manzanas tiene hasta 50 Hab/ha). Por otro lado, las manzanas colindantes con la Av. Patria y el sector sur del polígono (Hasta la calle Francisco Robles), presenta una densidad poblacional menor (Hasta 50 Hab/ha).

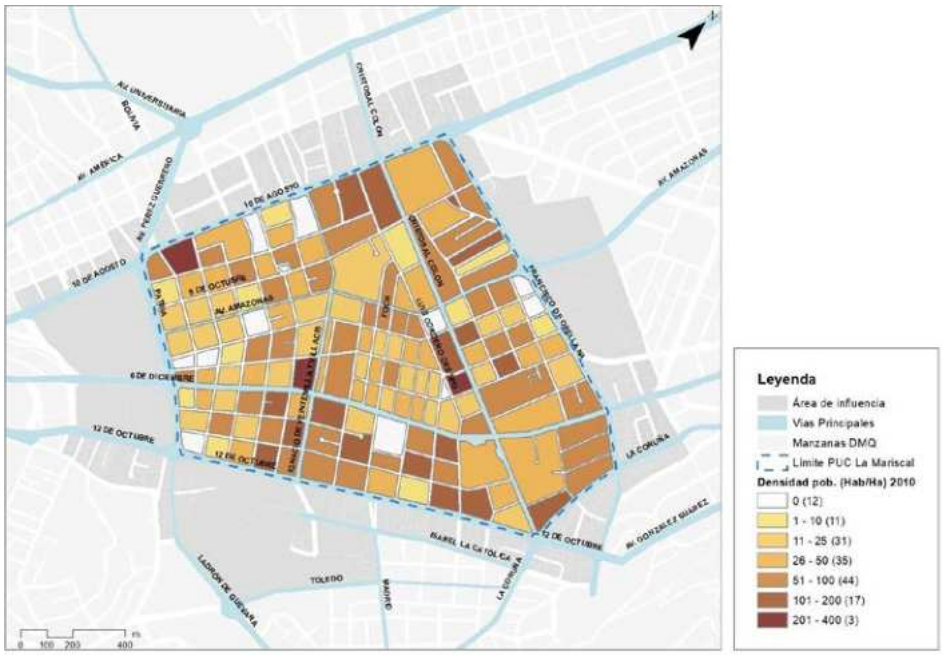



**Figura 146 Densidad poblacional por manzana (Hab/Ha) - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la densidad poblacional con información de 2020[16] (Ver Figura 147), se identifican zonas con cierta homogeneidad. La densidad poblacional dentro del polígono conformado por la calle Francisco Robles y las avs. 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña y 12 de Octubre, presenta cierto aumento en relación a la densidad poblacional de 2010. Este fenómeno podría deberse a que, durante el periodo 2010-2020 dentro de este sector se desarrollaron algunos proyectos habitacionales en altura, lo cual permitiría mantener cierta condición habitacional en el sector.

Se identifica que la mayor densidad poblacional (Entre 201 y 411 Hab/ha) se ubica en la manzana donde se asientan las torres Almagro (4 torres de uso mixto, con comercio en planta baja, y oficinas y vivienda en las plantas superiores). Por otra parte, dentro del polígono comprendido por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 10 de Agosto y Colón, se identifica la mayor cantidad de manzanas sin residentes (12). Dentro de este polígono predominan manzanas con densidades poblacionales menores a 50 Hab/ha, probable resultado de la vocación comercial y de servicios público/privados. Esa situación ocasiona el aumento de la población flotante durante el día, y por ende, el decremento de la población residente.

Dentro del polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Orellana, 10 de Agosto y Colón, la mayoría de manzanas tiene una densidad poblacional de hasta 100 Hab/ha, pese a que hay una importante cantidad de manzanas con hasta 50 Hab/ha. Esta concentración poblacional podría deberse a que la zona mantiene cierta vocación comercial, pero también ha habido desarrollo inmobiliario residencial, especialmente en la avenida Colón.

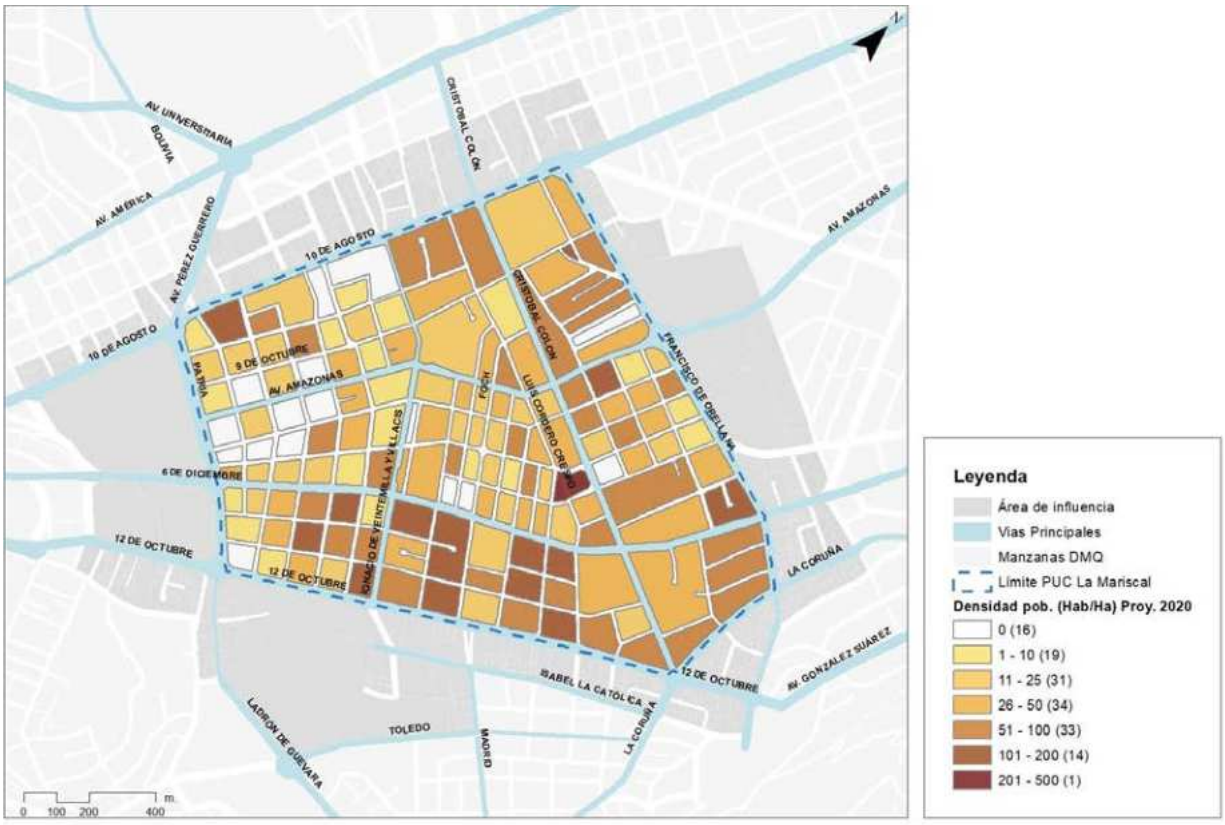



**Figura 147 Densidad poblacional por manzana (Hab/Ha) - Estimación STHV (2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

[16]Información obtenida de la estimación poblacional del Distrito Metropolitano de Quito en función de un cálculo de la cantidad de medidores de agua residenciales.

Al desarrollar un modelo de teselas hexagonales[17], se evidencia que la densidad poblacional bruta dentro del polígono de estudio es en su mayoría baja, al no superar una población de 50 Hab/ha. Pese a ello, y tal como se identifica en el análisis previo, dentro de la zona delimitada por la calle Francisco Robles y las avs. 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña y 12 de Octubre, se concentran las teselas con población mayor a 100 Hab/ha. Dentro del mismo polígono, se identifican algunas teselas que pueden llegar a tener una población entre 200 y 384 Hab/ha. La mayor densidad poblacional en este sector podría deberse a que prepondera la ocupación de viviendas en altura (edificios de departamentos), por sobre el uso comercial e institucional/administrativo.

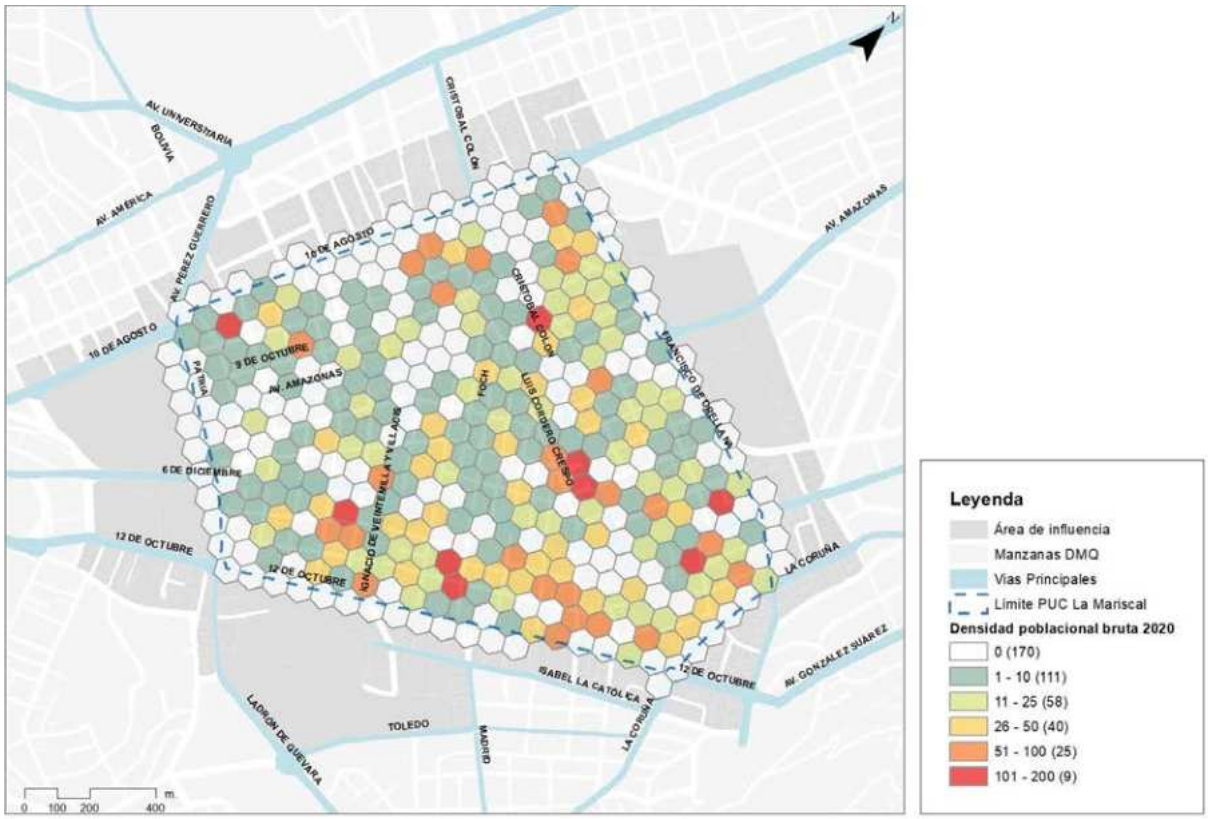



**Figura 148 Teselación de la densidad poblacional bruta (Hab/Ha) - Estimación STHV (2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.1.3 Diversidad Poblacional*

#### *4.1.3.1 Autodenominación étnica*

**Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010 (Ver**

Figura 149), dentro del polígono La Mariscal existen 8 grupos étnicos, los cuales se categorizan de la siguiente forma: 5.504 personas (69,8%) se autodenominan como mestizas, 1.537 personas (19,5%) como blancas, 186 personas (2,4%) como indígenas, 112 personas (1,4%) como

[17] Se analiza la información existente dentro de teselas hexagonales con una superficie de media hectárea cada una. En el análisis descriptivo se utiliza la unidad territorial de "1 hectárea". Por ello, al analizar la Figura 148, el valor del dato se duplica.

afroecuatorianas, 88 personas (1,1%) como mulatas, 67 personas (0,8%) como montubias, 64 personas (0,8%) como negras, y, 330 personas (4,2%) con otra autodenominación.

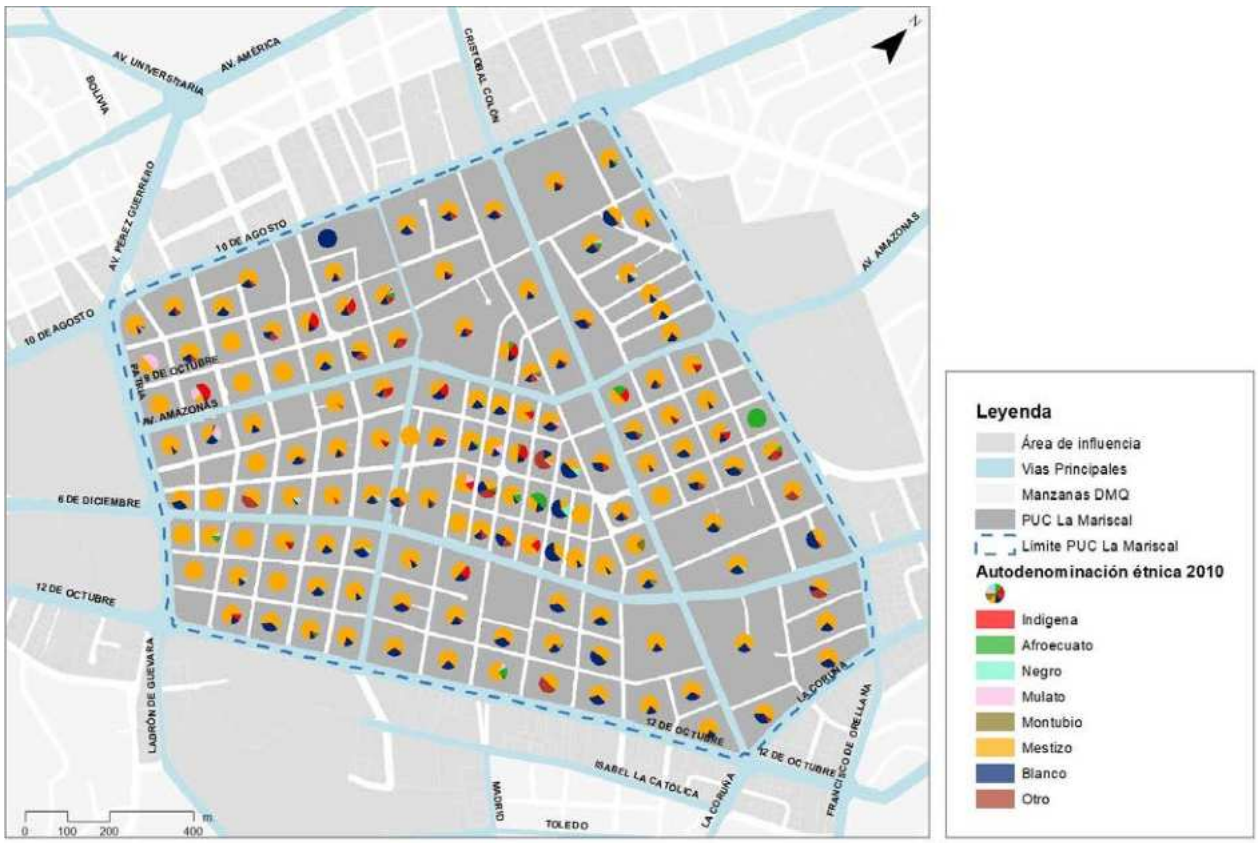



**Figura 149 Autodenominación étnica - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

Al comparar de porcentaje de autodenominación étnica entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal se identifica lo siguiente:

- El porcentaje de población mestiza es ligeramente superior en el DMQ (82,8%) que en el polígono La Mariscal (69,8%).

- El porcentaje de población blanca en el polígono La Mariscal es mayor que en el DMQ, en una relación 3 a 1 (19,5% en La Mariscal frente al 6,7% en el DMQ).

- El porcentaje de población indígena en el polígono La Mariscal, es menor que en el DMQ, en una relación 2 a 1 (2,4% en La Mariscal frente al 4,1% en el DMQ).

- El porcentaje de población afroecuatoriana, mulata, montubia y negra es similar entre el polígono La Mariscal y el DMQ (Ver Tabla 22).

**Tabla 22 Comparativo de porcentaje de autodenominación étnica entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal.**

| Autodenominación étnica | Población DMQ | Porcentaje (%) | Población Polígono La Mariscal | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Mestizo | 1.853.203 | 82,8 | 5.504 | 69,8 |
| Blanco | 150.678 | 6,7 | 1.537 | 19,5 |
| Indígena | 91.478 | 4,1 | 186 | 2,4 |
| Afroecuatoriano | 59.113 | 2,6 | 112 | 1,4 |
| Mulato | 34.365 | 1,5 | 88 | 1,1 |
| Montubio | 30.387 | 1,4 | 67 | 0,8 |
| Negro | 11.281 | 0,5 | 64 | 0,8 |
| Otro | 8.686 | 0,4 | 330 | 4,2 |

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

#### *4.1.3.2 Población migrante*

En relación a la población residente nacida fuera del país, según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, hubo 1.116 personas extranjeras que residían en el polígono La Mariscal, lo cual correspondía al 14,1% de la población total. Al analizar la Figura 150, se identifican 3 polígonos con mayor concentración de población migrante:

- La zona delimitada por la av. Colón, la calle Diego Almagro y las avenidas Orellana y La Coruña, con manzanas con hasta 72 residentes.
- La zona delimitada por las avs. Colón, Ignacio de Veintimilla, y 10 de Agosto, y la calle 9 de Octubre, con manzanas con hasta 72 residentes.
- La manzana ubicada entre las avs. 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla, con 72 residentes.

Esta información no precisa la nacionalidad de la población censada, sino solamente la cantidad de personas residentes en 2010. Como dato complementario, Proaño (2011) sostiene que La Mariscal se ha desarrollado como un territorio con una considerable población extranjera, que habita y trabaja en este sector. En tal sentido, se identifica que el porcentaje de población residente nacida fuera del país en el polígono La Mariscal, es mayor que en el DMQ en una relación 6 a 1 (14,1% en La Mariscal frente al 2,5% en el DMQ).

**Tabla 23 Comparativo de porcentaje de población migrante entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal.**

| Nacionalidad | Población DMQ | Porcentaje (%) | Población Polígono La Mariscal | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Nacido en Ecuador | 2.182.096 | 97,5 | 6.772 | 85,9 |
| Nacido en otro país | 57.095 | 2,5 | 1.116 | 14,1 |

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

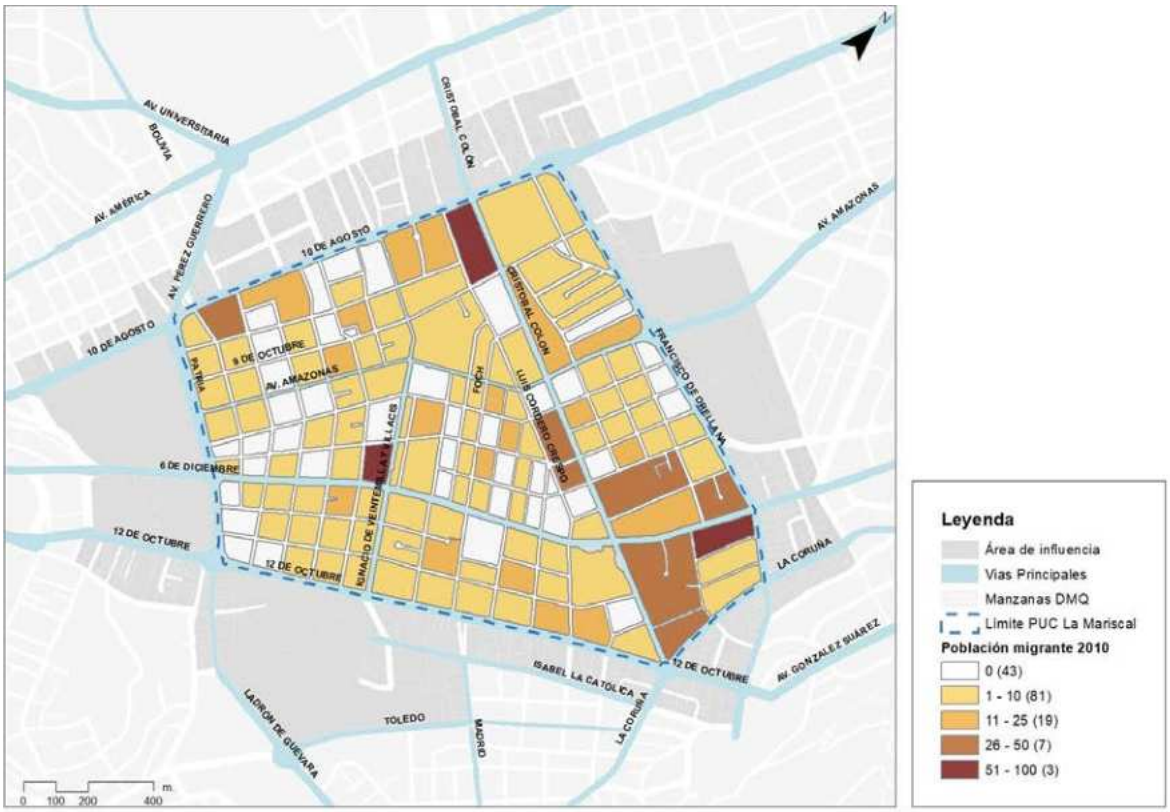



**Figura 150 Población migrante - Censo 2010.**

Elaboración: SHOT, 2024.

#### *4.1.3.3 Población en situación de discapacidad*

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, dentro del polígono de La Mariscal, residían 342 personas con algún tipo de discapacidad (físico-motora, visual, auditiva o mental) lo cual representó el 4,3% de la población total. Al analizar la Figura 151, se identifican 2 manzanas con la mayor cantidad de personas en situación de discapacidad (hasta 11 personas por manzana):

- Hospital Baca Ortiz, ubicado entre las avenidas 6 de Diciembre y Colón.
- Torres Almagro, ubicadas entre la avenida Colón y la calle Reina Victoria.

A su vez, se identifica que el porcentaje de población en situación de discapacidad en el polígono La Mariscal, es similar que en el DMQ (4,3% y 4,5% respectivamente).

**Figura 151 Población en situación de discapacidad - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 24 Comparativo de porcentaje de población en situación de discapacidad entre la población del DMQ y la del polígono La Mariscal.**

| Condición | Población DMQ | Porcentaje (%) | Población Polígono La Mariscal | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Con discapacidad | 101.743 | 4,5 | 342 | 4,3 |
| Sin discapacidad | 2.137.448 | 95,5 | 7.546 | 95,7 |

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.1.4 Propiedad del Suelo*

Según datos obtenidos del catastro de Quito de 2022, dentro del polígono La Mariscal se identifican 2 formas de propiedad del suelo: la unipropiedad y la propiedad horizontal. De los 1.806 lotes existentes, 343 corresponden a propiedad horizontal (19%), y 1.463 a unipropiedad (81%). Al analizar la Figura 152, se identifica que la distribución de ambos tipos de forma de propiedad de suelo es heterogénea dentro de todo el polígono.

En complemento, se identifica que los lotes con un área mayor a 1 hectárea (10.000 m2) se encuentran en unipropiedad. Se distinguen 6 casos: Hospital Baca Ortíz (22.307 m2), Unidad Educativa Borja 2 (13.058 m2), Quito Motors (12.913 m2), Parque Gral. Julio Andrade (12.068 m2), Unidad Educativa San Francisco de Sales (11.980 m2), y Unidad Educativa Manuela Cañizares (11.718 m2). En 5 de los 6 casos, los lotes corresponden a equipamientos públicos y privados.

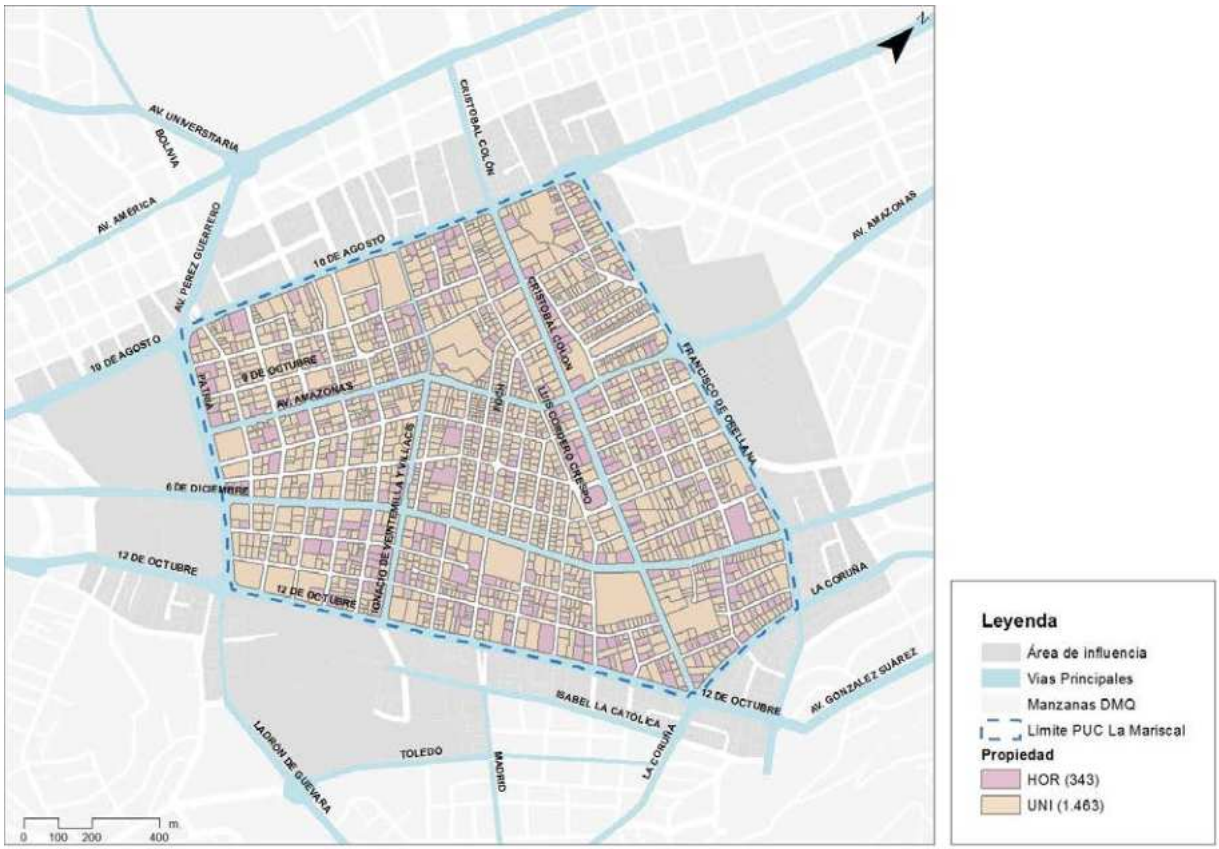



**Figura 152 Forma de propiedad del suelo.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, dentro del polígono de La Mariscal existen cinco tipos de tenencia de propiedad de inmuebles: propia, prestada, arrendada, por servicios, y en anticresis. En ese contexto, el tipo de tenencia de propiedad predominante corresponde a bienes inmuebles propios (46,3%) e inmuebles arrendados (43,8%). En complemento, los porcentajes más bajos corresponden a bienes inmuebles prestados (6,6%), por servicios (3,1%) y en anticresis (0,2%).

Al analizar la Figura 153, se identifica una heterogeneidad de la tenencia del suelo dentro del polígono de estudio. Se distingue que en la zona entre las avs. 6 de Diciembre y 12 de Octubre predomina la tenencia propia, en la zona correspondiente a la plaza Foch y sus alrededores, la tenencia tiende a ser arrendada. En la zona nororiental frente a la av. Colón predomina la tenencia arrendada, mientras que, en la zona noroccidental de la misma avenida predomina la tenencia propia (Ver Figura 154 y Figura 155).

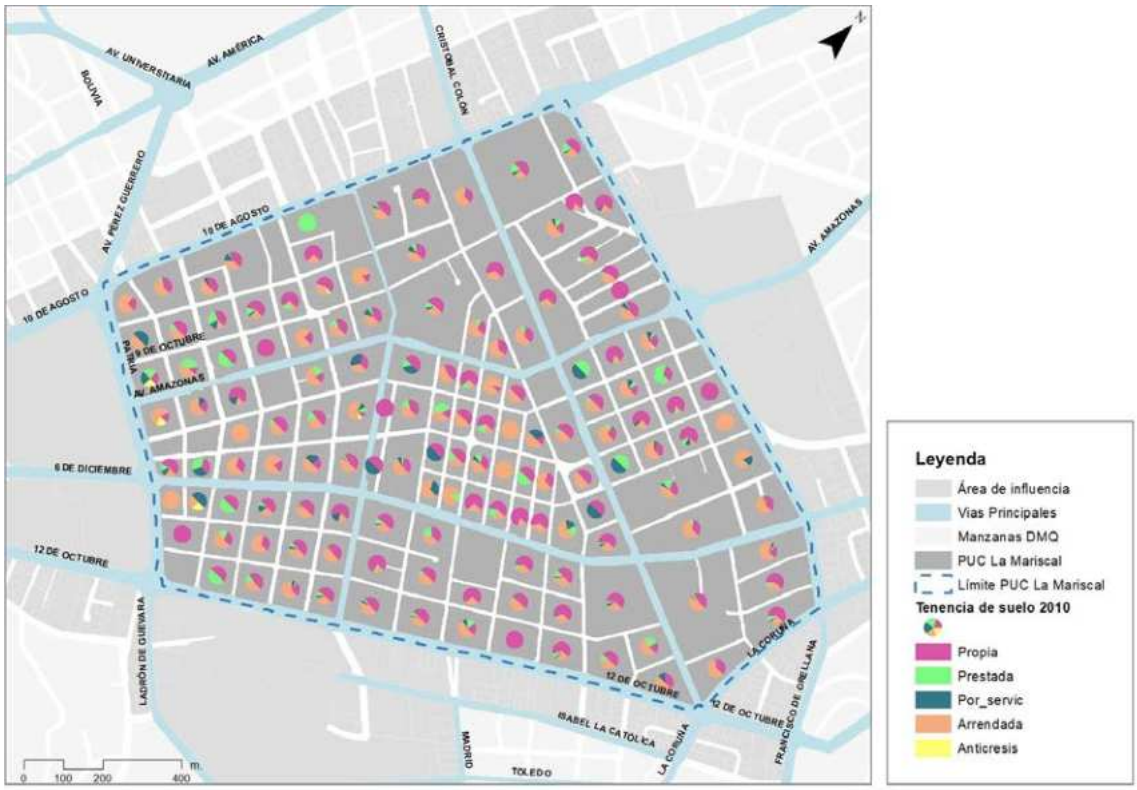



**Figura 153 Tenencia de suelo - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

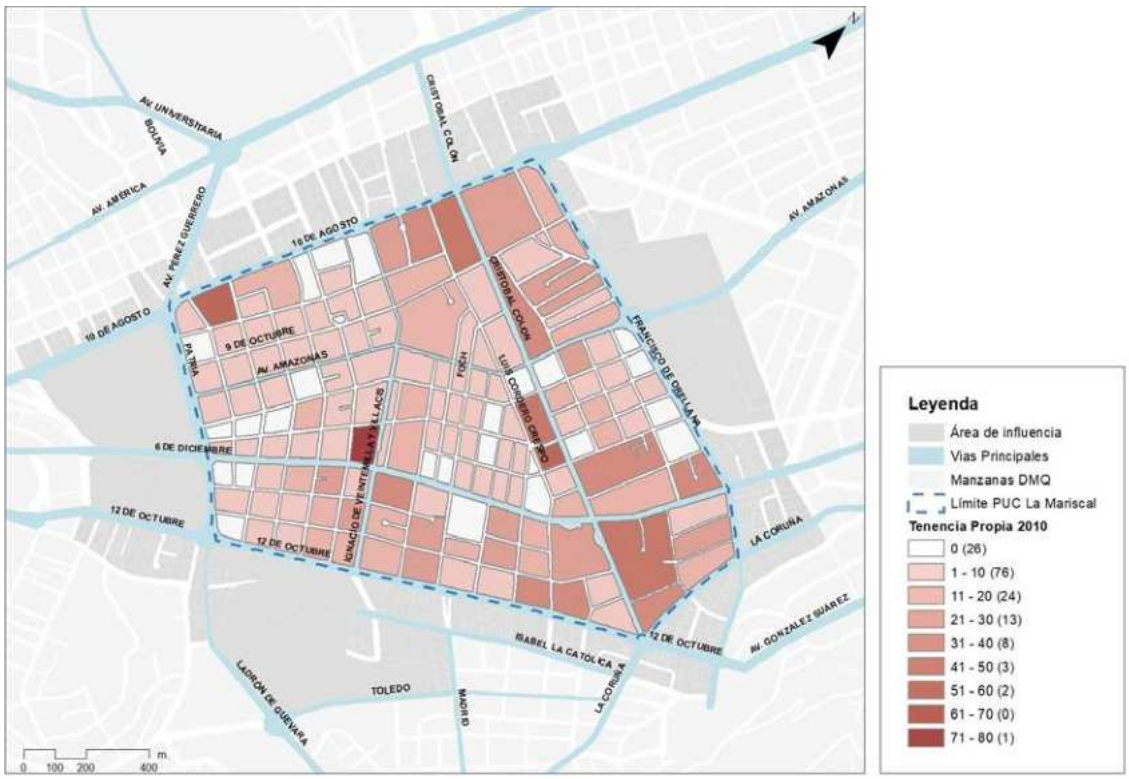



**Figura 154 Tenencia de suelo (propio) - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

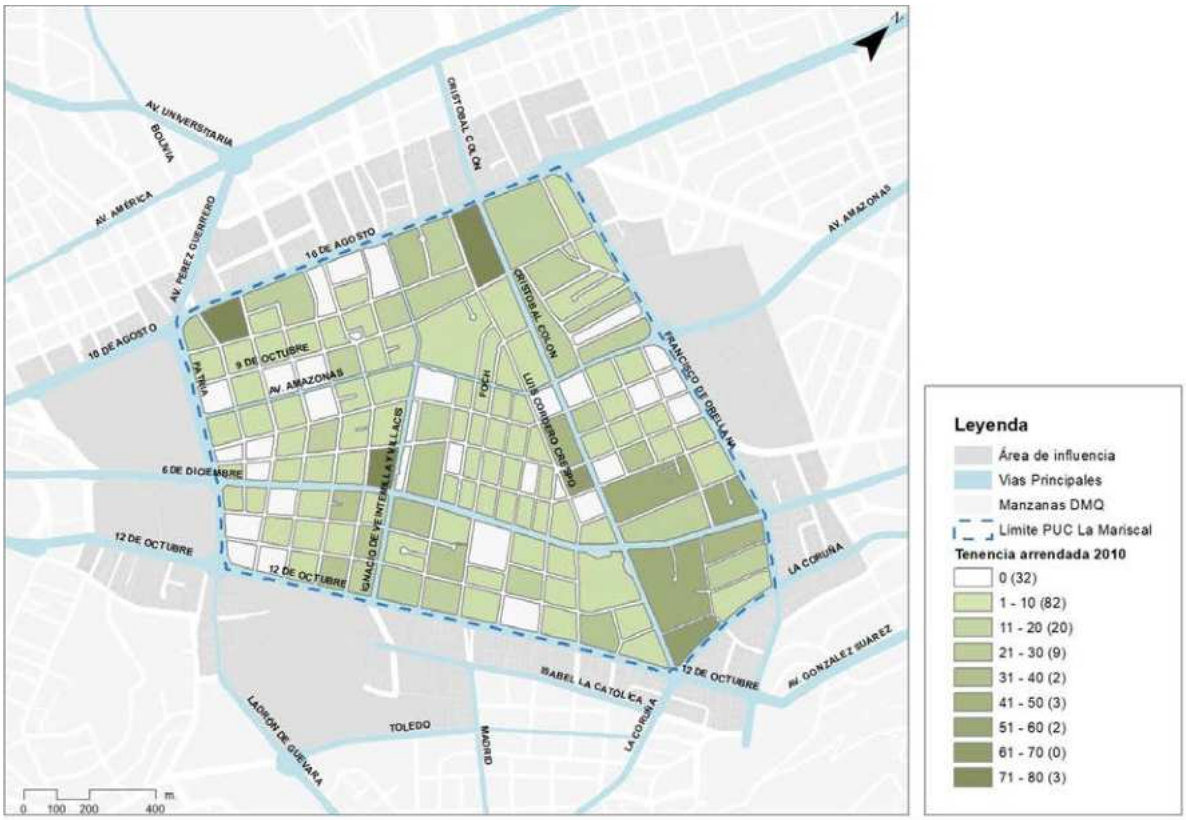



**Figura 155 Tenencia de suelo (arrendado) - Censo 2010.**

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: SHOT, 2024.

## *4.2 Seguridad Ciudadana*

### *4.2.1 Percepción de Seguridad*

Dentro del diagnóstico del polígono La Mariscal desarrollado por la DMDU en 2017, se menciona que el sector:

> *(...) presenta una realidad con ocupación y usos de suelos extremadamente diversos, en la que predomina establecimientos destinados a la diversión, turismo, y al consumo de alimentos y bebidas. Como respuesta se genera un alto flujo, aglomeración e interacción de personas en horas y lugares específicos. Esta dinámica ocasiona una percepción de inseguridad en relación a las actividades de venta de licor o flujos de droga, complementado con zonas monofuncionales que solo están activas a una hora específica del día (DMDU, 2017).*

Dentro del "Estudio de Percepción de Seguridad en el Espacio Público de la Plaza Foch de 2016" realizado por el Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, se menciona que para ese año, la municipalidad de Quito realizó varias capacitaciones para los residentes del polígono La Mariscal, las cuales abordaron temas como: Plan Familiar, Primeros Auxilios, Técnicas de Evaluación, Buen uso del GLP y extintores. Este proceso se realizó con la intención de formar brigadas de riesgo y poner en práctica los conocimientos adquiridos por la población, a través de simulacros donde la comunidad participe de manera activa. En ese contexto, hasta 2017 se realizaron 8 simulacros con la participación de 2000 personas.

Dentro del diagnóstico de La Mariscal de 2017 se menciona que la Jefatura de Seguridad y Convivencia Ciudadana atendió 43 emergencias durante ese año. A su vez, se menciona que para 2017 el polígono La Mariscal contaba con 21 sistemas de alarma comunitaria, con un total de 504 familias, las cuales recibieron capacitación en temas como: gestión de riesgos, seguridad vial, espacio público, prevención comunitaria, violencia de género, maltrato infantil, convivencia ciudadana y buen uso de las alarmas comunitarias. La mencionada capacitación fue dirigida a los funcionarios de negocios de alojamiento y establecimientos turísticos en relación directa con la comunidad, con el fin de mejorar la convivencia pacífica con el sector turístico. Paralelamente, se realizaron 93 operativos de control en conjunto con la Agencia Metropolitana de Control (AMC) y la Policía Nacional.

Durante el proceso de participación ciudadana desarrollado como parte del diagnóstico de 2017, la comunidad de La Mariscal manifestó su gran descontento en referencia a la seguridad ciudadana. En ese entonces, la comunidad consideró que la vigilancia implementada en el sector no era la suficiente para contrarrestar la inseguridad en el sector.

> *(...) Además, existen problemas sociales (Prostitución, venta de drogas, trabajo infantil, enganchadores, entre otros) y actividades nocturnas (Centros de diversión nocturna y personas que concurren a ellos) que contribuyen a generar inseguridad. Por otro lado, existen propuestas de alianzas con la Policía Nacional y el mejoramiento de la Policía Metropolitana para contrarrestar todos los conflictos que suman problemas a la zona. La comunidad considera que la inseguridad afecta a residentes y al turismo. Finalmente, es consciente de que gran parte de esta problemática se relaciona con una entidad del gobierno nacional y que el Municipio debería buscar soluciones conjuntas (DMDU, 2017).*

### 4.2.2 Delitos

Según información proporcionada por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del polígono La Mariscal hubo 882 denuncias de delitos en 2019, 427 en 2020, y 319 en 2021 (Ver Figura 156). La mayor cantidad de delitos (Entre 15 y 28 delitos/ha) en 2019 sucedieron en 4 sectores específicos: la intersección entre las avs. 6 de Diciembre y Colón, la calle Mariscal Foch entre las avs. 6 de Diciembre y Amazonas, la intersección de la calle 9 de Octubre y la avenida Colón, y en la intersección de las avenidas Ignacio de Veintimilla y 10 de Agosto (Parque Julio Andrade) (Ver Figura 157). Por su parte, se identifica que el 76,8% de delitos denunciados corresponden a robos[18], y el 23,2% a hurtos[19].

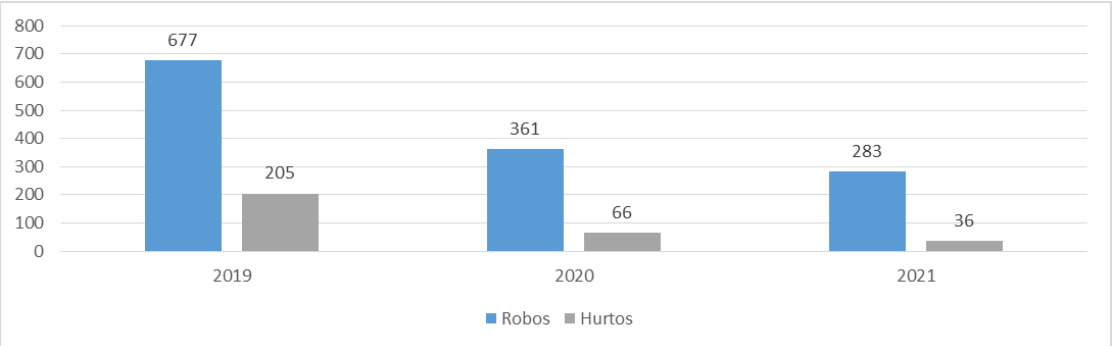



**Figura 156 Delitos con/sin violencia en 2019, 2020 y 2021.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

[18] Se considera “robo”, si el delito fue cometido con violencia.

[19] Se considera “hurto”, si el delito fue cometido sin violencia.

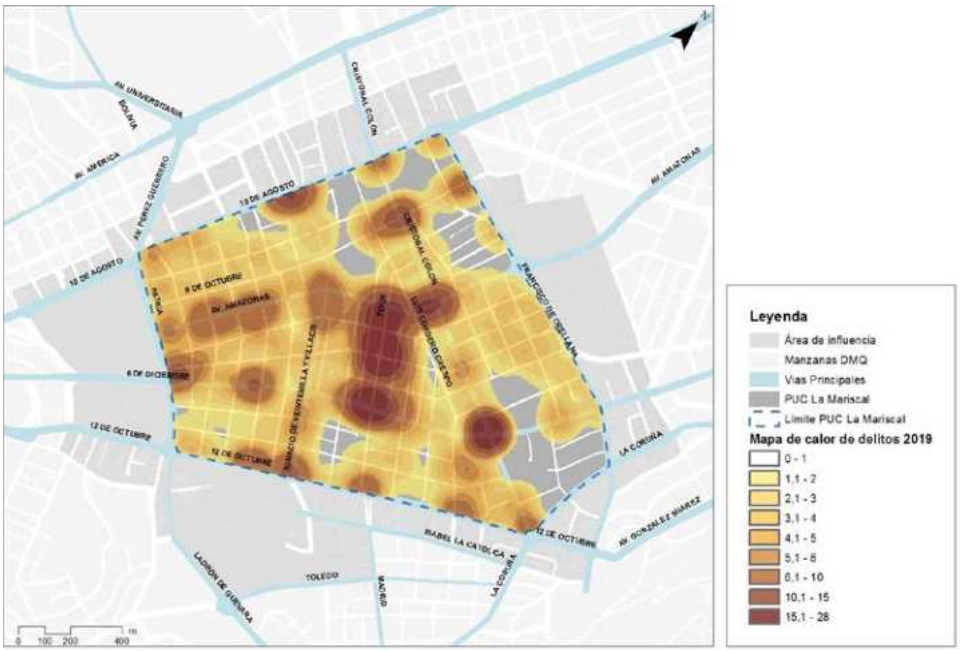



**Figura 157 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2019).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar las denuncias de delitos de 2020 se identifica que hubo una disminución del 51,6% en relación a 2019. Esta tendencia a la baja podría deberse a la declaratoria de emergencia por la pandemia mundial COVID 19, lo que llevó a un periodo de 4 meses de confinamiento durante 2020. El confinamiento incidió en una disminución del uso del espacio público; por ende, se redujo la oportunidad de cometimiento de delitos, pues la interacción era completamente limitada. Por otro lado, se identifica que el 84,5% de los delitos corresponde a robos y el 15,3% a hurtos; para este año, la mayor cantidad de denuncias de delitos (De 8 a 9 delitos/ha) se ubican en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón. En complemento, se identifican 4 zonas que reportan entre 5 y 6 delitos/ha: la intersección de la av. Colón con la calle 9 de Octubre, la intersección de la calle Jorge Washington con la av. 10 de Agosto, la intersección entre la calle Vicente Ramón Roca y la av. Amazonas, y la intersección de las calles Mariscal Foch y Juan León Mera (Ver Figura 158).

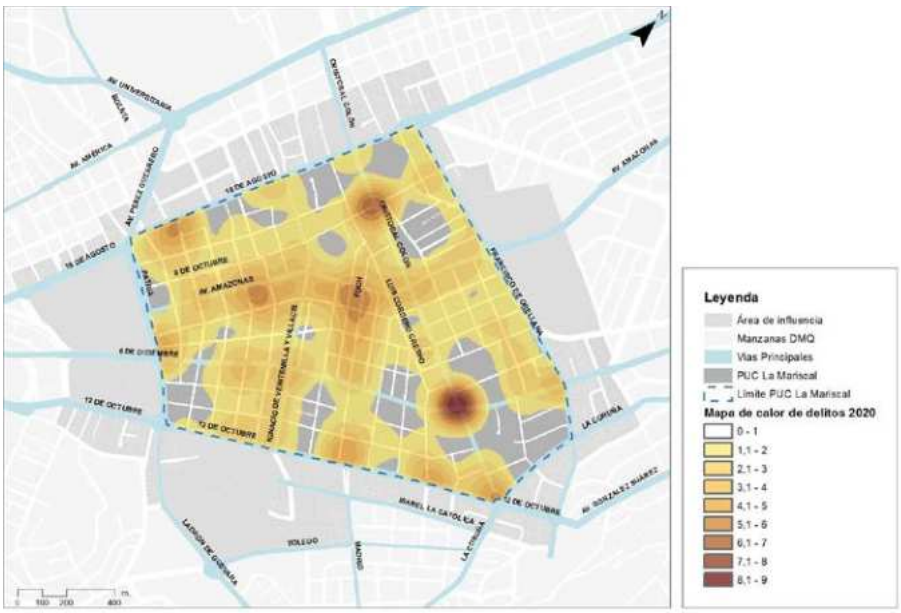



**Figura 158 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2020).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

En referencia a las denuncias de delitos de 2021, se identifica un decrecimiento del 25,3%, en comparación a 2020, de las cuales el 88,7% corresponde a robos, mientras que el 11,3%, a hurtos. En ese contexto, se identifica que las zonas con mayor cantidad de denuncias de delitos (Entre 6 y 7 delitos/ha) se ubican en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón, y la intersección de las avs. Colón y Amazonas (Ver Figura 159).

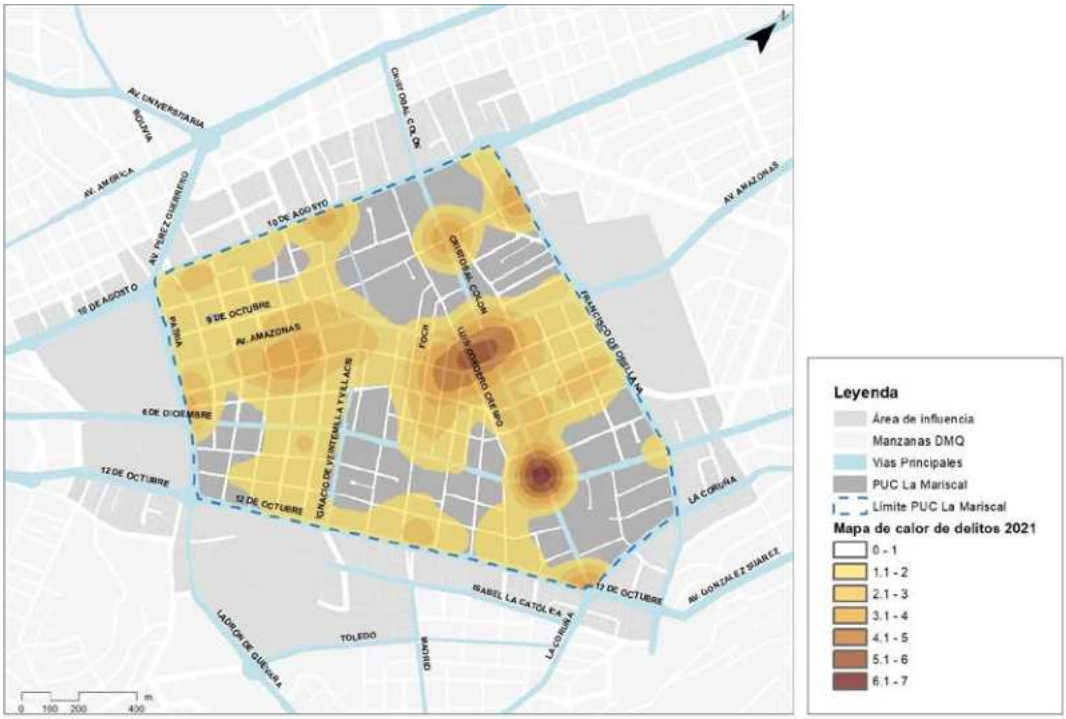



**Figura 159 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2021).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Por otro lado, se identifica que la mayor cantidad de denuncias de delitos por robo de 2021 corresponden al robo a personas (81,6%), a la cual le siguen en menor medida las siguientes categorías: robo a domicilios (7,1%), robo de accesorios de vehículos o autopartes de vehículo (3,9%), robo a carros (3,2%), robo a unidades económicas (1,8%), robo a instituciones público/privadas (1,4%), tentativa de robo (0,7%), y robo a motos (0,3%) (Ver Figura 160 y Figura 161).

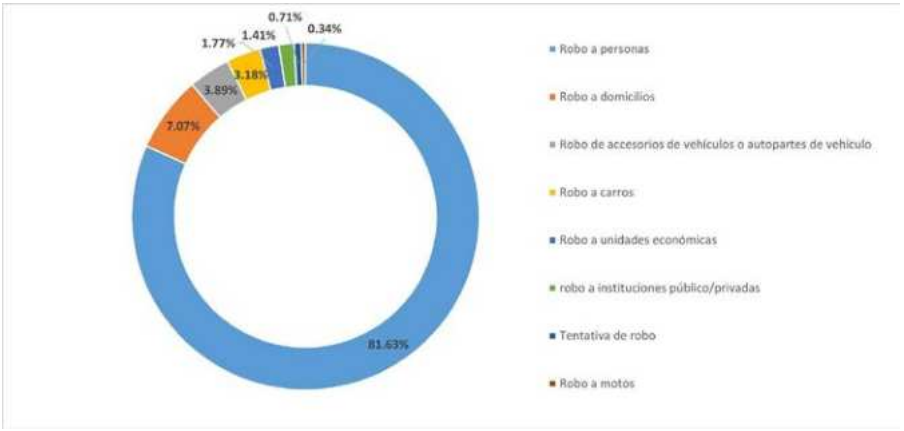



**Figura 160 Tipología de delitos (2021).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

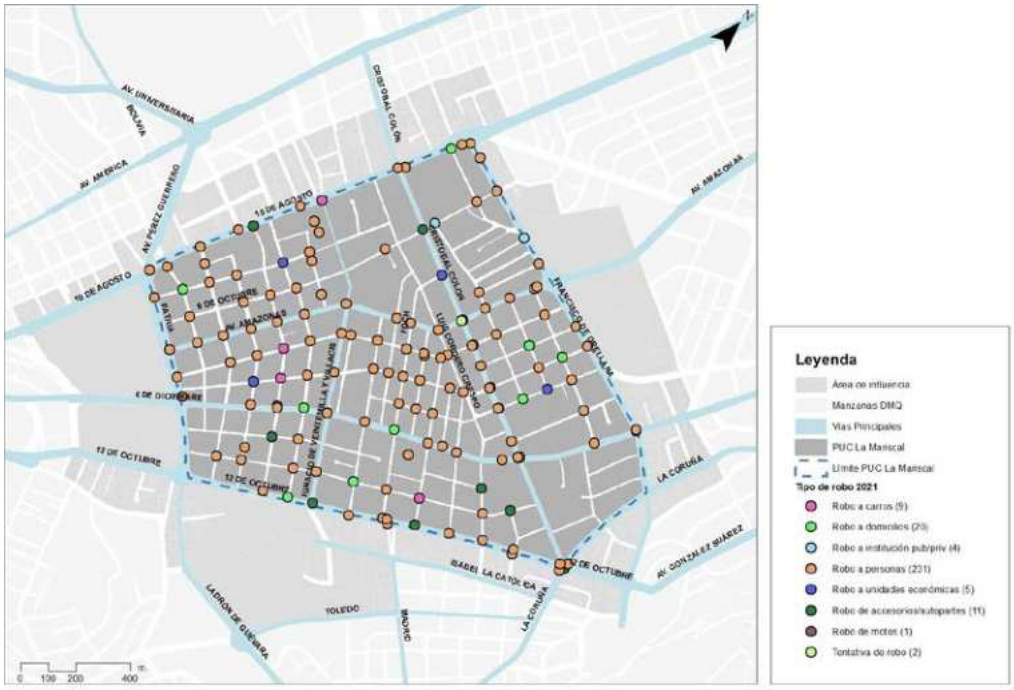



**Figura 161 Delitos por tipología (2021).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar las denuncias de delitos en 2021 por robo a personas (231 casos), se identifica que coinciden geográficamente con las denuncias de delitos en 2021 en general. En ese sentido, se identifica que las zonas con mayor cantidad de denuncias por robo a personas (Entre 4 y 5 delitos/ha) se ubican en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón, y la intersección de las avs. Colón y Amazonas. Esto podría suceder debido a que ambas zonas son altamente transitadas durante el día, y hay mayor probabilidad de ser víctima de un delito. (Ver Figura 162).

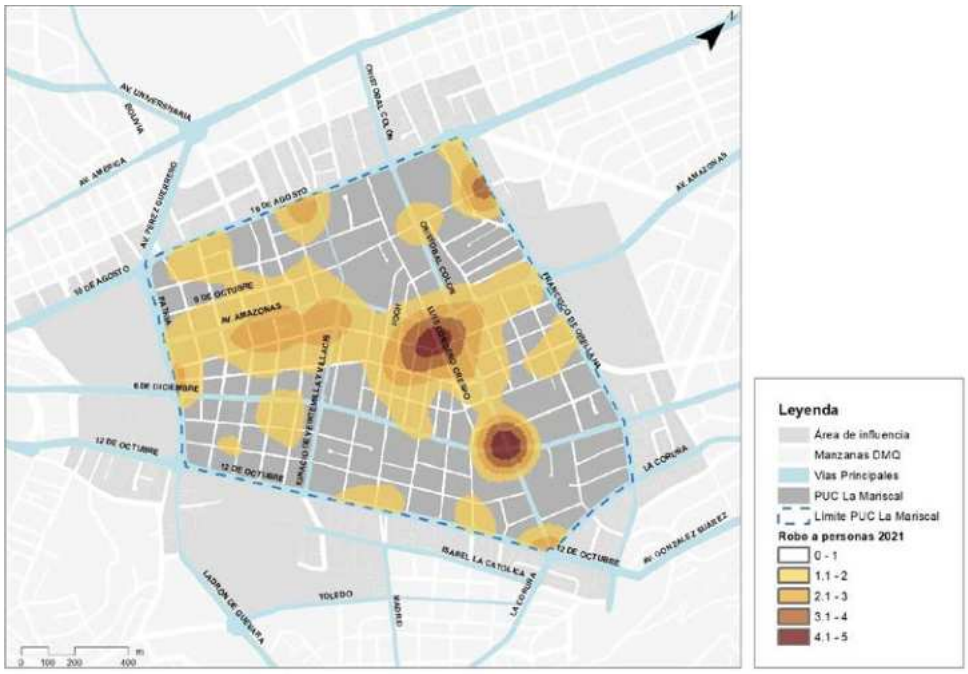



**Figura 162 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2021).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

En complemento, al analizar las denuncias de delitos en 2021 por horarios (Ver Figura 163), se desagrega lo siguiente:

- Delitos en la madrugada (00:00-05:59 am): se reportaron 29 denuncias de delitos, donde la mayor cantidad (Entre 0,6 y 0,7 delitos/ha) se ubica en la intersección de las calles Juan León Mera y Vicente Ramón Roca (Ver Figura 164).
- Delitos en la mañana (06:00-11:59 am): se reportaron 71 denuncias de delitos, donde la mayor cantidad (Entre 0,9 y 1 delitos/ha) se ubica a lo largo de la av. Colón en 2 intersecciones específicas: la av. Amazonas y la calle 9 de Octubre (Ver Figura 165).
- Delitos en la tarde (12:00-17:59 pm): se reportaron 115 denuncias de delitos, donde la mayor cantidad (Entre 2 y 2,2 delitos/ha) se ubica en 2 sectores específicos: la intersección de las avs. Colón y Amazonas, y la intersección de la av. Amazonas y la calle Vicente Ramón Roca (Ver Figura 166).
- Delitos en la noche (18:00-23:59 pm): se reportaron 104 denuncias de delitos, donde la mayor cantidad (entre 2,2 y 2,4 delitos/ha) se ubica en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón, y entre las calles Juan León Mera y Lizardo García (Ver Figura 167).

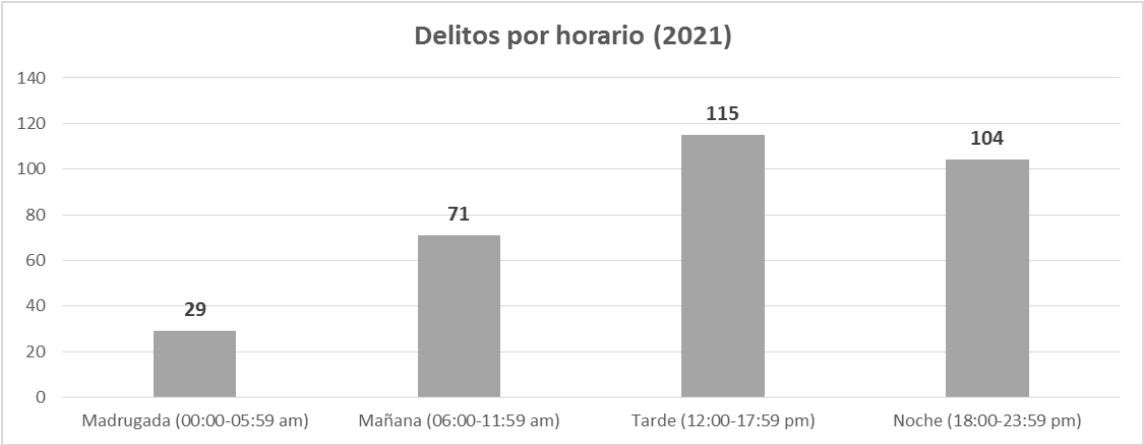



**Figura 163 Delitos por horario (2021).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

En concordancia con los datos anteriores se extrae que, la mayor cantidad de delitos (115) sucede en el horario de la tarde (12:00-17:59 pm), sin embargo, la mayor cantidad de delitos/ha en zonas específicas (Entre 2,2 y 2,4) sucede en la noche (18:00-23:59 pm). Al analizar la totalidad de delitos en 2021 (En todos los horarios del día) y superponer esta capa con las LUAE correspondientes a clubes nocturnos y bares, se identifica que no existe una correlación fuerte entre la cantidad de delitos y la ubicación de estos espacios (Ver Figura 168). Bajo este criterio, al analizar las mismas capas, pero únicamente los delitos que ocurren en la noche, se identifica una correlación mayor entre la ubicación de estos espacios comerciales específicos, con la cantidad de delitos que acontece en ese clúster específico (polígono conformado por avs. 6 de Diciembre, Colón, Amazonas e Ignacio de Veintimilla) (Ver Figura 169).

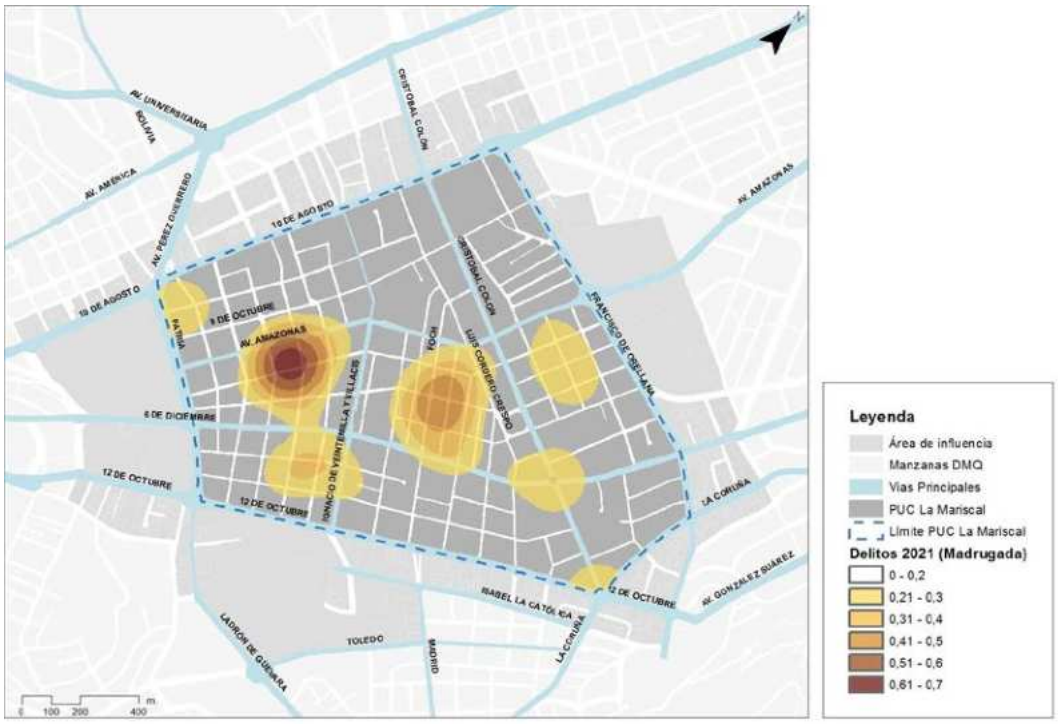



**Figura 164 Mapa de calor de delitos en la madrugada/ha en 2021 (00:00-05:59 am).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

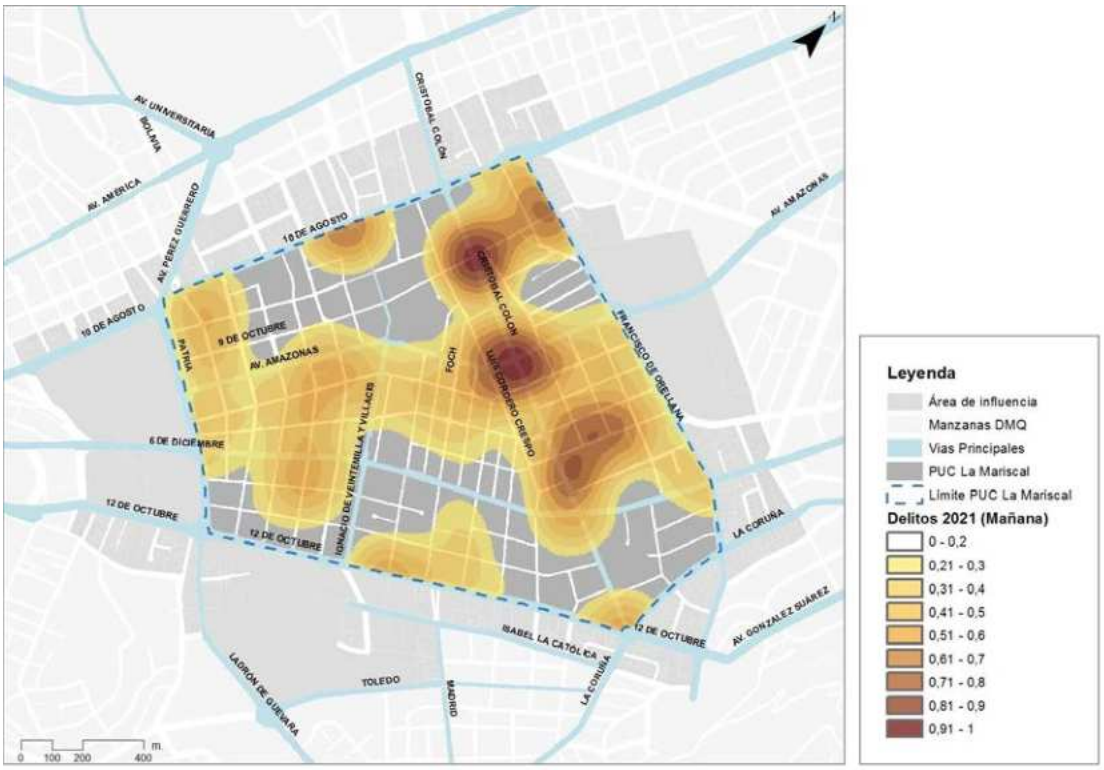



**Figura 165 Mapa de calor de delitos en la mañana/ha en 2021 (06:00-11:59 am).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

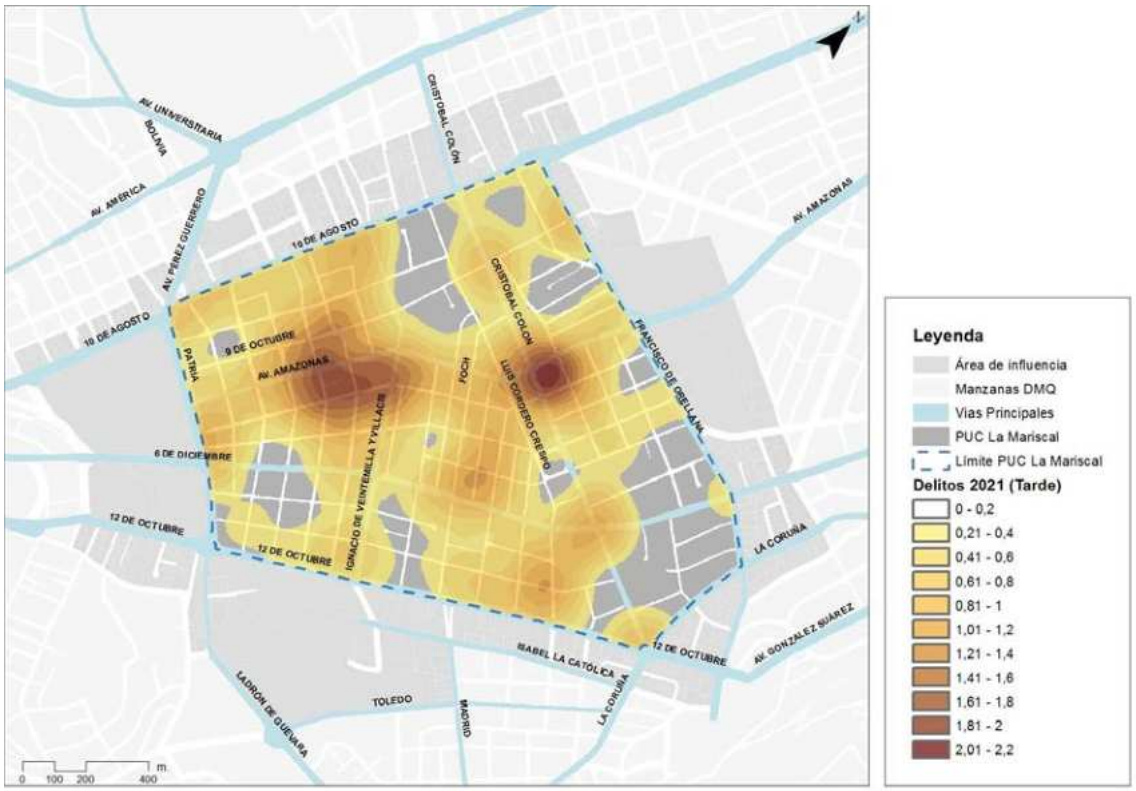



**Figura 166 Mapa de calor de delitos en la tarde/ha en 2021 (12:00-17:59 pm).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

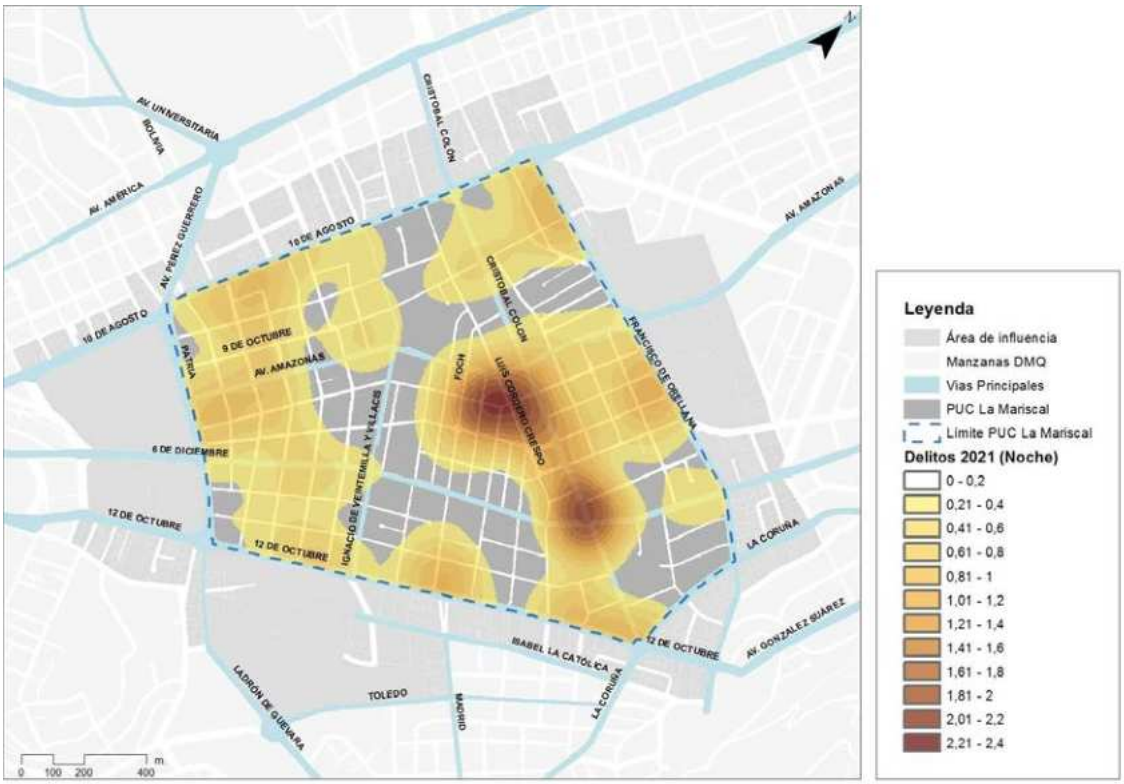



**Figura 167 Mapa de calor de delitos en la noche/ha en 2021 (18:00-23:59 pm).**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021 & STHV, 2021
Elaboración: SHOT, 2024.

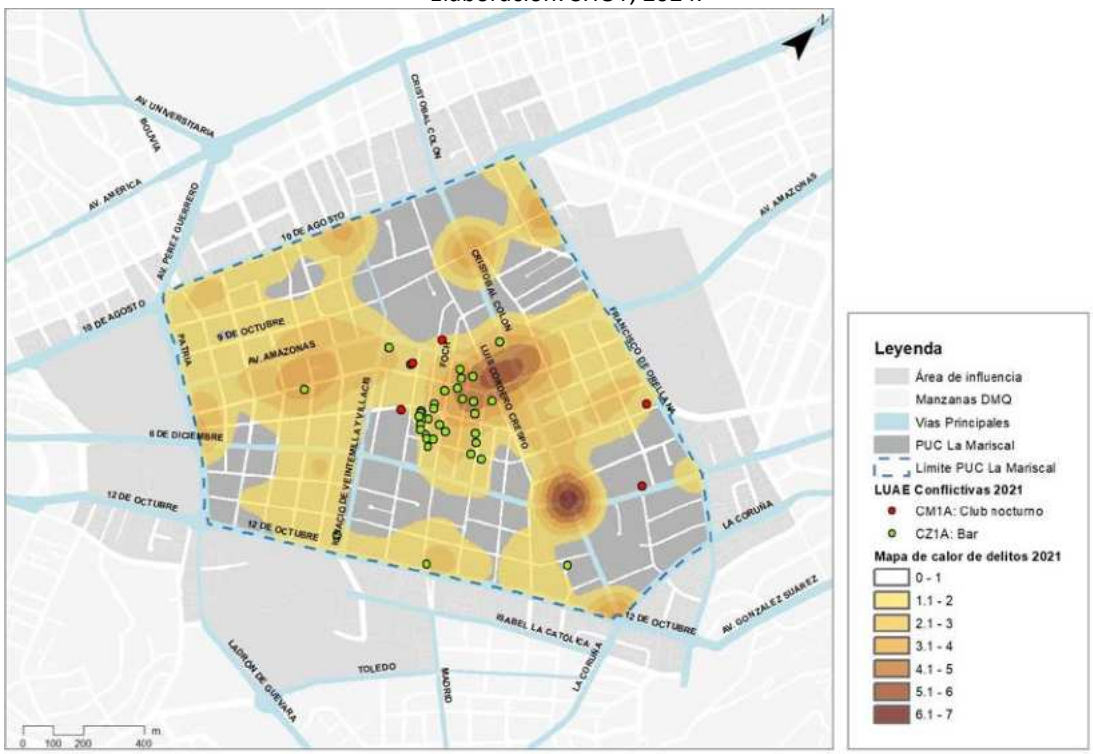



**Figura 168 Mapa de calor de la totalidad de delitos/ha (2021) en relación a LUAE de clubes nocturnos y bares.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021 & STHV, 2021.
Elaboración: SHOT, 2024.

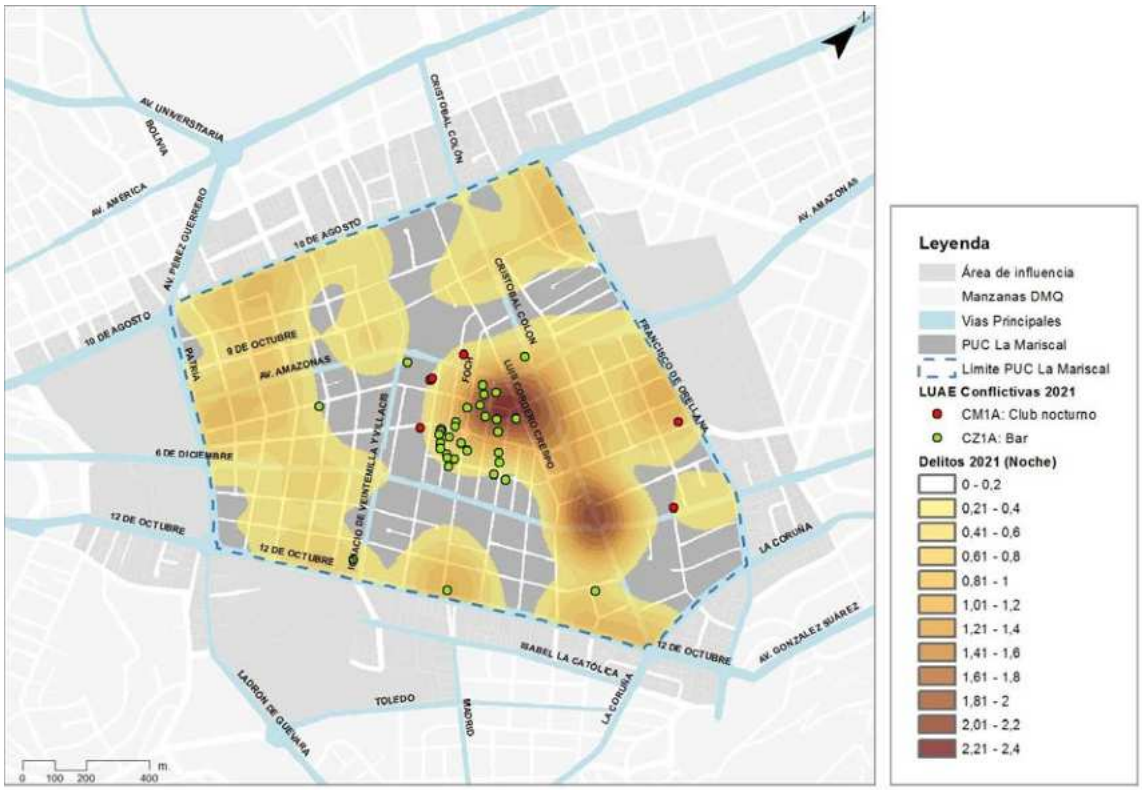



**Figura 169 Mapa de calor de delitos en la noche/ha en 2021 (18:00-23:59 pm) en relación a LUAE de clubes nocturnos y bares.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2021 & STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.2.3 Denuncias por incidentes: convivencia ciudadana y violencia sexual*

Según información obtenida del "Boletín estadístico de la Administración zonal La Mariscal: enero-agosto de 2020", desarrollado por el Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, los incidentes reportados en el SIS ECU 911 dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal tuvieron un decrecimiento del 49,1% en el periodo de enero a agosto de 2020 respecto al mismo periodo del 2019. En tal sentido, dentro de la tabla 4.6 se muestran los diferentes incidentes suscitados dentro del polígono La Mariscal en el periodo 2019-2020, donde destacan los incidentes de convivencia ciudadana con una reducción del 51,4%, los incidentes de violencia sexual los cuales disminuyeron 46,7%, seguido por, los incidentes de amenazas antrópicas y delitos, con una disminución de 44% y 43,3% respectivamente.

**Tabla 25 Incidentes reportados en el SIS ECU911 dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

| Incidentes reportados en el SIS ECU911 dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal | Frecuencia | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Absoluta | Relativa (%) |
| | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 |
| Convivencia Ciudadana | 3921 | 1907 | -2014 | -51,4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Delitos | 691 | 392 | -299 | -43,3 |
| Amenazas Antrópicas | 268 | 150 | -118 | -44 |
| Violencia Intrafamiliar | 157 | 110 | -47 | -29,9 |
| Amenazas Naturales | 17 | 14 | -3 | -17,7 |
| Violencia Sexual | 15 | 8 | -7 | -46,7 |
| **Total** | **5069** | **2581** | **-2488** | **-49,1** |

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022. **Elaboración:** Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

#### *4.2.3.1 Convivencia ciudadana*

En relación a los incidentes de convivencia ciudadana reportados al SIS ECU911 en 2019 y 2020, estos se clasifican en las siguientes categorías:

- Escándalos
- Libadores, venta y consumo de drogas
- Riñas y agresiones
- Daño a la propiedad pública y privada

Se identifica que durante el periodo enero-agosto entre 2019 y 2020, este tipo de incidentes disminuyó en un 51,4%. Destacan los incidentes de libadores, venta y consumo de drogas, los cuales tuvieron un decrecimiento del 65%, seguido por los incidentes de escándalos con el 41%. A pesar que estos incidentes por escándalos disminuyeron durante el periodo de análisis, son los que más se registran dentro de la Administración Zonal La Mariscal con 1.169 (93,8%) en 2020. Por su parte, las riñas y agresiones (142 casos), y el daño a la propiedad pública y privada (32 casos) representan apenas el 6,2% en 2020 (Ver Tabla 26).

**Tabla 26 Incidentes de convivencia ciudadana reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

| Incidentes de Convivencia Ciudadana reportados dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal | Frecuencia | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Absoluta | Relativa (%) |
| | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 |
| Escándalos | 1.980 | 1.169 | -811 | -41 |
| Libadores, venta y consumo de drogas | 1.769 | 6.19 | -1150 | -65 |
| Riñas y agresiones | 142 | 87 | -55 | -38,7 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Daño a la propiedad pública y privada | 30 | 32 | 2 | 6,7 |
| **Total** | **3.921** | **1.907** | **-2.014** | **-51,4** |

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022.
Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

Dentro de la Figura 170, se identifica que durante el periodo enero-agosto 2019 la mayor cantidad de incidentes de convivencia ciudadana se concentró mayoritariamente en dos zonas específicas: la intersección de la calle Juan León Mera con la av. Ignacio de Veintimilla y sus inmediaciones, y la intersección de las calles Vicente Ramón Roca y 9 de Octubre y sus inmediaciones.

Por su parte, durante el periodo enero-agosto 2020 la mayor cantidad de este tipo de incidentes se concentró mayoritariamente en 4 zonas: la intersección de la calle Juan León Mera y la av. Ignacio de Veintimilla y sus inmediaciones con tendencia hacia la plaza Foch, la intersección de la calle Jerónimo Carrión y la av. 12 de Octubre con tendencia hacia la av. 6 de Diciembre, la intersección de las avs. Colón y 6 de Diciembre, y 2 tramos de la av. 10 de Agosto: su intersección con la av. Colón y su intersección con la av. Ignacio de Veintimilla.

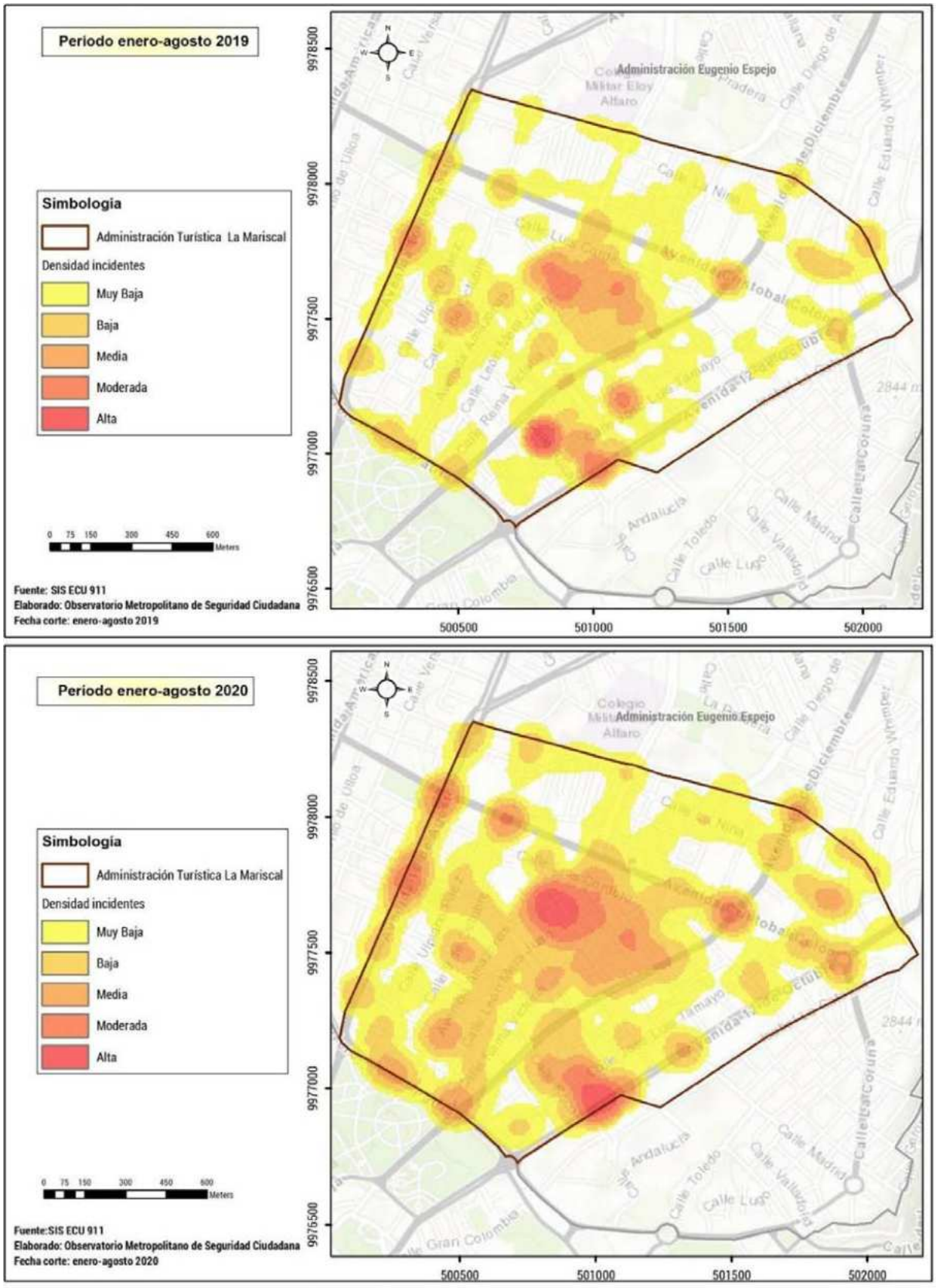



**Figura 170 Mapa de calor de incidentes de convivencia ciudadana reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022.
Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

#### *4.2.3.2 Violencia sexual*

En relación a los incidentes de violencia sexual reportados al SIS ECU911 en 2019 y 2020, estos se clasifican en las siguientes categorías[20]:

- Abuso y acoso sexual
- Delitos sexuales

En la Tabla 27 se identifica que durante el periodo enero-agosto entre 2019 y 2020, los incidentes de violencia sexual disminuyeron un 46,7%. A su vez, se identifica que la categoría de delitos sexuales tiene una disminución del 85,7%, mientras que los incidentes de abuso y acoso sexual disminuyeron un 12,5%.

**Tabla 27 Incidentes de violencia sexual reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

| Incidentes de Violencia Sexual reportados dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal | Frecuencia | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Absoluta | Relativa (%) |
| | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 |
| Abuso y acoso sexual | 8 | 7 | -1 | -12,5 |
| Delitos Sexuales | 7 | 1 | -6 | -85,7 |
| **Total** | **15** | **8** | **-7** | **-46,7** |

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022.
Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

Dentro de la Figura 171, se identifica que durante el periodo enero-agosto 2019 se reportaron 15 incidentes de violencia sexual distribuidos en 4 sectores: intersección de las avs. Colón y 6 de Diciembre, av. Patria a la altura de la Unidad Judicial de Flagrancia, plaza Foch y sus inmediaciones con tendencia hacia la av. 6 de Diciembre, y la intersección de las avs. 12 de Octubre e Ignacio de Veintimilla y sus inmediaciones. Por su parte, durante el periodo enero-agosto 2020 se reportaron 8 incidentes de violencia sexual distribuidos en 3 sectores: intersección de las avs. Amazonas y Orellana, intersección de las avs. 6 de Diciembre con Colón y sus inmediaciones, y a lo largo de la av. 12 de Octubre entre las avs. Patria e Ignacio de Veintimilla.

[20] Dentro del reporte no se especifica si los incidentes sucedieron en el espacio público o dentro de los hogares.

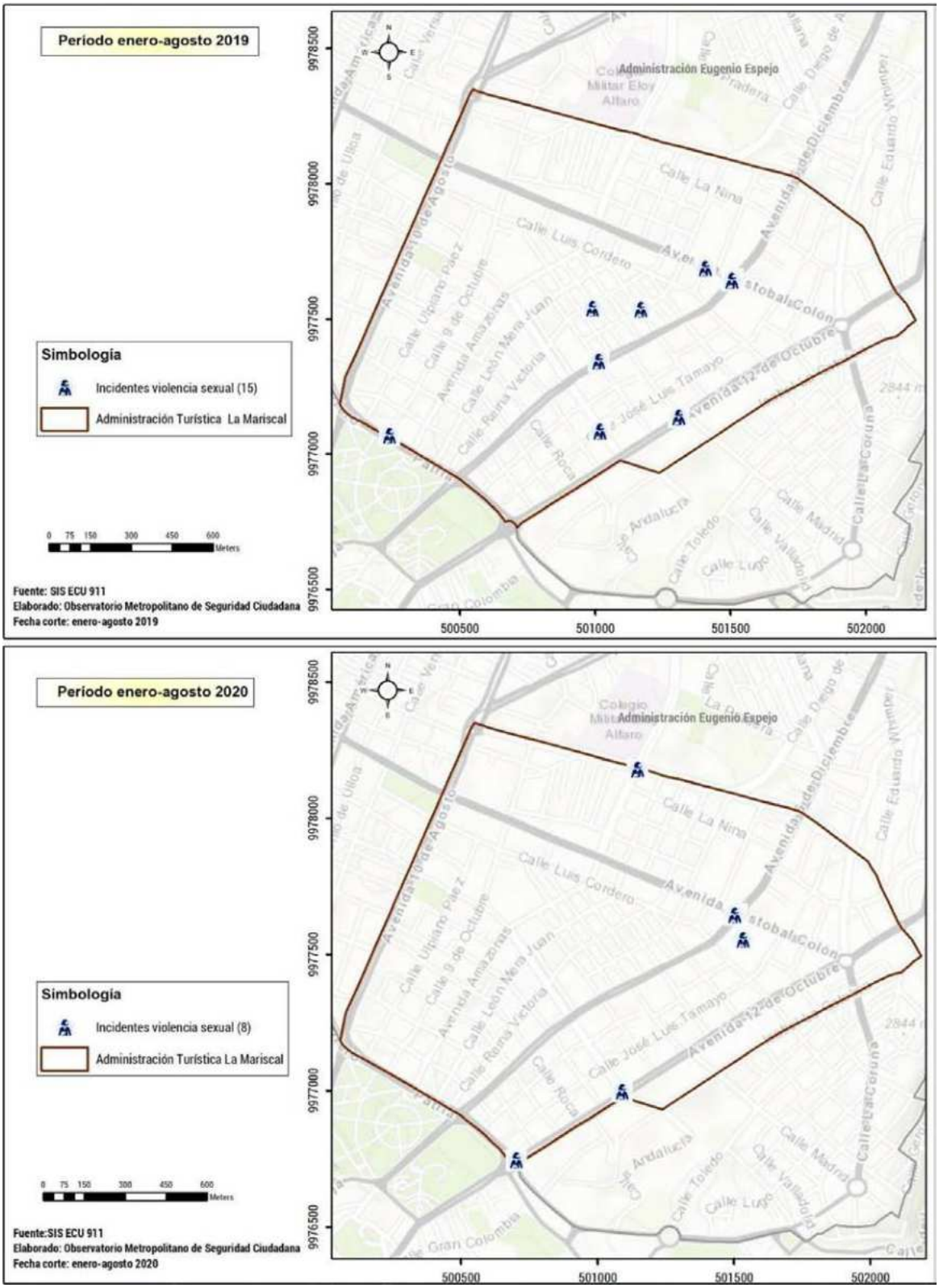



**Figura 171 Mapa de incidentes de violencia sexual reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022.
Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

## 4.3 Economía

### 4.3.1 Valor del Suelo (Relación AIVA y Sector Comercial)

#### 4.3.1.1 Áreas de intervención valorativas (AIVA)

Dentro de la Ordenanza 152 del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se establecen para efectos de la valoración inmobiliaria catastral las siguientes clases de valoración de suelo: valor en áreas de intervención valorativas (AIVA) y valor de lote. En relación al AIVA, esta valoración del suelo se define a un sector delimitado como: barrio, conjunto habitacional, urbanización, o áreas junto a ejes viales, que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas. En tal sentido, dentro de cada área se establece un valor básico referencial del m2 de suelo urbano, que se aplicará al lote modal o tipo definido en cada AIVA.

Vale destacar que el AIVA es una herramienta referencial para valorar el precio del suelo, pues esta determina el valor por metro cuadrado por zonas con cierta homogeneidad, mas no de casos específicos. En tal sentido, al analizar el AIVA correspondiente al periodo 2022-2023 se identifica que, dentro del polígono La Mariscal el valor por metro cuadrado del suelo oscila entre los 415 hasta los 1.020 $/m2.

La zona con la mayor asignación de AIVA (de 901 a 1.020 $/m2) corresponde a los lotes colindantes con los ejes de las avs. Amazonas y 6 de Diciembre. Al remate de los ejes de las avs. Coruña y Orellana con la 6 de Diciembre le corresponde un AIVA entre 801 y 900 $/m2. El AIVA entre 701 y 800 $/m2, corresponde a los lotes colindantes al eje de la av. 12 de Octubre, y el polígono que conforma con la calle Jorge Washington, el eje de la calle Leonidas Plaza, y la calle Francisco Salazar. Además, corresponde al eje de la av. Orellana, hasta su cruce con la 6 de Diciembre.

El AIVA entre 601 y 700 $/m2, corresponde a los lotes que colindan a las avs. Patria, 10 de Agosto, y Colón hasta su cruce con la 6 de Diciembre. Esta asignación también corresponde a las manzanas dentro del polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre (lotes al interior del polígono), Patria, Amazonas (lotes al interior del polígono), y la calle Joaquín Pinto. Además, corresponde a los lotes al interior del polígono conformado por las avs. Colón, 6 de Diciembre, Orellana y Coruña; y a los lotes al interior del polígono conformado por las avs. Colón, 6 de Diciembre, Orellana, y la calle Reina Victoria.

El AIVA entre 501 y 600 $/m2, corresponde a los lotes al interior del polígono conformado por las avs. 10 de Agosto, Colón, Patria, y Amazonas; los lotes al interior del polígono conformado por las avs. Amazonas, Colón, 6 de Diciembre, y la calle Joaquín Pinto; y los lotes al interior del polígono conformado por las avs. Colón, Orellana, Amazonas, y la calle 9 de Octubre. Finalmente, las AIVAS con menor valor (entre 415 y 500 $/m2) corresponden a las manzanas interiores dentro del polígono comprendido por las avs. Colón, Amazonas, Orellana, y la calle Reina Victoria; un polígono menor en la intersección entre las avs. Colón y Amazonas; y otro polígono menor en la intersección entre las avs. 10 de Agosto y Orellana.

Bajo el contexto presentado, se logra identificar que los valores más altos de AIVAS se encuentran hacia los ejes viales en coherencia con su jerarquía (avs. Amazonas, 6 de Diciembre, Coruña y 12 de Octubre, respectivamente), los cuales decrecen hacia el interior de estos ejes. Se especula que el mayor valor del suelo en la zona de influencia de estos ejes podría deberse a la oportunidad de mayor edificabilidad para desarrollo inmobiliario, mayor aglomeración de actividades económicas, además de la cercanía a sistemas de transporte público.

Además, se identifica que los mayores valores de AIVAS corresponden a la zona oriental de la avenida 6 de Diciembre (polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 12 de Octubre, Coruña, y Orellana). Se podría especular que el valor del suelo en esta zona es más alto debido a un creciente desarrollo inmobiliario en años recientes, además de la aglomeración de actividades financiero/administrativas en el eje de las avs. 12 de Octubre y La Coruña.

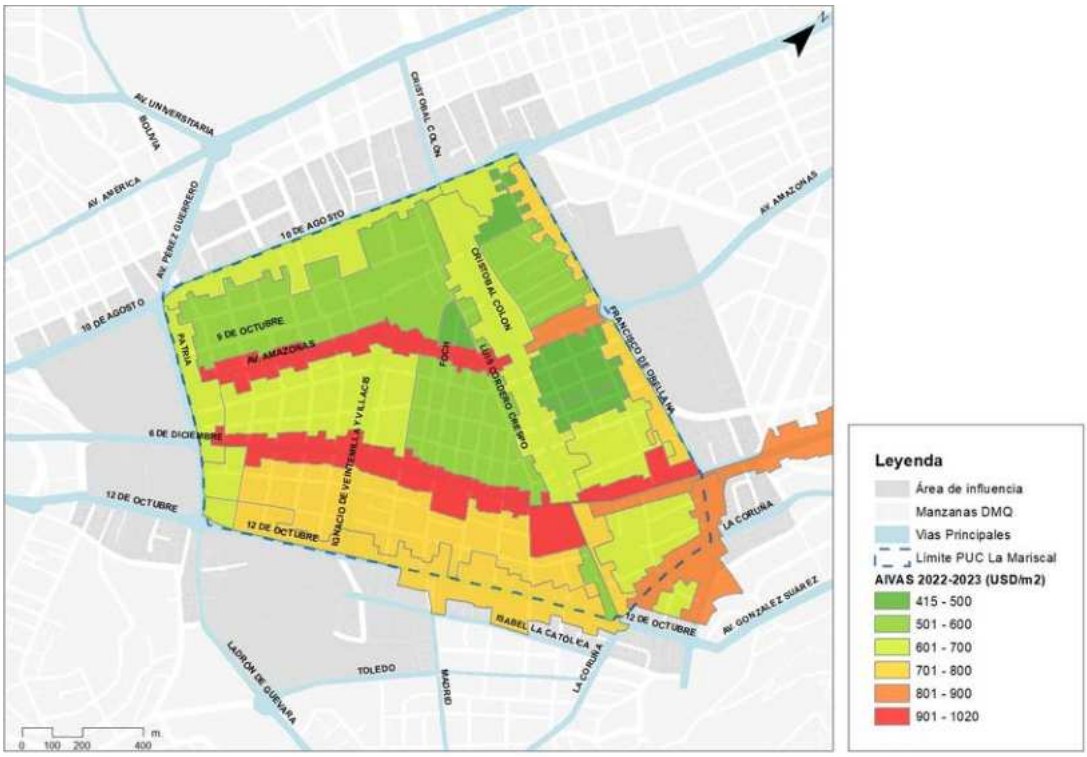



**Figura 172 AIVA (2022-2023).**
*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.3.1.2 Precios referenciales de bienes inmuebles en el mercado inmobiliario*

Como parte del análisis de valores de mercado referenciales de bienes inmuebles localizados dentro del polígono La Mariscal, se utilizó como insumo a la base de datos[21] del portal digital inmobiliario PROPERATI, de la cual se pudo extraer información georreferenciada de 567 bienes inmuebles ofertados entre 2020 y 2021. Dentro de la base, se identifican las siguientes características:

- Ubicación referencial de la propiedad.
- Tipo de transacción comercial (Propiedad en venta o alquiler).
- Tipología de la propiedad (departamento, casa, casa patrimonial, oficina, local comercial, lote, edificio, hostal, bodega, galpón, garaje).
- Metraje aproximado de la propiedad.
- Precio (De venta o alquiler).

De la información primaria obtenida se desprenden los siguientes datos: 390 propiedades se ofrecen en alquiler y 177 se ofrecen en venta (Ver Figura 173). Del total de inmuebles ofertados

[21] Información de libre acceso, obtenida en la página web: https://www.properati.com.ec/data/, con corte el 1 de marzo de 2022.

hay: 239 departamentos, 160 oficinas, 125 locales comerciales, 17 casas, 11 lotes, 9 edificios, 2 hostales, 1 bodega, 1 casa patrimonial, 1 galpón, y un garaje (Ver Figura 174).

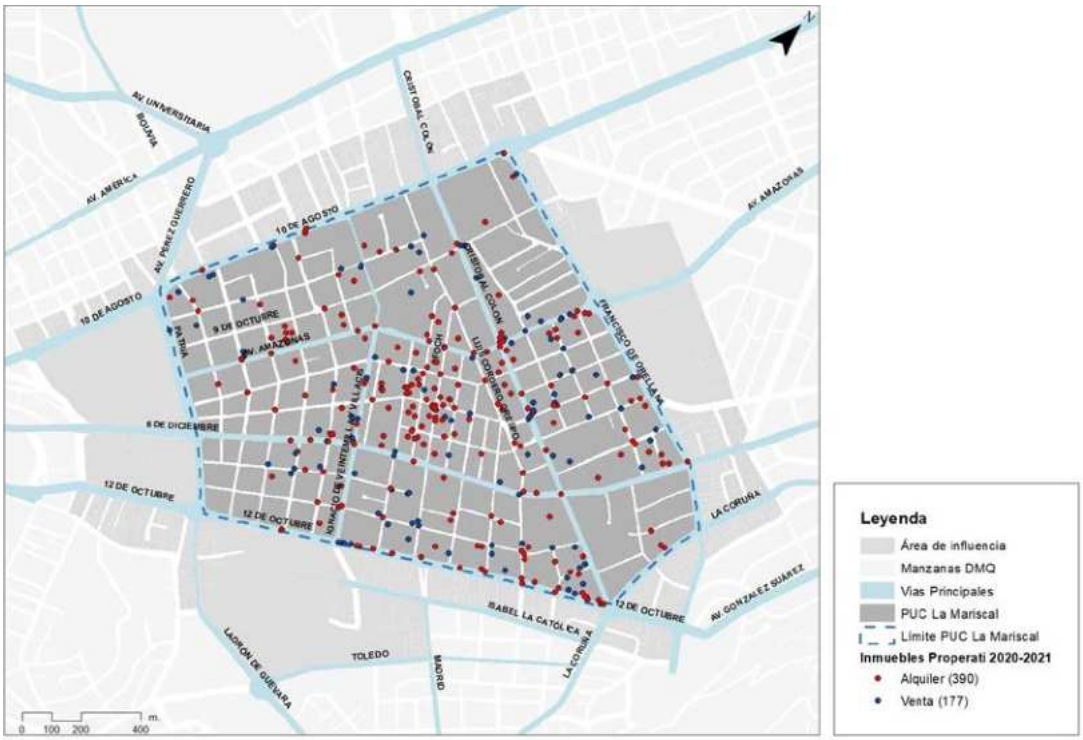



**Figura 173 Inmuebles en venta y alquiler - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

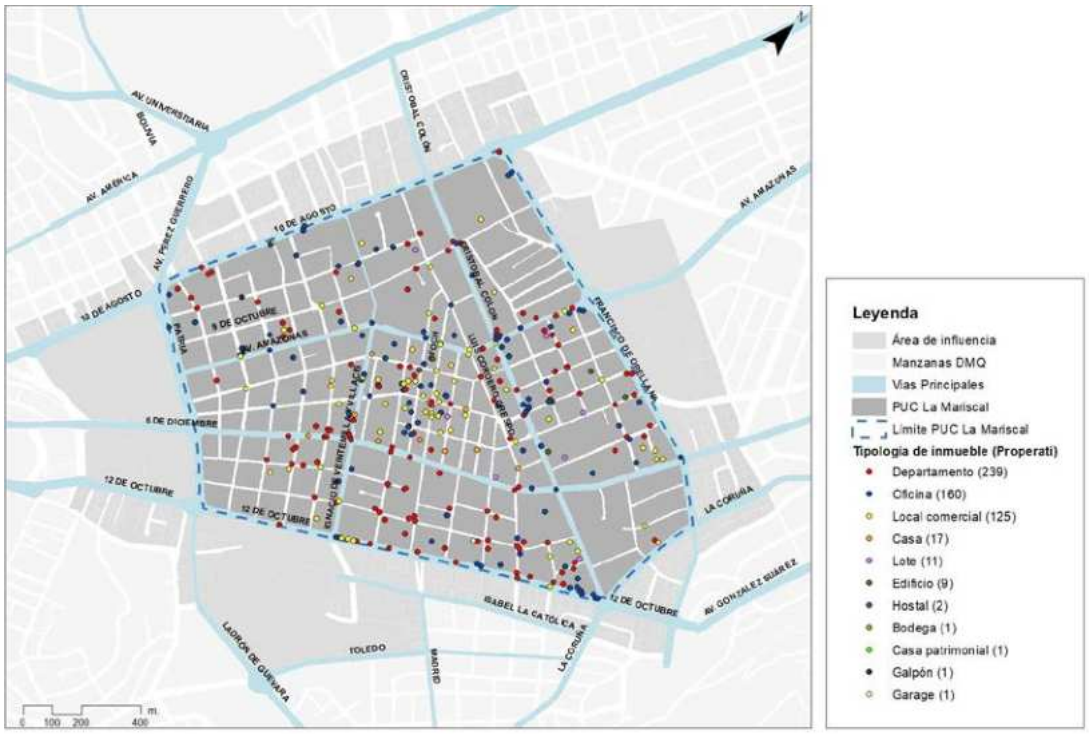



**Figura 174 Tipología de inmuebles en venta y alquiler - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

En relación a la concentración de propiedades en venta, se identifican 3 ejes viales con aglomeraciones en zonas específicas, con hasta 6 propiedades en venta por hectárea: las avs. Colón, Amazonas, e Ignacio de Veintimilla (Ver Figura 175). En el caso de la av. Colón, la mayor concentración de propiedades en venta se ubica entre la calle Reina Victoria y la av. Amazonas, con cierta tendencia hacia la zona norte, hasta la calle La Niña. Por su parte, en el caso del eje de la av. Amazonas se identifican 3 zonas específicas de concentración: el sector entre las calles Francisco Robles y Vicente Ramón Roca y sus inmediaciones, el sector entre la av. Ignacio de Veintimilla y la calle Wilson y sus inmediaciones, y el sector entre la av. Colón y la calle La Niña. Finalmente, en el caso del eje de la av. Ignacio de Veintimilla, la mayor concentración de propiedades en venta se ubica en tres zonas específicas: su intersección con la av. 12 de Octubre y sus inmediaciones, la zona entre la av. 6 de Diciembre y la calle Reina Victoria y sus inmediaciones, y la zona entre la av. Amazonas y la calle Juan León Mera.

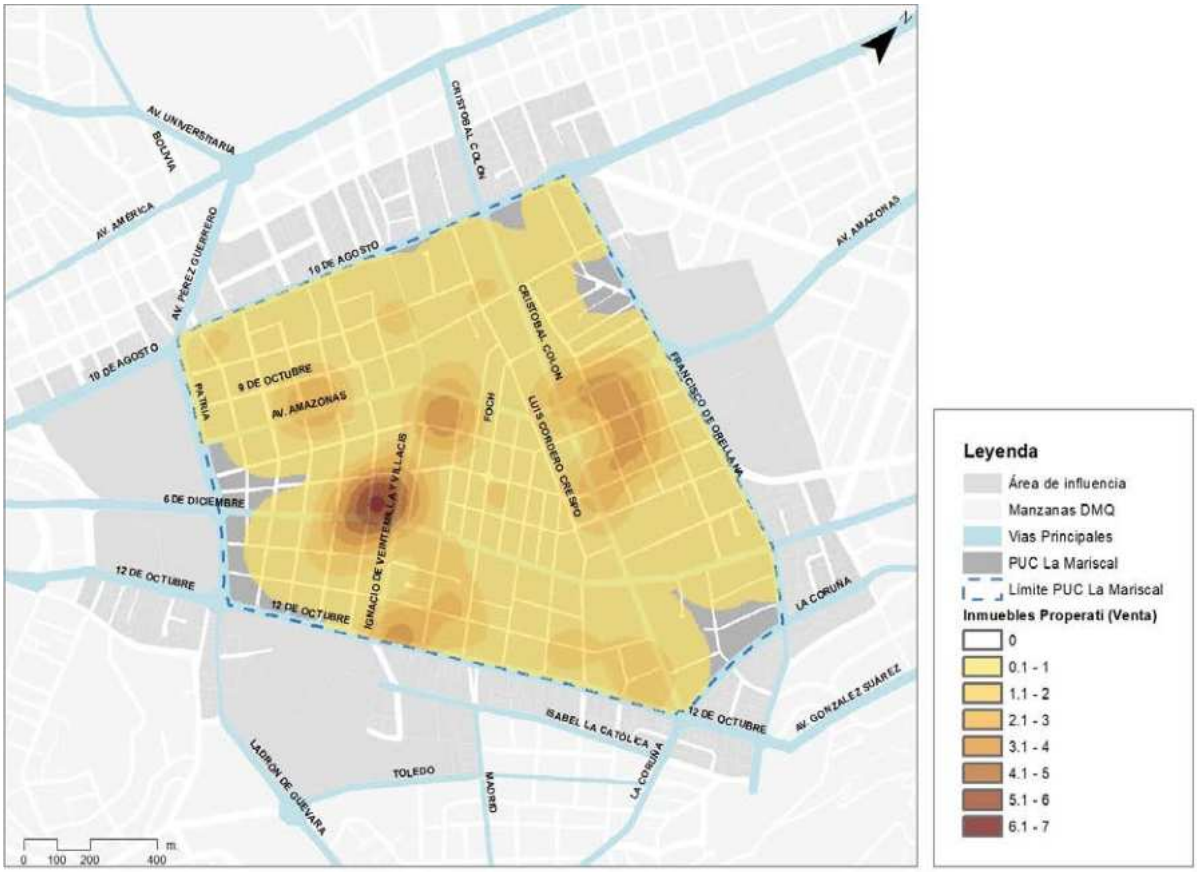



**Figura 175 Mapa de calor de cantidad de inmuebles en venta/ha - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En relación a la concentración de propiedades en alquiler, se identifican 3 zonas con mayor aglomeración, con hasta 28 propiedades en alquiler por hectárea: la intersección entre las avs. 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla, con tendencia hacia la calle Reina Victoria al noroeste; la plaza Foch y sus inmediaciones, con tendencia hacia la av. Amazonas; y la intersección entre la av. Amazonas y la calle Pinta y sus inmediaciones, tanto hacia la av. Colón como hacia la calle La Niña (Ver Figura 176).

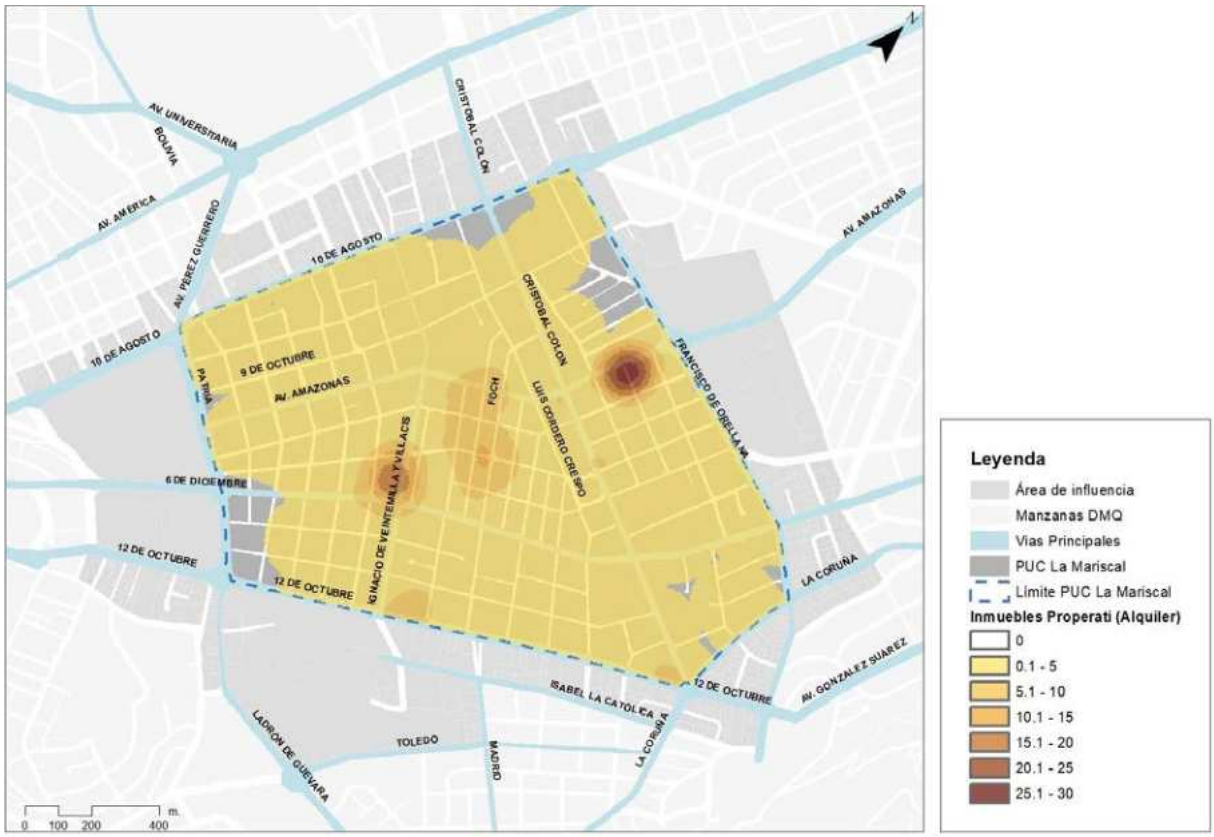



**Figura 176 Mapa de calor de la cantidad de inmuebles en alquiler/ha - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En referencia a la oferta de departamentos (Venta/alquiler), se identifica una mayor aglomeración en 5 zonas específicas, con hasta 12 propiedades por hectárea (Ver Figura 177):

- La intersección de la av. Amazonas con la calle Vicente Ramón Roca, y las manzanas circundantes.

- La intersección de la av. 6 de Diciembre y la calle Jerónimo Carrión y sus inmediaciones, con tendencia hacia la zona de la plaza Foch.

- La intersección entre las calles Wilson y José Tamayo, y las manzanas circundantes.

- La intersección entre las calles Wilson y Juan León Mera y sus inmediaciones, con tendencia hacia la zona de la plaza Foch.

- La intersección entre la av. Amazonas y la calle La Pinta y las manzanas circundantes, con tendencia hacia la av. Colón.

Las zonas con mayor oferta de departamentos (venta/alquiler) no coinciden con las zonas con mayor densidad poblacional. Esto podría indicar que hay nuevas zonas de desarrollo residencial dentro del polígono, sobre todo en las 5 mencionadas previamente.

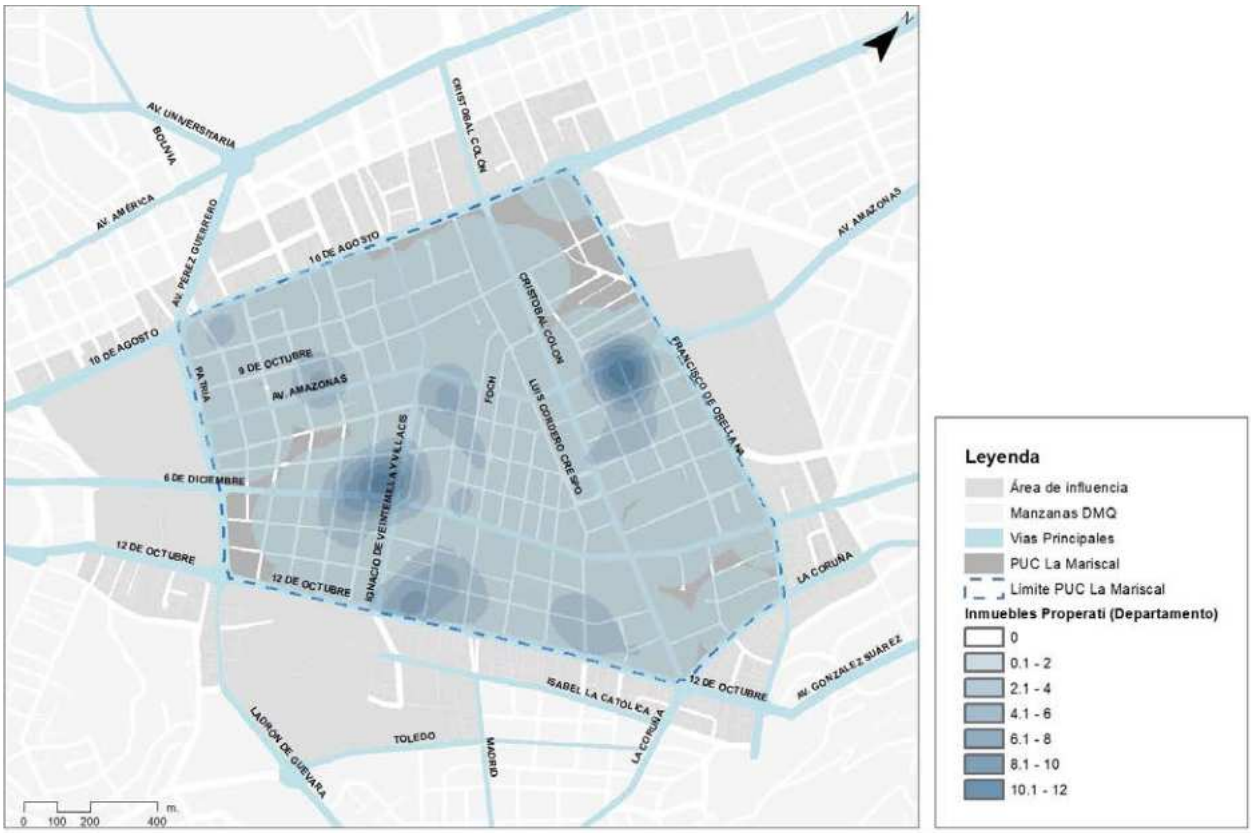



**Figura 177 Mapa de calor de la cantidad de departamentos en venta y alquiler/ha - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En referencia a la oferta de oficinas (Venta/alquiler), se identifica una mayor aglomeración en 4 zonas específicas, con hasta 5 propiedades por hectárea (Ver Figura 178):

- La plaza Foch y sus inmediaciones, con tendencia hacia la av. Amazonas al noroccidente, y la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Veintimilla, hacia el sur.
- El eje de la av. Amazonas, entre la av. Colón y la calle La Niña, y las manzanas circundantes.
- La intersección entre la av. Colón y la calle Reina Victoria, y las manzanas circundantes.
- La intersección entre las avs. 12 de Octubre y Colón, y las manzanas circundantes.

Las zonas con mayor oferta de oficinas (Venta/alquiler) coinciden con las zonas de mayor aglomeración de actividades económicas, sobre todo en los ejes de las avs. Colón y Amazonas, además de la zona de influencia de la Plaza Foch.

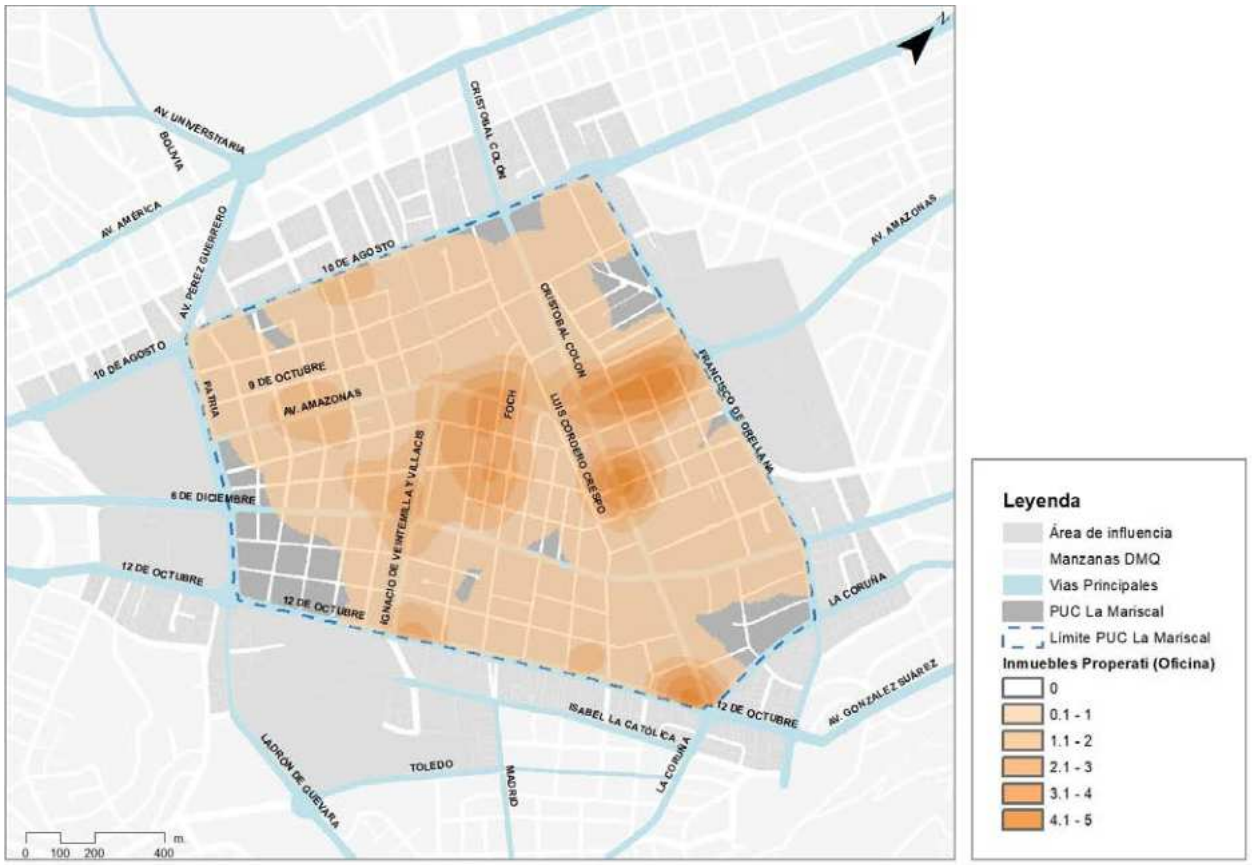



**Figura 178 Mapa de calor de la cantidad de oficinas en venta y alquiler/ha - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

En referencia a la oferta de locales comerciales (Venta/alquiler), se identifica una mayor aglomeración en 3 zonas específicas, con hasta 9 propiedades por hectárea (Ver Figura 179):

- La intersección entre la calle Reina Victoria con la av. Ignacio de Veintimilla y sus inmediaciones, con tendencia hacia la av. 6 de Diciembre y la plaza Foch.

- La plaza Foch y sus inmediaciones, con tendencia hacia la av. Amazonas al noroccidente, y la av. Colón, hacia el norte.

- La intersección entre la av. Colón y la calle La Niña, y las manzanas circundantes.

Al igual que las zonas con mayor oferta de oficinas, las zonas con mayor oferta de locales comerciales (Venta/alquiler) coinciden con las zonas de mayor aglomeración de actividades económicas, sobre todo en los ejes de las avs. Ignacio de Veintimilla y Amazonas, además de la zona de influencia de la Plaza Foch.

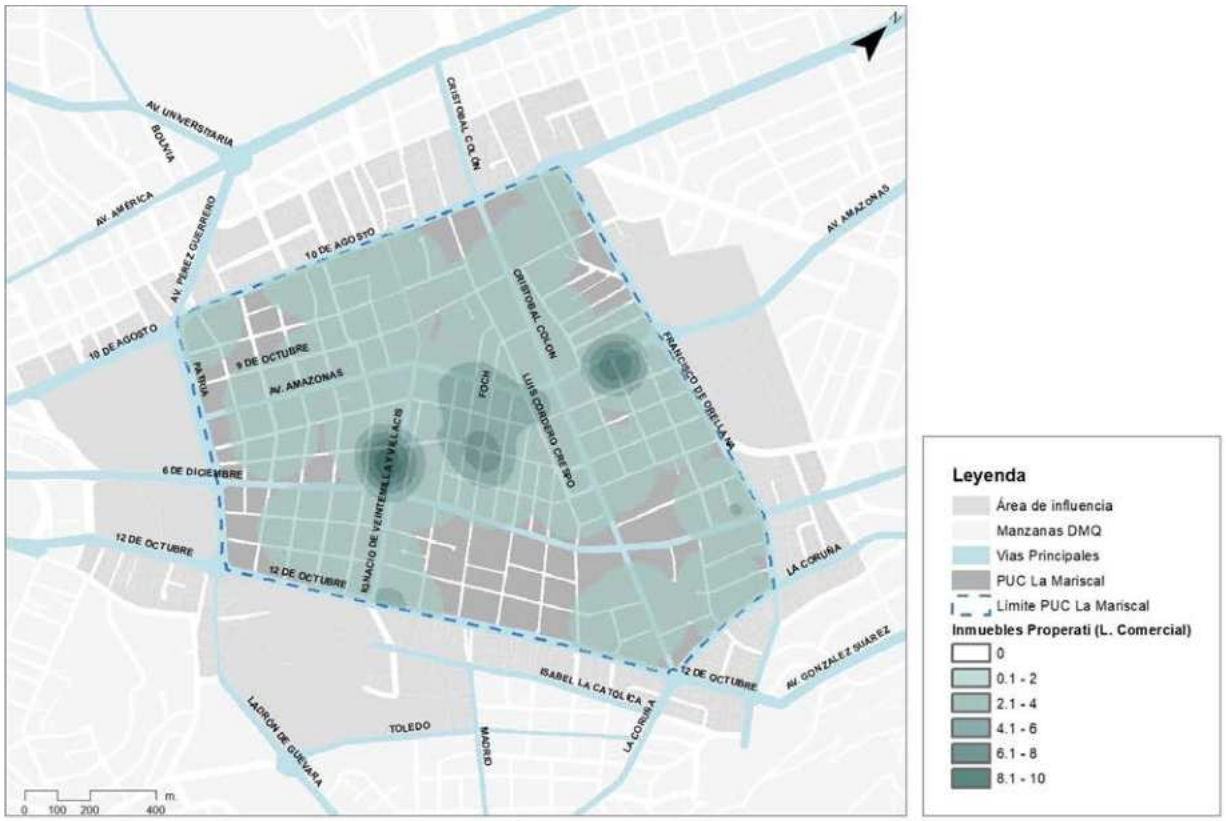



**Figura 179 Mapa de calor de la cantidad de locales comerciales en venta y alquiler/ha - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Posterior a la obtención de la información primaria, se generaron escenarios predictivos mediante técnicas espaciales de interpolación de datos, de los precios referenciales de venta de bienes inmuebles relacionados con su posición geográfica. Vale mencionar que, los escenarios desarrollados son de carácter referencial debido a la escasez de datos (567 bienes inmuebles en comercialización). Es decir, la confiabilidad de los escenarios desarrollados varía de acuerdo a factores como: cantidad y calidad de información utilizada, homogeneidad de datos de acuerdo a unidades territoriales más pequeñas, correlación de la información de acuerdo a su localización, entre otros.

**En ese sentido, la**

Figura 180 determina correlaciones espaciales de valores altos entre lo que establecen las AIVAS y el análisis del mercado inmobiliario[22], principalmente sobre el polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Colón, 12 de Octubre e Ignacio de Veintimilla; y sobre la intersección de la av. Colón y las manzanas circundantes (Precios de mercado de hasta $2960/m2 vs precio de AIVA de hasta $1020/m2). Por otra parte, los valores más bajos se ubican en el área que comprende la zona sur del polígono La Mariscal, la cual comprende el polígono: avs. Ignacio de Veintimilla, 12 de Octubre, Patria y 10 de Agosto (Precios mínimo de $230,2/m2). En complemento, también se identifica que el eje de la av. 10 de Agosto presenta valores de mercado bajos (Precios mínimo de $230,2/m2).

[22] El análisis de mercado inmobiliario toma en cuenta el valor del metro cuadrado construido, y no el suelo a cielo abierto.

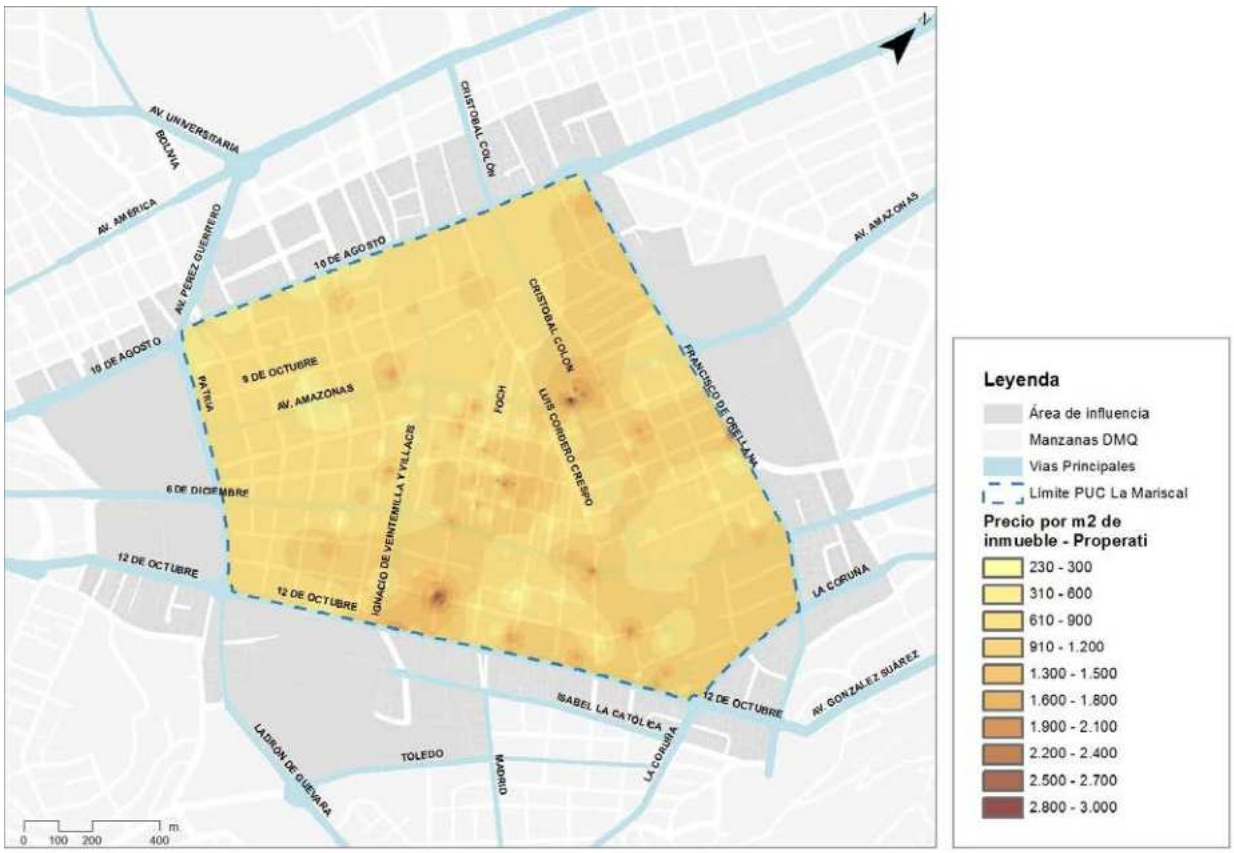



**Figura 180 Mapa de calor de precio por m2 de propiedad - Properati (2020-2021).**

*Nota.* Información tomada de la Base de datos Properati-Ecuador del periodo 2020-2021, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

Según información obtenida de la ficha de levantamiento de información de los 1.806 lotes de La Mariscal realizada en abril de 2022 por el equipo técnico del PUC La Mariscal con el apoyo de estudiantes de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (FADA-PUCE), dentro del polígono La Mariscal se ofertan 134 propiedades en alquiler y 117 en venta.

Como se muestra en la Figura 181, la distribución de las propiedades comercializables es heterogénea. Pese a ello, se identifica cierta concentración en las inmediaciones de los ejes de las avs. Colón, Amazonas, 12 de Octubre, e Ignacio de Veintimilla. Además, se evidencia una importante concentración de oferta de inmuebles en las manzanas alrededor de la plaza Foch. Por otra parte, se identifica que en los ejes de las avs. Patria, 10 de Agosto, Orellana y 6 de Diciembre, la oferta inmobiliaria es menor.

**Figura 181 Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022 -**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar las Figura 182 y Figura 183, se identifica que las tipologías de propiedad que más se oferta tanto en venta como alquiler, son las residencias, oficinas y locales comerciales. En tal sentido, se identifica que los inmuebles que más se oferta para venta son las residencias (51 casos), mientras que los que más se ofertan para alquiler son los locales comerciales (53 casos). Destaca, además la oferta de venta de 13 lotes, los cuales podrían ser considerados como lotes de oportunidad.

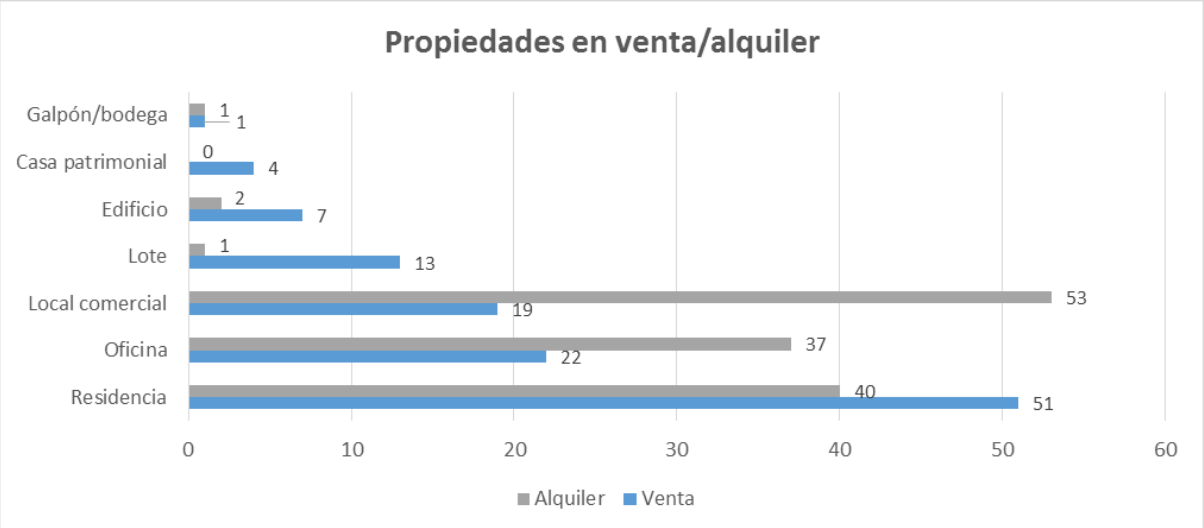



**Figura 182 Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022.**

*Nota.* La figura representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

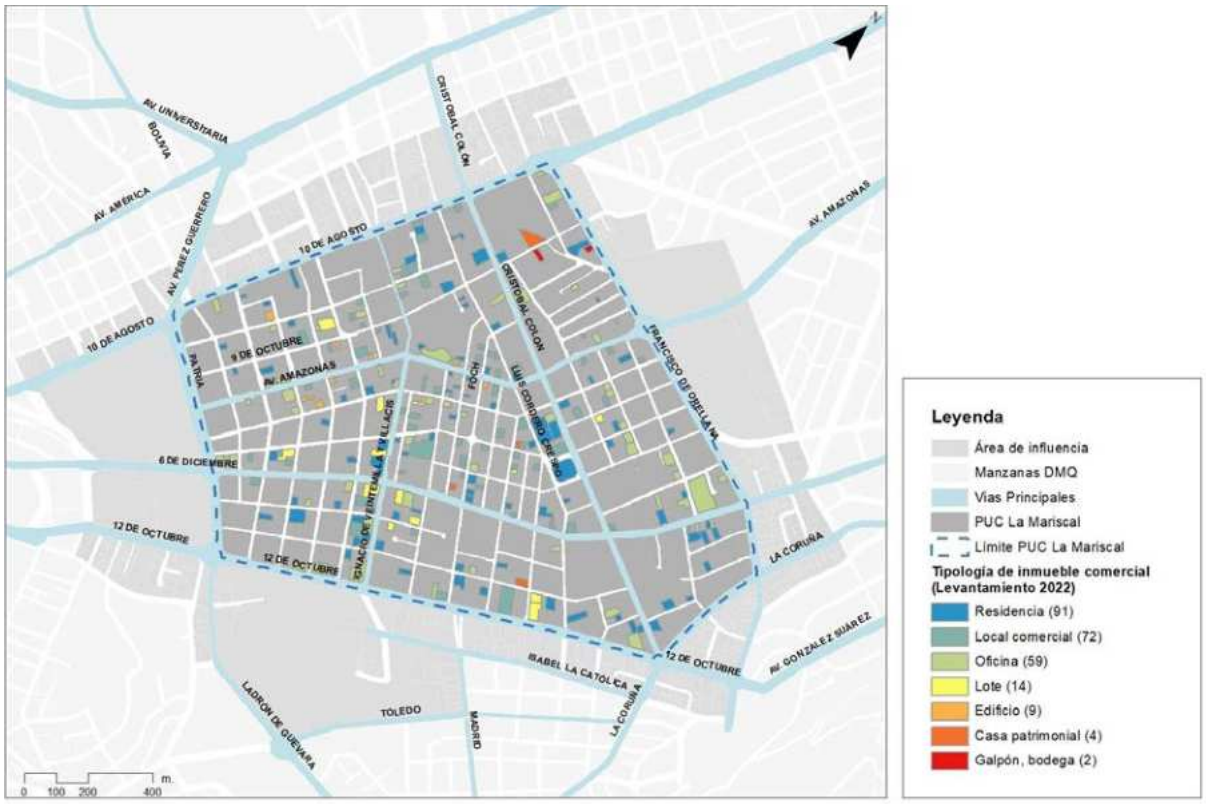



**Figura 183 Tipología de Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022.**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la Tabla 28, se identifica que el mayor precio de venta dentro del polígono La Mariscal corresponde a la tipología residencia ($2570/m2), mientras que el menor corresponde a la tipología de lote ($950/m2). En ese sentido, al comparar con la información de la base de datos de Properati de 2020-2021, el máximo de valor de venta en 2022, es menor al máximo valor de 2020-2021 ($2960/m2). En complemento, al analizar el precio de alquiler, se identifica que el mayor precio de alquiler corresponde a la tipología de local comercial ($13,3/m2), mientras que el menor precio corresponde a la tipología de oficina ($0,6/m2).

**Tabla 28 Inmuebles en venta y alquiler - Levantamiento abril 2022.**

| Tipo de propiedad | Precio por metro cuadrado ($/m2) en 2022 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Venta | | Alquiler | |
| | Mayor | Menor | Mayor | Menor |
| Residencia | 2570 | 434 | 7,07 | 2,6 |
| Oficina | 1608 | 600 | 6 | 0,6 |
| Local comercial | Sin data | Sin data | 13,33 | 6,3 |
| Lote | 950 | 345 | Sin data | Sin data |
| Edificio | Sin data | Sin data | Sin data | Sin data |
| Casa patrimonial | Sin data | Sin data | Sin data | Sin data |
| Galpón/bodega | Sin data | Sin data | Sin data | Sin data |

*Nota.* Esta tabla muestra los precios de venta y alquiler obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022.

Al comparar la información de las AIVAS (información municipal de precio de suelo), con la base de datos de Properati y el levantamiento de los 1.806 lotes del polígono de La Mariscal (valores de mercado de precio de suelo construido), se concluye que las AIVAS son un dato referencial para el cálculo del precio del suelo, pues es el mercado quien establece los valores comerciales del suelo construido.

### *4.3.2 Estructura Socioeconómica*

#### *4.3.2.1 Actividades económicas: Desagregación del Censo 2010*

Según información obtenida del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, la ocupación por rama de actividad de los residentes de La Mariscal se desagrega en los 22 tipos de actividades que se muestran en la Tabla 29. Entre las ramas de actividad destaca el comercio con un 15,3% del total, y las actividades profesionales, científicas y técnicas, con el 10,8%. En complemento, se identifica que el resto de actividades no supera el 10%.

**Tabla 29 Rama de actividad de residentes -Censo 2010-**

| Rama de actividad | Porcentaje (%) |
|---|---|
| Comercio | 15,3% |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas | 10,8% |
| Administración pública y defensa | 8,8% |
| Suministro de alojamiento y alimentación | 8,7% |
| Enseñanza | 8,5% |
| Industria manufacturera | 6,3% |
| Servicios administrativos y de apoyo | 6% |
| Información y comunicación | 5,5% |
| Salud humana | 5,2% |
| Actividades financieras | 2,9% |
| Otras actividades de servicios | 2,7% |
| Construcción | 2,2% |
| Actividades de los hogares como empleadores | 2,1% |
| Transporte y almacenamiento | 2% |
| Artes, entretenimiento y recreación | 1,8% |
| Actividades inmobiliarias | 1,2% |
| Actividad agropecuaria | 1% |
| Actividad minera | 0,9% |
| Suministro/distribución de servicios básicos | 0,7% |
| Organizaciones y órganos extraterritoriales | 0,5% |
| No declarado | 4,2% |
| Trabajador nuevo | 2,7% |
| **Total** | **100%** |

*Nota.* Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010.Elaboración: SHOT, 2024.

#### 4.3.2.2 Actividades económicas: Desagregación de LUAE 2021

Según el código municipal del DMQ, la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) es "el acto administrativo único con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento ubicado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. Las actividades de las que habla el inciso anterior podrán ser ejecutadas tanto en predio privado como en el espacio público autorizado, de conformidad con lo previsto dentro de la normativa municipal y normas técnicas emitidas para el efecto".

Dentro de la Figura 184, se identifica el funcionamiento espacial de las LUAE en el territorio. Como se observa, una manzana está compuesta por lotes, y un lote, el cual tiene asignado una clave catastral única, puede estar compuesto por varios predios, y un solo predio puede contener varias LUAE en diferentes pisos o en un mismo piso. La única actividad que tiene un número de asignaciones restringido es la relacionada con bares y discotecas, la cual permite un máximo de una por predio.

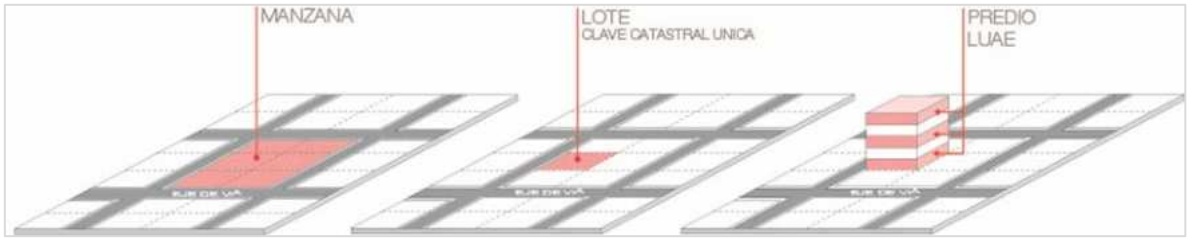



**Figura 184 Funcionamiento espacial de una LUAE.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2017. Elaboración: STHV, 2017.

Para mayor entendimiento de la estructura económica del polígono La Mariscal, se realizó el análisis de la base de datos de las LUAE de 2021 (2.350 actividades económicas dentro de 1.968 LUAE activas[23]), a partir de una recategorización de información de donde se desprende lo siguiente:

Se identifican 1.329 actividades económicas (56,6%) vinculadas a la oferta de productos de consumo, y 1.021 (43,4%) vinculadas a la oferta de servicios (Ver Figura 185). Esto indica que el polígono La Mariscal mantiene una estructura socioeconómica similar entre la oferta de productos y la de servicios.

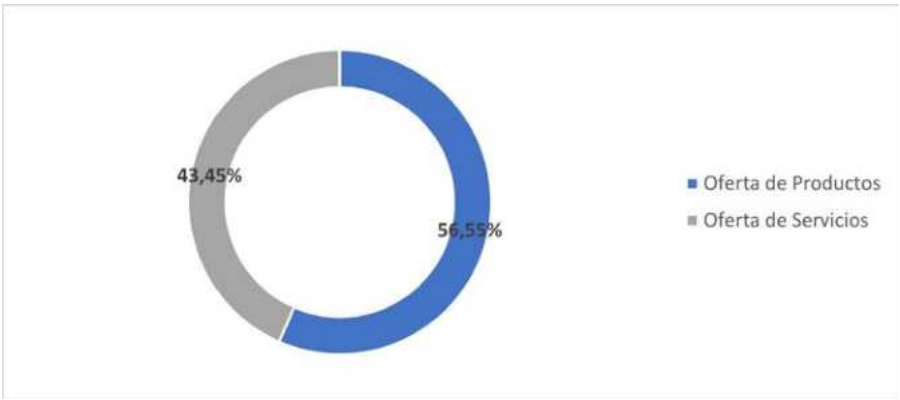



**Figura 185 Tipo de actividad económica (Oferta de producto o servicio) -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

[23] Dentro de 1 LUAE pueden existir más de 1 actividad económica.

Se identifica que las actividades económicas vinculadas a la oferta de productos de consumo se desagregan en 9 grandes grupos de los cuales destaca: venta de productos alimenticios (506 casos), venta de artículos de uso cotidiano[24] -doméstico u oficina- (364 casos), venta de tecnología (157 casos), venta de bebidas alcohólicas (107 casos), y venta de artículos para la salud humana (99 casos) (Ver Tabla 30).

En complemento, se identifica que las actividades económicas vinculadas a la oferta de servicios se desagregan en 12 grandes grupos donde destaca: servicios de salud humana/animal (258 casos), servicios de administración y consultoría (237 casos), servicios cotidianos[25] -doméstico/oficina- (161 casos), servicios de tecnología (112 casos), y servicios turísticos (97 casos) (Ver Tabla 30).

**Tabla 30 Grandes grupos de actividades económicas -LUAE 2021-.**

| Tipo de comercio | Grupo de actividades económicas | Núm. Act. Econ. | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|
| Oferta de productos de consumo | Venta de productos alimenticios | 506 | 21,5% |
| | Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 364 | 15,5% |
| | Venta de tecnología | 157 | 6,7% |
| | Venta de bebidas alcohólicas | 107 | 4,6% |
| | Venta de artículos para la salud humana | 99 | 4,2% |
| | Venta de productos artísticos | 39 | 1,7% |
| | Venta de productos automotrices | 31 | 1,3% |
| | Ventas de productos de Industria o construcción | 13 | 0,5% |
| | Venta de productos varios | 13 | 0,5% |
| Oferta de servicios | Servicios de salud humana/animal | 258 | 11% |
| | Servicios de administración y consultoría | 237 | 10,1% |
| | Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 161 | 6,9% |
| | Servicios de tecnología | 112 | 4,8% |
| | Servicios turísticos | 97 | 4,1% |
| | Servicios educativos | 50 | 2,1% |
| | Servicios bancarios | 34 | 1,5% |
| | Servicios de estacionamiento | 22 | 0,9% |
| | Servicios varios | 17 | 0,7% |
| | Servicios de guardianía | 16 | 0,7% |
| | Servicios artísticos | 10 | 0,4% |
| | Organización de eventos | 7 | 0,3% |
| | **Total** | **2350** | **100,0%** |

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021
Elaboración: SHOT, 2024.

[24] Para comprender la desagregación del grupo: venta de artículos de uso cotidiano, ver la tabla 4.12.

[25] Para comprender la desagregación del grupo: servicios cotidianos, ver la tabla 4.13.

**Tabla 31 Actividades económicas desagregadas por oferta de productos de consumo -LUAE 2021-.**

| Oferta de productos de consumo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Grupo de actividades económicas** | **Núm. Act. Econ.** | **(%)** | **Actividad económica** | **Núm. Act. Econ.** | **(%)** |
| Venta de productos alimenticios | 506 | 21,5% | Cafetería/restaurante/bebidas sin alcohol | 289 | 12,3% |
| | | | Elaboración/venta de alimentos | 159 | 6,8% |
| | | | Panadería/Pastelería | 31 | 1,3% |
| | | | Frutería/Verdulería | 22 | 0,9% |
| | | | Carnicería/pescadería | 5 | 0,2% |
| Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 364 | 15,5% | Bazar (Venta de productos varios) | 100 | 4,3% |
| | | | Fabricación/venta de ropa y artículos textiles | 89 | 3,8% |
| | | | Imprenta | 39 | 1,7% |
| | | | Papelería | 30 | 1,3% |
| | | | Venta de electrodomésticos/artículos de iluminación | 20 | 0,8% |
| | | | Venta de joyería/relojería | 17 | 0,7% |
| | | | Fabricación/venta de artículos cosméticos | 15 | 0,6% |
| | | | Librería | 11 | 0,5% |
| | | | Venta de productos fotográficos | 11 | 0,5% |
| | | | Venta de plantas y artículos afines | 10 | 0,4% |
| | | | Venta de equipo deportivo | 8 | 0,3% |
| | | | Fabricación/venta de productos de limpieza | 5 | 0,2% |
| | | | Venta de productos veterinarios | 5 | 0,2% |
| | | | Fabricación/venta de mobiliario | 4 | 0,2% |
| Venta de tecnología | 157 | 6,7% | Venta de tecnología (Hardware/Software) | 157 | 6,7% |
| Venta de bebidas alcohólicas | 107 | 4,6% | Preparación y servicio de bebidas con alcohol | 107 | 4,6% |
| Venta de artículos para la salud humana | 99 | 4,2 | Farmacia | 35 | 1,5% |
| | | | Venta de insumos médicos | 27 | 1,1% |
| | | | Fabricación/venta de productos ópticos/dentales | 26 | 1,1% |
| | | | Venta de productos naturistas | 11 | 0,5% |
| Venta de productos artísticos | 39 | 1,7% | Venta de artesanía | 34 | 1,5% |
| | | | Venta de instrumentos musicales | 5 | 0,2% |
| Venta de productos automotrices | 31 | 1,3% | Venta de vehículos/autopartes/productos automotrices | 31 | 1,3% |
| Venta de productos de Industria o construcción | 13 | 0,6% | Ferretería | 9 | 0,4% |
| | | | Venta de maquinaria/industria | 4 | 0,2% |
| Venta de productos varios | 13 | 0,5% | Venta de productos en línea | 3 | 0,1% |
| | | | Venta de productos químicos | 3 | 0,1% |
| | | | Venta de lotería | 3 | 0,1% |
| | | | Cerrajería | 2 | 0,1% |
| | | | Venta de combustible | 2 | 0,1% |
| **Total Productos** | **1.329** | **56,6%** | **Total Productos** | **1.329** | **56,6%** |
| **Total Productos + Servicios** | **2.350** | **100,0%** | **Total Productos + Servicios** | **2.350** | **100,0%** |

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar los 21 grandes grupos de actividades económicas (Oferta de productos de consumo y oferta de servicios), se identifica una estructura socioeconómica diversa, donde la mayor cantidad corresponde a la venta de productos alimenticios (21,53%), venta de artículos de uso cotidiano -doméstico/oficina- (15,49%), servicios de salud humana/animal (10,98%), y servicios de

administración y consultoría (10,09%) (Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). Para un análisis a mayor detalle, se han desagregado los 21 grandes grupos de actividades económicas de la siguiente forma: 35 actividades económicas vinculadas a la oferta de productos de consumo (Ver Tabla 31), y 31 actividades económicas vinculadas a la oferta de servicios (Ver Tabla 32).

**Tabla 32 Actividades económicas desagregadas por oferta de servicios -LUAE 2021-.**

| Oferta de servicios | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Grupo de actividades económicas** | **Núm. Act. Econ.** | **(%)** | **Actividad económica** | **Núm. Act. Econ.** | **(%)** |
| Servicios de salud humana/animal | 258 | 11% | Servicio médico/odontológico | 241 | 10,3% |
| | | | Laboratorio médico | 13 | 0,5% |
| | | | Servicio veterinario | 4 | 0,2% |
| Servicios de administración y consultoría | 237 | 10% | Servicio administrativo | 189 | 8% |
| | | | Servicio de consultoría | 48 | 2% |
| Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 161 | 6,9% | Servicio de cosmetología/peluquería | 91 | 3,9% |
| | | | Servicio de correo | 34 | 1,5% |
| | | | Confección de ropa | 13 | 0,5% |
| | | | Servicio de lavandería | 7 | 0,3% |
| | | | Reparación vehicular | 7 | 0,3% |
| | | | Servicio publicitario | 4 | 0,2% |
| | | | Gimnasio/actividad deportiva | 3 | 0,1% |
| | | | Servicio de transporte | 2 | 0,1% |
| Servicios de tecnología | 112 | 4,8% | Servicio informático | 63 | 2,7% |
| | | | Servicio de telecomunicaciones | 40 | 1,7% |
| | | | Alquiler de tecnología | 2 | 0,1% |
| | | | Venta de servicios en línea | 7 | 0,3% |
| Servicios turísticos | 97 | 4,1% | Alojamiento | 55 | 2,3% |
| | | | Agencia de viajes | 42 | 1,8% |
| Servicios educativos | 50 | 2,1% | Educación | 50 | 2,1% |
| Servicios bancarios | 34 | 1,5% | Banco/cooperativa | 34 | 1,5% |
| Servicios de estacionamiento | 22 | 0,9% | Estacionamiento | 22 | 0,9% |
| Servicios varios | 17 | 0,7% | Club Nocturno | 6 | 0,2% |
| | | | Servicio inmobiliario | 5 | 0,2% |
| | | | Servicio religioso | 2 | 0,1% |
| | | | Servicio de bienestar social | 2 | 0,1% |
| | | | Servicio funerario | 2 | 0,1% |
| Servicios de guardianía | 16 | 0,7% | Servicio de guardianía | 16 | 0,7% |
| Servicios artísticos | 10 | 0,4% | Servicio artístico | 10 | 0,4% |
| Organización de eventos | 7 | 0,3% | Organización de eventos | 4 | 0,2% |
| | | | Servicio de catering | 3 | 0,1% |
| **Total Servicios** | **1.021** | **43,4%** | **Total Servicios** | **1.021** | **43,4%** |
| **Total Productos + Servicios** | **2.350** | **100,0%** | **Total Productos + Servicios** | **2.350** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

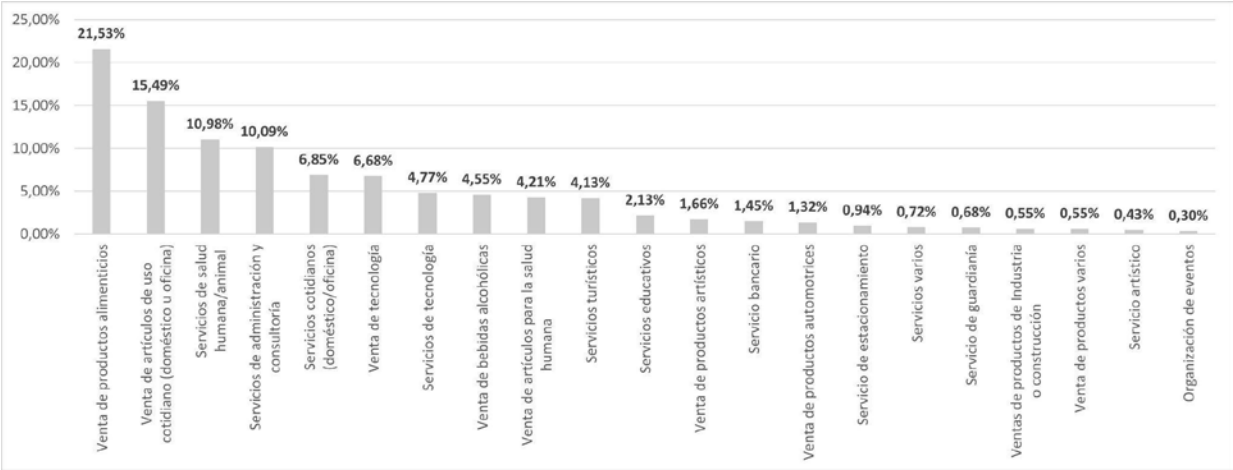



**Figura 186 Grandes grupos de actividades económicas -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.3.3 Actividades Económicas predominantes (LUAE)*

Al analizar las 66 actividades económicas desagregadas en la Tabla 31 y Tabla 32, es posible identificar actividades económicas predominantes, tanto al nivel de grandes grupos de actividades económicas (Ver Tabla 30), como actividades vinculadas a sectores económicos específicos, como por ejemplo: el sector turístico, el sector vinculado a la salud, el sector financiero/administrativo, o el sector de venta y servicios tecnológicos (Hardware/software).

En la Tabla 33, se identifican 543 actividades económicas vinculadas al sector turístico (23,1% del total), donde destacan: cafeterías, restaurantes, y venta de bebidas sin alcohol (289 casos), preparación y servicio de bebidas con alcohol (107 casos), y servicios turísticos: alojamiento y agencias de viajes (97 casos).

Al analizar la Figura 187, se identifica que la mayor cantidad de actividades económicas vinculadas al sector turístico (Hasta 24 actividades económicas/ha) se ubican en las inmediaciones de la plaza El Quinde (Plaza Foch), específicamente dentro del polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, Amazonas, y las calles Luis Cordero y Baquerizo Moreno. En complemento, se identifican 3 aglomeraciones menores en las inmediaciones del eje de la calle Juan León Mera:

- La intersección con la calle Jorge Washington e inmediaciones, donde predomina la venta de artesanías debido a la presencia del mercado artesanal.

- La intersección con la calle Jerónimo Carrión e inmediaciones, con una heterogeneidad de actividades vinculadas al turismo (cafeterías, restaurantes, agencias de viajes, servicios artísticos, venta de artesanías).

- La intersección con la calle La Pinta e inmediaciones, la cual al igual que en la calle Carrión, presenta una heterogeneidad de actividades vinculadas al turismo (cafeterías, restaurantes, agencias de viajes, preparación de bebidas con alcohol).

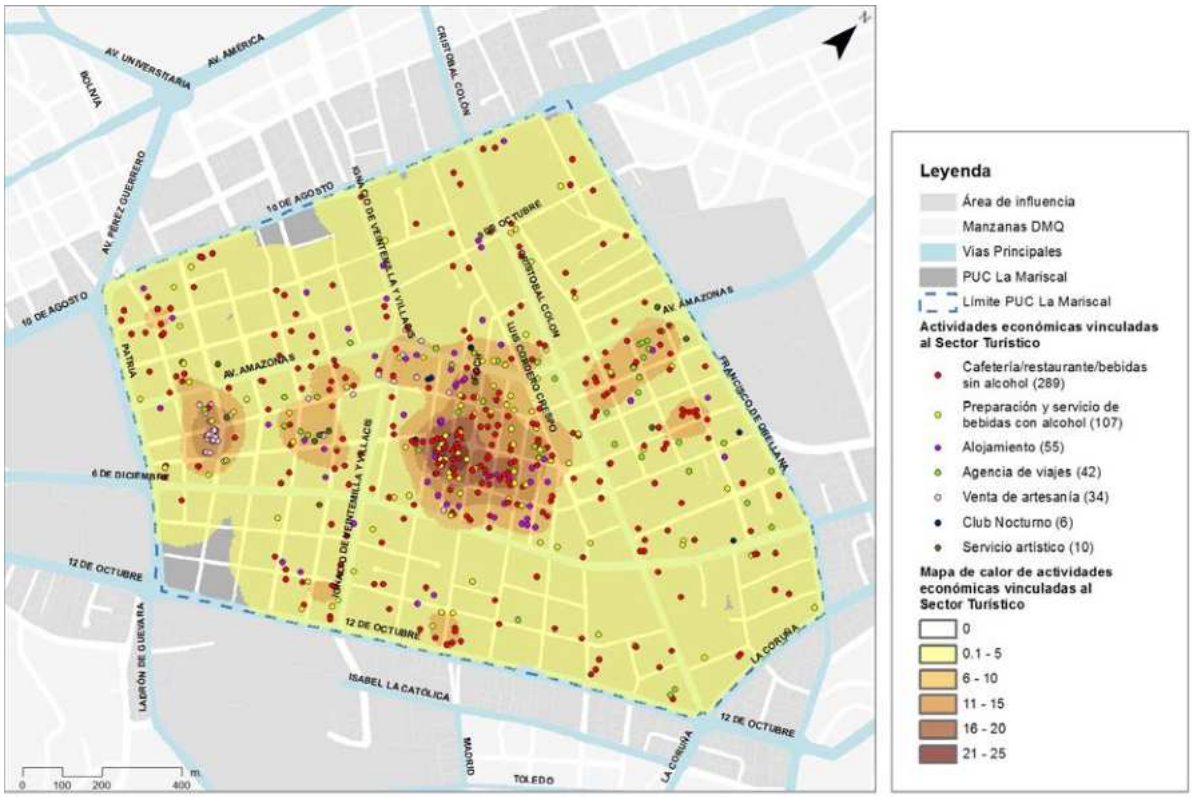



**Figura 187 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector turístico/ha -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 33 Actividades económicas vinculadas al sector turístico -LUAE 2021-.**

| Grupo de actividades económicas | Núm. Act. Econ. | (%) | Actividad económica | Núm. Act. Econ. | (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Productos alimenticios | 289 | 12,3% | Cafetería/restaurante/bebidas sin alcohol | 289 | 12,3% |
| Venta de bebidas alcohólicas | 107 | 4,6% | Preparación y servicio de bebidas con alcohol | 107 | 4,6% |
| Servicios turísticos | 97 | 4,1% | Alojamiento | 55 | 2,3% |
| | | | Agencia de viajes | 42 | 1,8% |
| Productos artísticos | 34 | 1,4% | Venta de artesanía | 34 | 1,4% |
| Servicios artísticos | 10 | 0,4% | Servicio artístico | 10 | 0,4% |
| Servicios varios | 6 | 0,3% | Club Nocturno | 6 | 0,3% |
| **Total** | **543** | **23,1%** | **Total** | **543** | **23,1%** |

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

En la Tabla 34, se identifican 362 actividades económicas vinculadas al sector de la salud (15,4% del total), donde destacan: servicios médicos/odontológicos (241 casos), farmacias (35 casos), venta de insumos médicos (27 casos), y la fabricación/venta de productos ópticos/dentales (26 casos).

Al analizar la Figura 188, se identifica que la mayor cantidad de actividades económicas vinculadas al sector de la salud (Hasta 36 actividades económicas/ha) se aglomeran en 2 zonas específicas:

- Hospital de Clínicas Pichincha e inmediaciones (Entre la av. Ignacio de Veintimilla y la calle 9 de Octubre).
- Hospital Baca Ortíz e inmediaciones (Entre las avs. 6 de Diciembre y Colón).
- Con una aglomeración menor, destaca el eje de la av. Colón (Entre las calles Reina Victoria y 9 de Octubre).

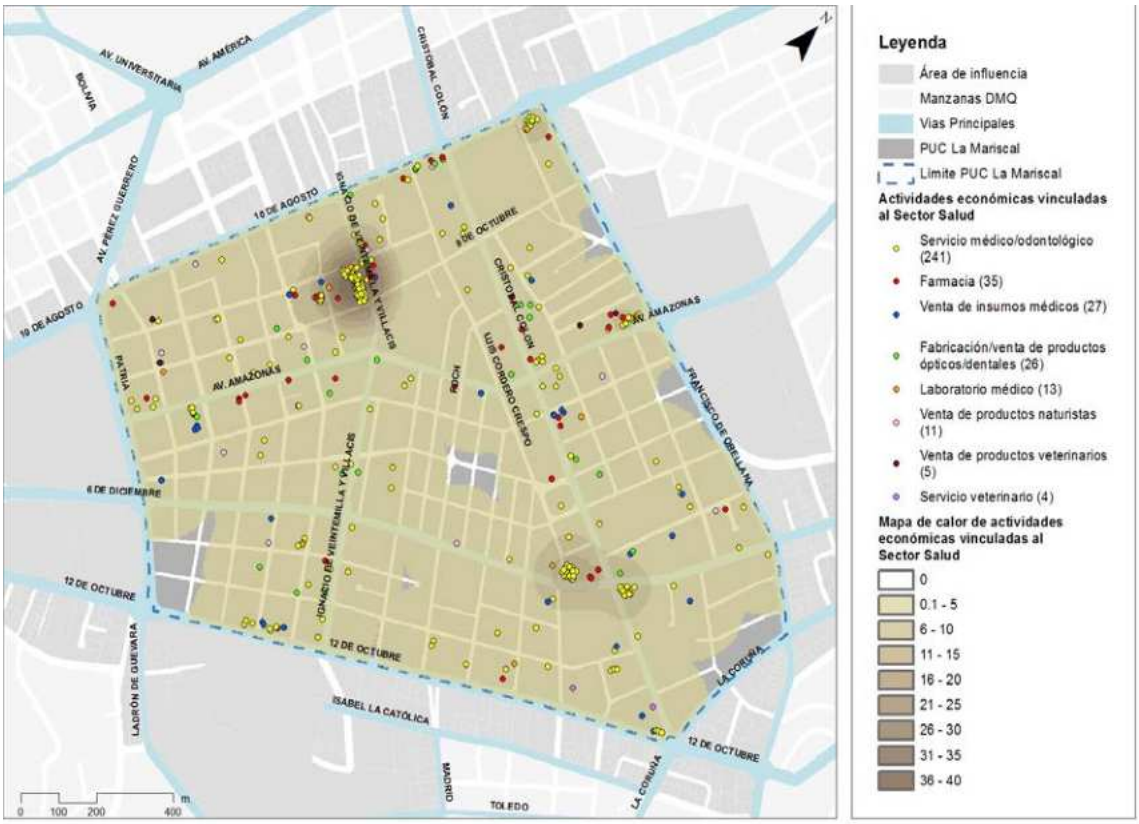



**Figura 188 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector de la salud/ha -LUAE 2021-**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 34 Actividades económicas vinculadas al sector de la salud -LUAE 2021-.**

| Grupo de actividades económicas | Núm. Act. Econ. | (%) | Actividad económica | Núm. Act. Econ. | (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Servicios de salud humana/animal | 258 | 11% | Servicio médico/odontológico | 241 | 10,3% |
| | | | Laboratorio médico | 13 | 0,5% |
| | | | Servicio veterinario | 4 | 0,2% |
| Venta de artículos para la salud humana | 99 | 4,2% | Farmacia | 35 | 1,5% |
| | | | Venta de insumos médicos | 27 | 1,1% |
| | | | Fabricación/venta de productos ópticos/dentales | 26 | 1,1% |
| | | | Venta de productos naturistas | 11 | 0,5% |
| Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 5 | 0,2% | Venta de productos veterinarios | 5 | 0,2% |
| **Total** | **362** | **15,4%** | **Total** | **362** | **15,4%** |

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

En la Tabla 35, se identifican 305 actividades económicas vinculadas al sector financiero/administrativo, (13% del total), donde destacan: servicios administrativos (189 casos), y servicios de consultoría (48 casos).

Al analizar la Figura 189, se identifica que la mayor cantidad de actividades económicas vinculadas al sector financiero/administrativo (Hasta 7 actividades económicas/ha) se aglomeran en zonas específicas de 3 ejes viales:

- En la av. Amazonas e inmediaciones, en dos sectores: el tramo entre la avs. Patria e Ignacio de Veintimilla, y el tramo entre la calle Foch y la av. Orellana.
- En la av. Colón e inmediaciones con tendencia hacia la av. Orellana, en el tramo conformado por las avs. 6 de Diciembre y Amazonas.
- En la av. 12 de Octubre e inmediaciones, en dos sectores: el tramo entre las calles Foch y Baquerizo Moreno, y el tramo entre la calle Francisco Salazar y la av. Colón.

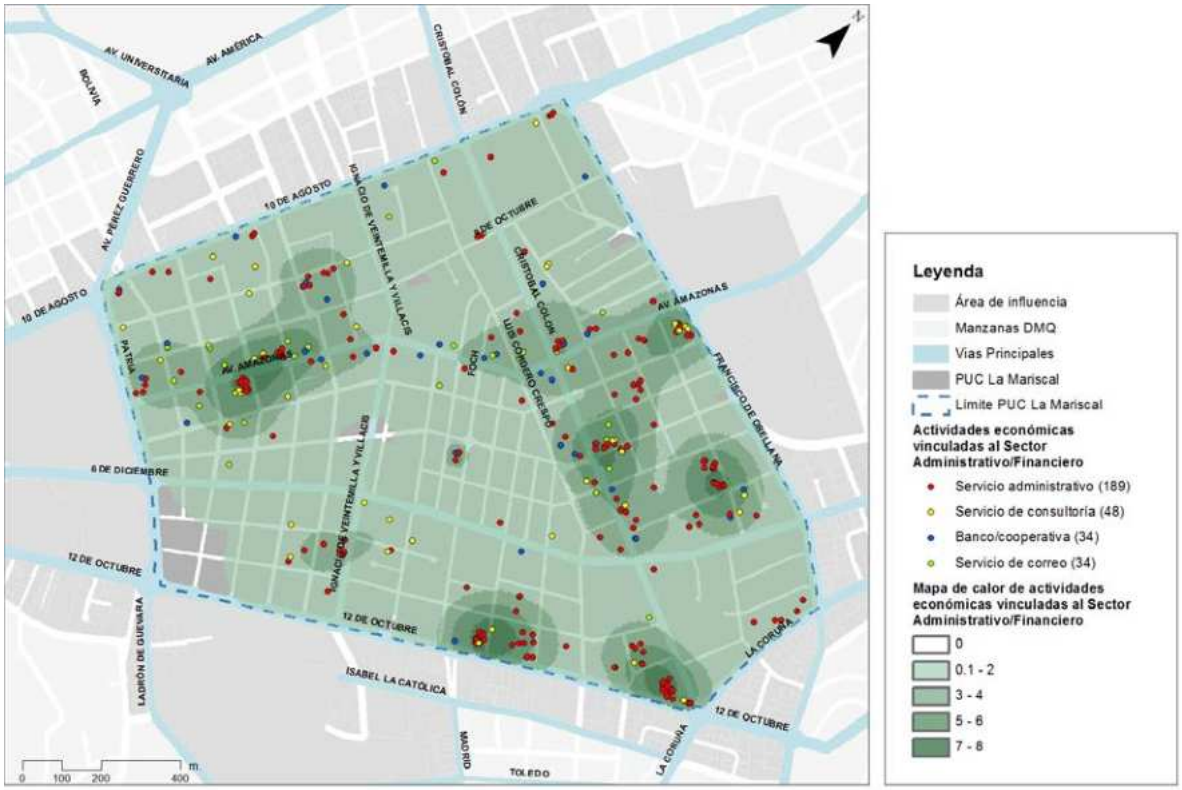



**Figura 189 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector financiero-administrativo/ha -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración**:** SHOT, 2024.

**Tabla 35 Actividades económicas vinculadas al sector financiero/administrativo -LUAE 2021-.**

| Grupo de actividades económicas | Núm. Act. Econ. | (%) | Actividad económica | Núm. Act. Econ. | (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Servicios de administración y consultoría | 237 | 10% | Servicio administrativo<br>Servicio de consultoría | 189<br>48 | 8%<br>2% |
| Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 34 | 1,5% | Servicio de correo | 34 | 1,5% |
| Servicios bancarios | 34 | 1,5% | Banco/cooperativa | 34 | 1,5% |
| **Total** | **305** | **13%** | **Total** | **305** | **13%** |

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

En la Tabla 36, se identifican 280 actividades económicas vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos (Hardware/software), (12% del total), donde destacan: venta de tecnología (Hardware/Software) (157 casos), servicios informáticos (63 casos), y servicios de telecomunicaciones (40 casos). En complemento, al analizar la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** se identifica que la mayor cantidad de actividades económicas vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos (Hasta 53 actividades económicas/ha) se aglomeran en el centro comercial El Espiral y sus inmediaciones (Entre las calles Juan León Mera y Jorge Washington).

**Tabla 36 Actividades económicas vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos -LUAE 2021-.**

| Grupo de actividades económicas | Núm. Act. Econ. | (%) | Actividad económica | Núm. Act. Econ. | (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Venta de tecnología | 157 | 6,7% | Venta de tecnología (Hardware/Software) | 157 | 6,7% |
| Servicios de tecnología | 112 | 4,8% | Servicio informático | 63 | 2,7% |
| | | | Servicio de telecomunicaciones | 40 | 1,7% |
| | | | Alquiler de tecnología | 2 | 0,1% |
| | | | Venta de servicios en línea | 7 | 0,3% |
| Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 11 | 0,5% | Venta de productos fotográficos | 11 | 0,5% |
| **Total** | **280** | **12%** | **Total** | **280** | **12%** |

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

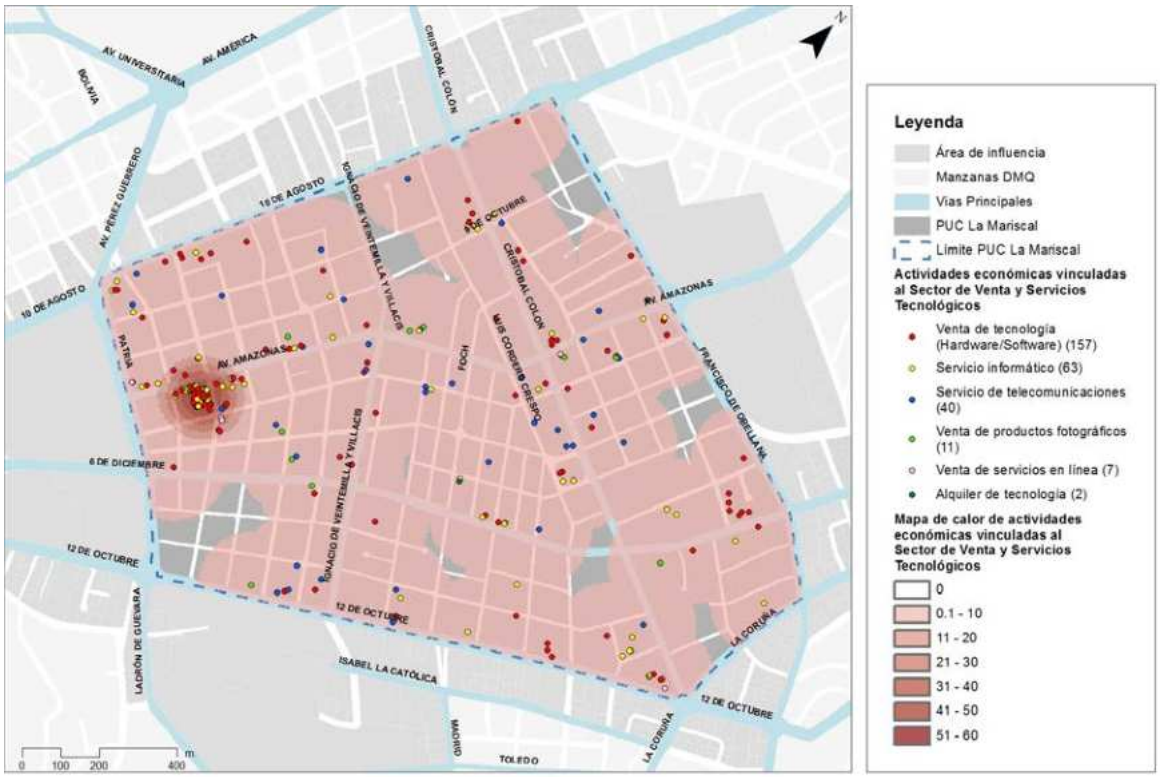



**Figura 190 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos/ha -LUAE 2021-**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Al hacer un álgebra de los mapas de calor de concentración de actividades económicas vinculadas al sector turístico, el sector vinculado a la salud, el sector financiero/administrativo, y al sector de venta y servicios tecnológicos (Hardware/software), se identifica que la mayor cantidad de actividades económicas se aglomera dentro del polígono comprendido por las avs. Patria, Amazonas, Orellana y 6 de Diciembre (Ver Figura 191).

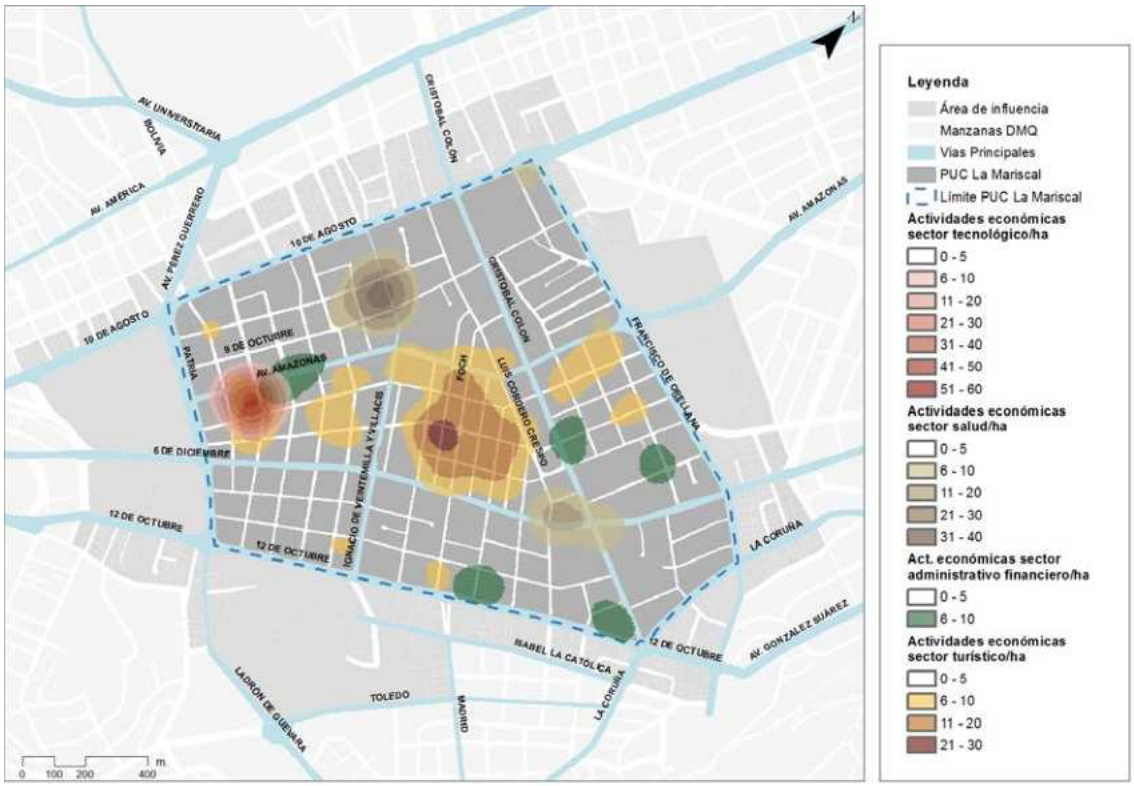



**Figura 191 Mapa de calor de actividades económicas vinculadas al sector turístico/ha, el sector vinculado a la salud/ha, el sector financiero-administrativo/ha, y al sector de venta y servicios tecnológicos (Hardware-software) /ha -LUAE 2021- .**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.3.4 Densidad de actividades económicas por lote*

Para 2021, dentro del polígono La Mariscal se identifican 2.350 actividades económicas, de las cuales 1.005 se encuentran en proceso de renovación (42,8%), y 1.345 en proceso de emisión (57,2%). Al analizar la densidad de actividades económicas por lote se identifica que: en el 56,3% de los lotes (1.016) no hay actividades económicas, en 764 lotes hay entre 1 y 10 (42,3%), en 22 lotes hay entre 11 y 25 (1,2%), en 3 lotes hay entre 26 y 50 (0,2%), entre 51 y 100 no hay casos, y en 1 lote hay entre 101 y 154 (0,1%) (Ver Figura 192).

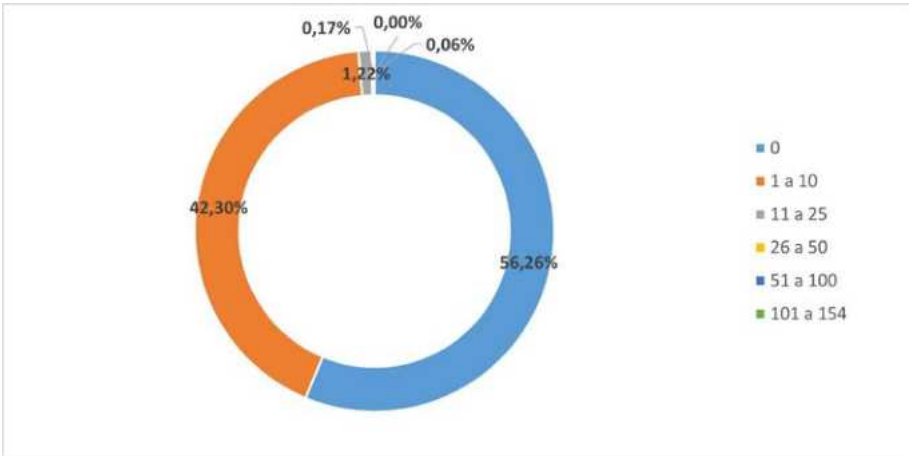



**Figura 192 Cantidad de actividades económicas por lote (2021).**

*Nota. Información tomada de la STHV, 2021.* Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la Figura 193 y Figura 194, se identifica que las actividades económicas se concentran mayoritariamente en 5 sectores:

- El eje de la av. Amazonas, desde la calle Jorge Washington hasta la av. Orellana, y sus inmediaciones, con una mayor aglomeración de actividades económicas en el sector del centro comercial "El Espiral".
- El eje de la av. Colón, con una mayor aglomeración de actividades económicas entre la av. Amazonas y la calle Reina Victoria.
- La plaza Foch y sus inmediaciones, con tendencia hacia las avs. Amazonas y Colón. En este sector, destacan actividades vinculadas al ocio y diversión nocturna.
- El eje de la av. Ignacio de Veintimilla, desde la calle Ulpiano Páez hasta la 9 de Octubre, con tendencia hacia la calle Jerónimo Carrión. En ese sector, destaca la aglomeración de actividades económicas vinculadas a actividades de la salud (Hospital de Clínicas Pichincha, Novaclínica Santa Cecilia, entre otros).
- El eje de la av. 6 de Diciembre, con una mayor aglomeración en la intersección con la calle Luis Cordero Crespo (actividades económicas vinculadas a actividades de la salud), y otra aglomeración en la intersección con la calle la niña (actividades económicas en el sector del centro comercial "Multicentro").

En complemento, dentro de la Tabla 37, se identifica a escala de lote, las edificaciones con mayor cantidad de actividades económicas:

**Tabla 37 Lotes con mayor cantidad de LUAE (2021).**

| Nombre de edificación | Actividad predominante | Ubicación | # Act Econ | Tipo de propiedad |
|---|---|---|---|---|
| Centro comercial "El Espiral" | Comercios varios | Amazonas y Jorge Washington | 154 | Horizontal |
| Edificios vinculados a actividades de salud | Actividades de salud (Centros médicos, laboratorios) | Ignacio de Veintimilla entre Ulpiano Páez y 9 de Octubre | 48 y 25 | Horizontal |
| Centro comercial "Multicentro" | Comercios varios | 6 de Diciembre y La Niña | 46 | Horizontal |
| Edificio "Torre Boreal" | Oficinas | 12 de Octubre y Colón | 32 | Horizontal |
| Centro comercial "Mercado Artesanal" | Venta de artesanía | Reina Victoria y Jorge Washington | 25 | Horizontal |
| Edificios vinculados a actividades de salud | Actividades de salud (Centros médicos, laboratorios) | 6 de Diciembre y Luis Cordero | 24 | Horizontal |
| Edificio "Proinco Calisto" | Oficinas | Amazonas y Francisco Robles | 21 | Horizontal |
| Edificio "Antares" | Oficinas/centros médicos | 6 de Diciembre y Colón | 20 | Horizontal |
| Edificio "Produbanco"[26] | Actividad financiera/oficinas | Colón y Amazonas | 18 | Horizontal |
| Edificio "Banco Bolivariano" | Actividad financiera/oficinas | 12 de Octubre y Lizardo García | 17 | Horizontal |
| Edificio "Banco de Guayaquil" | Actividad financiera/oficinas | Colón y Reina Victoria | 17 | Horizontal |
| Edificio "Cofiec" | Oficinas | Patria y Amazonas | 16 | Horizontal |
| Edificio "Royal Business" | Comercios varios | La Niña y Diego de Almagro | 16 | Horizontal |

[26]Las torres donde se ubican las instituciones bancarias: Produbanco, Banco Bolivariano, y Banco de Guayaquil se encuentran en propiedad horizontal. Además de la actividad económica vinculada a servicios financieros, se identifica actividades económicas vinculadas a servicios y venta de bienes de consumo.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Edificio “Río Amazonas” | Oficinas/comercio en planta baja | Amazonas y Francisco Robles | 14 | Horizontal |
| Edificación “Galardi” | Comercios varios | 6 de Diciembre y Alfredo Baquerizo Moreno | 14 | Unipropiedad |
| Edificio “Torres Almagro” | Oficinas | Colón y Diego de Almagro | 13 | Horizontal |
| Edificio “Torre Alianza” | Oficinas | 12 de Octubre y Alfredo Baquerizo Moreno | 13 | Horizontal |
| Edificio “Centro Clínico Quirúrgico” | Oficinas/centros médicos | 10 de Agosto y Orellana | 12 | Horizontal |
| Edificio “Consultorios médicos asociados” | Oficinas/centros médicos | 9 de Octubre y Gil Ramírez Dávalos | 12 | Horizontal |
| Edificio de uso mixto (esquinero) | Oficinas/comercio en planta baja | Colón y Juan León Mera | 12 | Horizontal |
| Edificio de uso mixto (esquinero) | Oficinas/comercio en planta baja | Vicente Yánez Pinzón y La Niña | 12 | Horizontal |
| Edificio “Club Casagrande” | Comercio en planta baja | 10 de Agosto y Jorge Washington | 11 | Horizontal |
| Edificio “Orellana 500” | Actividad financiera/oficinas | Orellana y Amazonas | 11 | Horizontal |
| Edificio “Plaza Colón” | Comercio en planta baja | Colón y 9 de Octubre | 11 | Horizontal |
| Importadora Lina | Comercio en planta baja | Colón y 10 de Agosto | 11 | Unipropiedad |
| Edificio “Solamar” | Comercio en planta baja | Colón y 9 de Octubre | 10 | Horizontal |

Elaboración: SHOT, 2024..

**Figura 193 Cantidad de actividades económicas por lote (2021).**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

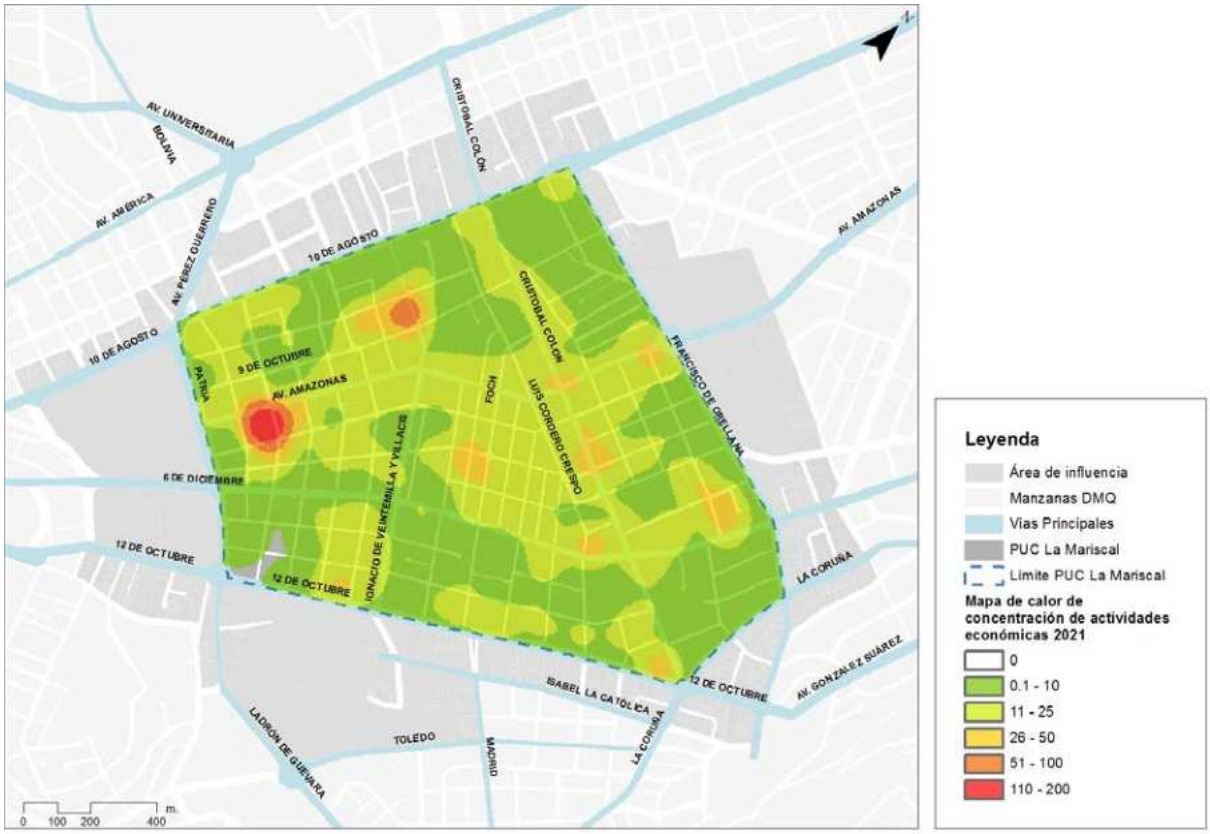



**Figura 194 Mapa de calor de concentración de actividades económicas/ha (2021).**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Una de las actividades económicas con mayor concentración en el polígono La Mariscal es aquella relacionada al estipendio de bebidas alcohólicas para consumo en lugares de venta y de no consumo en los lugares de venta. Esta actividad encuentra su máxima concentración en los alrededores de la Plaza Foch y en un rango más amplio entre las avs. Ignacio de Veintimilla, Amazonas, 6 de diciembre y la calle Luis Cordero.

Vale destacar que se relacionan con el mayor centro de distracción nocturna del sector centro-norte de la ciudad. Se ha logrado identificar como mayor concentración a lotes específicos que cuentan con más de 5 actividades económicas relacionadas al estipendio de alcohol en el sector descrito. Sin embargo, existen de manera dispersa lotes que cuentan con 2 o 3 actividades económicas de este tipo, sobre todo entre los ejes de las avs. 6 de Diciembre y Amazonas.

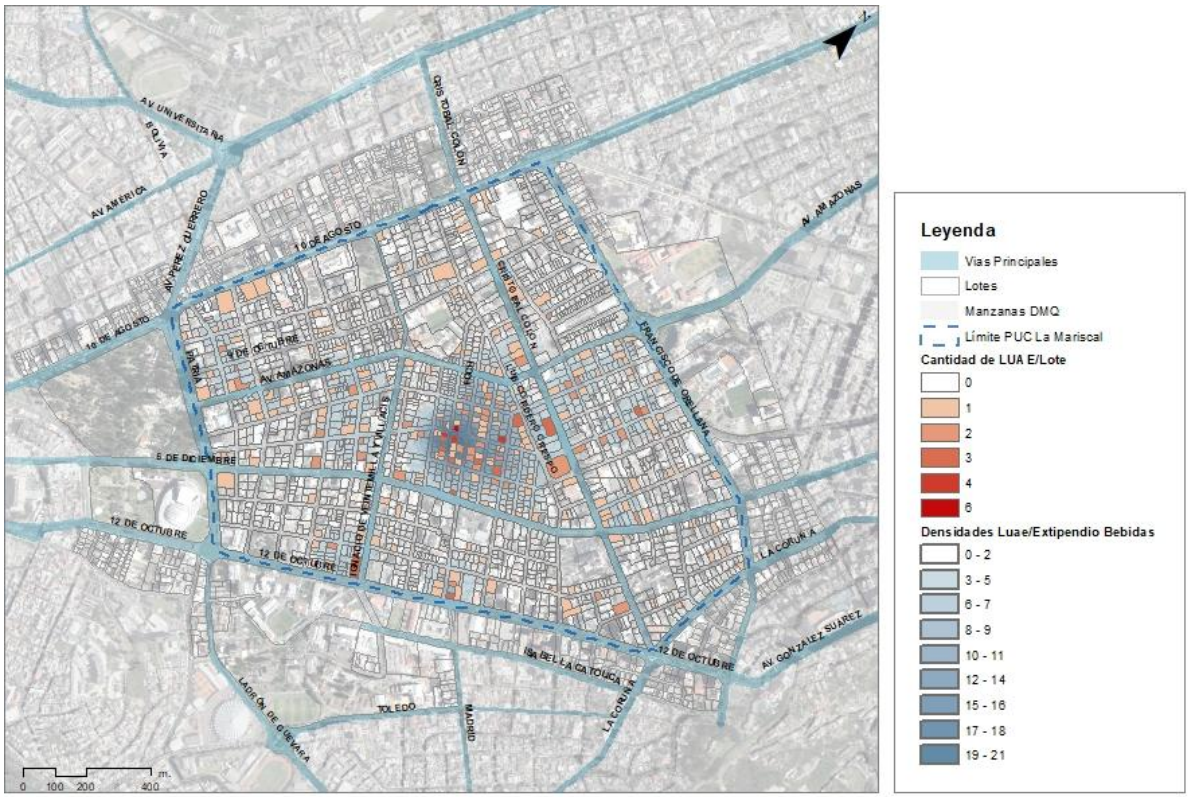



**Figura 195 Cantidad de actividades económicas de expendio de bebidas alcohólicas por lote y su respectiva densidad.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Dentro del diagnóstico del polígono La Mariscal desarrollado por la DMDU en 2017, se menciona que:

> *(...) la comunidad habla sobre la falta de control de las LUAE en la zona de La Mariscal, sobre todo, las que representan actividades conflictivas ligadas a la vida nocturna del sector. Además, expresan su descontento a la complejidad del proceso de adquisición de una LUAE y los tiempos que toma su viabilidad. Esto genera una serie de problemas a los propietarios de locales comerciales. Con relación a este tema, la comunidad pide que la Agencia Metropolitana de Control AMC, coordine el registro de LUAE con la entidad municipal que se encarga de su entrega. Así, la información es correcta en el momento de los controles. Adicionalmente, su percepción sobre ciertas actividades, refleja que existen muchas actividades camufladas bajo otras actividades económicas, lo que ocasiona problemas sociales y de control. Finalmente, piden que las LUAE sean más específicas en ciertas actividades. Por ejemplo, el tema de la cultura, debería ser especificado con su diversidad de ramas (...) se refuerza la información otorgada en las diversas presentaciones, donde se habla de la diversidad de LUAE, lo que manifiesta la variedad de actividades económicas registradas dentro del sector (DMDU, 2017).*

En complemento, al cruzar información de la proyección poblacional de 2020 con la aglomeración de actividades económicas en 2021, se identifican ciertos sectores donde la concentración de actividades económicas es mayor, y la densidad poblacional es menor (destacan las manzanas interiores dentro del polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, Amazonas y Orellana). En el caso de las manzanas colindantes a los ejes de las avs. Patria, 10 de Agosto y Orellana, se identifica que tanto la concentración de actividades económicas como la densidad poblacional, son bajas.

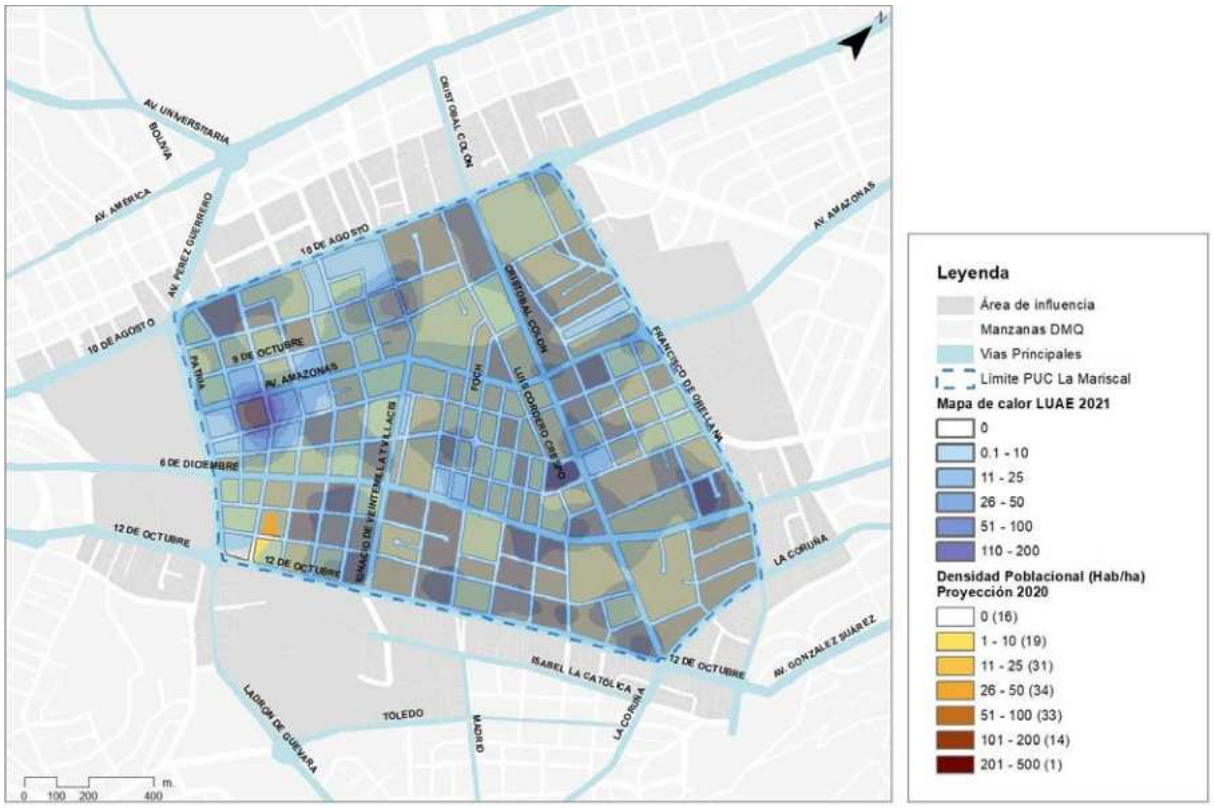



**Figura 196 Comparación de aglomeración de LUAE (2021) con proyección de habitantes (2020).**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración**:** SHOT, 2024.

### *4.3.5 Actividades económicas según escala*

Al analizar la base de datos de las LUAE de 2021 dentro del polígono La Mariscal (2.350 actividades económicas activas) por uso, se identifica 2.175 actividades económicas vinculadas a actividades comerciales y de servicios (92,5%), 94 a equipamientos de servicios sociales (4%), 39 a equipamientos de servicios públicos (1,7%), y 42 a actividades industriales (1,8%). Al analizar las actividades económicas según escala, se identifica lo siguiente (Ver Tabla 38):

En relación al uso comercial, predomina el comercio barrial (965 casos) y el comercio sectorial (1.001 casos). En menor medida se identifica la presencia de comercio zonal (203 casos), y comercio metropolitano (6 casos). Al analizar la Figura 197, se identifica una distribución heterogénea de las actividades económicas vinculadas al uso comercial. Se identifican aglomeraciones a lo largo de las avs. Amazonas, Colón y 12 de Octubre, y en menor medida en ciertos tramos de las avs. 10 de Agosto, Orellana, y 6 de Diciembre. Además, se identifica que la mayor cantidad de este tipo de actividades económicas se aglomeran dentro del polígono conformado por las avs. Patria, 6 de Diciembre, Orellana y Amazonas.

En relación al uso de equipamientos de servicios sociales, predominan los equipamientos educativos (55 casos) y los equipamientos de salud (30 casos) (Ver Figura 198). La mayor cantidad de equipamientos educativos son de escala sectorial (34 casos). Además, se identifican 8 actividades económicas de escala barrial, 9 de escala zonal, y 4 de escala metropolitana (Universidad Metropolitana Sede Quito, D´ Bosch, Universidad de las Américas, e Instituto Superior Pedagógico Intercultural Bilingüe MACAC). Por su parte, la mayor cantidad de equipamientos de salud son de escala sectorial (26 casos). En complemento, se identifican 4 actividades económicas de escala zonal (Mastervisión, Hospital del Día Bracho, Clínica Moderna, y Centro Médico Odontológico Maxilofacial).

En referencia al uso de equipamientos de servicios públicos, predominan los equipamientos de transporte (26 casos) y los de administración pública (10 casos) (Ver Figura 199). La mayor cantidad de equipamientos de transporte son de escala barrial (23 casos). Además, se identifican 3 actividades económicas de escala zonal (Ing. Paul Parraga Córdova Agente de Aduanas, Schryver del Ecuador S.A., y Fastlog S.A.S.). Por su parte, la mayor cantidad de equipamientos de administración pública son de escala sectorial (6 casos). En complemento, se identifica 1 actividad económica de escala zonal, y 3 de escala metropolitana (Falconí Puig Abogados Cía. Ltda., Expertiseadvisor Abogados Cía. Ltda., y Vizcarra Espinoza Fernando Ramiro).

En relación al uso de actividades industriales, se identifican 42 actividades económicas de industria de bajo impacto (II1A). En complemento, se identifica una distribución heterogénea de este tipo de actividad dentro del polígono La Mariscal (Ver Figura 200).

**Tabla 38 Clasificación de actividades económicas según escala -2021-.**

| **Actividades comerciales y de servicios** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Uso** | **Escala** | **Clasificación** | **Simbología** | **# Act. Econ.** |
| Comercio (2.175 actividades económicas) | Barrial (965 actividades económicas) | Comercio básico | CB1A | 339 |
| | | | CB1B | 124 |
| | | Servicios básicos | CB2 | 379 |
| | | Oficinas administrativas (1) | CB3 | 123 |
| | Sectorial (1.001 actividades económicas) | Comercios especializados | CS1A | 504 |
| | | | CS1B | 34 |
| | | Servicios especializados: A | CS2 | 278 |
| | | Servicios especializados: B | CS3 | 24 |
| | | Comercios de menor escala | CS4 | 33 |
| | | Comercio temporal | CS5 | 1 |
| | | Oficinas administrativas (2) | CS6 | 77 |
| | | Alojamiento (2) | CS7A | 49 |
| | | - | CS8 | 1 |
| | Zonal (203 actividades económicas) | Centros de diversión | CZ1A | 34 |
| | | | CZ1B | 2 |
| | | Comercio y servicios | CZ2A | 1 |
| | | Venta de vehículos y maquinaria liviana | CZ3 | 14 |
| | | Almacenes y bodegas | CZ4 | 140 |
| | | Centros de comercio | CZ5 | 6 |
| | | Alojamiento (3) | CZ6 | 6 |
| | Metropolitano (6 actividades económicas) | Comercio restringido | CM1A | 6 |
| **Equipamientos** | | | | |
| **Categoría** | **Uso** | **Escala** | **Simbología** | **# Act. Econ.** |
| Servicios sociales (94 actividades económicas) | Educación (55 actividades económicas) | Barrial | EEB | 8 |
| | | Sectorial | EES | 34 |
| | | Zonal | EEZ1 | 9 |
| | | Metropolitano | EEM | 4 |
| | Cultural (1 act. económica) | Zonal | ECZ | 1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Salud (30 act. económicas) | Sectorial | ESS | 26 |
| | | Zonal | ESZ | 4 |
| | Bienestar social (3 act. econ.) | Sectorial | EBS | 3 |
| | Recreativo y deportes (3 act. económicas) | Sectorial | EDS | 3 |
| | Religioso (2 act. económicas) | Barrial | ERB | 1 |
| | | Sectorial | ERS | 1 |
| Servicios públicos (39 actividades económicas) | Seguridad (1 act. económica) | Barrial | EGB | 1 |
| | Administración pública (10 act. económicas) | Sectorial | EAS | 6 |
| | | Zonal | EAZ | 1 |
| | | Metropolitano | EAM | 3 |
| | Servicios funerarios (2 act. económicas) | Sectorial | EFS | 2 |
| | Transporte (26 act. económicas) | Barrial | ETB | 23 |
| | | Zonal | ETZ1 | 3 |
| **Industria** | | | | |
| **Uso** | | **Impacto** | **Simbología** | **# Act. Econ.** |
| Industrial (42 act. económicas) | | Bajo impacto | II1A | 42 |

Elaboración: SHOT, 2024.

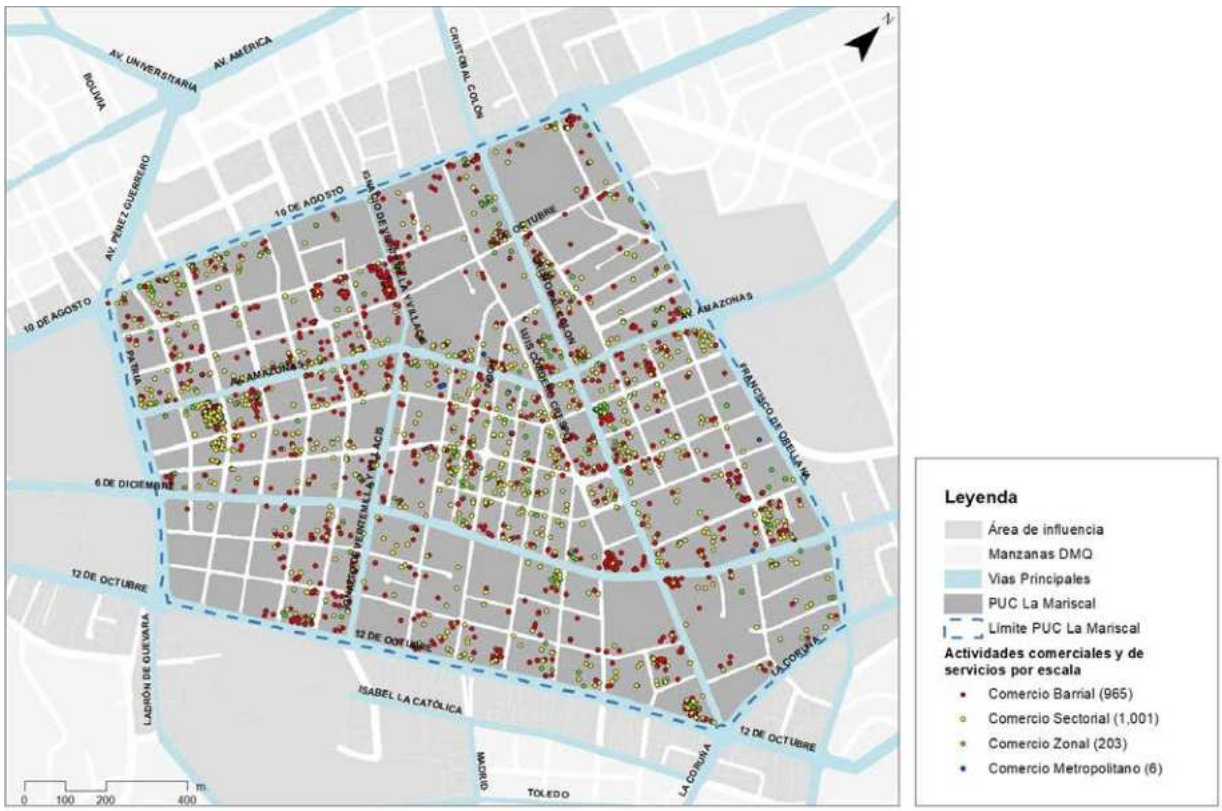



**Figura 197 Actividades comerciales y de servicios por escala -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

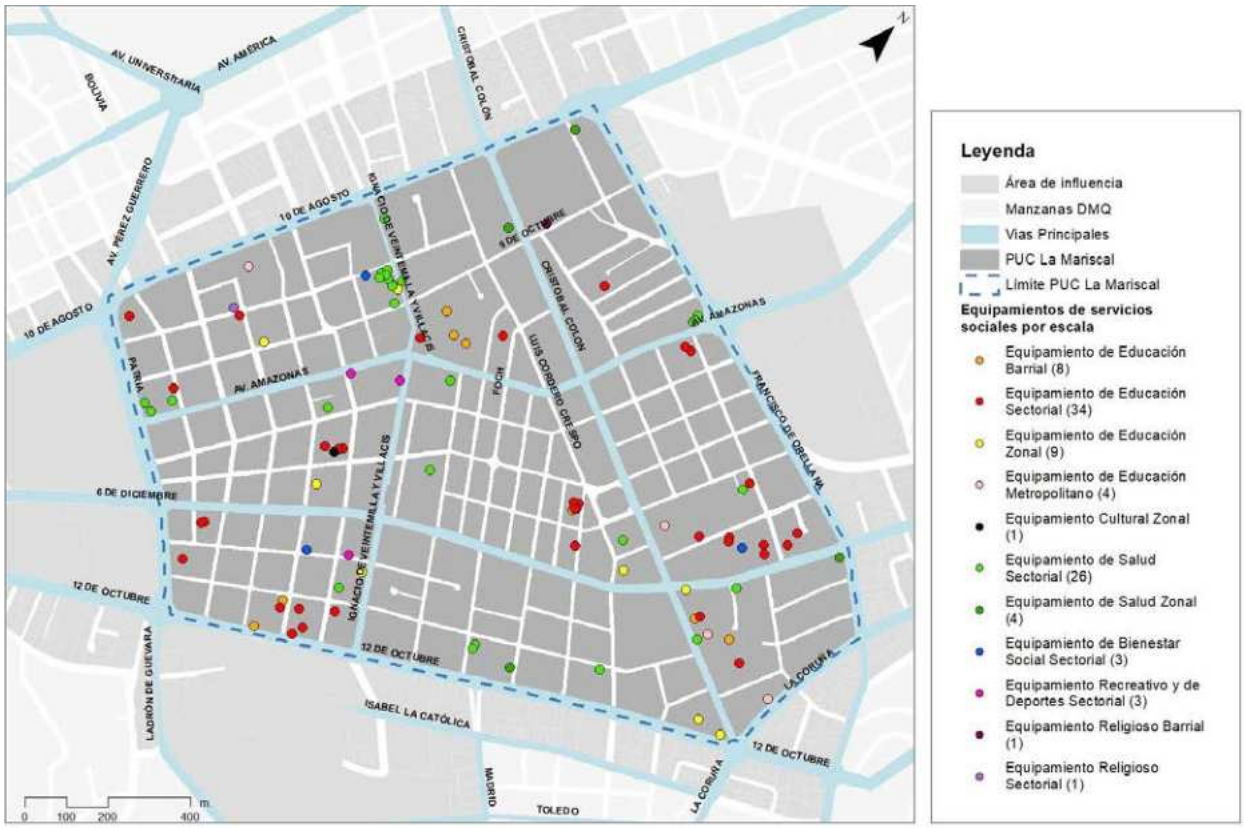



**Figura 198 Equipamientos de servicios sociales por escala -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

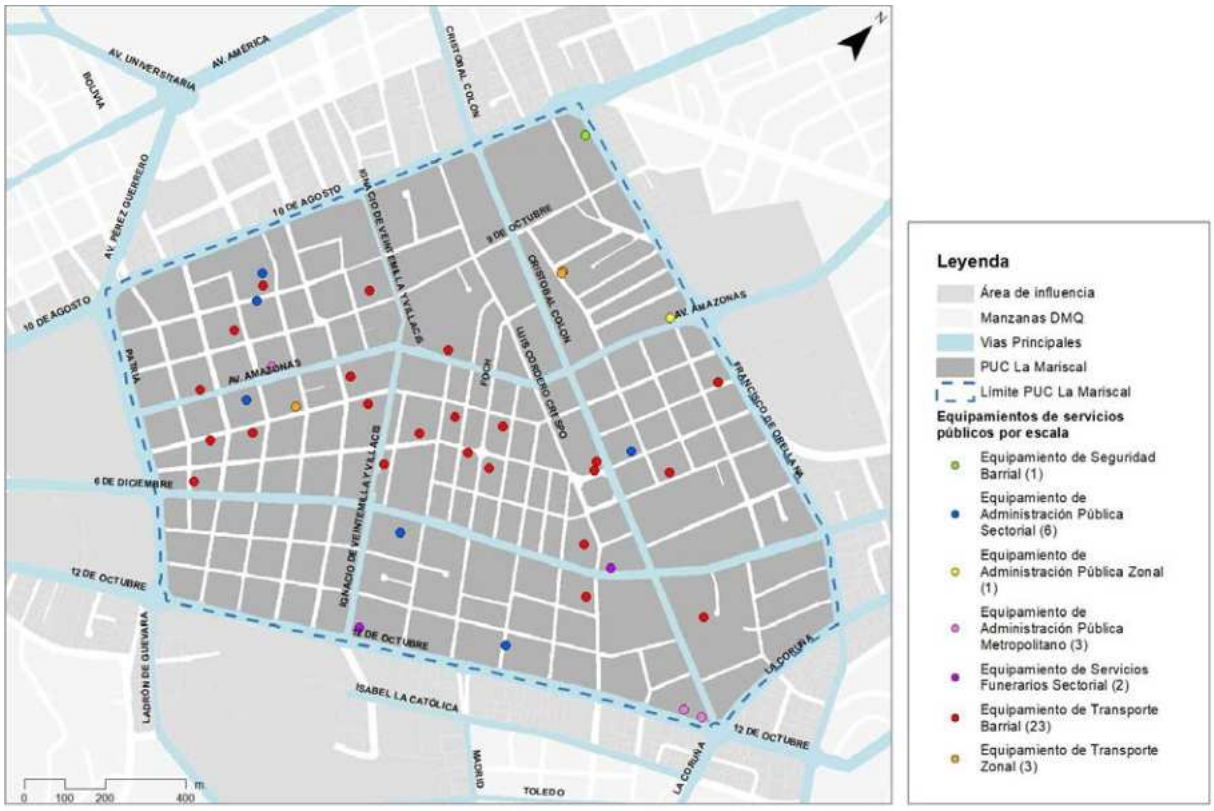



**Figura 199 Equipamientos de servicios públicos por escala -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

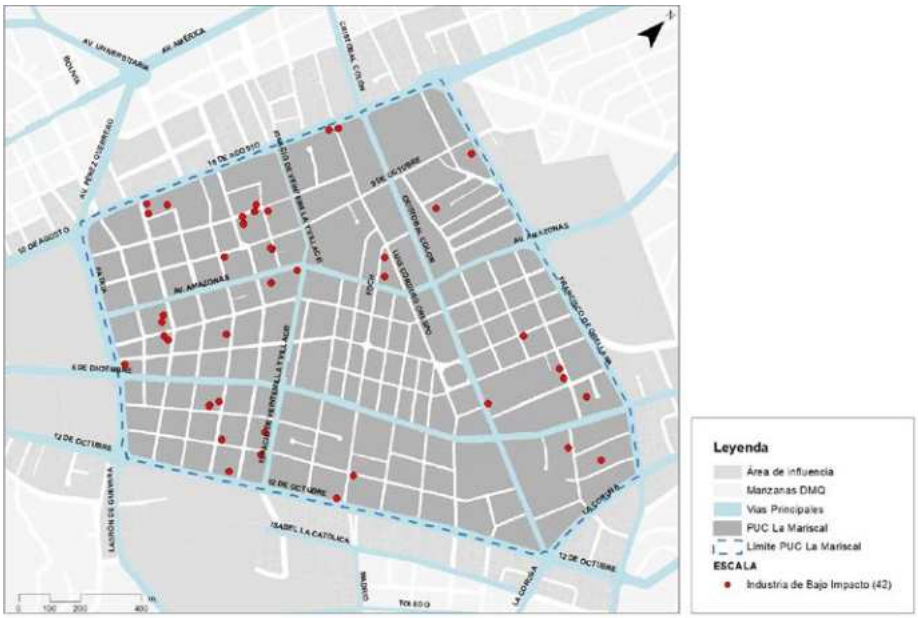



**Figura 200 Actividades industriales por escala -LUAE 2021-.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.3.6 Incumplimiento de LUAE asignada y sin licencia*

Según información proporcionada por la Agencia Metropolitana de Control (AMC), dentro del polígono La Mariscal se realizaron 60 inspecciones a actividades económicas con LUAE, durante el periodo 2018-2021 (Ver Figura 201). En tal sentido, dentro de la Figura 202, se identifica que el año con mayor cantidad de inspecciones fue 2020, con 20 casos. Por otra parte, de las 60 inspecciones realizadas, se identifica que en 22 casos hubo una infracción. Los años con mayor cantidad de infracciones son 2018 con 7 casos, y 2020 con 8 casos. En complemento, al analizar el tipo de infracciones a LUAE (2018-2021) se identifica que el 73% corresponde a actividades económicas que no presentan LUAE, el 9% a actividades económicas con LUAE caducada, y del 18% restante, no se tiene información.

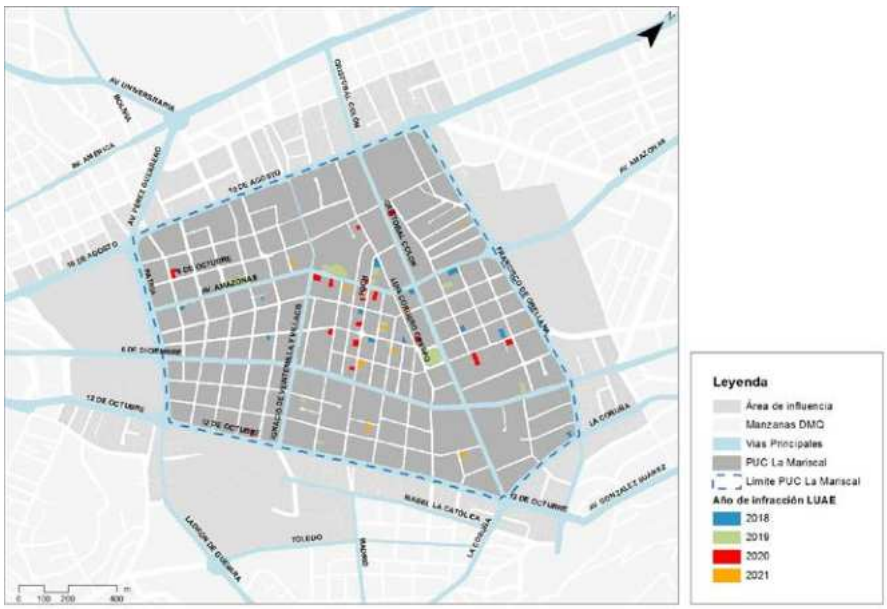



**Figura 201 Infracciones detectadas por la AMC a actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021, por años.**

*Nota.* Información tomada de la Agencia Metropolitana de Control del DMQ, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

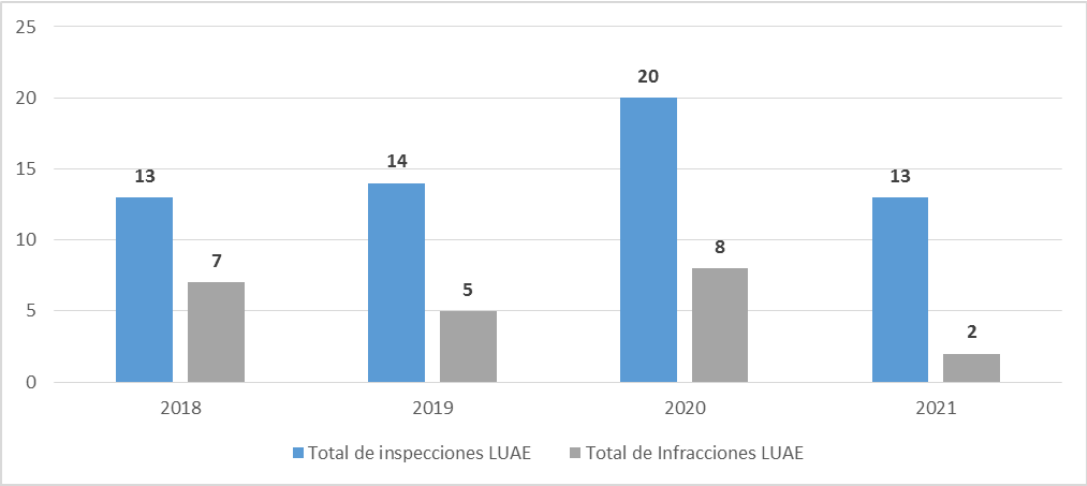



**Figura 202 Total de inspecciones realizadas e infracciones detectadas por la AMC a actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021.**

*Nota.* Información tomada de la Agencia Metropolitana de Control del DMQ, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Dentro de la Figura 203, se identifican los lotes donde se han inspeccionado actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021. En tal sentido, se identifica que la mayoría de inspecciones se realizaron en la zona de la plaza Foch y las manzanas colindantes dentro del anillo conformado por las avs. 6 de Diciembre, Colón, Amazonas e Ignacio de Veintimilla. Dentro de este anillo también se identifica la mayor cantidad de infracciones en relación a las LUAE.

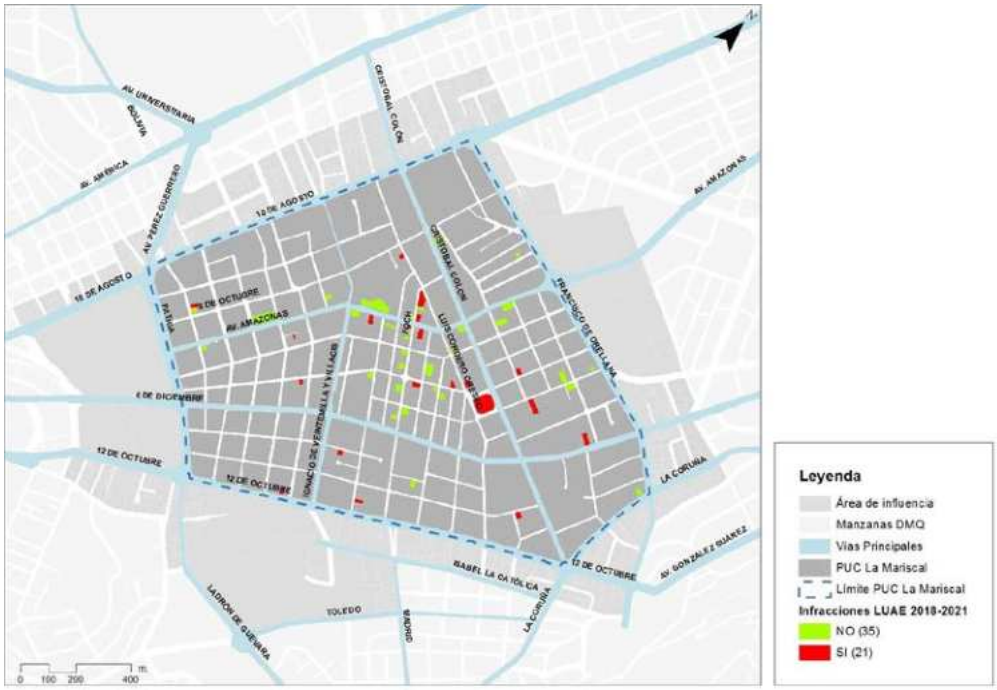



**Figura 203 Infracciones detectadas por la AMC a actividades económicas (LUAE) durante el periodo 2018-2021.**

*Nota.* Información tomada de la Agencia Metropolitana de Control del DMQ, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.3.7 Comercio Autónomo*

Dentro del diagnóstico del polígono La Mariscal desarrollado por la DMDU en 2017, se menciona:

*(...) La zona que comprende la Avenida 10 de Agosto hasta la calle Juan León Mera, tiene una gran afluencia de personas en el día, debido a que esta zona tiene mayormente empresas y comercio, lo que ha generado que los comerciantes autónomos se localicen alrededor de la misma (...) En total en el sector de La Mariscal se encuentran 340 comerciantes autónomos debidamente acreditados con los permisos temporales de ocupación del espacio público, mediante la emisión del (...) Permiso Único de Comercio Autónomo (DMDU, 2017).*

En complemento, dentro del diagnóstico 2017 se menciona que la comunidad de La Mariscal manifestó su descontento con los comerciantes autónomos, debido a que:

*"(...) Perciben un mal uso del espacio público, generado por la aglomeración de comercios en ciertos sectores. Adicionalmente, existe un problema alterno, el comercio informal, el cual ha crecido considerablemente y provoca descontento" (DMDU, 2017).*

En la Figura 204 se observan los Permisos Únicos de Comercio Autónomo (PUCA) que se analizaron en el diagnóstico de 2017. Vale mencionar que estos permisos no son representativos de la realidad, pues estos se emiten para la libre circulación de comerciantes autónomos dentro de todo el DMQ. Como dato adicional, en consulta realizada a la Agencia de Coordinación Distrital Del Comercio del DMQ durante la elaboración del diagnóstico del polígono de La Mariscal en 2022, la entidad manifestó que por normativa y definición, los comerciantes autónomos no tienen ubicación fija, el permiso PUCA les permite ejercer la actividad en las ocho administraciones zonales del DMQ, por lo que no cuentan con una referencia geográfica definida. En tal sentido, no se cuenta con cartografía que refleje la ubicación de los comerciantes autónomos dentro de La Mariscal en la actualidad.

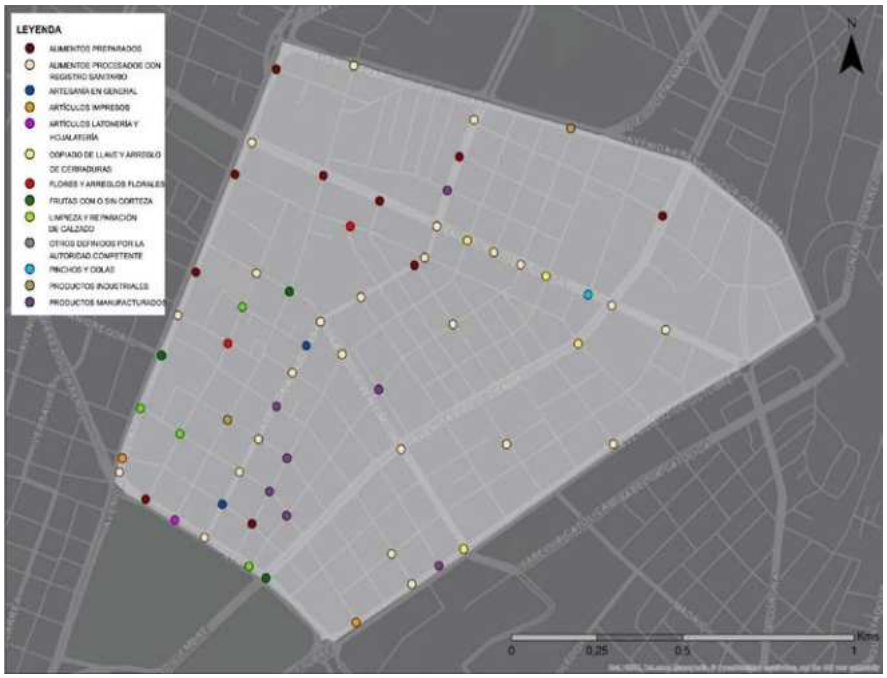



**Figura 204 Ubicación de comerciantes autónomos con permisos PUCA (2017).**

Elaboración: STHV, 2017.

Según información obtenida del boletín estadístico de la Administración zonal La Mariscal: enero-agosto de 2020, desarrollado por el Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, los incidentes de comercio autónomo reportados en el SIS ECU 911 dentro de la Administración Zonal

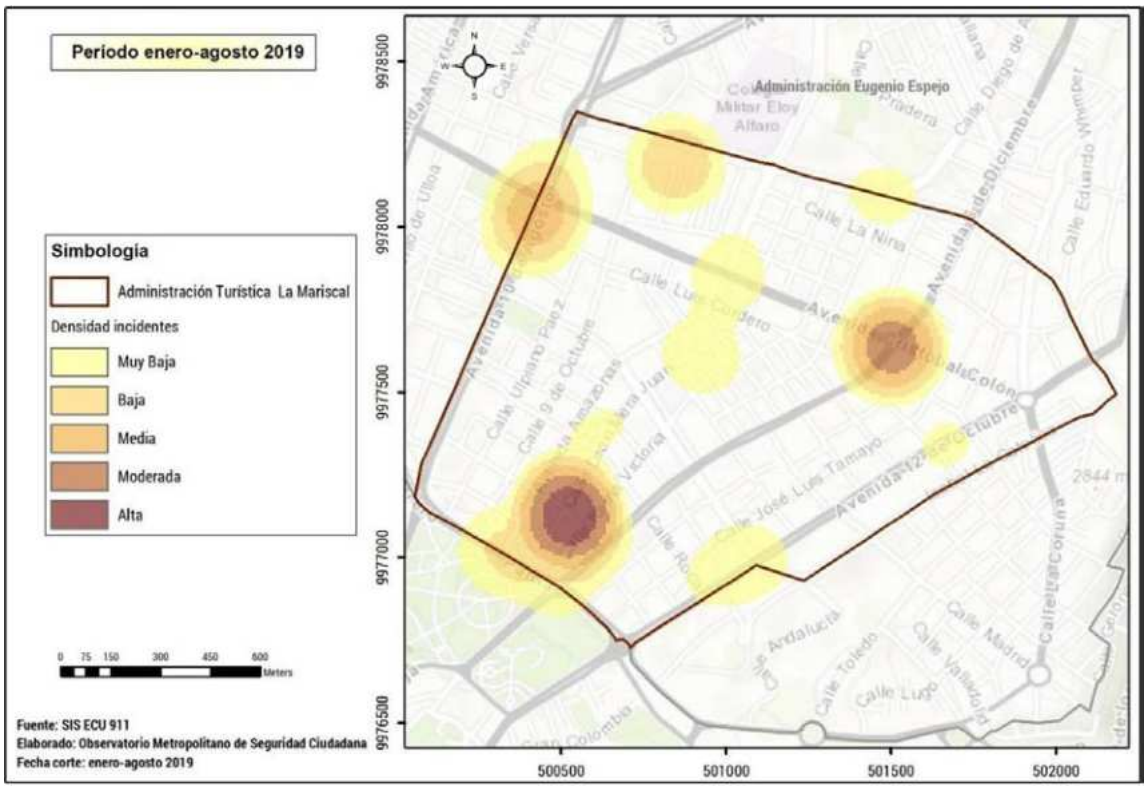
Especial Turística La Mariscal tuvieron un decrecimiento del 62% en el periodo de enero a agosto de 2020 respecto al mismo periodo del 2019 (Ver Tabla 39).

**Tabla 39 Incidentes reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

| Incidentes de Comercio Autónomo reportados en el SIS ECU911 dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal | Frecuencia | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Absoluta | Relativa (%) |
| | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 | Ene-Ago Año 2019 | Ene-Ago Año 2020 |
| Comercio Autónomo | 158 | 60 | -98 | -62 |

*Nota.* Información tomada de la. Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022. Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

Dentro de la Figura 205, se identifica que durante el periodo enero-agosto 2019 la mayor cantidad de incidentes de comercio autónomo[27] se concentró mayoritariamente en tres zonas específicas: la intersección de las avs. 6 de Diciembre con Colón y sus inmediaciones; la intersección de las calles Juan León Mera con Jorge Washington y sus inmediaciones (Hacia el parque El Ejido al sur, y hacia la calle Vicente Ramón Roca al norte); y la intersección de las avs. Colón y 10 de Agosto. Por su parte, durante el periodo enero-agosto 2020 la mayor cantidad de este tipo de incidentes se concentró mayoritariamente en 4 zonas: la intersección de las avs. 10 de Agosto con Colón y sus inmediaciones, con tendencia al suroriente hacia la av. Ignacio de Veintimilla; los ejes de las avs. Colón y 6 de Diciembre y sus inmediaciones, con tendencia hacia la av. 12 de Octubre (En el caso de la av. Colón), y con tendencia hacia la av. Orellana (En el caso de la av. 6 de Diciembre); y la intersección de las avs. 6 de Diciembre con Patria, y sus inmediaciones con tendencia al noroccidente hacia la intersección de las calles Vicente Ramón Roca y Juan León Mera.




[27] Refiere a los incidentes de Comercio Autónomo en el contexto de la Emergencia Sanitaria en el Semáforo Amarillo, es decir, uso del espacio público cuando era restringida la movilidad ciudadana.

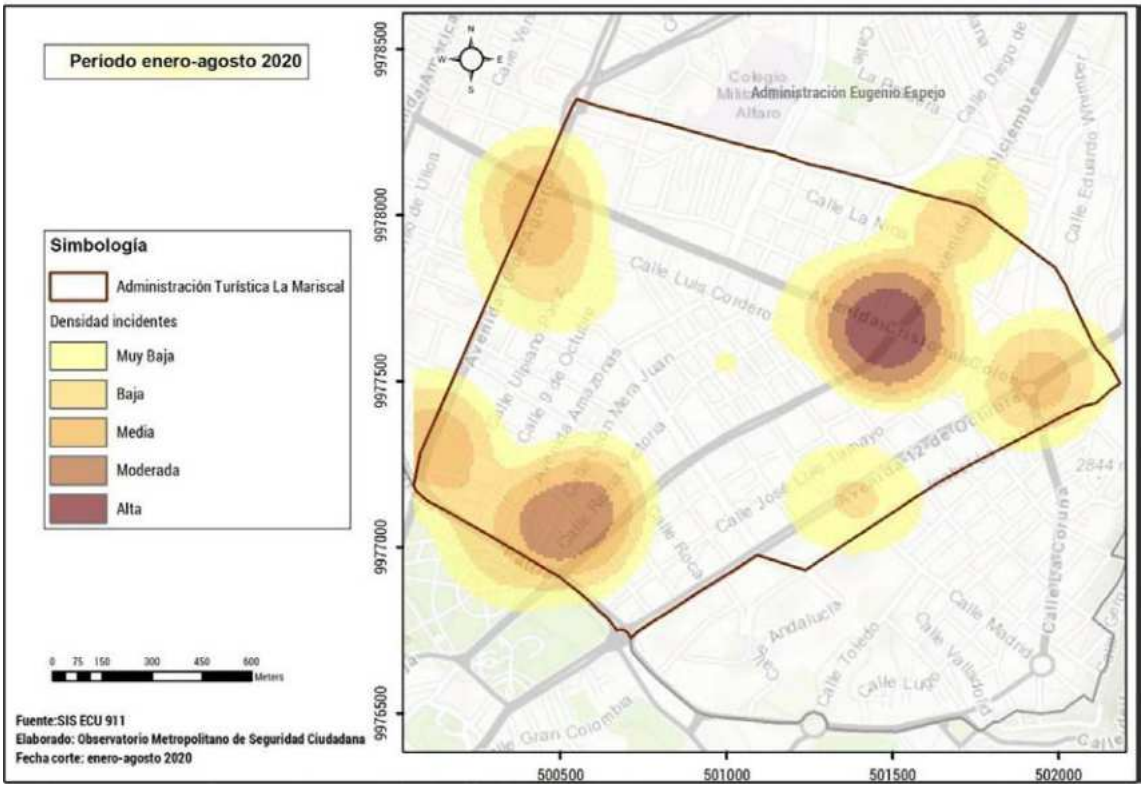



**Figura 205 Mapa de calor de incidentes de comercio autónomo reportados dentro de la Administración Turística Especial La Mariscal -Comparativo 2019-2020-.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2022. Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana del DMQ, 2020.

### *4.3.8 Resultados de encuesta a actividades económicas (2022)*

#### *4.3.8.1 Estructura de la encuesta*

Como complemento al análisis de la dimensión socioeconómica, se desarrolló una encuesta dirigida a actividades económicas dentro del polígono La Mariscal, con el apoyo de estudiantes de la Carrera de Economía de la Universidad de las Fuerzas Armadas-ESPE y la Universidad Técnica Particular de Loja (UTPL), entre mayo y junio de 2022.

De las 2.350 actividades económicas activas en 2021, se tomó una muestra de 330 (encuestas válidas), lo cual brinda resultados a nivel del polígono de estudio, con un 95% de confianza y 5% de margen de error. Para lograr las 330 encuestas válidas, se realizaron 668 levantamientos de información de donde se desprende lo siguiente (Ver Figura 206 y Figura 207):

- 330 encuestas fueron válidas (47,4%).
- 184 encuestas no se realizaron debido a que la actividad económica ya no existe en el lugar que muestra la base de datos de las actividades económicas (26,5%).
- 133 encuestas no se realizaron debido a que el personal de la actividad económica no deseaba responder (19,1%).
- 44 encuestas no se realizaron debido a que la actividad económica no brindaba atención al momento en que el/la encuestador/a se acercó (7%).

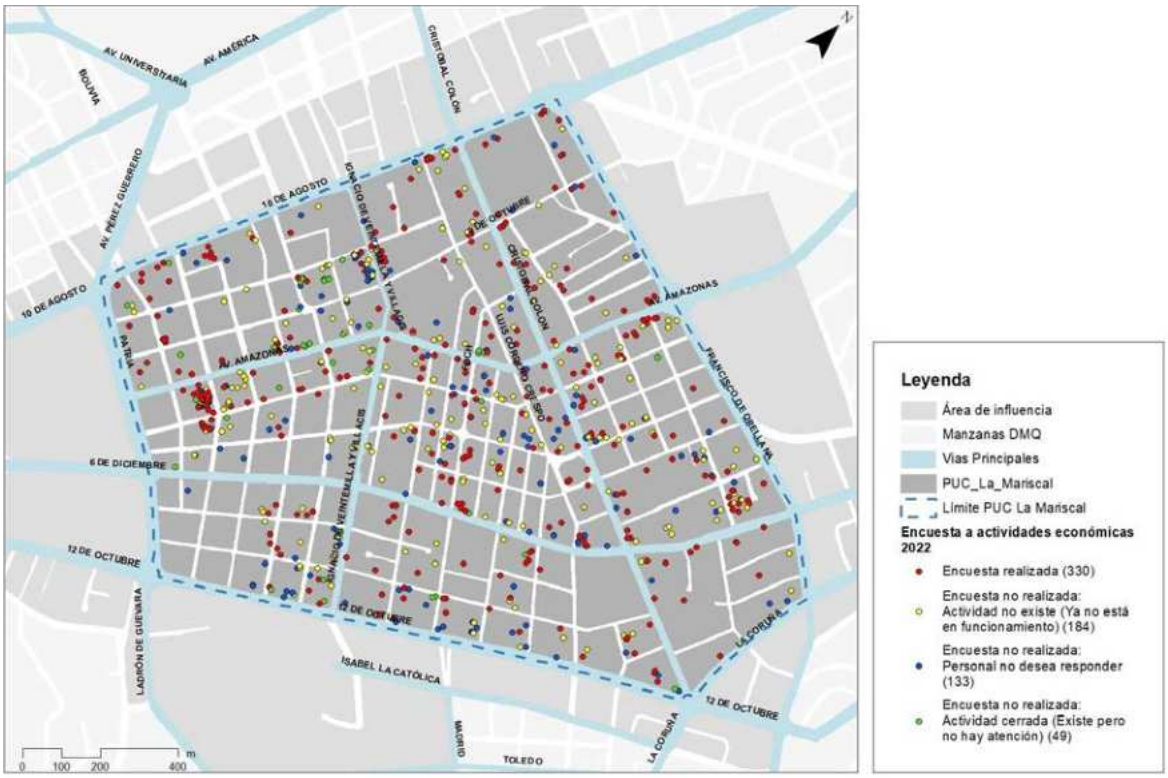



**Figura 206 Ubicación de las 668 encuestas realizadas a actividades económicas de La Mariscal.**

*Nota.* Este mapa muestra los resultados de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

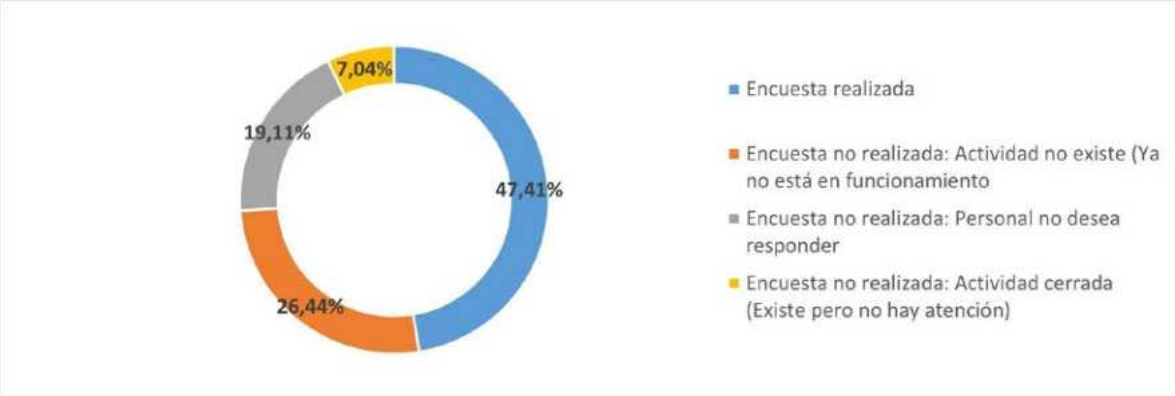



**Figura 207 Encuestas realizadas a actividades económicas de La Mariscal.**

*Nota.* La figura muestra los porcentajes de los resultados de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024..

En complemento, se estableció un muestreo que concuerde con la estructura socioeconómica que se identifica en el Capítulo 4.3.2, el cual desagrega a las actividades económicas por oferta de productos y oferta de servicios, los cuales se desagregan en grandes grupos de actividades económicas, y estos a su vez, en actividades económicas específicas (Ver Tabla 40 y Tabla 41).

**Tabla 40 Actividades económicas desagregadas por oferta de productos de consumo -Muestra 330 actividades económicas-.**

| Muestra de Oferta de Productos | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Grupo de actividades económicas** | **# Act. Econ.** | **(%)** | **Actividad económica** | **# Act. Econ.** | **(%)** |
| Venta de productos alimenticios | 89 | 27% | Cafetería/restaurante/bebidas sin alcohol | 51 | 15,5% |
| | | | Elaboración/venta de alimentos | 33 | 10% |
| | | | Panadería/Pastelería | 4 | 1,2% |
| | | | Frutería/Verdulería | 1 | 0,3% |
| Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 52 | 15,8% | Bazar (Venta de productos varios) | 11 | 3,4% |
| | | | Papelería | 10 | 3% |
| | | | Fabricación/venta de ropa y artículos textiles | 9 | 2,8% |
| | | | Imprenta | 5 | 1,5% |
| | | | Venta de electrodomésticos/artículos de iluminación | 3 | 0,9% |
| | | | Venta de equipo deportivo | 3 | 0,9% |
| | | | Venta de productos fotográficos | 3 | 0,9% |
| | | | Venta de joyería/relojería | 2 | 0,6% |
| | | | Venta de plantas y artículos afines | 2 | 0,6% |
| | | | Fabricación/venta de mobiliario | 2 | 0,6% |
| | | | Fabricación/venta de artículos cosméticos | 1 | 0,3% |
| | | | Librería | 1 | 0,3% |
| Venta de bebidas alcohólicas | 22 | 6,7% | Preparación y servicio de bebidas con alcohol | 22 | 6,7% |
| Venta de tecnología | 22 | 6,7% | Venta de tecnología (Hardware/Software) | 22 | 6,7% |
| Venta de artículos para la salud humana | 14 | 4,2% | Fabricación/venta de productos ópticos/dentales | 6 | 1,8% |
| | | | Farmacia | 4 | 1,2% |
| | | | Venta de insumos médicos | 3 | 0,9% |
| | | | Venta de productos naturistas | 1 | 0,3% |
| Venta de productos automotrices | 7 | 2,1% | Venta de vehículos/autopartes/productos automotrices | 7 | 2,1% |
| Venta de productos artísticos | 6 | 1,8% | Venta de artesanía | 6 | 1,8% |
| Venta de productos varios | 4 | 1,2% | Venta de lotería | 2 | 0,6% |
| | | | Cerrajería | 1 | 0,3% |
| | | | Venta de combustible | 1 | 0,3% |
| Venta de productos de industria o construcción | 1 | 0,3% | Venta de maquinaria/industria | 1 | 0,3% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Total productos** | **217** | **65,8%** | **Total productos** | **217** | **65,8%** |
| **Total Productos + Servicio** | **330** | **100%** | **Total Productos + Servicio** | **330** | **100%** |

*Nota.* Esta tabla muestra las actividades económicas desagregadas por oferta de productos de acuerdo a la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 41 Actividades económicas desagregadas por oferta de servicios -Muestra 330 actividades económicas-**

| **Muestra de Oferta de Servicios** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Grupo de actividades económicas** | **# Act. Econ.** | **(%)** | **Actividad económica** | **# Act. Econ.** | **(%)** |
| Servicios de salud humana/animal | 29 | 8,8% | Servicio médico/odontológico | 28 | 8,5% |
| | | | Laboratorio médico | 1 | 0,3% |
| Servicios turísticos | 18 | 5,5% | Alojamiento | 12 | 3,7% |
| | | | Agencia de viajes | 6 | 1,8% |
| Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 18 | 5,5% | Servicio de cosmetología/peluquería | 8 | 2,5% |
| | | | Confección de ropa | 4 | 1,2% |
| | | | Servicio de correo | 3 | 0,9% |
| | | | Gimnasio/actividad deportiva | 1 | 0,3% |
| | | | Servicio de lavandería | 1 | 0,3% |
| | | | Reparación vehicular | 1 | 0,3% |
| Servicios de administración y consultoría | 16 | 4,8% | Servicio administrativo | 12 | 3,6% |
| | | | Servicio de consultoría | 4 | 1,2% |
| Servicios de tecnología | 11 | 3,3% | Servicio informático | 7 | 2,1% |
| | | | Servicio de telecomunicaciones | 4 | 1,2% |
| Servicios educativos | 8 | 2,4% | Educación | 8 | 2,4% |
| Servicios bancarios | 4 | 1,2% | Banco/cooperativa | 4 | 1,2% |
| Servicios de estacionamiento | 4 | 1,2% | Estacionamiento | 4 | 1,2% |
| Servicios varios | 2 | 0,6% | Club Nocturno | 2 | 0,6% |
| Servicios de guardianía | 2 | 0,6% | Servicio de guardianía | 2 | 0,6% |
| Servicios artísticos | 1 | 0,3% | Servicio artístico | 1 | 0,3% |
| **Total Servicios** | **113** | **34,2%** | **Total Servicios** | **113** | **34,2%** |
| **Total Productos + Servicio** | **330** | **100%** | **Total Productos + Servicio** | **330** | **100%** |

*Nota.* Esta tabla muestra las actividades económicas desagregadas por oferta de servicios de acuerdo a la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

#### *4.3.8.2 Análisis histórico de apertura de actividades económicas*

Al analizar la apertura de actividades económicas por décadas, se identifica que desde 1955 hasta 2000 se abrieron 49 actividades económicas (14,9%), de las cuales 15 fueron en el año 2000

(Coincide con el año el en cual el país adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial). En la década de 2001 a 2010 se abrieron 49 actividades económicas (14,9%), de las cuales, la mayor cantidad se aperturó entre 2008 y 2010 (Coincide con los primeros años del gobierno del Ec. Rafael Correa).

En la década de 2011 a 2020 se aperturaron 210 actividades económicas (63,6%, lo cual corresponde al periodo con mayor apertura de actividades económicas). Durante este periodo, hubo un crecimiento progresivo en la apertura de actividades económicas hasta 2015 (se abrieron 43 ese año), disminuyó en 2016 (16 abiertas ese año), volvió a aumentar en 2017 donde se abrieron 30 actividades económicas (Coincide con el cambio de gobierno entre el Ec. Rafael Correa y el Lic. Lenin Moreno), y disminuyó progresivamente hasta 2020, donde se abrieron 16 actividades económicas (Coincide con el inicio de la pandemia COVID).

En el periodo 2021-2022 se aperturaron 22 actividades económicas (6,6%). De 2020 a 2021 hubo un ligero crecimiento (20 actividades económicas aperturadas), mientras que en 2022 (hasta junio) se abrieron 2 actividades económicas (Ver Tabla 42 y Figura 208).

**Tabla 42 Apertura de actividades económicas por décadas entre 1955 y 2022 -Muestra 330 actividades económicas-.**

| Periodo | Cantidad de actividades económicas | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| 1950-1960 | 2 | 0,6% |
| 1961-1970 | 1 | 0,3% |
| 1971-1980 | 3 | 0,9% |
| 1981-1990 | 13 | 4% |
| 1991-2000 | 30 | 9,1% |
| 2001-2010 | 49 | 14,9% |
| 2011-2020 | 210 | 63,6% |
| 2021-2022 | 22 | 6,6% |
| **Total** | **330** | **100%** |

*Nota.* Esta tabla muestra las actividades según sus años de apertura de acuerdo a la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

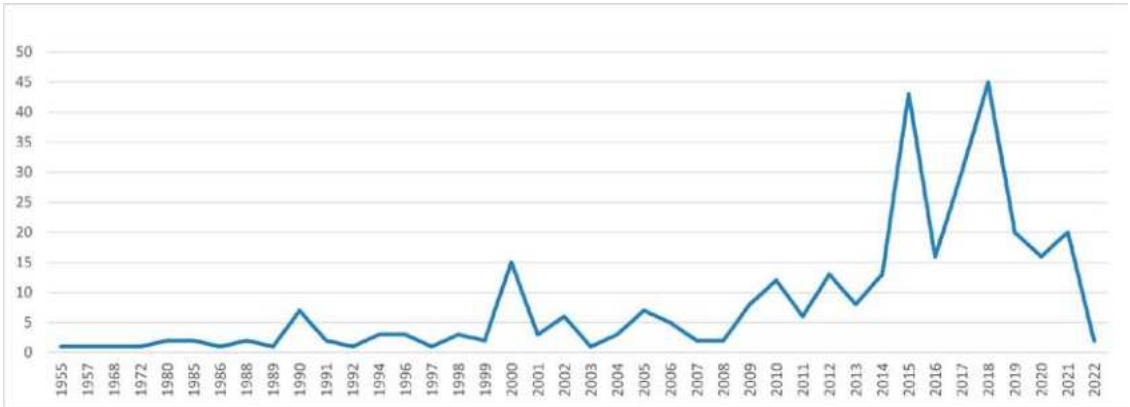



**Figura 208 Cantidad de actividades económicas aperturadas por año -Muestra 330 actividades económicas-.**

*Nota.* Esta figura representa la cantidad de actividades económicas aperturadas entre 1950 - 2022, de acuerdo a la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

#### 4.3.8.3 *Propiedad del inmueble donde se ubican las actividades económicas*

Al analizar el tipo de propiedad donde se ubican las actividades económicas, se identifican 250 en estado de arrendamiento (75,8%), mientras que 80 son propiedad de los dueños de las actividades económicas (24,2%). El alto porcentaje de propiedades en alquiler para la oferta de servicios y comercio, podría deberse a que el polígono La Mariscal es una zona con una fuerte vocación comercial, por lo cual, los propietarios de oficinas y locales comerciales buscan obtener réditos económicos mediante la renta.

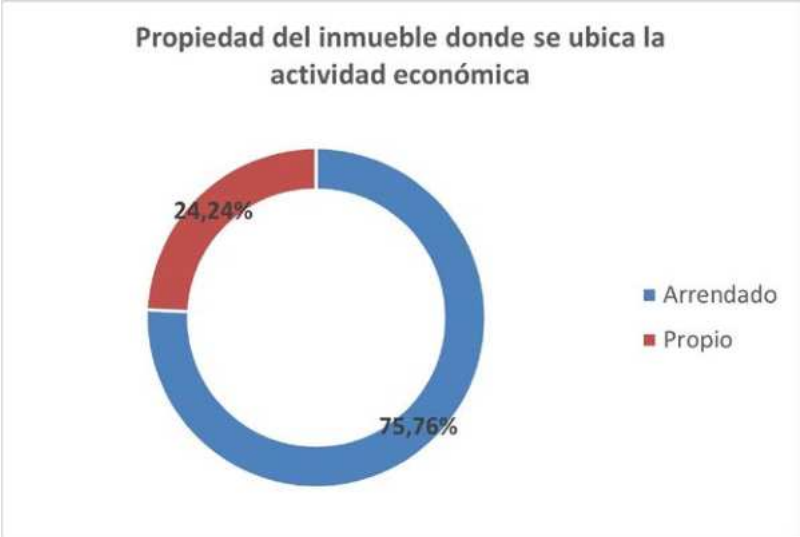



**Figura 209 Propiedad del inmueble donde se ubica la actividad económica -Muestra 330 actividades económicas-.**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

#### 4.3.8.4 *Características sociodemográficas del dueño/a o administrador/a de las actividades económicas*

En relación a la administración de las actividades económicas, se identifican 181 actividades económicas administradas por el/la propietario/a (54,9%), 107 por el/la administrador/a (32,4%), 34 por un/a encargado/a (10,3%), y 8 por un/a familiar del propietario/a (2,4%). A su vez, se identifica que el 59,1% de los administradores de las actividades económicas son hombres y el 34,9% son mujeres (Ver Figura 210).

Al analizar la administración de las actividades económicas por género, se identifica que los propietarios y administradores son mayoritariamente hombres, en una relación de casi 2 a 1, frente a propietarias y administradoras. A su vez, la distribución de hombres/mujeres es similar en el caso de la administración de encargados y familiares (Ver Tabla 43).

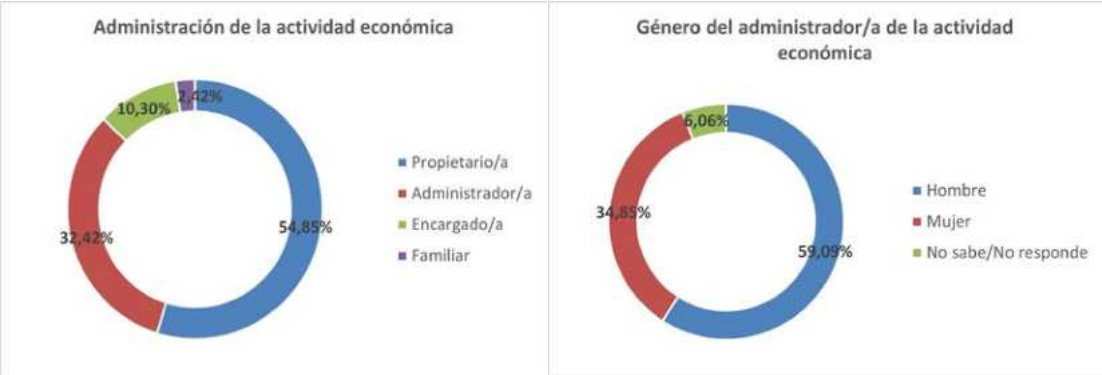



**Figura 210 Administración de la actividad económica (Izquierda) y Género del administrador/a de la actividad económica (Derecha) -Muestra 330 actividades económicas-.**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 43 Administración de las actividades económicas por género -Muestra 330 actividades económicas-**

| Administración de las actividades económicas por género | | | |
|---|---|---|---|
| **Persona encuestada** | **Hombre** | **Mujer** | **No sabe/No responde** |
| Propietario/a | 112 | 62 | 7 |
| Administrador/a | 63 | 34 | 10 |
| Encargado/a | 16 | 15 | 3 |
| Familiar | 4 | 4 | 0 |
| **Total** | **195** | **115** | **20** |

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En relación al nivel educativo del administrador/a de la actividad económica, se identifican 150 personas con educación de tercer nivel (45,5%), 100 con educación media (30,3%), 45 no saben o no responden (13,6%), 24 cuentan con posgrado (7,3%), y 11 con educación básica (Ver Figura 211).

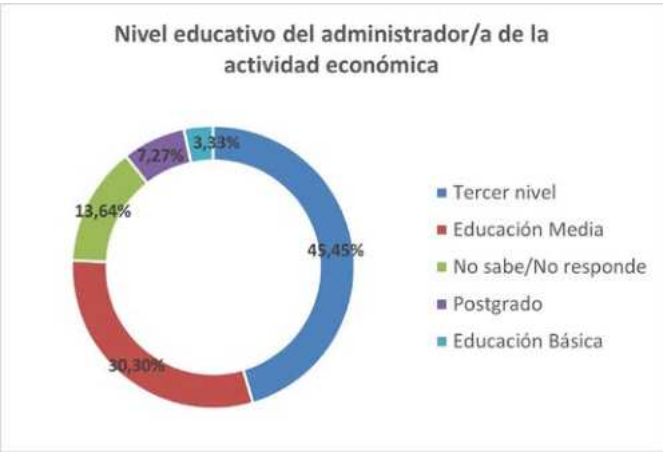



**Figura 211 Nivel educativo del administrador/a de la actividad económica -Muestra 330 actividades económicas-.**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar el nivel educativo entre la población del DMQ mayor a 18 años (Censo 2010) y la muestra poblacional de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal (2022), se identifica que (Ver Tabla 44):

- El porcentaje de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal con educación básica, es menor que el porcentaje de población mayor a 18 años en el DMQ con educación básica, en una relación 8 a 1 (3,3% en La Mariscal frente al 25,6% en el DMQ).
- El porcentaje de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal con educación media, es similar que el porcentaje de la población mayor a 18 años en el DMQ con educación media.
- El porcentaje de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal con educación de tercer nivel, es mayor que el porcentaje de la población mayor a 18 años en el DMQ con educación de tercer nivel (45,5% en La Mariscal frente al 30,4% en el DMQ).
- El porcentaje de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal con educación de postgrado, es mayor que el porcentaje de la población mayor a 18 años en el DMQ con educación de postgrado, en una relación 2 a 1 (7,3% en La Mariscal frente al 3,3% en el DMQ).

**Tabla 44 Comparativo de porcentaje de nivel educativo entre la población del DMQ mayor a 18 años (Censo 2010) y la muestra poblacional de administradores de actividades económicas del polígono La Mariscal (2022).**

| Nivel educativo | Población DMQ mayor a 18 años (Censo 2010) | Porcentaje (%) | Muestra poblacional de administradores de actividades económicas del Polígono La Mariscal (2022) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Educación básica | 384.698 | 25,6 | 11 | 3,3 |
| Educación media | 533.071 | 35,5 | 100 | 30,3 |
| Tercer nivel | 456.321 | 30,4 | 150 | 45,5 |
| Postgrado | 49.201 | 3,3 | 24 | 7,3 |
| No sabe/no responde | 79.551 | 5,3 | 45 | 13,6 |

Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la administración de las actividades económicas por nivel educativo (Ver Tabla 45), se identifica que la mayoría de propietarios y administradores cuentan con tercer nivel (81 y 57 casos respectivamente), la mayoría de encargados tienen educación media (15 casos), y la mayoría de familiares encargados de administrar la actividad económica cuentan con tercer nivel (4 casos).

**Tabla 45 Administración de las actividades económicas por nivel educativo -Muestra 330 actividades económicas-.**

| Administración de las actividades económicas por nivel educativo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Persona encuestada** | **Educación Básica** | **Educación Media** | **Tercer nivel** | **Postgrado** | **No sabe/No responde** |
| Propietario/a | 9 | 58 | 81 | 16 | 17 |
| Administrador/a | 1 | 24 | 57 | 6 | 19 |
| Encargado/a | 0 | 15 | 8 | 2 | 9 |
| Familiar | 1 | 3 | 4 | 0 | 0 |
| **Total** | **11** | **100** | **150** | **24** | **45** |

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En relación al nivel educativo del administrador/a por tipo de actividad económica, se identifica que 14 administradores con posgrado se vinculan a la oferta de servicios de salud humana/animal (58,3% de los casos de posgrado). En referencia a administradores con educación de tercer nivel, se identifican 31 casos vinculados a la venta de productos alimenticios (20,7% de los casos de tercer nivel), 23 casos vinculados a la venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) (15,3% de los casos de tercer nivel), y 20 casos vinculados a la venta de tecnología (13,3% de los casos de tercer nivel) (Ver Tabla 46).

En relación a administradores con educación media, se identifican 40 casos vinculados a la venta de productos alimenticios (40% de los casos de educación media), 20 casos vinculados a la venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) (20% de los casos de educación media), y 11 vinculados a la venta de bebidas alcohólicas (11% de los casos de educación media). Finalmente, se identificaron 7 administradores con educación básica vinculados a la venta de productos alimenticios (63,6% de los casos de educación básica) (Ver Tabla 46).

**Tabla 46 Nivel educativo del administrador/a por tipo de actividad económica.**

| **Nivel educativo del administrador/a por tipo de actividad económica** | | | |
|---|---|---|---|
| **Postgrado** | **Núm.** | **Educación Básica** | **Núm.** |
| Servicios de salud humana/animal | 14 | Venta de productos alimenticios | 7 |
| Servicios de administración y consultoría | 3 | Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 1 |
| Servicios educativos | 3 | Venta de bebidas alcohólicas | 1 |
| Venta de artículos para la salud humana | 1 | Servicios de salud humana/animal | 1 |
| Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 1 | Servicios de tecnología | 1 |
| Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 1 | | |
| Servicios turísticos | 1 | | |
| **Total** | **24** | **Total** | **11** |
| **Tercer nivel** | **Núm.** | **Educación Media** | **Núm.** |
| Venta de productos alimenticios | 31 | Venta de productos alimenticios | 40 |
| Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 23 | Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 20 |
| Venta de tecnología | 20 | Venta de bebidas alcohólicas | 11 |
| Venta de artículos para la salud humana | 11 | Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 7 |
| Servicios de salud humana/animal | 9 | Servicios turísticos | 4 |
| Venta de bebidas alcohólicas | 9 | Servicios de tecnología | 3 |
| Servicios de administración y consultoría | 8 | Venta de productos varios | 3 |
| Venta de productos automotrices | 7 | Venta de productos artísticos | 3 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Servicios turísticos | 7 | Servicios de administración y consultoría | 3 |
| Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 7 | Venta de tecnología | 2 |
| Servicios de tecnología | 6 | Servicios de guardianía | 1 |
| Servicios de estacionamiento | 4 | Venta de artículos para la salud humana | 1 |
| Servicios bancarios | 3 | Servicios artísticos | 1 |
| Venta de productos artísticos | 2 | | |
| Venta de productos varios | 1 | | |
| Servicios educativos | 1 | Servicios varios | 1 |
| Venta de productos de industria o construcción | 1 | | |
| **Total** | **150** | **Total** | **100** |

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar el tiempo de movilización del administrador/a desde su residencia a la actividad económica, se identifica que en 190 casos vive fuera de La Mariscal (57,6%), en 74 casos vive a 30 minutos caminando (22,4%), en 25 casos no saben o no responden (7,6%), en 23 casos vive a 15 minutos caminando (7%), en 9 casos vive a 5 minutos caminando (2,7%), y en 9 casos vive en el mismo lugar (2,7%) (Ver Figura 212).

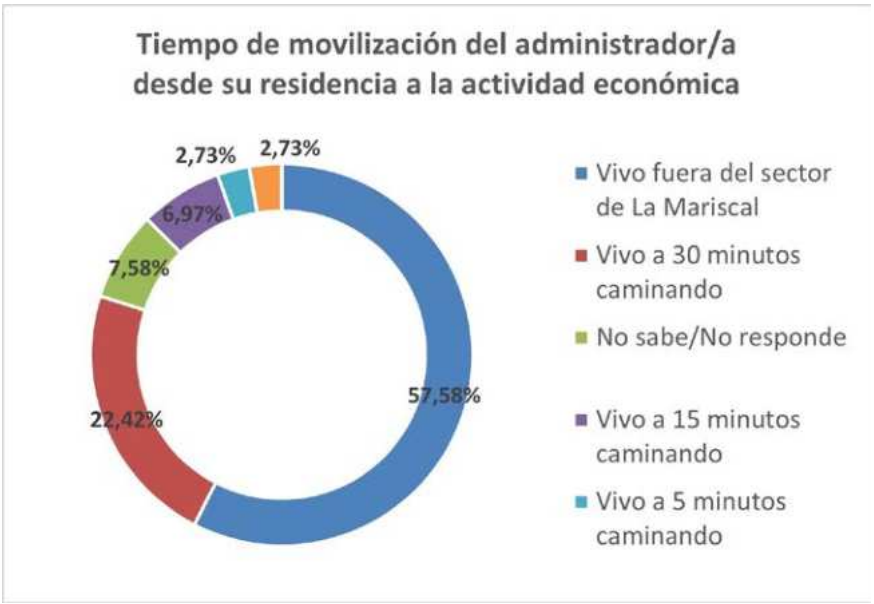



**Figura 212 Tiempo de movilización del administrador/a desde su residencia a la actividad económica - Muestra 330 actividades económicas-**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

#### 4.3.8.5 Situación de las actividades económicas pre-pandemia (Marzo 2020) y actualidad (junio 2022)

### *Apertura de actividad económica antes de marzo 2020*

De las 330 actividades económicas encuestadas, 289 se abrieron antes de marzo de 2020 (87,6%), mientras que 41 se abrieron desde abril de 2020 hasta junio de 2022 (12,4%) (Ver Figura 213). Por su parte, se identifica que 240 actividades económicas cerraron sus actividades durante el confinamiento por pandemia (72,7%), mientras que 49 continuaron con su atención normalmente (14,9%) (Ver Figura 214).

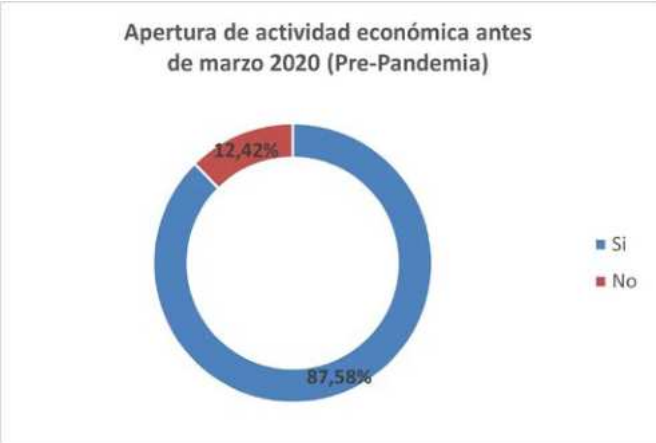



**Figura 213 Apertura de actividad económica antes de marzo 2020 -Muestra 330 actividades económicas-**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022 Elaboración: SHOT, 2024.

### *Tiempo de cierre de la actividad económica por pandemia*

Al analizar el tiempo que estuvieron cerradas las actividades económicas, se identifica que en 105 casos hubo un cierre de 6 a 10 meses (31,8%), en 73 casos un cierre de 11 a 15 meses (22,1%), en 62 casos un cierre de 1 a 5 meses (18,8%), en 51 casos un cierre de 16 a 20 meses (15,5%), en 38 casos un cierre de 21 a 25 meses (11,5%), y en 1 caso un cierre de 26 meses (0,3%) (Ver Figura 214).

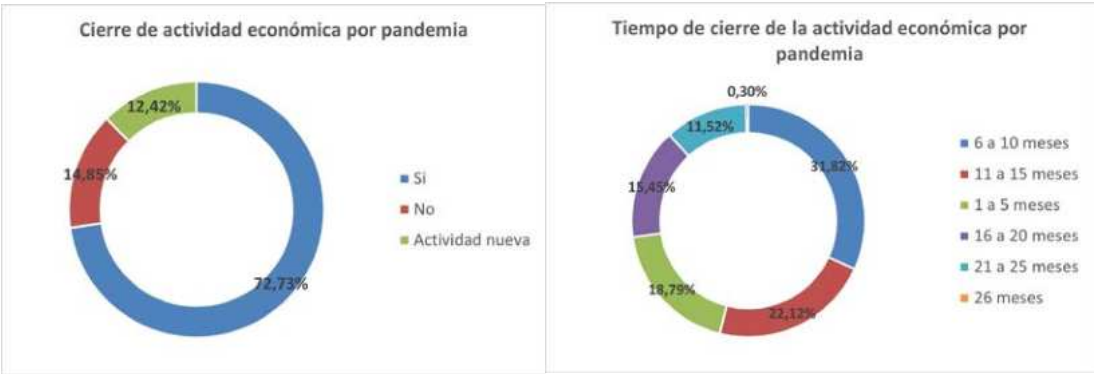



**Figura 214 Cierre de actividad económica por pandemia (Izquierda) y Tiempo de cierre de actividad económica por pandemia (Derecha) -Muestra 330 actividades económicas-v**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

### *Cantidad de tiempo de cierre por tipo de actividad económica*

A continuación, se desglosa el tiempo de cierre por tipo de actividad económica:

**Tabla 47 Tiempo de cierre por tipo de actividad económica -Muestra 330 actividades económicas-**

| Tiempo de cierre por tipo de actividad económica | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo de comercio** | **Grupo de actividades económicas** | **Actividad económica cerrada (Meses)** | | | | | | **Total** |
| | | **De 1 a 5** | **De 6 a 10** | **De 11 a 15** | **De 16 a 20** | **De 21 a 25** | **26** | |
| Oferta de productos de consumo | Venta de productos alimenticios | 21 | 37 | 16 | 10 | 5 | 0 | **89** |
| | Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 13 | 18 | 7 | 6 | 8 | 0 | **52** |
| | Venta de tecnología | 0 | 4 | 4 | 7 | 7 | 0 | **22** |
| | Venta de bebidas alcohólicas | 6 | 1 | 8 | 4 | 3 | 0 | **22** |
| | Venta de artículos para la salud humana | 2 | 7 | 5 | 0 | 0 | 0 | **14** |
| | Venta de productos automotrices | 1 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | **7** |
| | Venta de productos artísticos | 0 | 0 | 1 | 3 | 2 | 0 | **6** |
| | Venta de productos varios | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | **4** |
| | Venta de productos de industria o construcción | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | **1** |
| Oferta de servicios | Servicios de salud humana/animal | 11 | 10 | 3 | 1 | 4 | 0 | **29** |
| | Servicios turísticos | 1 | 1 | 4 | 8 | 3 | 1 | **18** |
| | Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 1 | 7 | 6 | 3 | 1 | 0 | **18** |
| | Servicios de administración y consultoría | 3 | 9 | 3 | 0 | 1 | 0 | **16** |
| | Servicios de tecnología | 2 | 1 | 0 | 5 | 3 | 0 | **11** |
| | Servicios educativos | 0 | 2 | 6 | 0 | 0 | 0 | **8** |
| | Servicios bancarios | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | **4** |
| | Servicios de estacionamiento | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | **4** |
| | Servicios varios | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | **2** |
| | Servicios de guardianía | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | **2** |
| | Servicios artísticos | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | **1** |
| | **Total** | **62** | **105** | **73** | **51** | **38** | **1** | **330** |

Nota. Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la Tabla 47 se identifica que:

*Oferta de productos de consumo*

- Hay 37 actividades vinculadas a la venta de productos alimenticios que cerraron entre 6 y 10 meses (41,6% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 5 actividades que cerraron entre 21 y 25 meses.
- Hay 18 actividades vinculadas a la venta de artículos de uso cotidiano que cerraron entre 6 y 10 meses (34,6% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 8 actividades que cerraron entre 21 y 25 meses.

- Hay 7 actividades vinculadas a la venta de tecnología que cerraron entre 16 y 20 meses (31,8% de este tipo de actividad económica), y 7 que cerraron entre 21 y 25 meses (31,8% de este tipo de actividad económica).
- Hay 8 actividades vinculadas a la venta de bebidas alcohólicas que cerraron entre 11 y 15 meses (36,4% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 3 actividades que cerraron entre 21 y 25 meses.
- Hay 7 actividades vinculadas a la venta de artículos para la salud humana que cerraron entre 6 y 10 meses (50% de este tipo de actividad económica).
- Hay 4 actividades vinculadas a la venta de productos automotrices que cerraron entre 11 y 15 meses (57,1% de este tipo de actividad económica).
- Hay 3 actividades vinculadas a la venta de productos artísticos que cerraron entre 16 y 20 meses (50% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que cerraron entre 21 y 25 meses.

*Oferta de servicios*

- Hay 11 actividades vinculadas a servicios de salud humana/animal que cerraron entre 1 y 5 meses (37,9% de este tipo de actividad económica), y 10 que cerraron entre 6 y 10 meses (34,5% de este tipo de actividad económica).
- Hay 8 actividades vinculadas a servicios turísticos que cerraron entre 16 y 20 meses (44,4% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que cerró durante 26 meses.
- Hay 7 actividades vinculadas a servicios cotidianos que cerraron entre 6 y 10 meses (38,9% de este tipo de actividad económica), y 6 que cerraron entre 11 y 15 meses (33,3% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que cerró entre 21 y 25 meses.
- Hay 9 actividades vinculadas a servicios de administración y consultoría que cerraron entre 6 y 10 meses (56,3% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que cerró entre 21 y 25 meses.
- Hay 5 actividades vinculadas a servicios de tecnología que cerraron entre 16 y 20 meses (45,5% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 3 actividades que cerraron entre 21 y 25 meses.
- Hay 6 actividades vinculadas a servicios educativos que cerraron entre 11 y 15 meses (75% de este tipo de actividad económica).
- Hay 2 actividades vinculadas a servicios bancarios que cerraron entre 6 y 10 meses (50% de este tipo de actividad económica).
- Hay 2 actividades vinculadas a servicios de estacionamiento que cerraron entre 6 y 10 meses (50% de este tipo de actividad económica).
- Hay 2 actividades vinculadas a servicios de guardianía que cerraron entre 11 y 15 meses (100% de este tipo de actividad económica).

### *Comparativo del número de empleados: marzo 2020 (Pre-pandemia)-mayo 2022 (Actualidad)*

Al comparar el número de empleados por actividad económica entre marzo de 2020 y mayo de 2022 (Ver Tabla 48 y Figura 215) se identifica que:

- La mayor cantidad de actividades económicas se distribuye entre 1 a 5 empleados (59,4%) y entre 6 a 10 empleados (24,55%).
- El rango de 1 a 5 empleados aumentó entre los periodos de análisis un 12,7%.
- El rango de 6 a 10 empleados disminuyó entre los periodos de análisis un 8,2%.
- El rango de 11 a 25 empleados se mantuvo igual entre los periodos de análisis.
- El rango de 26 a 50 empleados disminuyó entre los periodos de análisis un 3%.
- El rango de 51 a 100 empleados disminuyó entre los periodos de análisis un 1,2%.
- El rango de 101 a 200 empleados disminuyó entre los periodos de análisis un 0,3%.

**Tabla 48 Comparativo de número de empleados por actividad económica: Marzo 2020-Mayo 2022 - Muestra 330 actividades económicas**

| Número de empleados | Cantidad de actividades económicas | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Pre-Pandemia (Marzo 2020) A | (%) | Actualidad (Mayo 2022) B | (%) | (%) B-A |
| 1 a 5 empleados | 196 | 59,4% | 238 | 72,1 % | **+12,7 %** |
| 6 a 10 empleados | 81 | 24,6% | 54 | 16,4 % | **-8,2%** |
| 11 a 25 empleados | 28 | 8,5% | 28 | 8,5% | **0%** |
| 26 a 50 empleados | 16 | 4,8% | 6 | 1,8% | **-3%** |
| 51 a 100 empleados | 7 | 2,1% | 3 | 0,9% | **-1,2%** |
| 101 a 200 empleados | 2 | 0,6% | 1 | 0,3% | **-0,3%** |
| **Total** | **330** | **100%** | **330** | **100%** | **-** |

Elaboración: SHOT, 2024.

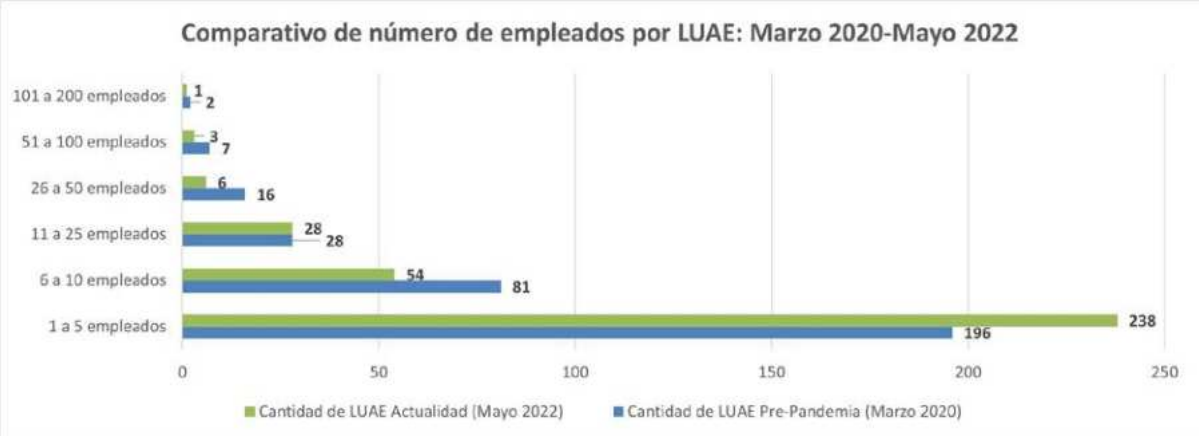



**Figura 215 Comparativo de número de empleados por actividad económica: Marzo 2020-Mayo 2022 - Muestra 330 actividades económicas**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022.

### *Comparativo del número de empleados por tipo de actividad económica: marzo 2020 (Pre-pandemia) - mayo 2022 (Actualidad)*

Al analizar la mayor cantidad de empleados por tipo de actividad económica en marzo 2020 (Ver Tabla 49) se identifica que:

*Oferta de productos de consumo*

- Hay 52 actividades vinculadas a la venta de productos alimenticios que tienen de 1 a 5 empleados (58,4% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 3 actividades que tienen de 26 a 50 empleados.
- Hay 40 actividades vinculadas a la venta de artículos de uso cotidiano que tienen de 1 a 5 empleados (76,9% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 3 actividades que tienen de 51 a 100 empleados.
- Hay 20 actividades vinculadas a la venta de tecnología que tienen de 1 a 5 empleados (90,9% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 26 a 50 empleados.
- Hay 17 actividades vinculadas a la venta de bebidas alcohólicas que tienen de 1 a 5 empleados (90,9% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 26 a 50 empleados.
- Hay 12 actividades vinculadas a la venta de artículos para la salud humana que tienen de 1 a 5 empleados (85,7% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 6 a 10 empleados.
- Hay 4 actividades vinculadas a la venta de productos automotrices que tienen de 26 a 50 empleados (57,1% de este tipo de actividad económica).
- Hay 4 actividades vinculadas a la venta de productos artísticos que tienen de 1 a 5 empleados (66,7% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 6 a 10 empleados.
- Hay 3 actividades vinculadas a la venta de productos varios que tienen de 1 a 5 empleados (75% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 6 a 10 empleados.

*Oferta de servicios*

- Hay 18 actividades vinculadas a servicios de salud humana/animal que tienen de 1 a 5 empleados (62,1% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 101 a 200 empleados.
- Hay 7 actividades vinculadas a servicios turísticos que tienen de 6 a 10 empleados (58,4% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 6 actividades que tienen de 11 a 25 empleados.
- Hay 10 actividades vinculadas a servicios cotidianos que tienen de 1 a 5 empleados (55,6% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 8 actividades que tienen de 6 a 10 empleados.

- Hay 8 actividades vinculadas a servicios de administración y consultoría que tienen de 6 a 10 empleados (50% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 4 actividades que tienen de 11 a 25 empleados.
- Hay 11 actividades vinculadas a servicios de tecnología que tienen de 1 a 5 empleados (100% de este tipo de actividad económica).
- Hay 3 actividades vinculadas a servicios educativos que tienen de 51 a 100 empleados (37,5% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 101 a 200 empleados.
- Hay 1 actividad vinculada a servicios bancarios que tienen de 51 a 100 empleados (25% de este tipo de actividad económica).
- Hay 1 actividad vinculada a servicios de estacionamiento que tienen de 26 a 50 empleados (25% de este tipo de actividad económica).
- Hay 2 actividades vinculadas a servicios de guardianía que tienen de 6 a 10 empleados (100% de este tipo de actividad económica).
- Hay 1 actividad vinculada a servicios artísticos que tiene de 1 a 5 empleados (100% de este tipo de actividad económica).

**Tabla 49 Número de empleados por actividad económica en Pre-Pandemia (Marzo 2020).**

| Número de empleados por actividad económica en pre-pandemia (marzo 2020) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo de comercio** | **Grupo de actividades económicas** | **Número de empleados** | | | | | | |
| | | **1 a 5** | **6 a 10** | **11 a 25** | **26 a 50** | **51 a 100** | **101 a 200** | **Total** |
| Oferta de productos de consumo | Venta de productos alimenticios | 52 | 26 | 8 | 3 | 0 | 0 | **89** |
| | Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 40 | 7 | 1 | 1 | 3 | 0 | **52** |
| | Venta de tecnología | 20 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | **22** |
| | Venta de bebidas alcohólicas | 17 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | **22** |
| | Venta de artículos para la salud humana | 12 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | **14** |
| | Venta de productos automotrices | 0 | 1 | 2 | 4 | 0 | 0 | **7** |
| | Venta de productos artísticos | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | **6** |
| | Venta de productos varios | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | **4** |
| | Venta de productos de industria o construcción | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | **1** |
| Oferta de servicios | Servicios de salud humana/animal | 18 | 7 | 3 | 0 | 0 | 1 | **29** |
| | Servicios turísticos | 2 | 7 | 6 | 3 | 0 | 0 | **18** |
| | Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 10 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | **18** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Servicios de administración y consultoría | 4 | 8 | 4 | 0 | 0 | 0 | **16** |
| Servicios de tecnología | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **11** |
| Servicios educativos | 0 | 2 | 0 | 2 | 3 | 1 | **8** |
| Servicios bancarios | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | **4** |
| Servicios de estacionamiento | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | **4** |
| Servicios varios | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | **2** |
| Servicios de guardianía | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | **2** |
| Servicios artísticos | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **1** |
| **Total** | **196** | **81** | **28** | **16** | **7** | **2** | **330** |

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la mayor cantidad de empleados por tipo de actividad económica en mayo de 2022 (Ver Tabla 50) se identifica que:

*Oferta de productos de consumo*

- Hay 70 actividades vinculadas a la venta de productos alimenticios que tienen de 1 a 5 empleados (78,7% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 26 a 50 empleados.
- Hay 45 actividades vinculadas a la venta de artículos de uso cotidiano que tienen de 1 a 5 empleados (86,5% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 51 a 100 empleados.
- Hay 22 actividades vinculadas a la venta de tecnología que tienen de 1 a 5 empleados (100% de este tipo de actividad económica).
- Hay 19 actividades vinculadas a la venta de bebidas alcohólicas que tienen de 1 a 5 empleados (86,4% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 11 a 25 empleados.
- Hay 12 actividades vinculadas a la venta de artículos para la salud humana que tienen de 1 a 5 empleados (85,7% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 6 a 10 empleados.
- Hay 4 actividades vinculadas a la venta de productos automotrices que tienen de 11 a 25 empleados (57,1% de este tipo de actividad económica).
- Hay 4 actividades vinculadas a la venta de productos artísticos que tienen de 1 a 5 empleados (66,7% de este tipo de actividad económica). Además, se identifican 2 actividades que tienen de 6 a 10 empleados.
- Hay 4 actividades vinculadas a la venta de productos varios que tienen de 1 a 5 empleados (100% de este tipo de actividad económica).
- Hay 1 actividad vinculada a la venta de productos de industria o construcción que tiene de 11 a 25 empleados (100% de este tipo de actividad económica).

*Oferta de servicios*

- Hay 20 actividades vinculadas a servicios de salud humana/animal que tienen de 1 a 5 empleados (69% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 101 a 200 empleados.
- Hay 9 actividades vinculadas a servicios turísticos que tienen de 6 a 10 empleados (50% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 26 a 50 empleados.
- Hay 13 actividades vinculadas a servicios cotidianos que tienen de 1 a 5 empleados (72,2% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 11 a 25 empleados.
- Hay 6 actividades vinculadas a servicios de administración y consultoría que tienen de 1 a 5 empleados, y 6 que tienen de 6 a 10 empleados (37,5% de cada tipo de actividad económica). Además, se identifican 4 actividades que tienen de 11 a 25 empleados.
- Hay 11 actividades vinculadas a servicios de tecnología que tienen de 1 a 5 empleados (100% de este tipo de actividad económica).
- Hay 6 actividades vinculadas a servicios educativos que tienen de 6 a 10 empleados (75% de este tipo de actividad económica). Además, se identifica 1 actividad que tiene de 26 a 50 empleados.
- Hay 2 actividades vinculadas a servicios bancarios que tienen de 11 a 25 empleados (50% de este tipo de actividad económica).
- Hay 1 actividad vinculada a servicios varios que tiene de 1 a 5 empleados, y 1 que tiene de 6 a 10 empleados (50% de cada tipo de actividad económica).
- Hay 1 actividad vinculada a servicios de guardianía que tiene de 6 a 10 empleados, y 1 que tiene de 51 a 100 empleados (50% de cada tipo de actividad económica).
- Hay 1 actividad vinculada a servicios artísticos que tiene de 1 a 5 empleados (100% de este tipo de actividad económica).

**Tabla 50 Número de empleados por actividad económica en la actualidad (Mayo 2022).**

| Número de empleados por actividad económica en la actualidad (mayo 2022) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipo de comercio** | **Grupo de actividades económicas** | **Número de empleados** | | | | | | |
| | | **1 a 5** | **6 a 10** | **11 a 25** | **26 a 50** | **51 a 100** | **101 a 200** | **Total** |
| Oferta de productos de consumo | Venta de productos alimenticios | 70 | 12 | 5 | 2 | 0 | 0 | **89** |
| | Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 45 | 3 | 2 | 0 | 2 | 0 | **52\|** |
| | Venta de tecnología | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **22** |
| | Venta de bebidas alcohólicas | 19 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | **22** |
| | Venta de artículos para la salud humana | 12 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | **14** |
| | Venta de productos automotrices | 2 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 | **7** |
| | Venta de productos artísticos | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | **6** |
| | Venta de productos varios | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **4** |
| | Venta de productos de industria o construcción | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | **1** |
| Oferta de servicios | Servicios de salud humana/animal | 20 | 4 | 3 | 1 | 0 | 1 | **29** |
| | Servicios turísticos | 5 | 9 | 3 | 1 | 0 | 0 | **18** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 13 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | **18** |
| Servicios de administración y consultoría | 6 | 6 | 4 | 0 | 0 | 0 | **16** |
| Servicios de tecnología | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **11** |
| Servicios educativos | 0 | 6 | 1 | 1 | 0 | 0 | **8** |
| Servicios bancarios | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | **4** |
| Servicios de estacionamiento | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | **4** |
| Servicios varios | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | **2** |
| Servicios de guardianía | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | **2** |
| Servicios artísticos | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **1** |
| **Total** | **238** | **54** | **28** | **6** | **3** | **1** | **330** |

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

Al comparar el número de empleados por actividad económica entre marzo de 2020 y mayo de 2022 (Ver Tabla 51) se identifica que:

- En la categoría de 1 a 5 empleados hay un aumento en 12 de los 20 grupos de actividades económicas. En los 8 restantes, la cantidad de empleados se mantiene.
- El aumento más significativo en la categoría de 1 a 5 empleados sucedió en: venta de productos alimenticios (18 casos), venta de artículos de uso cotidiano (5 casos), servicios turísticos (3 casos), y servicios cotidianos (3 casos).
- En la categoría de 6 a 10 empleados hay una disminución en 9 de los 20 grupos de actividades económicas. En 9 casos se mantiene, y en 2 aumenta.
- La disminución más significativa en la categoría de 6 a 10 empleados sucedió en: venta de productos alimenticios (14 casos), venta de artículos de uso cotidiano (4 casos), servicios cotidianos (4 casos), venta de bebidas alcohólicas (3 casos), y servicios de salud humana/animal (3 casos).
- En la categoría de 11 a 25 empleados hay una disminución en 5 de los 20 grupos de actividades económicas. En 4 casos disminuye, y en 11 casos se mantiene.
- El aumento más significativo en la categoría de 11 a 25 empleados sucedió en la venta de productos automotrices. Por su parte, la disminución más significativa sucedió en: venta de productos alimenticios (3 casos), y servicios turísticos (3 casos).
- En la categoría de 26 a 50 empleados hay una disminución en 6 de los 20 grupos de actividades económicas. En 1 caso aumenta, y en 13 casos se mantiene.
- La disminución más significativa en la categoría de 26 a 50 empleados sucedió en: venta de productos automotrices (4 casos), venta de tecnología (2 casos), y servicios turísticos (2 casos).
- En la categoría de 51 a 100 empleados hay una disminución en 3 de los 20 grupos de actividades económicas. En 1 caso aumenta, y en 16 casos se mantiene.
- La disminución más significativa en la categoría de 51 a 100 empleados sucedió en: servicios educativos (3 casos), venta de artículos de uso cotidiano (1 caso), y servicios bancarios (1 caso).
- En la categoría de 101 a 200 empleados hay una disminución en 1 de los 20 grupos de actividades económicas. Por su parte, en los 19 restantes no hay variación.

**Tabla 51 Comparativo del número de empleados por actividad económica: Marzo 2020 (A)-Mayo 2022 (B).**

| Comparativo del número de empleados por actividad económica: marzo 2020 (A)-mayo 2022 (B) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tipo de comercio | Grupo de actividades económicas | Número de empleados (B-A) | | | | | |
| | | 1 a 5 | 6 a 10 | 11 a 25 | 26 a 50 | 51 a 100 | 101 a 200 |
| Oferta de productos de consumo | Venta de productos alimenticios | 18 | -14 | -3 | -1 | 0 | 0 |
| | Venta de artículos de uso cotidiano (doméstico u oficina) | 5 | -4 | 1 | -1 | -1 | 0 |
| | Venta de tecnología | 2 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 |
| | Venta de bebidas alcohólicas | 2 | -3 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | Venta de artículos para la salud humana | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Venta de productos automotrices | 2 | 0 | 2 | -4 | 0 | 0 |
| | Venta de productos artísticos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Venta de productos varios | 1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Venta de productos de industria o construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oferta de servicios | Servicios de salud humana/animal | 2 | -3 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | Servicios turísticos | 3 | 2 | -3 | -2 | 0 | 0 |
| | Servicios cotidianos (doméstico/oficina) | 3 | -4 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | Servicios de administración y consultoría | 2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Servicios de tecnología | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Servicios educativos | 0 | 4 | 1 | -1 | -3 | -1 |
| | Servicios bancarios | 0 | 0 | 1 | 0 | -1 | 0 |
| | Servicios de estacionamiento | 1 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 |
| | Servicios varios | 1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Servicios de guardianía | 0 | -1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | Servicios artísticos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

#### *4.3.8.6 Procedencia de clientes de las actividades económicas*

Al analizar la procedencia de los clientes de las actividades económicas según la percepción de los administradores encuestados, se identifica que en 152 casos los clientes son de otros barrios de la ciudad (46,1%), en 100 casos son del barrio (30,3%), en 36 casos no saben o no responden (10,9%), en 22 casos son de otras provincias (6,7%), y en 20 casos son de otro país (6%).

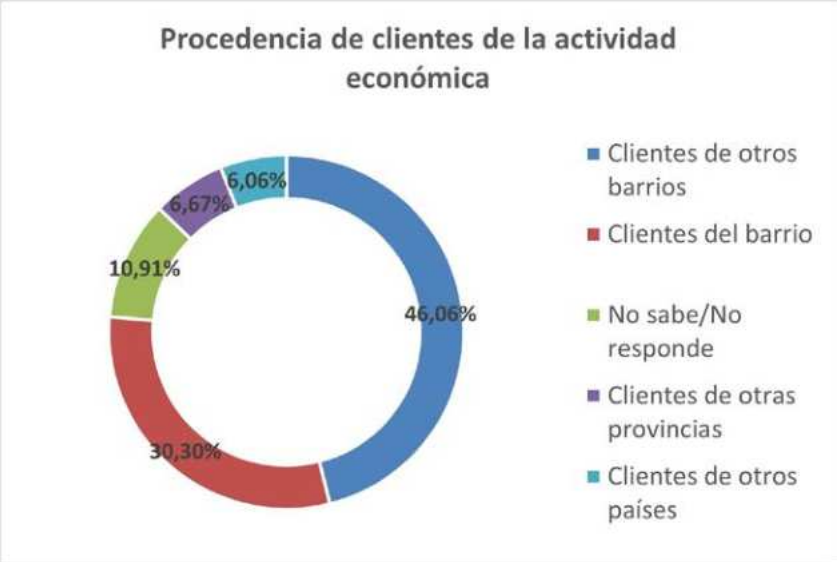



**Figura 216 Procedencia de clientes de las actividades económicas.**

*Nota.* Información tomada de la encuesta a actividades económicas de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

## *4.4 Actualización de datos poblacionales (2021)*

### *4.4.1 Población (2021)*

Con la intención de fortalecer la información de datos poblacionales, el equipo técnico del PUC La Mariscal desarrolló una nueva estimación poblacional[28] a partir del análisis de datos pre-censales de 2021[29]. A continuación, se muestran los datos poblacionales de 2010 (Censo), 2020 (Proyección medidores de agua), y 2021 (Pre censo).

**Tabla 52 Comparativo poblacional 2010, 2020, 2021.**

| Comparativo poblacional 2010, 2020, 2021 | | |
|---|---|---|
| **Censo 2010** | **Proyección 2020** | **Pre censo 2021** |
| 7.888 hab. | 5.787 hab. | 11.481 hab. |

Elaboración: SHOT, 2024.

Según el Censo de 2010, dentro del polígono La Mariscal había 7.888 residentes. Por su parte, según la proyección del pre censo 2021, la población aumentó a 11.481 personas, lo cual significa un incremento poblacional del 45,55%. Vale destacar que el crecimiento poblacional no es generalizado, sino que acontece en zonas localizadas.

[28] La estimación poblacional se realizó a partir del análisis de la cantidad de viviendas dentro del polígono La Mariscal para 2021. Mencionada información se ponderó con información de población y vivienda del Censo 2010, para obtener una aproximación poblacional lo más real posible. Vale destacar que esta estimación es un ejercicio que busca acercarse a la realidad, y podrá ser verificada una vez que se tengan los datos del Censo que se desarrollará a finales de 2022.

[29] Los análisis poblacionales subsiguientes a este apartado se desarrollarán con la información del pre censo 2021.

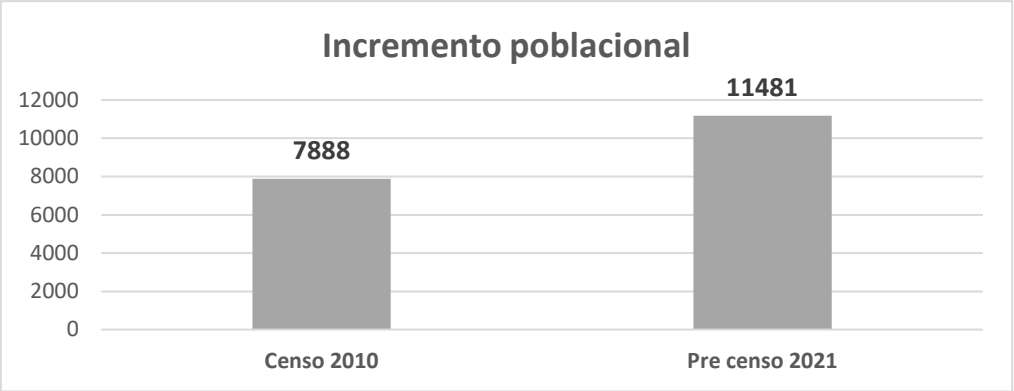



**Figura 217 Incremento poblacional (Censo 2010-Pre censo 2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la proyección poblacional del pre censo 2021, se identifican 16 manzanas sin habitantes, distribuidas de manera heterogénea dentro del polígono. Estas manzanas corresponden a equipamientos recreativos (áreas verdes, plazas), equipamientos educativos, edificaciones institucionales, y actividades económicas. Por su parte, se identifican 3 manzanas con más de 300 habitantes:

- La manzana ubicada entre las avs. 10 de Agosto y Colón, cuenta con 332 habitantes. Dentro de ella se ubican las torres residenciales Plaza Colón.
- La manzana ubicada en el *cul de sac* entre las calles Wilson y Leonidas Plaza Gutiérrez, cuenta con 420 habitantes. En la manzana se emplazan las torres residenciales Santa Isabel.
- La manzana ubicada entre las avs. 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla, cuenta con 308 habitantes. Dentro de ella se ubican algunas torres residenciales.
- La manzana ubicada entre las calles Gral. Francisco Robles, José Tamayo, Vicente Ramón Roca y Leonidas Plaza Gutiérrez cuenta con 350 habitantes. En la manzana se emplazan las torres Quarzo y Plaza Garden.

El polígono con mayor población se conforma por las avs. 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, y 12 de Octubre, y la calle Gral. Francisco Flores. En esta zona residen 4.644 personas, lo cual representa el 41,55% de la totalidad de la población del polígono La Mariscal. Esta zona destaca porque en años recientes hubo un crecimiento poblacional generalizado, debido al desarrollo de varios proyectos de torres residenciales. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica que en casi la totalidad del polígono (a excepción de las manzanas vacías y 1 manzana con decrecimiento) hay un incremento poblacional de hasta 285 habitantes por manzana.

El polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla y 6 de Diciembre, cuenta con una baja población (1.546 habitantes). Se identifican 7 manzanas sin residentes, y 2 manzanas con la mayor población: Club Casagrande (286 habitantes), y la manzana ubicada entre las avs. 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla (308 habitantes). En complemento, se identifica que la mayoría de manzanas cuenta con hasta 60 habitantes. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica que la mayoría del polígono pasó por un proceso de despoblamiento, con una pérdida de hasta 31 residentes por manzana.

El polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, y las calles 9 de Octubre y Luis Cordero (Plaza Foch e inmediaciones), presenta una baja cantidad de residentes (1.066 personas). Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica un decrecimiento poblacional generalizado, con la pérdida de hasta 9 habitantes por manzana.

En el caso del polígono conformado por las avs. Ignacio de Veintimilla, 10 de Agosto, Orellana, Amazonas, y las calles Luis Cordero y 9 de Octubre, residen 1.805 personas. Dentro de este polígono se encuentra la manzana con mayor cantidad de residentes (536 Hab). El rango promedio de habitantes por manzana oscila entre 121 y 180. A su vez, al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifican características mixtas de variación poblacional, pues, así como hay una manzana con un aumento de hasta 285 habitantes, también se identifican manzanas con una reducción de hasta 24 residentes, por lo cual se puede concluir que es una zona con tendencia de crecimiento poblacional localizado.

El polígono conformado por las avs. Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre y la calle Luis Cordero cuenta con 1.973 residentes. Destacan 2 manzanas con hasta 300 habitantes, y 2 con hasta 240. En general, la zona con mayor cantidad de habitantes se localiza en el eje de la av. Colón (En este eje se ubican las 4 manzanas mencionadas). Por su parte en el eje de la av. Orellana la población es baja, con 2 manzanas sin residentes, mientras que las demás, llegan hasta los 60 habitantes por manzana. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica un crecimiento generalizado, con casos puntuales de un alto incremento poblacional (hasta 285 hab. Por manzana), cierta tendencia a un bajo crecimiento (hasta 25 hab. por manzana), y un decrecimiento en el eje de la av. Orellana.

En el polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 12 de Octubre, y la calle Gral. Francisco Flores, residen 142 personas. Por su parte se identifican 2 manzanas sin residentes, mientras que el resto de manzanas no superan los 60 habitantes. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica cierto crecimiento poblacional en las manzanas colindantes a la Gral. Francisco Flores.

En función del análisis, se concluye que el incremento poblacional dentro del polígono La Mariscal no es generalizado. Este ocurre principalmente en la zona oriental del polígono entre las avs. 6 de Diciembre y 12 de Octubre. Además, se identifica cierto incremento en la zona del redondel de la Plaza Artigas, la cual se estructura como espacio de transición, con el eje de la av. Colón, en el cual también se identifica cierto incremento poblacional.

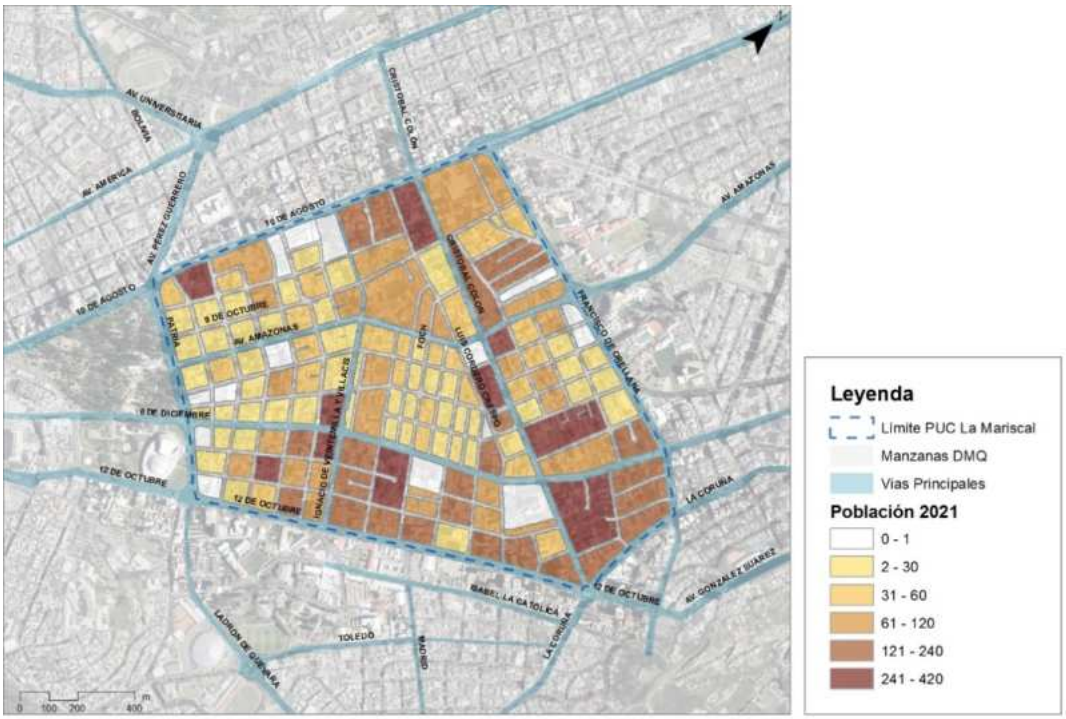



**Figura 218 Proyección poblacional (Pre censo 2021).**
Elaboración: SHOT, 2024.

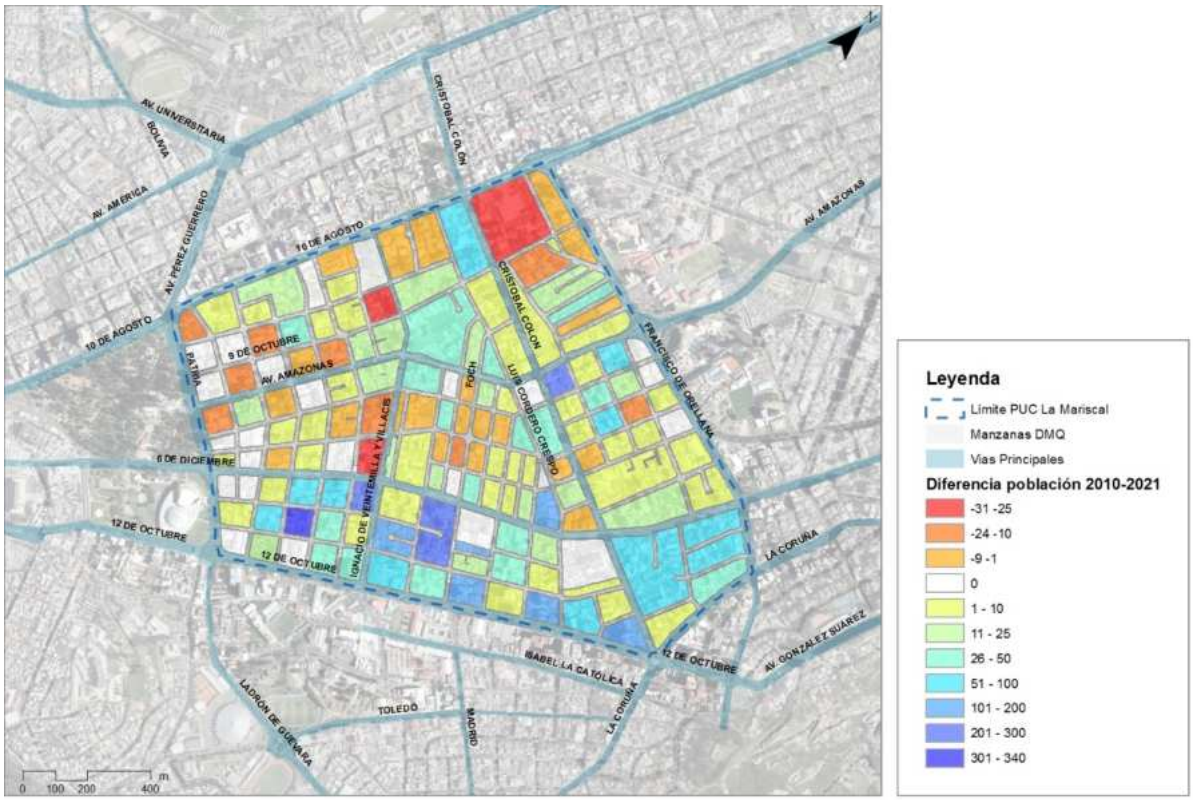



**Figura 219 Diferencia entre población Censo 2010 y Pre censo 2021.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *4.4.2 Densidad poblacional neta (2021)*

Para calcular la densidad poblacional neta, se tomó la población calculada con datos del Pre censo 2021, y el área del polígono La Mariscal, a la cual se restó el área de vías y equipamientos públicos y privados (Hab/Ha). El polígono con mayor densidad poblacional neta se conforma por las avs. 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, y 12 de Octubre, y la calle Gral. Francisco Flores. Dentro de este se ubica la mayor cantidad de manzanas con hasta 482 Hab/ha (4 casos), y 3 manzanas sin residentes. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica un aumento de la densidad poblacional neta generalizado dentro de todo este polígono, con el aumento de hasta 468 Hab/Ha.

En el polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla y 6 de Diciembre, se identifican 5 manzanas sin residentes, 1 manzana con hasta 250 Hab/Ha (Club Casagrande), y 1 manzana con hasta 368 Hab/Ha (manzana de la intersección de las avs. 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla). En la mayoría de manzanas se identifica una densidad poblacional neta de hasta 60 Hab/Ha. Por su parte, al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica cierto decrecimiento de la densidad poblacional en la mayoría de manzanas, con casos de hasta 37 Hab/Ha menos.

El polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, y las calles 9 de Octubre y Luis Cordero presenta una densidad poblacional neta generalizada de hasta 120 Hab/Ha. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica una densidad poblacional heterogénea, con casos en donde se identifica cierto aumento, mientras que hay otros con cierto decrecimiento. En complemento, destaca es el decrecimiento en las manzanas en la zona de influencia de la plaza Foch.

En el caso del polígono conformado por las avs. Ignacio de Veintimilla, 10 de Agosto, Orellana, Amazonas, y las calles Luis Cordero y 9 de Octubre, se identifica cierta diversidad respecto a la densidad poblacional neta, pues hay 1 caso con hasta 240 Hab/Ha, 2 casos con hasta 180 Hab/Ha, 2 casos con hasta 120 Hab/Ha, y 1 caso sin residentes. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica un decrecimiento de la densidad poblacional generalizado, con casos de hasta 19 Hab/Ha menos.

En el polígono conformado por las avs. Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre y la calle Luis Cordero, se identifican 1 manzanas con densidad poblacional neta de hasta 482 Hab/Ha (manzana Amazonas Parc), 1 manzana con hasta 420 Hab/Ha (Torres de Almagro), y 3 sin residentes. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica un aumento generalizado de la densidad poblacional. En la mayoría de estos casos, el aumento no supera los 10 Hab/Ha más. Por su parte, se identifican algunos casos con un aumento de hasta 468 Hab/Ha.

En el polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 12 de Octubre, y la calle Gral. Francisco Flores, hay 1 manzana sin residentes, 5 con hasta 60 Hab/Ha, 1 con hasta 240 Hab/Ha. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifican variaciones mínimas de crecimiento y decrecimiento, lo cual indica que este polígono no ha tenido mayor cambio en relación a la densidad poblacional.

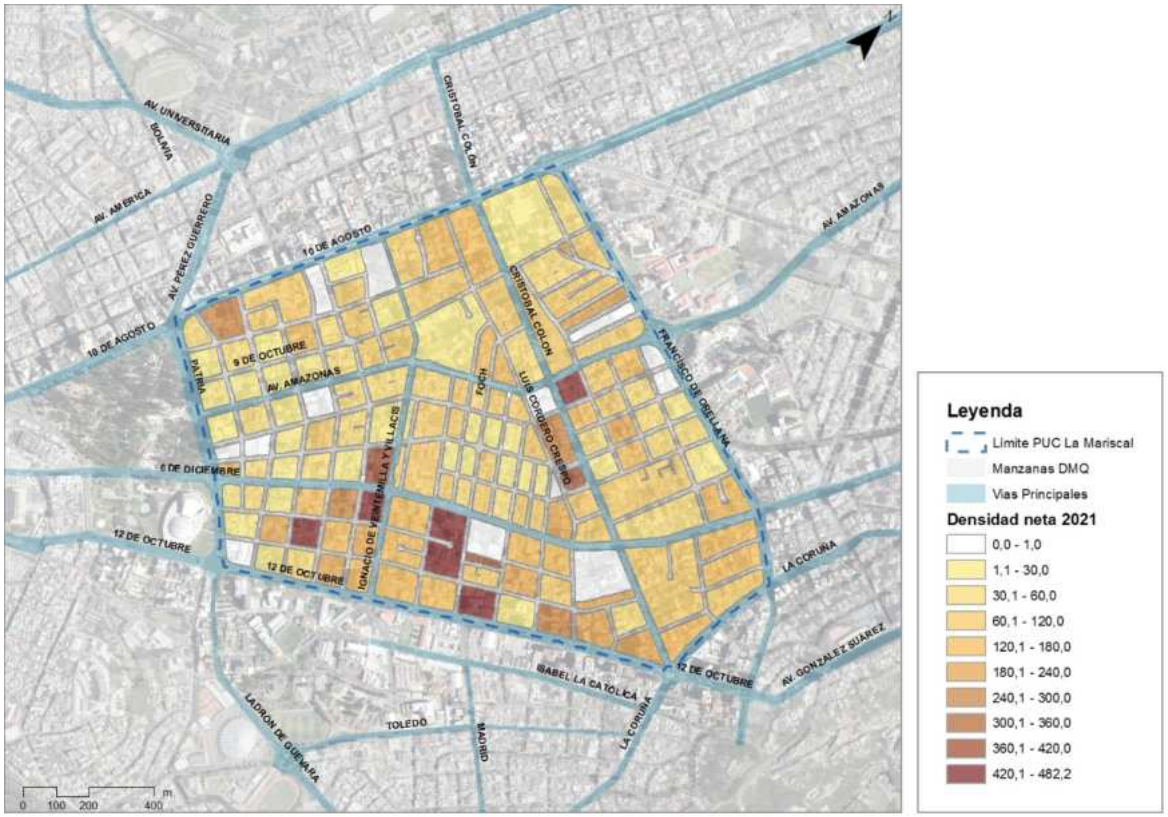



**Figura 220 Proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

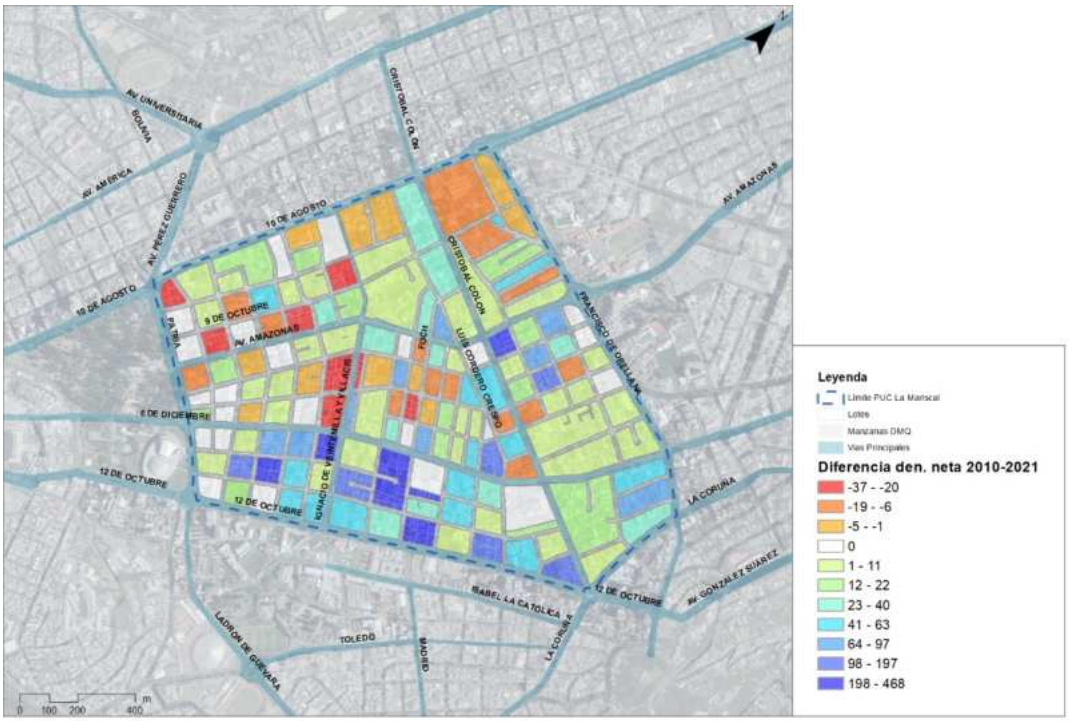



**Figura 221 Diferencia de la densidad poblacional neta (Censo 2010 frente a Pre censo 2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

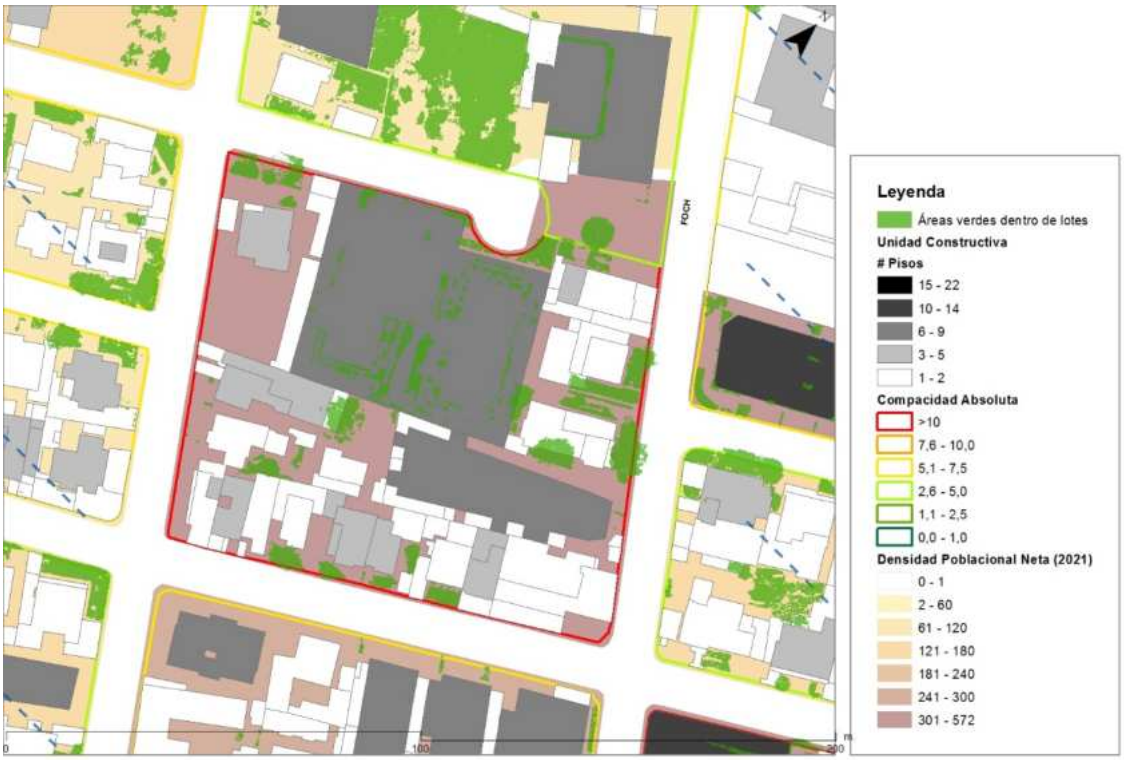
### *4.4.3 Análisis de escenarios de densidad poblacional neta (2021)*

A continuación se desarrolla el análisis de la densidad poblacional neta proyectada de 2021 de 11 manzanas, con la intención de comprender los diferentes escenarios donde hay una densidad poblacional alta dentro del polígono. Para complementar el análisis, se incorpora en el cruce de variables las unidades constructivas, la compacidad, las áreas verdes, y las zonas que no tienen edificación, dentro de cada caso.

**Tabla 53 Análisis de escenarios de densidad poblacional neta (2021)**

| Caso | Dens. Pob. Neta | Compacidad absoluta | Altura de las unidades constructivas | | | | | | | Subutilización de lotes | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Sin edific. | Áreas verdes (Jardines) | 1 a 2 | 3 a 5 | 6 a 9 | 10 a 14 | 15 a 22 | Parqueadero | Lote vacío | Viv. 1 a 4 pisos | Com. 1 a 6 pisos |
| | Hab/Ha | | (% de ocupación de PB dentro de la manzana) | | | | | | | (% de ocupación de PB dentro de la manzana) | | | |
| 1 | 351,4 | 10 | 19,1 | 10,1 | 27,9 | 9,7 | 33,2 | - | - | - | - | 5,2 | 6,4 |
| 2 | 402,9 | 19,8 | 24,4 | 5,5 | 25,4 | 3,6 | 6,4 | 13 | 21,7 | - | - | - | 9,7 |
| 3 | 392,7 | 11,3 | 31,3 | 8,7 | 31,2 | 1,6 | - | 27,2 | - | 24,3 | - | - | 6,7 |
| 4 | 352,6 | 10,3 | 28,5 | 18,5 | 16,6 | 8,7 | 16,3 | 11,4 | - | - | - | - | - |
| 5 | 367,7 | 13,1 | 29,4 | 1,9 | 28,6 | 9,3 | - | 30,8 | - | - | - | - | 23,8 |
| 6 | 572,1 | 30,2 | 8,2 | - | - | 49,8 | - | - | 42 | - | - | - | - |
| 7 | 299,3 | 13 | 33,7 | 5,7 | 21,4 | 2,8 | 11,2 | 25,2 | - | - | - | 13,6 | - |
| 8 | 352,6 | 16,7 | 35,8 | 1,8 | 28,5 | 9,9 | - | - | 24 | 6,7 | - | 12,4 | 11,2 |
| 9 | 272,2 | 12,5 | 16,8 | 1,7 | 36,2 | 20,6 | 4,3 | 20,4 | - | - | - | - | - |
| 10 | 291,9 | 9,7 | 29,3 | 3,4 | 36,3 | 14,2 | 4,4 | 12,4 | - | 4,8 | - | 26,3 | - |
| 11 | 190,6 | 5,3 | 25,7 | 3,8 | 50,5 | 15,7 | 4,3 | - | - | 5,9 | - | - | - |

Elaboración: SHOT, 2024.



**Caso 1**

Densidad poblacional

**351,4 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**10**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**6 a 9 pisos (33,2%)**

*Áreas verdes*

**10,1%**

*Subutilización de lotes*

**Comercio de 1 a 6 pisos (6,4%)**

**Figura 222 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 1 (Wilson y Leonidas Plaza).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 2**

Densidad poblacional

**402,9 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**19,8**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (25,4%)**

*Áreas verdes*

**5,5%**

*Subutilización de lotes*

**Comercio de 1 a 6 pisos (9,7%)**

**Figura 223 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 2 (Foch y 12 de Octubre).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 3**

Densidad poblacional

**392,7 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**11,3**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (31,2%)**

**10 a 14 pisos (27,2%)**

*Áreas verdes*

**8,7%**

*Subutilización de lotes*

**Parqueadero**

**(24,3%)**

**Figura 224 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 3 (Tamayo y Robles).**
Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 4**

Densidad poblacional

**352,6 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**10,3**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (16,6%)**

**6 a 9 pisos (16,3%)**

*Áreas verdes*

**18,5%**

**Figura 225 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 4 (6 de Diciembre y Jerónimo Carrión).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 5**

Densidad poblacional

**367,7 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**13,1**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (28,6%)**

**10 a 14 (30,8%)**

*Áreas verdes*

**1,9%**

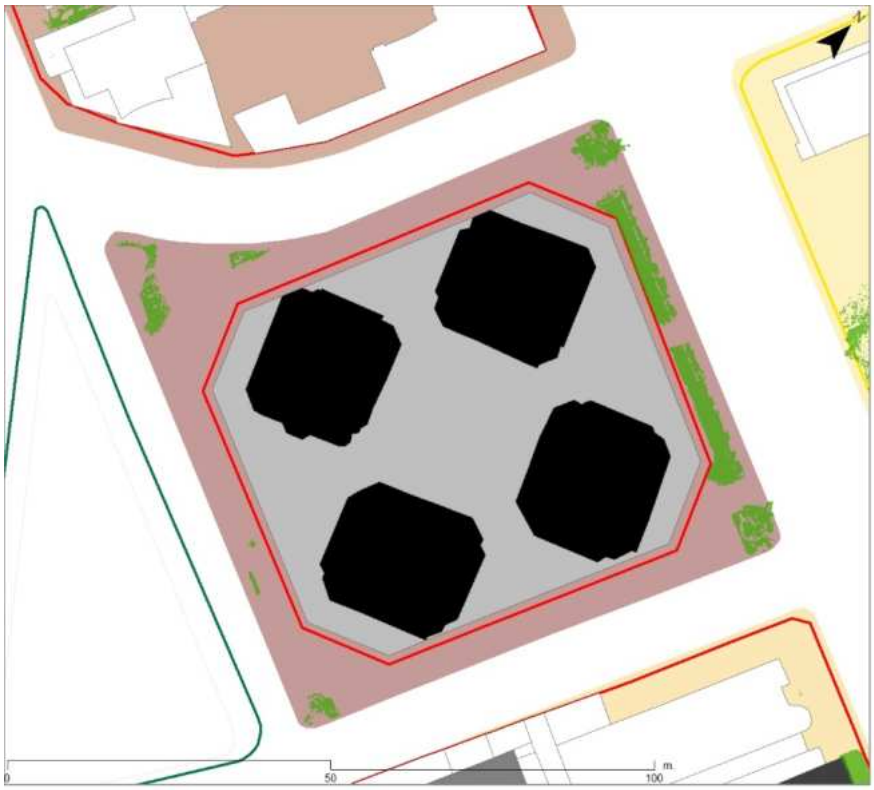
*Subutilización de lotes*

**Comercio de 1 a 6 pisos**

**(23,8%)**

**Figura 226 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 5 (6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla).**

Elaboración: SHOT, 2024.



**Caso 6**

Densidad poblacional

**572 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**30,2**

% de ocupación de PB en la manzana

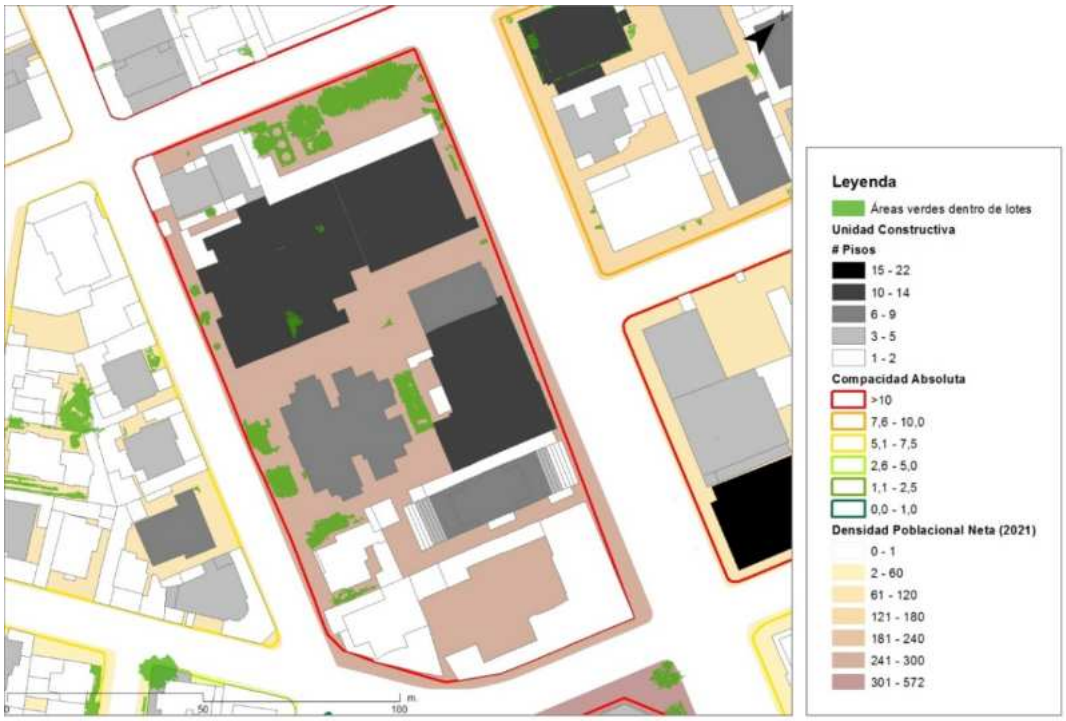
*Unidades constructivas predominantes*

**3 a 5 pisos (49,8%)**

**15 a 22 pisos (42%)**

**Figura 227 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 6 (Colón y Diego de Almagro).**

Elaboración: SHOT, 2024.



## Caso 7

Densidad poblacional

**299,3 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**13**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (21,4%)**

**10 a 14 (25,2%)**

*Áreas verdes*

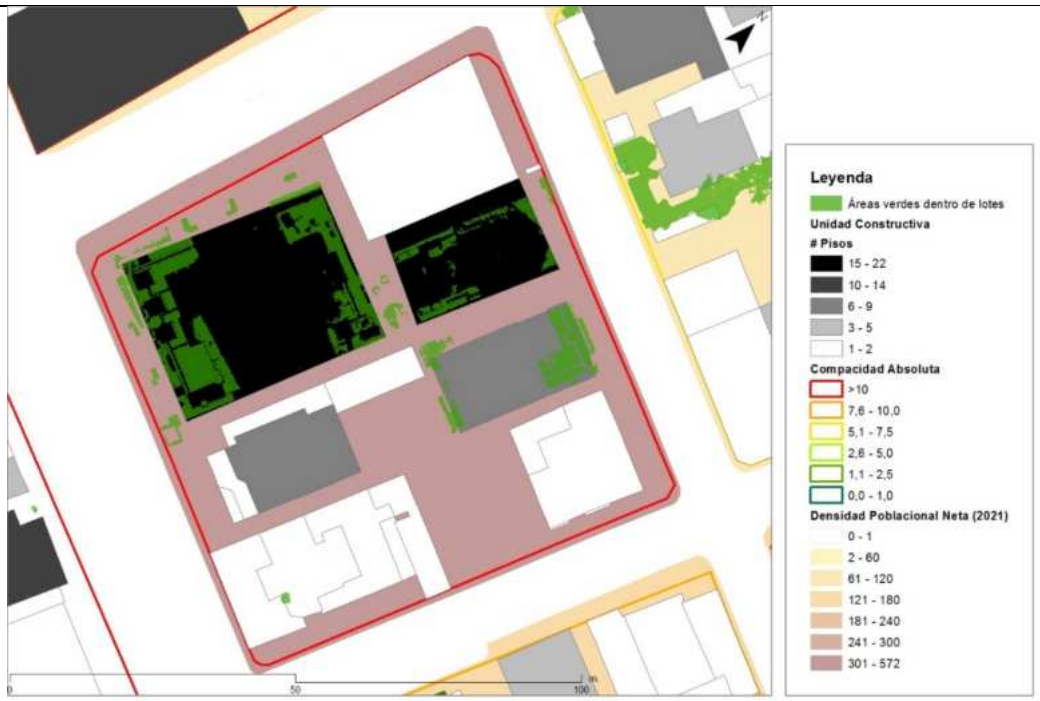
**5,7%**

*Subutilización de lotes*

**Vivienda de 1 a 4 pisos**

**(13,6%)**

**Figura 228 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 7 (Colón y Reina Victoria).**
Elaboración: SHOT, 2024.



**Caso 8**

Densidad poblacional

**352,6 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**16,7**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (28,5%)**

**15 a 22 pisos (24%)**

*Áreas verdes*

**1,8%**

*Subutilización de lotes*

**Vivienda de 1 a 4 pisos**

**(12,4%)**

**Comercio de 1 a 6 pisos**

**(11,2%)**

**Figura 229 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 8 (Amazonas y Colón).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 9**

Densidad poblacional

**272,2 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**12,5**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

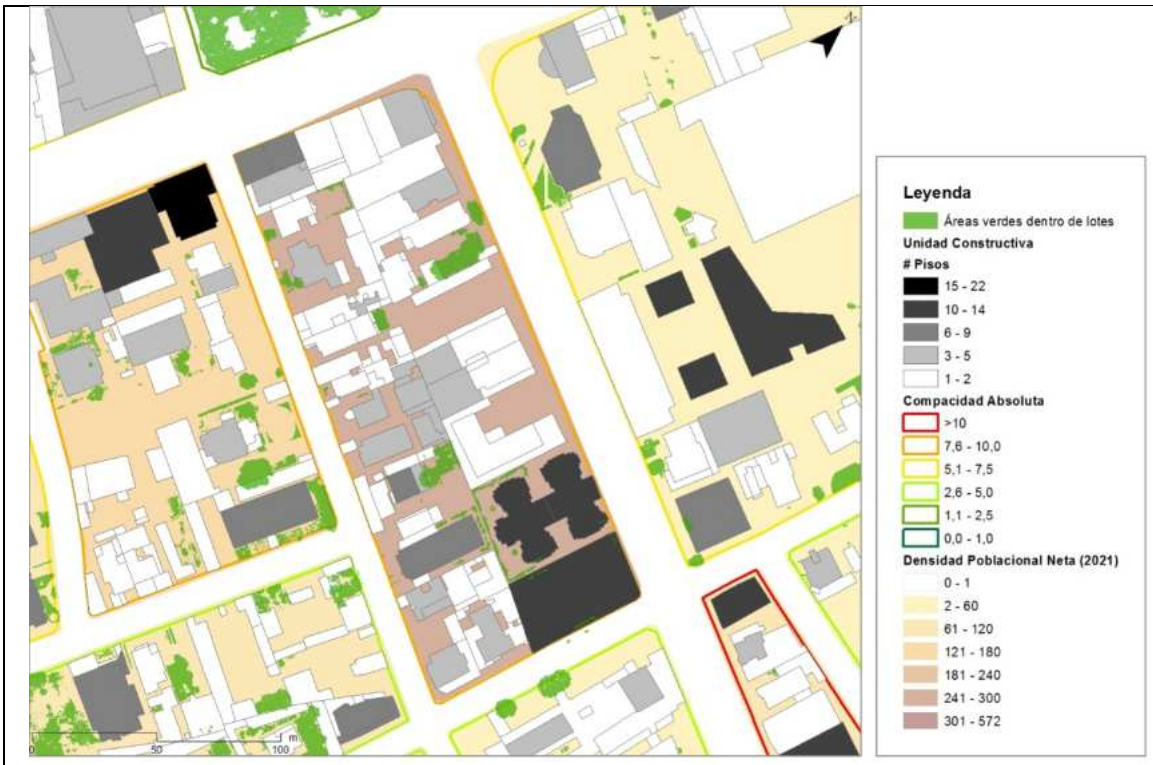
**1 a 2 pisos (36,2%)**

*Áreas verdes*

**1,7%**

**Figura 230 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 9 (10 de Agosto y 18 de Septiembre).**

Elaboración: SHOT, 2024.



**Caso 10**

Densidad poblacional

**291,9 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**9,7**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (36,3%)**

*Áreas verdes*

**3,4%**

*Subutilización de lotes*

**Vivienda de 1 a 4 pisos**

**(26,3%)**

**Figura 231 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 10 (Colón y 10 de Agosto).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Caso 11**

Densidad poblacional

**190,6 Hab/Ha**

Compacidad absoluta

**5,3**

% de ocupación de PB en la manzana

*Unidades constructivas predominantes*

**1 a 2 pisos (50,5%)**

*Áreas verdes*

**3,8%**

*Subutilización de lotes*

**Parqueadero**

**(5,9%)**

**Figura 232 Análisis de proyección de densidad poblacional neta (Pre censo 2021) + compacidad absoluta + unidades constructivas (2022) – Caso 11 (Orellana y Rodrigo de Triana).**

Elaboración: SHOT, 2024.

# Capítulo 5. Dimensión Ambiental y Riesgos

En la dimensión ambiental y de riesgos se analizarán las estructuras ambientales, la susceptibilidad y las amenazas a fenómenos naturales.

## *5.1 Sistema Ambiental*

### *5.1.1 Cobertura de áreas verdes y espacios públicos e índice de verde urbano (IVU)*

Se realizó el análisis de áreas verdes y espacios públicos a partir de la información obtenida del geoportal del Sistema Metropolitano de Información (SMI) para identificar su cobertura dentro del límite de La Mariscal. Además, se hizo uso de la información extraída de la ortofoto con la que se estimará el Índice Verde Urbano (IVU), que es el cálculo de áreas verdes por cada habitante.

El IVU es "la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directa o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas urbanas). El índice verde urbano en el Ecuador es de 13.01 m2/Hab, mientras el rango sugerido por la OMS es de 9.00" (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INEC], 2012)

El espacio público y áreas verdes de La Mariscal está integrado por: parterres, parques, boulevard, y plazas. Los mismos que se encuentran localizados de la siguiente manera (ver Figura 233):

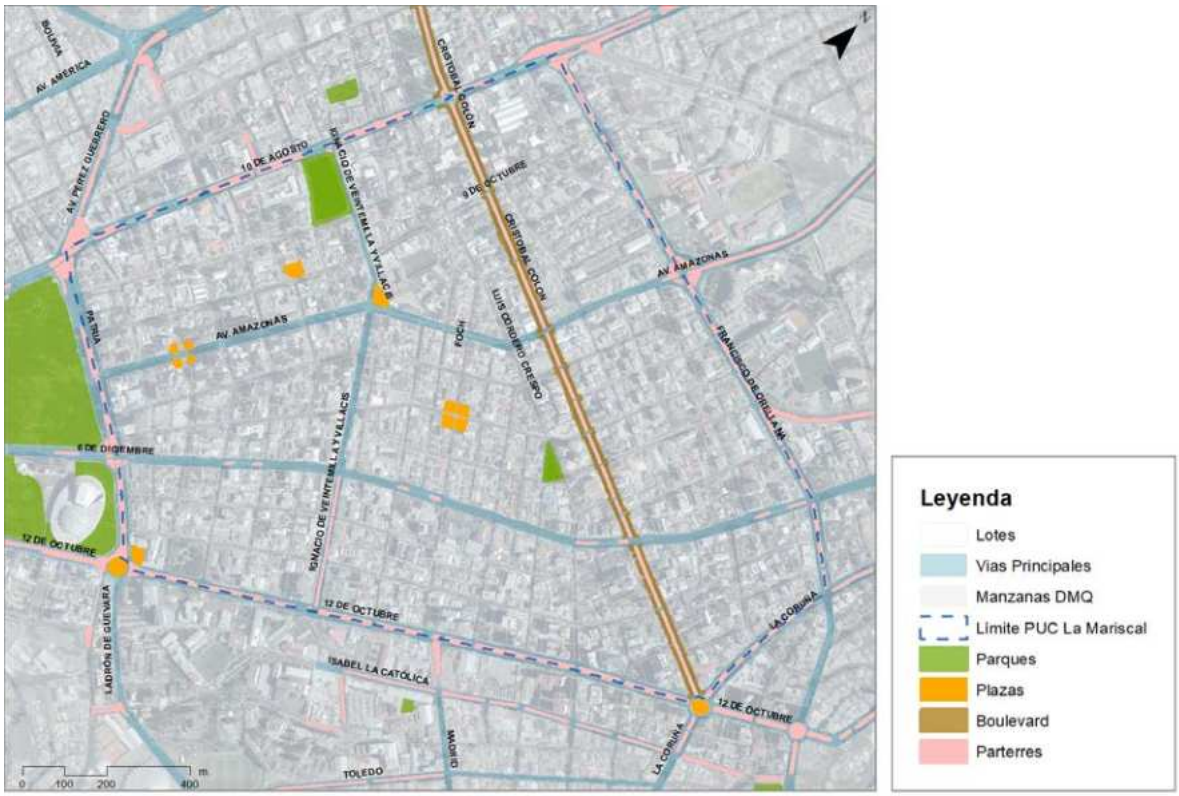



**Figura 233 Áreas Verdes y Espacios Públicos en La Mariscal.**
*Nota. Información tomada de la plataforma digital Gobierno Abierto.* Elaboración: SHOT, 2024..

**Tabla 54 Áreas Verdes Públicas y No Públicas en el PUC La Mariscal.**

| Áreas Verdes Públicas | Área (M2) | Área (%) | Espacios Públicos No Verdes | Área (M2) | Área (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Parques | 14.340,2 | 65.5% | Boulevard | 9.306,0 | 26,7% |
| Plazas | 7.562,5 | 34,5% | Parterre | 25.590,9 | 73,3% |
| **Total General** | **21.902,7** | **100%** | **Total General** | **34.896,9** | **100%** |

*Nota.* La tabla muestra el área que ocupa cada zona verde pública y espacio público no verde dentro del sector de estudio. Tomando como base la información de la plataforma digital Gobierno Abierto y actualizada. Elaboración: SHOT, 2024.

Los espacios públicos que aportan mayor área verde son los parterres con 25.590,9 $m^2$, después tenemos a los parques con 14.340,2 $m^2$ y finalmente tenemos áreas menores a diez mil metros cuadrados que son las plazas con 7.562,5 $m^2$ y bulevares con 9.306,0 $m^2$.

La población proyectada al 2021, de acuerdo al pre censo para el sector de la Mariscal es de alrededor de 11.176 habitantes y acorde a la definición del Índice de Verde Urbano (IVU) el valor sería **2,0 m2/Hab;** es importante aclarar que para este cálculo no se tomó en cuenta el parque El Ejido que es un equipamiento recreativo de escala metropolitana ni el parque el Arbolito de escala zonal por encontrarse fuera del límite del área de estudio, también se excluyeron los parterres por ser espacios públicos no verdes.

Para conocimiento y de manera referencial, se han contabilizado todas las áreas verdes dentro del polígono de la Mariscal tanto públicas como privadas como: los jardines privados de los edificios residenciales, oficinas, etc. y equipamientos, lotes vacantes y arborización en calle que contiene vegetación, de acuerdo a la ortofotografía, tenemos que el área aumenta a 162.508,1 $m^2$ y el IVU equivale a: 14,5 $m^2$/hab.

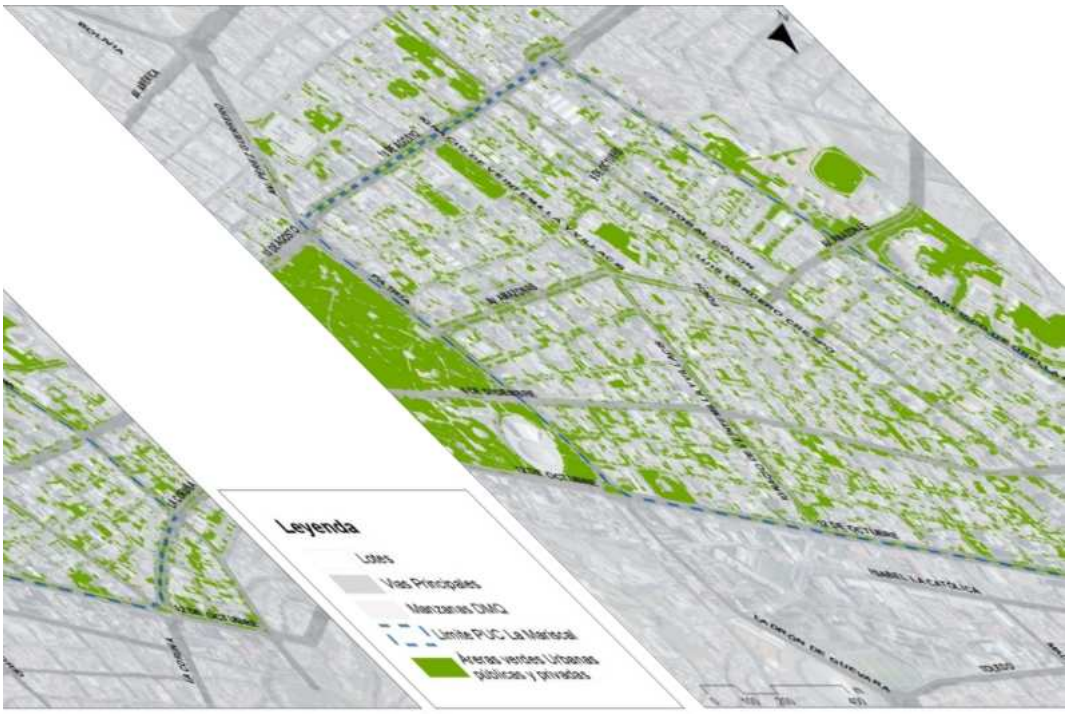



**Figura 234 Áreas Verdes Urbanas Públicas y Privadas.**

*Nota.* Este mapa muestra las áreas verdes urbanas en el sector entre públicas y privadas de acuerdo a la Ortofoto de La Mariscal actualizada este 2022. Elaborado: SHOT, 2024.

En conjunto la STHV con el taller de sexto semestre de Arquitectura de la FADA -PUCE, realizó un levantamiento en el sector de La Mariscal, donde, se recopiló información importante de la condición actual del área de estudio, entre la información recolectada está la calidad urbana del entorno inmediato, donde se levantó información como:

- El estado de la vegetación
- El estado de las áreas verdes
- Calidad de la contaminación acústica
- Calidad de la contaminación visual
- Calidad del aire
- Calidad de la limpieza
- Calidad de la acera, calzada entre otras.

El levantamiento fue perceptivo, pero brindó una idea de las zonas donde existen mayores problemáticas y cómo estas afectan a la población, además de un listado de fotografías. Estos resultados permitieron desarrollar un mapa de calor, se hizo uso de los márgenes presentes en la encuesta que van desde: No aplica/ no responde -Mala -Aceptable- Buena a Excelente (ver Tabla 55), los mismos que se detallan a continuación:

**Tabla 55 Parámetros para la valoración de la calidad urbana del entorno inmediato.**

| | |
|---|---|
| **No Aplica/ No responde** | No existe ningún elemento |
| **Mala** | El elemento físico o la percepción espacial, se encuentra completamente deteriorado y no puede ser aprovechado por el transeúnte. |
| **Aceptable** | El elemento físico o la percepción espacial se encuentra algo deteriorado y es necesario ser intervenido |
| **Buena** | El elemento físico o la percepción espacial se encuentran en buen estado y demuestra mantenimiento periódico. |
| **Excelente** | El elemento físico o la percepción espacial, se encuentra en excelente estado y demuestra una reciente intervención. |

Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar el levantamiento de información de los 1806 lotes de La Mariscal realizada en abril de 2022, en relación a la percepción del estado de las áreas verdes frente a cada lote, se identifica que como en la Figura 234, 76 casos es excelente (4,21%), en 310 casos es bueno (17,17%), en 402 es aceptable (22,26%), en 185 es malo (10,24%), y en 825 casos no saben o no responden (46,12%) (Ver Figura 235). En el 39,42% de los casos la percepción del estado de las áreas verdes dentro del polígono es buena o aceptable. En relación a lugares donde el estado de las áreas verdes se percibe como malo.

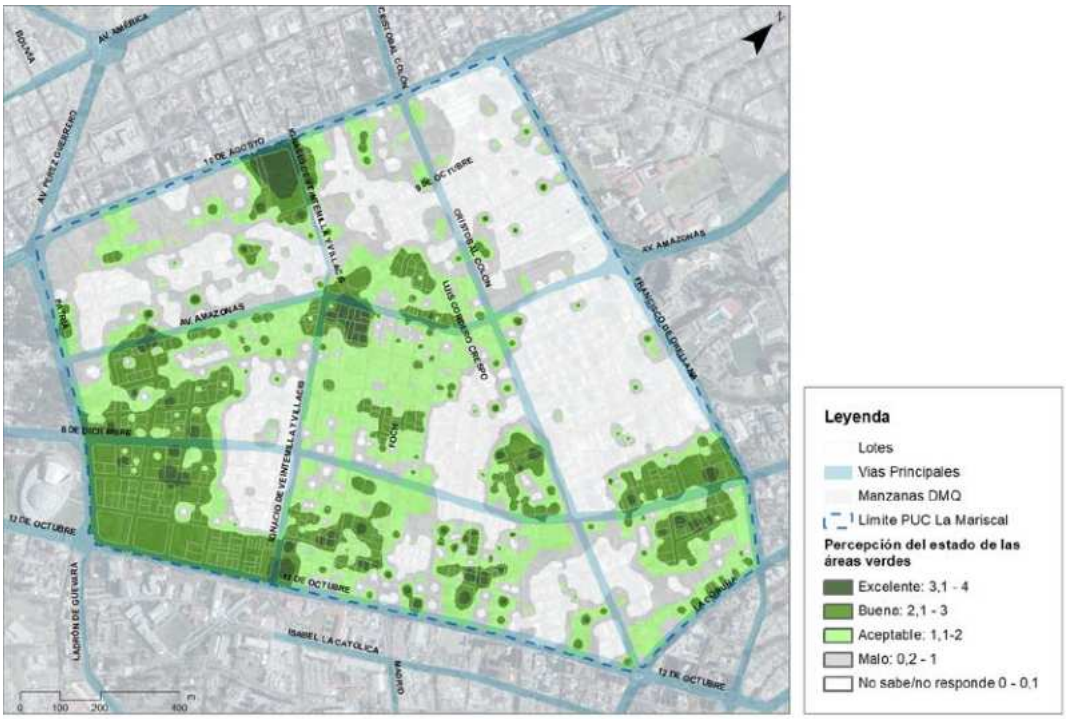



**Figura 235 Percepción del estado de las áreas verdes -levantamiento abril 2022-.**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

### *5.1.2 Arbolado Urbano*

El Sistema de Arbolado está constituido por el patrimonio arbóreo de la ciudad y su entorno. Como sistema estructura y cohesiona la ciudad, y tiene la propiedad de relacionar a ésta con el resto del territorio. Está sujeto a los condicionantes de los demás sistemas urbanos y como sistema vivo que se desarrolla en el tiempo, a las decisiones que afecten su futuro. Por ello, el arbolado urbano debe ser protegido. (Secretaría de Ambiente del DMQ, 2022).

Es así que las ciudades se han visto obligados a repensar la imagen de la ciudad y a devolverles más zonas con árboles, así el paisajismo y el urbanismo se han vuelto aliados de los árboles entre los hombres. El arbolado urbano es una red que podría brindar un paisaje natural vegetal, si es tratado, mantenido y conservado de la manera adecuada. En La Mariscal el mantenimiento del arbolado no es el idóneo, se puede observar varios problemas, (ver Figura 236) entre los más notorios tenemos plagas y mal uso de los árboles por parte de la población.

**Figura 236 Estado de Arbolado Urbano.**

*Nota.* Imágenes tomadas de la STHV, 2017.

No existe una diversidad de especies en la zona. La falta de arbolado urbano, espacios verdes públicos y el mal estado de los árboles son factores que aportan al bajo porcentaje de suelo permeable en el sector La Mariscal, a lo cual se suman materiales duros e impermeables en el resto del suelo no edificado que comprende el 53% de la zona (Proaño, 2016).

En consecuencia, esto contribuye a originar problemas como: inundaciones, falta de confort térmico urbano, aumento de la isla de calor, contaminación ambiental, incrementando las zonas inseguras y poco amigables para el usuario.

**Figura 237 Arbolado Urbano.**

*Nota.* Este mapa muestra el arbolado urbano de acuerdo a la Ortofoto de La Mariscal actualizada este 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

La FAO afirma que una ciudad con una infraestructura verde bien planificada y bien manejada se vuelve más resistente, y sostenible; además asegura que, a lo largo de su vida, los árboles en zonas urbanas pueden proporcionar beneficios que valen dos o tres veces más que la inversión en su plantación y cuidado.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que se necesita, al menos, un árbol por cada tres habitantes para respirar un mejor aire en las ciudades y un mínimo de entre 10 y 15 metros cuadrados de zona verde por habitante. “Un estudio de la ciudad de Toronto (Canadá) reveló que el mero hecho de tener 10 árboles más en una manzana de la ciudad mejoraba la percepción de la salud de sus habitantes” (Toharia, 2018).

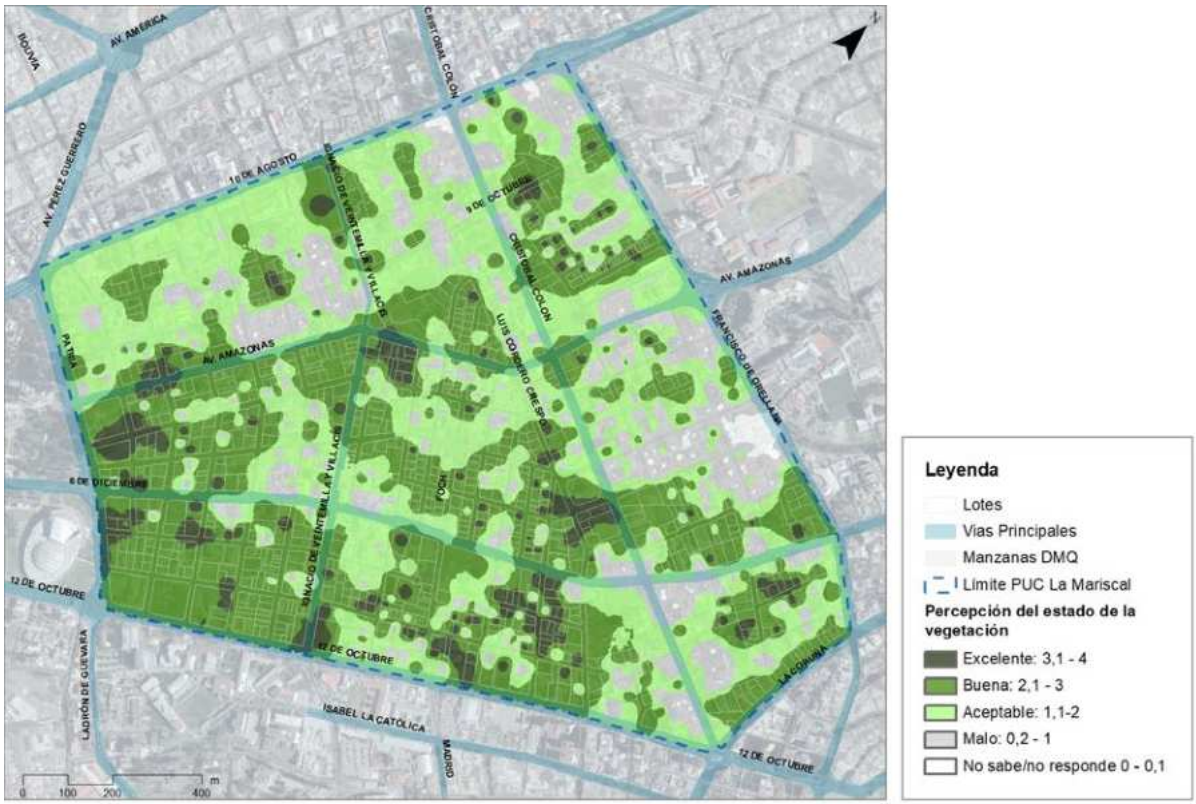



**Figura 238 Percepción del estado de la vegetación -levantamiento abril 2022-.**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

De acuerdo a la publicación realizada en Quito Informa (2018):

> *Quito se mantiene como la ciudad del Ecuador con más espacios verdes por habitante, el Índice Urbano Verde (IVU) es de 21,6 metros cuadrados por habitante (…) Cumpliendo con este objetivo, en el 2017, la Municipalidad realizó más de 6 mil intervenciones en espacios verdes. Las tareas ejecutadas fueron corte de césped, filos, coronas, podas, y desalojo del material vegetal de los parques, parterres, escalinatas, plazas, plazoletas, redondeles, triángulos y taludes de la ciudad.*

En el sector de La Mariscal el IVU sería 3,8 $m^2$ por habitante, a pesar de los intereses del Municipio de Quito y de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EMMOP) de dar acondicionamiento a los espacios verdes son cada vez más las zonas en el sector que cuentan con un bajo porcentaje de verde urbano (ver Figura 239).

**Figura 239 Arbolado Urbano –Encuesta de percepción.**

*Nota.* Información tomada del formulario de levantamiento visual de información realizado conjuntamente con PUCE – Taller de Urbanismo "La Mariscal".

Sin embargo, en otras zonas de La Mariscal el porcentaje de verde urbano está bien conservado (ver Figura 240). Como referente tenemos a la calle Juan Rodríguez, la cual cuenta con alto porcentaje en el arbolado urbano patrimonial en las aceras (ver Tabla 56). Calles como la mencionada, pueden ser referentes de un alto índice de arbolado para el resto de la zona.

De igual manera existen predios o espacio público con árboles y vegetación patrimonial que se encuentran en buen estado y aportan a la calidad ambiental y visual en el sector La Mariscal.

**Figura 240 Arbolado Urbano –Árboles Patrimoniales.**

Nota. Información tomada de la STHV, 2017.

**Tabla 56 Árboles Patrimoniales en el PUC La Mariscal.**

| Ficha | Nombre Común | Nombre Científico | Espacios Públicos No Verdes | Coordenadas | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | X | Y |
| 9809 | Ciprés | Cupressus macrocarpa | Av. 6 de diciembre, entre Tarqui y Av. Patria | 500371,552 | 9976789,859 |
| 9808 | Ciprés | Cupressus macrocarpa | Av. 6 de diciembre, entre Tarqui y Av. Patria | 500354,028 | 9976774,167 |
| 9807 | Ciprés | Cupressus macrocarpa | Av. 6 de diciembre, entre Tarqui y Av. Patria | 500332,508 | 9976753,981 |
| 9806 | Ciprés | Cupressus macrocarpa | Av. 6 de diciembre, entre Tarqui y Av. Patria | 500264,160 | 9976691,800 |
| 9805 | Ciprés | Cupressus macrocarpa | Av. 6 de diciembre, entre Tarqui y Av. Patria | 500241,290 | 9976672,012 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 9900 | Capulí | Prunus serotina | Cordero entre Almagro y Reina Victoria | sin dato | sin dato |
| 9881 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501263,297 | 9977486,454 |
| 9883 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9885 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501250,296 | 9977502,450 |
| 9887 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9889 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9891 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9893 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501228,293 | 9977533,443 |
| 9895 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9897 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501217,292 | 9977548,440 |
| 9882 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 779533,000 | 9977504,000 |
| 9884 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501264,295 | 9977498,452 |
| 9886 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9888 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501253,294 | 9977513,449 |
| 9890 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9892 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501241,293 | 9977529,445 |
| 9894 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |
| 9896 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | 501230,292 | 9977543,442 |
| 9898 | Platán | Platanus acerifolia | Calle Juan Rodríguez | sin dato | sin dato |

*Nota.* Información tomada de http://www.quitoambiente.gob.ec/arboles/index.php/arbol/lista?page=3&ipp=20 (2017), y del Catálogo de Árboles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito - Jardín Botánico de Quito (2013). Elaboración: STHV, 2022.

> *(…) La Alcaldía de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), ejecuta el proyecto "Quito Endémico" que busca la introducción de especies nativas. Con este proyecto, en octubre de 2017, la EPMMOP se hizo acreedora al tercer lugar en la categoría "Repoblamiento y Ornamentación Urbana de los Premios Sacha, en reconocimiento a las buenas prácticas ambientales" (Quito Informa, 2018).*

Es así que según el Diagnóstico del 2017: La comunidad de La Mariscal, se manifestó con una variedad de opiniones sobre el arbolado urbano, durante el proceso de participación ciudadana, desarrollado entre los años 2017 y 2018, con el fin de la construcción y ampliación del diagnóstico del Plan Especial. En este proceso, la comunidad se manifestó sobre el estado del arbolado urbano y el mantenimiento continuo que debe existir.

Además, extendió su pedido sobre la ampliación del arbolado y espacios verdes en el sector. Por otro lado, existieron propuestas para mejorar la condición actual de los árboles, por medio del apadrinamiento de la vegetación, finalmente, se habló de campañas de concientización del uso y el valor que tienen los árboles en centros urbanos.

### *5.1.3 Calidad Ambiental*

La medición y la valoración de la calidad del entorno son importantes para la toma de decisiones en diferentes ámbitos. Se deben de tener en cuenta problemas como son los niveles de ruido y su influencia en el entorno, también están la cantidad de partículas en suspensión en la atmósfera y finalmente los niveles de contaminación visual, por lo que se analizará el nivel de contaminación acústica, atmosférica y visual para el sector de La Mariscal.

#### *5.1.3.1 Contaminación Acústica*

> *La contaminación acústica hace referencia a la presencia de ruido cuando éste se considera como un contaminante, es decir, un sonido molesto que puede ocasionar efectos fisiológicos y psicológicos nocivos sobre las personas. Se considera ruido todo aquel sonido (molesto e indeseable) que interfiere en la actividad habitual o el descanso (canalSALUD, 2016)*

De acuerdo con la OMS, el confort acústico o audición responsable y segura depende de tres factores relacionados entre sí y dan como resultado un valor total de energía sonora. Estos son: la intensidad del volumen, la duración del sonido y la frecuencia de exposición al ruido. Es así que, la población está expuesta a la misma cantidad de energía acústica cuando escucha un sonido bajo y prolongado o cuando escucha un sonido alto en un corto periodo de tiempo. Partiendo de esta lógica, existen los niveles de exposición admisibles en entornos laborales y entornos recreativos. La OMS recomienda mantener 85 decibeles (dB) como nivel máximo en 8 horas. Mientras que, un ruido que alcanza los 100 dB puede ser escuchado tan sólo 15 minutos por día.

> *En relación a clubes nocturnos, discotecas y bares los niveles generales varían de 104 dB y 112 dB. Considerando el máximo de 130 dB como "Incomodidad auditiva" y niveles superiores como "riesgo de daño físico", el corto tiempo de exposición a la música en este tipo de lugares (15 minutos), equivale a lo que un trabajador se expone durante una jornada laboral con 85 dB. Con esto se concluye que la exposición prolongada de más de 85 dB producirá la pérdida de audición a largo plazo (Organización Mundial de la Salud [OMS], 2015).*

La presencia de contaminación acústica tiene una gran cantidad de efectos sobre las actividades habituales interfiriendo en la comunicación además de interrumpir el sueño, evitar el descanso y la relajación, impidiendo la concentración y generando casos graves de enfermedades auditivas, de tipo nervioso y cardiovascular.

En el caso del Distrito Metropolitano de Quito, el ruido ambiente no tiene una normativa nacional, por lo que se maneja a nivel nacional y distrital los datos dados por la OMS y que dan un valor de 55 dB (Secretaría de Ambiente DMQ, 2016). Por otra parte, el ruido emitido por fuentes fijas, se rige bajo la resolución N° 0002-DMA-2008, donde la tabla 1: "NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS DE RUIDO PARA FUENTES FIJAS", estipula que el rango máximo en horas del día es 65 dB, mientras que en la noche es 55 dB para la zonificación residencial y múltiple. Mientras que, en la zonificación Comercial y la tabla estipula en horas del día 65 dB y 55 dB en horas de la noche (ver Tabla 57 ).

**Tabla 57 Niveles Máximos de Ruido Permisibles según Uso del Suelo.**

| Tipo de Zona según Uso de Suelo | Nivel de presión sonora equivalente NPS eq [dB(A)] | |
|---|---|---|
| | De 06h00 a 20h00 | De 20h00 a 06h00 |
| Zona hospitalaria y educativa | 45 | 35 |
| Zona Residencial | 50 | 40 |
| Zona Residencial Mixta | 55 | 45 |
| Zona Comercial | 60 | 50 |
| Zona Comercial Mixta | 65 | 55 |
| Zona Industrial | 70 | 65 |

*Nota.* Información tomada de la Resolución 002-DMA-2008, "Normas Técnicas de Calidad Ambiental". Límites Permisibles De Niveles De Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, Y Para Vibraciones (Anexo 5), Tabla 1, página 420. Elaboración: SHOT, 2024.

En el sector La Mariscal, las fuentes de ruido existentes están relacionadas a fuentes fijas como son los negocios de diversión nocturna (bares, karaokes, restaurantes y discotecas) y el ruido ambiental ocasionado por el tráfico vehicular, la afluencia de personas y demás factores exteriores que producen ruido, en el área de estudio superan los umbrales de ruido sugeridos por la OMS y afectan a la población que visita y vive en esta zona. (Ver Figura 241).

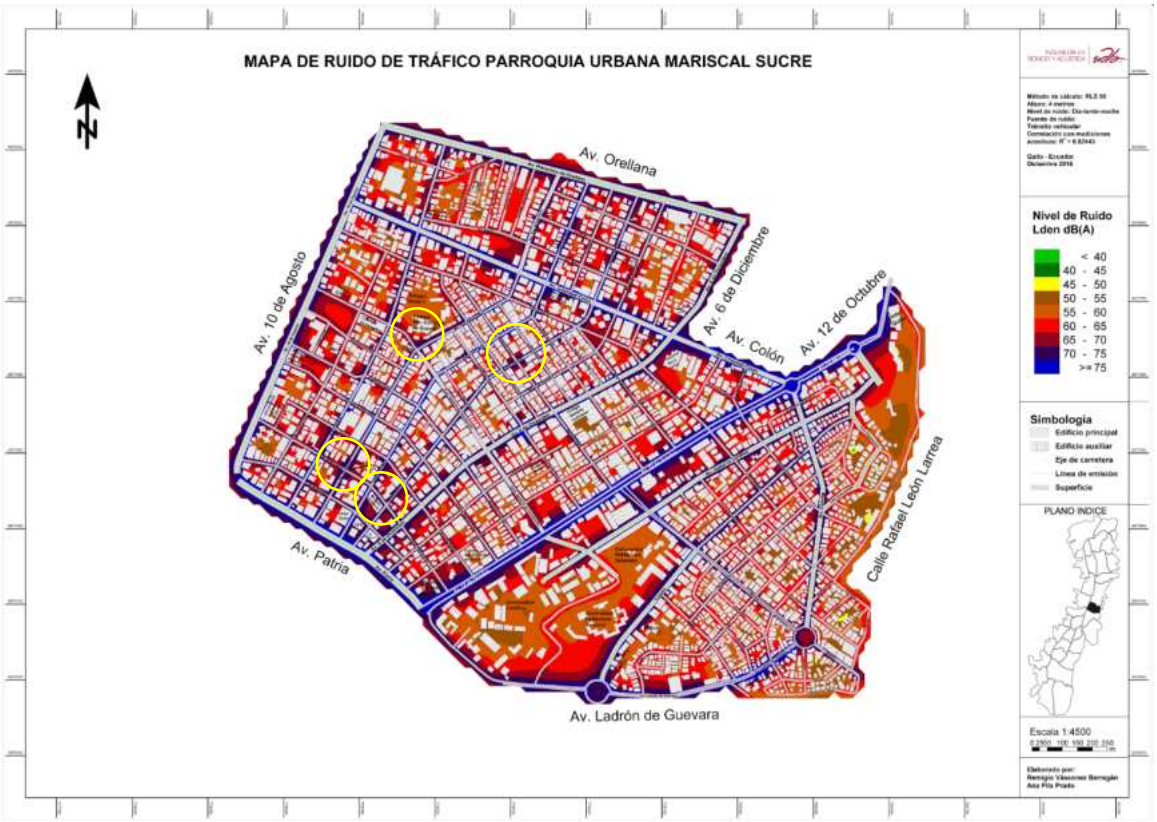



**Figura 241 Mapa de ruido de La Mariscal diciembre 2016.**

*Nota.* UDLA. (2017, abril 26). Ingeniería de Sonido y acústica realiza primer mapa de ruido de La Mariscal. Universidad de Las Américas. https://www.udla.edu.ec/2017/04/ingenieria-de-sonido-y-acustica-realiza-primer-mapa-de-ruido-de-la-mariscal/

Este es el primer mapa de ruido que se hace en Quito (…) La zona medida, en esta ocasión, cubrió los límites de la parroquia desde las avenidas Patria a la Orellana y desde la 10 de agosto hasta el

sector de la Floresta. Tardaron 3 meses en recolectar los datos con equipos (sonómetros) certificados y que cumplen con las normas internacionales, asegura Remigio.

En sectores como La Floresta, que son más residenciales, también existe contaminación por el tráfico vehicular, pero en la zona de la plaza Foch, Calama y aledaños a esos niveles se suma el del ruido excesivo por los lugares de entretenimiento (UDLA, 2017).

En el sector de La Mariscal en específico estos lugares de diversión y de actividades nocturnas contribuyen en 12 dB (decibeles) al ruido de tráfico que ya existe en esa zona de bares, podemos ver que varias de las zonas con círculos amarillos (ver Figura 5.8), sobrepasan niveles de ruido oscilan entre 65 a 75 dB. Esto implica principalmente una afectación para la población que transita y reside en el lugar ya que puede generar problemas al dormir, molestias, tinnitus, discapacidad cognitiva en niños e incluso problemas cardiovasculares.

Los resultados de este tipo de estudios como niveles de ruido en las ciudades, sirven para tomar decisiones respecto a la gestión del tránsito y del aspecto ambiental en las ciudades, es así que se pueden generar normas o reglamentos donde se restrinjan las horas de funcionamiento de estos establecimientos o la circulación del transporte pesado son algunas soluciones.

La Entidad Ambiental de Control y la autoridad policial competente establece los procedimientos necesarios para el control y verificación de los niveles de ruido producidos por vehículos automotores, los niveles máximos permisibles de presión sonora producida por vehículos se representan en la siguiente tabla (ver Tabla 58).

**Tabla 58 Niveles de Presión Sonora Máximos para Vehículos Automotores.**

| Categoría de Vehículo | Descripción | NPS máximo [dB(A)] |
|---|---|---|
| Motocicletas: | De hasta 200 centímetros cúbicos. | 80 |
| | Entre 200 y 500 c.c. | 85 |
| | Mayores a 500 c.c. | 86 |
| Vehículos: | Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor | 80 |
| | Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor y peso no mayor a 3,5 toneladas | 81 |
| | Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor y peso mayor a 3,5 toneladas | 82 |
| | Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor y peso mayor a 3,5 toneladas y potencia de motor mayor a 200 HP. | 85 |
| Vehículos de Carga: | Peso máximo hasta 3,5 toneladas | 81 |
| | Peso máximo de 3,5 toneladas hasta 12,0 toneladas | 86 |
| | Peso máximo mayor a 12,0 toneladas | 88 |

*Nota.* Información tomada de la Resolución 002-DMA-2008, "Normas Técnicas de Calidad Ambiental". Ruidos producidos por vehículos automotores, Y Para Vibraciones (Anexo 5), Tabla 3, página 426. Elaboración: SHOT, 2024.

Luis Bravo, docente investigador de la carrera de Ingeniería en Sonido y Acústica de la Universidad de Las Américas (UDLA), realizó un estudio en el que se evaluó el impacto del ruido del tráfico en la zona urbana de Quito y se determinó las zonas más ruidosas y más silenciosas de la ciudad.

Este estudio da cuenta de la contaminación acústica que hay en la ciudad, la población afectada, y cómo este problema (el ruido) molesta y genera perturbación en el sueño de la gente según el docente, estos resultados permitieron desarrollar el Primer Mapa de Ruido de Quito en 2016 (Ver Figura 242).

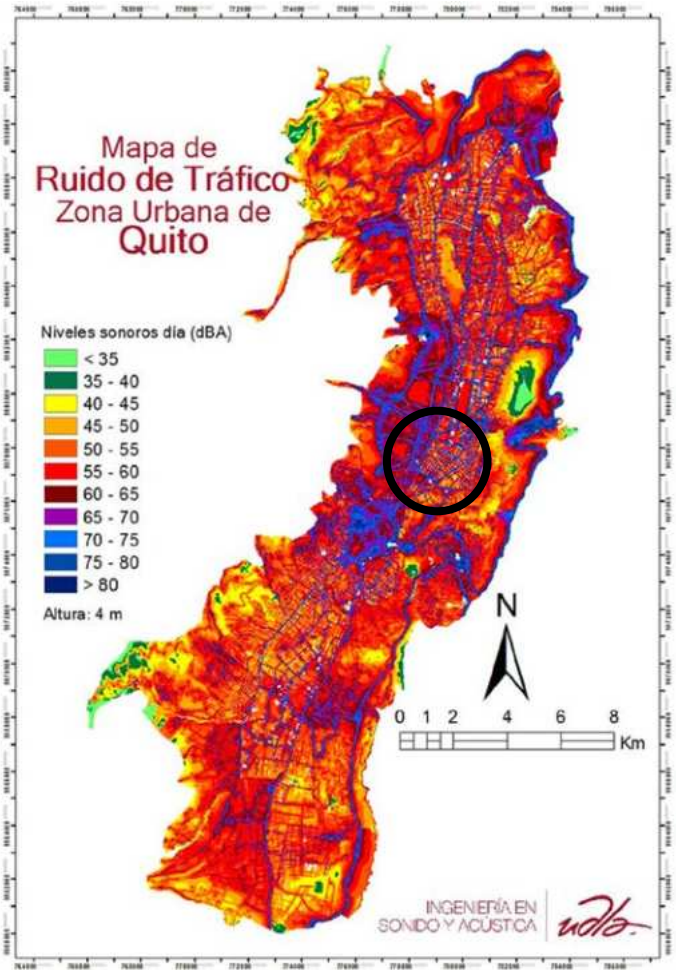



**Figura 242 Mapa de Ruido de Tráfico Zona Urbana de Quito.**

Nota. Información tomada de la Facultad de Ingeniería de Sonido y acústica de la UDLA Recuperado 1 de julio de 2022, https://www.edicionmedica.ec/secciones/salud-publica/investigadores-de-la-udla-publican-el-primer-mapa-de-ruido-de-quito-94031

Desde noviembre de 2015 rige una normativa en el Ecuador que obliga a los municipios a realizar un mapa de ruido de tráfico en ciudades con poblaciones mayores a los 250.000 habitantes.

Esta labor deberán cumplirla en los próximos 4 años (a partir de la fecha de vigencia); con lo antes mencionado los investigadores desarrollaron una plataforma web que recopiló la información levantada en 2020 en un nuevo Mapa de Ruido donde muestra los resultados.

El estudio se llevó a cabo en dos franjas horarias diurna y nocturna, para el sector de La Mariscal (Ver Figura 243), hay una diferencia de 10 dB, es importante tomar en cuenta que el estudio se llevó a cabo durante la pandemia lo que invirtió la dinámica del sector durante la noche.

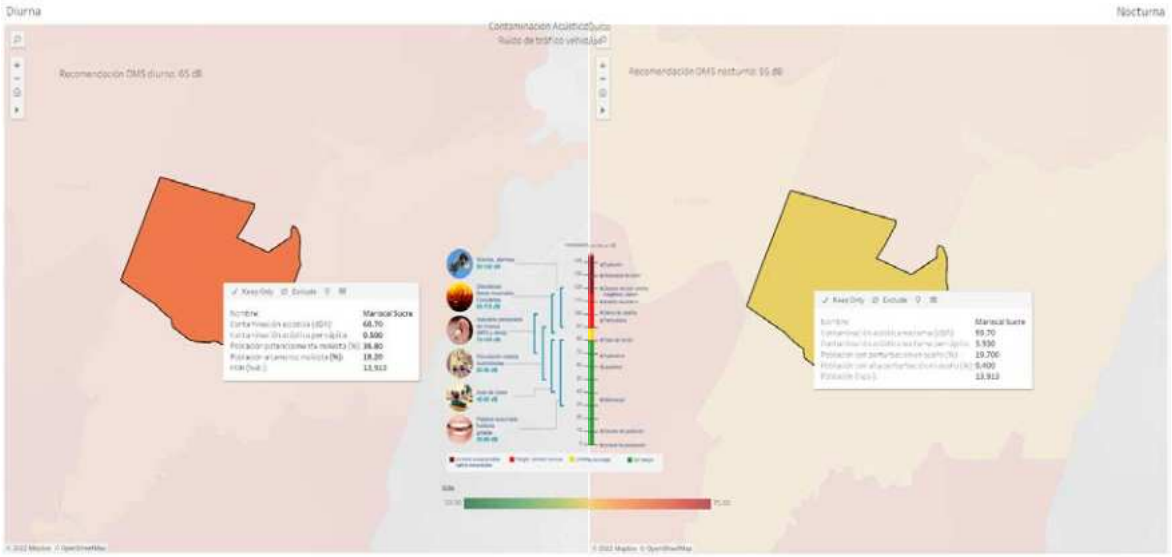



**Figura 243 Mapa de Ruido de Tráfico sector La Mariscal en 2020.**

Nota. Información tomada de https://public.tableau.com/app/profile/luis.bravo.moncayo/viz/RuidoQuito/Dashboard1

### *Causas de contaminación acústica*

- Transporte Público.
- Transportes Privados.
- Parlantes en el exterior de
- los establecimientos.
- Volumen elevado de la
- música de los establecimientos
- Libadores en la vía pública

**Figura 244 Causas y Nivel de Contaminación Acústica.**

*Nota.* Información tomada del Plan de Sostenibilidad de la Universidad de Barcelona.

***Prohibiciones:***

- Se debe prohibir la instalación de equipos de audio de cualquier denominación en el exterior del establecimiento.
- Se debe prohibir la instalación de equipos de audio de cualquier denominación en los límites del establecimiento siempre y cuando estos se constituyan en espacios abiertos sin ninguna condición de insonorización.
- Se debe prohibir la instalación temporal o permanente de equipos de audio que no hayan sido declarados.

Vale destacar que en el diagnóstico del polígono de La Mariscal desarrollado por la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (DMDU) en 2017, la comunidad de La Mariscal se manifestó con una variedad de opiniones sobre la contaminación acústica, durante el proceso de participación ciudadana, con el fin de la construcción y ampliación del diagnóstico del Plan Especial. Este tema, está considerado como uno de los más importantes dentro del sector. La comunidad expresó su preocupación por el ruido generado por centros de diversión nocturna en el sector y la carencia de un control continuo. Muchos habitantes consideran que faltan medidas y normativa severa para que el barrio pueda convivir de manera tranquila.

Durante los últimos años, la contaminación acústica ha variado en el Distrito Metropolitano de Quito debido a la emergencia sanitaria por la COVID-19 que se vivió a nivel mundial; gracias a la Red Metropolitana de Monitoreo Ambiental de Quito (REMMAQ) se pudo obtener los siguientes resultados de la contaminación acústica del sector de La Mariscal.

La Secretaría de Ambiente a través de la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo (IAM-Q) emite con fecha 10 de junio de 2022 el informe técnico "*Contaminación Acústica Sector La Mariscal*"*;* que en la parte pertinente menciona que:

***Antecedentes***

La Red Metropolitana de Monitoreo Ambiental de Quito, tiene a cargo el monitoreo de la calidad del aire, meteorología urbana y de ruido ambiental. Dicho monitoreo se lo realiza de manera automática con estaciones que trabajan las 24 horas y los 365 días del año.

Actualmente la REMMAQ cuenta con una red de monitoreo acústica que se está operando ininterrumpidamente desde el año 2013, con 4 estaciones fijas automáticas equipadas con sonómetros integradores clase 1 que miden la presión sonora equivalente con ponderación A y respuesta lenta (Slow) y que se encuentran ubicadas en: El Camal (Unidad Metropolitana de Salud del Sur, antiguo Patronato San José), Carapungo (Instalaciones de CNT), Centro Histórico (edificio de la Secretaría de Movilidad) y Jipijapa (Instalaciones de la Secretaría de Ambiente). La red acústica proporciona datos en tiempo real del ambiente acústico de la zona por lo cual representa información importante para determinar la superación o no de valores día y noche recomendados por la OMS que para el caso del día es de 65 dBA y para la noche de 55 dBA.

La Secretaria de Ambiente como autoridad ambiental inició el proceso de realización del MER, Mapa Estratégico de Ruido, de la ciudad de Quito a partir de Mayo del 2017, dadas las disposiciones y regulaciones nacionales en cuanto a ruido ambiental, en el TULSMA anexo 5 sección 7, esto como

una herramienta estratégica para la gestión del control de la contaminación acústica y la planificación territorial. Actualmente se cuenta con el mapa estratégico de ruido de la Administración Zonal La Mariscal, desarrollado con la utilización del software de modelamiento acústico Cadna A.

Mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0290-O, del 12 de abril de 2022, y reasignado el 18 de mayo de 2022, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, solicita información a La Secretaría de Ambiente, respecto al estudio sobre contaminación acústica y de ruido del sector de La Mariscal en los siguientes puntos:

- Leonidas Gutiérrez y Carrión,
- Av. Mariscal Foch y Reina Victoria,
- Lizardo García y Reina Victoria,
- Tamayo y Lizardo García,
- Av. Amazonas y Patria,
- Av. 6 de Diciembre y Patria,
- Av. 10 de Agosto y Colón,
- Av. Amazonas y Av. Colón y finalmente Reina Victoria y Calama.

### *Información de Ruido en el Sector de La Mariscal*

Con la información requerida por el software de modelamiento acústico CADNA A, se obtienen los Mapas Estratégicos de Ruido tanto para horarios Día (LD) y Noche (LN). Cabe mencionar que de acuerdo a nuestra legislación los períodos se definen de la siguiente manera:

**DIURNO (LD):** De las 07:01 a las 21h00 horas

**NOCTURNO (LN):** De las 21h01 a las 07h00 horas

La Administración Zonal La Mariscal se encuentra delimitada por las siguientes calles:

- Norte: Av. Francisco de Orellana, Av. 6 de Diciembre, Av. Cristóbal Colón, Av. 12 de Octubre, Av. González Suarez.
- Sur: Av. Patria, Av. Ladrón de Guevara, Tolosa.
- Este: Rafael León Larrea, Sevilla, Vizcaya, Gerona.
- Oeste: Av. 10 de Agosto.

Se debe mencionar que el software de modelamiento, de acuerdo a normas internacionales, presenta una precisión de +/- 3 dBA.

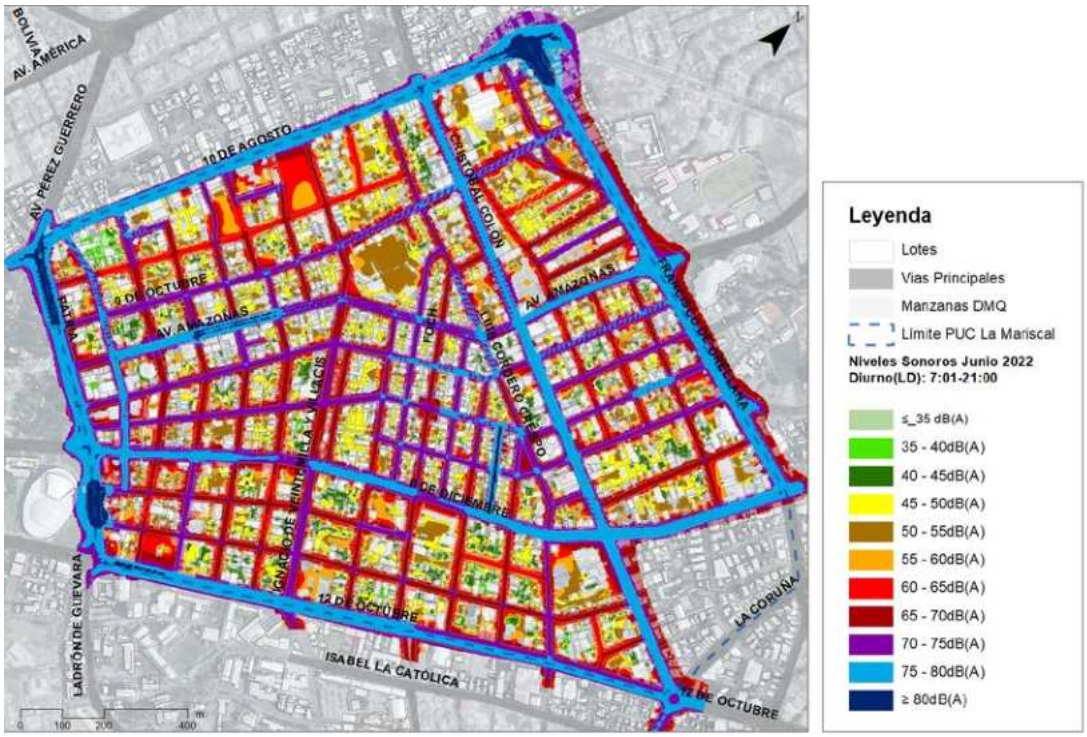



**Figura 245 Mapa de Niveles Sonoros - Diurno (LD).**

Nota. Este es un mapa estratégico de ruido del sector de La Mariscal los niveles de exposición sonora se miden en dB(A) con altura del punto receptor a 1,5 m en un tamaño de malla de 5,0 m. Información tomada de la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo - REMMAQ, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

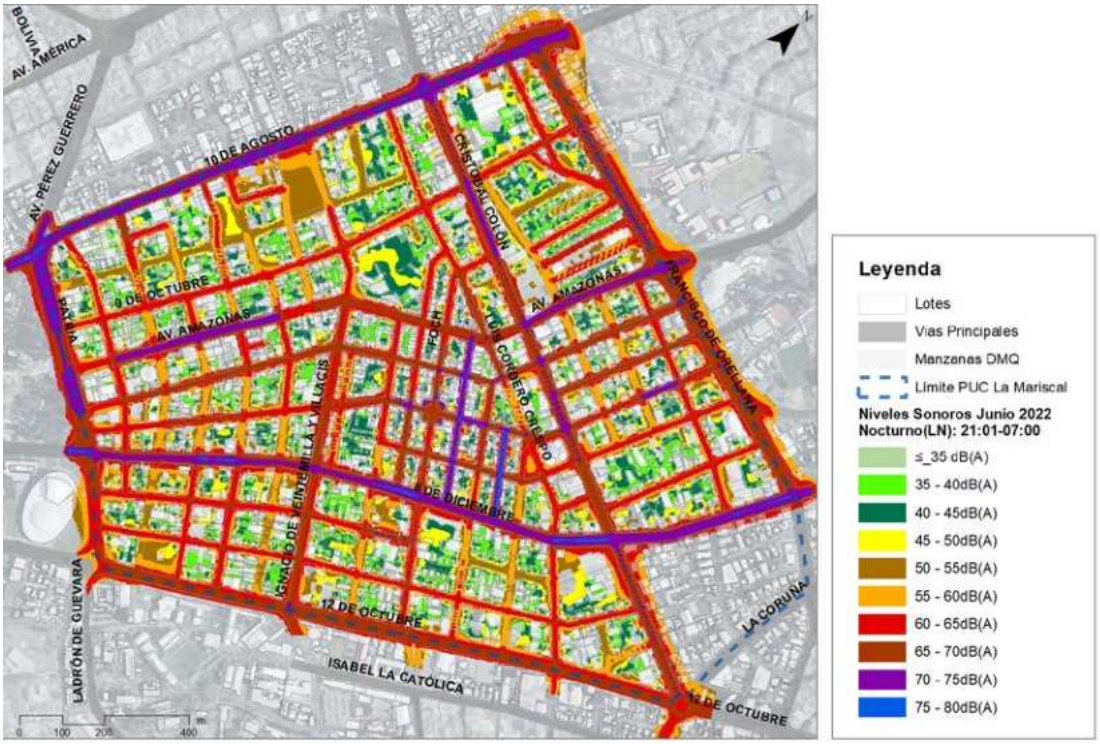



**Figura 246 Mapa de Niveles Sonoros - Nocturno (LN).**

Nota. Este es un mapa estratégico de ruido del sector de La Mariscal los niveles de exposición sonora se miden en dB(A) con altura del punto receptor a 1,5 m en un tamaño de malla de 5,0 m. Información tomada de la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo - REMMAQ, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

***Análisis de Resultados***

El software de simulación Cadna A permite realizar cálculos estadísticos de los resultados obtenidos en las mallas, que para nuestro caso son de 5x5 metros, de niveles sonoros obtenidos tales como:

**Cálculo de las áreas de afectación de los distintos niveles de ruido modelados:**

Se refiere a aquellos niveles sonoros generados dentro de la malla de simulación, que van en intervalos entre 50 a mayores de 75 dB. Este estadístico permite visualizar el impacto del ruido en la población que soporta los distintos niveles de ruido tanto en el día como en la noche. Se tomará como base los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la Organización Mundial de la Salud OMS que refiere **un valor de LD = 65 dB y para LN=55 dB.**

El nivel de exposición de ruido día (LD) está asociado a la evaluación de molestias en el ser humano que implican repercusiones socioculturales, salud mental y económicas, en tanto que el nivel de exposición de ruido noche (LN) evalúa las alteraciones del sueño.

En cualquiera de los dos casos mencionados anteriormente la afectación más importante tiene que ver con la salud de la población ya que la exposición prolongada al ruido causa: deficiencia auditiva incremental irreversible; interferencia en la comunicación oral; trastorno del sueño y reposo; efectos psicofisiológicos, sobre la salud mental y el rendimiento; efectos sobre el comportamiento; e interferencia en actividades.

Para el caso de la interferencia en el sueño, los efectos pueden ser notados al día siguiente con trastornos como: dificultad para conciliar el sueño, interrupción del sueño, alteración en la profundidad del sueño, cambios en la presión arterial y en la frecuencia cardíaca, incremento del pulso, vasoconstricción, variación en la respiración, arritmia cardíaca y mayores movimientos corporales. Para el caso en estudio, los resultados se muestran en las siguientes Tablas:

**Tabla 59 Niveles Promedio de Ruido - Diurno (LD): de las 07:01 a las 21h00 horas.**

| Niveles de Ruido máximo [dB(A)] | Área (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| ≤ 35 | 0,1 | 0,04% |
| 35 - 40 | 0,8 | 0,5% |
| 40 - 45 | 5,4 | 3,5% |
| 45 - 50 | 14,7 | 9,5% |
| 50 - 55 | 14,0 | 9,1% |
| 55 - 60 | 11,1 | 7,2 |
| 60 - 65 | 16,7 | 10,9 |
| **65 - 70** | **30,3** | **19,7%** |
| **70 - 75** | **32,0** | **20,8%** |
| **75 - 80** | **26,2** | **17,1%** |
| ≥ 80 | 2,3 | 1,5% |

Nota. Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 60 Niveles Promedio de Ruido - Nocturno (LN): de las 21h01 a las 07h00 horas.**

| Niveles de Ruido máximo [dB(A)] | Área (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| ≤ 35 | 2,8 | 0,04% |
| 35 - 40 | 11,4 | 0,5% |
| 40 - 45 | 15,7 | 3,5% |
| 45 - 50 | 11,7 | 9,5% |
| 50 - 55 | 14,6 | 9,1% |
| **55 - 60** | **23,8** | **7,2** |
| **60 - 65** | **33,4** | **10,9** |
| **65 - 70** | **27,4** | **19,7%** |
| 70 - 75 | 11,9 | 20,8% |
| 75 - 80 | 0,5 | 17,1% |

Nota. Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

Como se puede observar en la Figura 245, La Mariscal se encuentra expuesta a niveles de ruido día, LD, sobre los 65 dBA equivalente al 57.6 % (ver Tabla 59), para el caso del ruido noche, LN, se encuentran expuestas a niveles de ruido sobre los 55 dBA como se ve en la Figura 246 equivalente al 55.2 % como se puede apreciar en la Tabla 60.

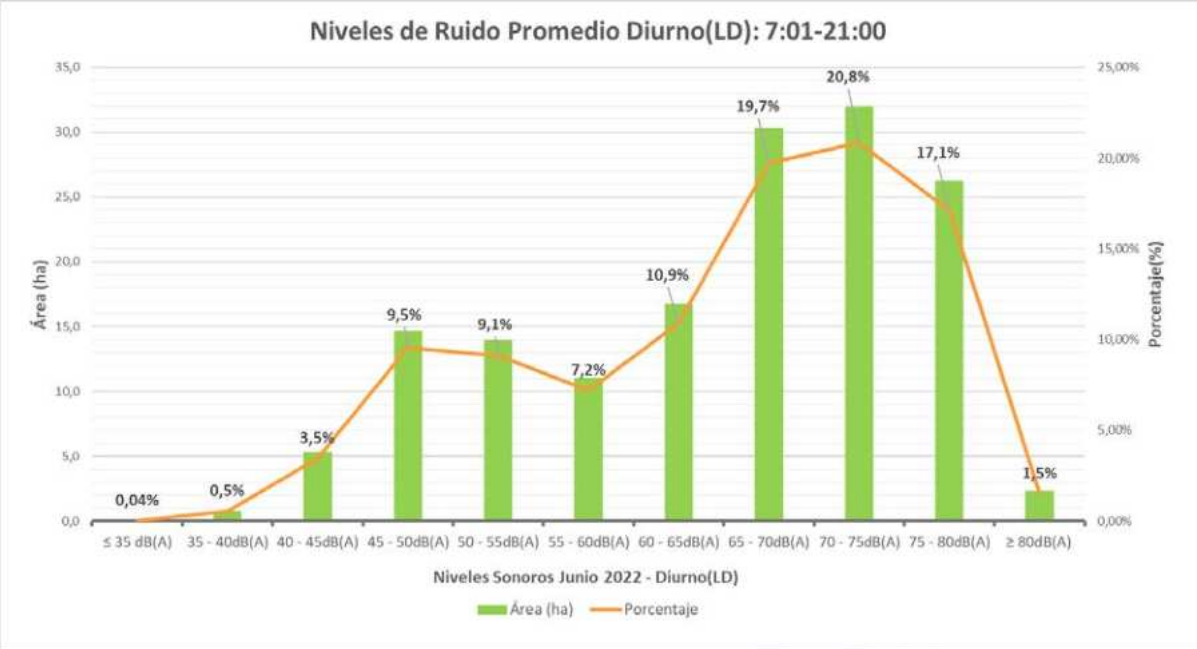



**Figura 247 Niveles Promedio de Ruido - Diurno (LD): de las 07:01 a las 21h00 horas, según el área de afectación.**

Nota. Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022
Elaboración: SHOT, 2024.

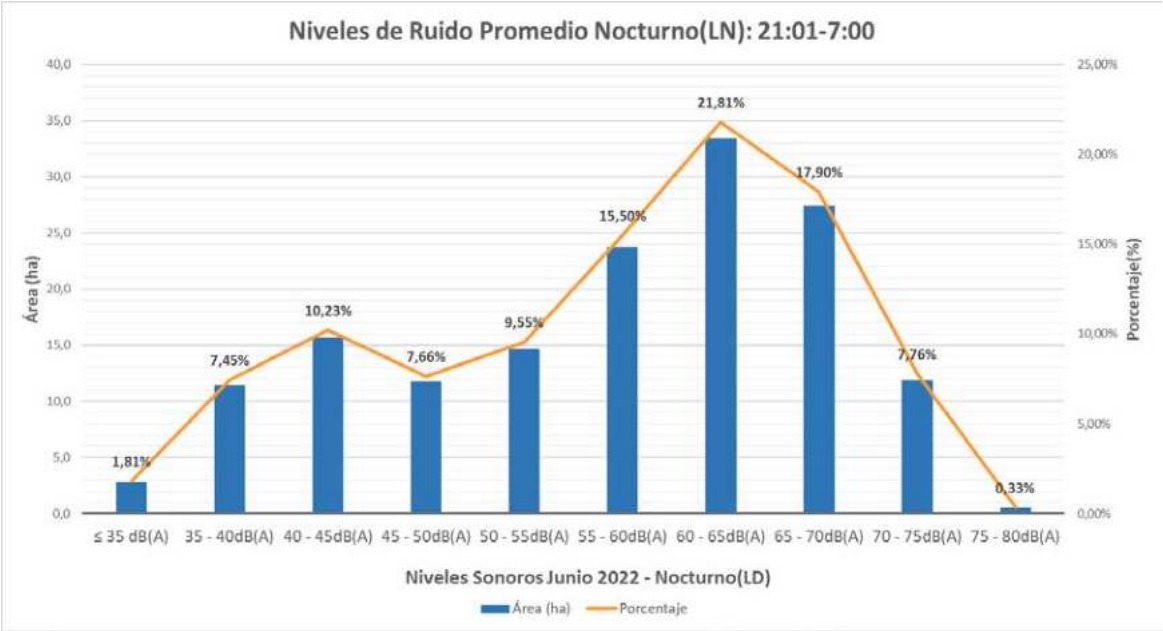



**Figura 248 Niveles Promedio de Ruido - Nocturno (LN): de las 21h01 a las 07h00 horas, según el área de afectación.**

Nota. Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022
Elaboración: SHOT, 2024.

Los datos van en intervalos entre 50 a mayores de 75 dB, este cálculo permite conocer la cantidad y porcentaje de los distintos niveles de ruido en relación al área de estudio (ver Figura 247 y Figura 248). Al igual que el estadístico anterior se toman los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la Organización Mundial de la Salud OMS que refiere un valor de LD = 65 dB y para LN=55 dB.

En la Tabla 61, se muestran los niveles de ruido asociado al área de afectación en hectáreas de esos niveles sonoros del polígono de La Mariscal tanto en el modelado diurno (LD) como en el nocturno (LN). (Ver Figura 249).

**Tabla 61 Área de afectación para los distintos niveles de ruido modelados.**

| Niveles de Ruido máximo [dB(A)] | Diurno (LD) - Área (ha) | Nocturno (LN) - Área (ha) |
|---|---|---|
| ≤ 35 | 0,1 | 2,8 |
| 35 - 40 | 0,8 | 11,4 |
| 40 - 45 | 5,4 | 15,7 |
| 45 - 50 | 14,7 | 11,7 |
| 50 - 55 | 14,0 | 14,6 |
| 55 - 60 | 11,1 | **23,8** |
| 60 - 65 | 16,7 | **33,4** |
| **65 - 70** | **30,3** | **27,4** |

| | | |
|---|---|---|
| **70 - 75** | **32,0** | 11,9 |
| **75 - 80** | **26,2** | 0,5 |

Nota. Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022.
Elaboración: SHOT, 2024.

Se puede apreciar que el área correspondiente a 88,5ha, presenta niveles sonoros por encima de los 65 dBA en el día. Así mismo se puede verificar que presenta niveles sonoros por encima de los 55 dBA en la noche el área correspondiente a 97,0ha.

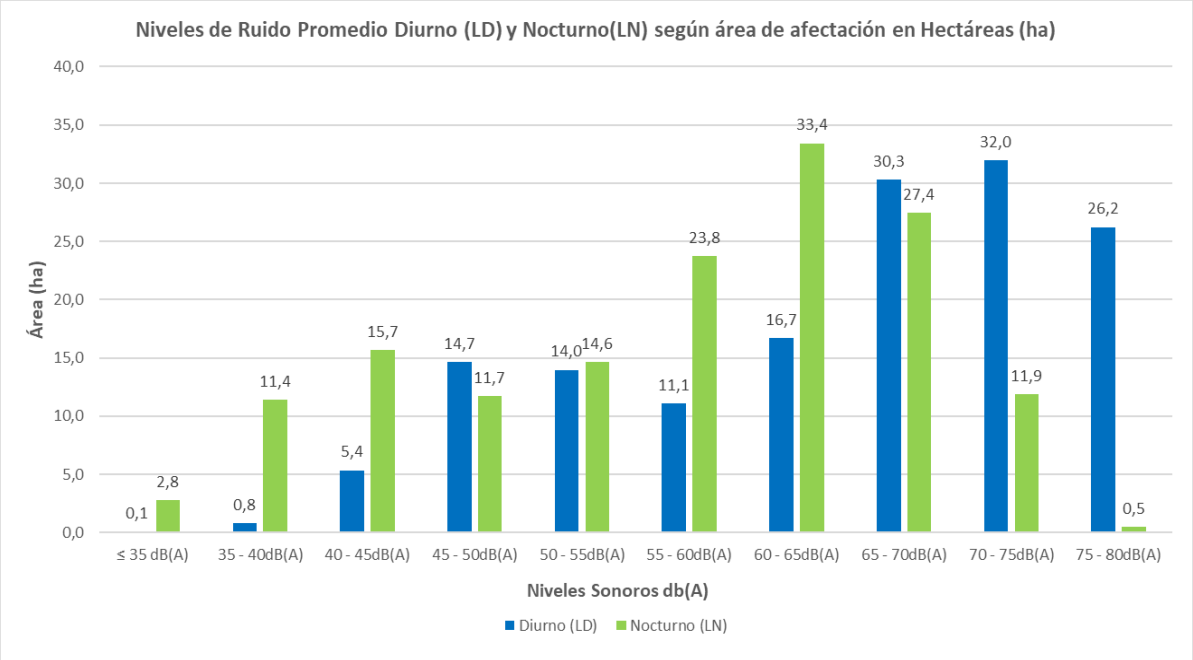



**Figura 249 Niveles Promedio de Ruido Diurno (LD) y Nocturno (LN) según el área de afectación en hectáreas (ha).**

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 62 Puntos de interés solicitados niveles de Ruido dentro de La Mariscal.**

| No. | Puntos de Interés solicitados | Diurno (LD) -Niveles de Ruido | Nocturno (LN) - Niveles de Ruido |
|---|---|---|---|
| P1 | Leonidas Gutiérrez y Carrión | 65 a 70 dBA mayoritariamente | 60 a 65 dBA; combinados con 55 a 60 dBA sobre la calle Carrión |
| P2 | Av. Mariscal Foch y Reina Victoria | 70 a 75 dBA sobre la R. Victoria y 65 a 70 dBA en la plaza Foch | 65 a 70 dBA en la intersección |
| P3 | Lizardo García y Reina Victoria | 70 a 75 dBA en la intersección y 75 a 80 dBA en ciertas áreas de la Reina Victoria. | 70 a 75 dBA en la intersección. |
| P4 | Tamayo y Lizardo García | 65 a 70 dBA en la intersección | 60 a 65 dBA en la intersección. |
| P5 | Av. Amazonas y Av. Patria | 75 a 80 dBA sobre la Av. Patria y 70 a | 60 a 65 dBA sobre la Av. Amazonas |

| | | | |
|---|---|---|---|
| P6 | Av. 6 de Diciembre y Av. Patria | 75 dBA sobre la Av. Amazonas<br>75 a 80 dBA sobre la Av. Patria y 70 a 75 dBA sobre la Av. Amazonas | 60 a 65 dBA sobre la Av. Amazonas |
| P7 | Av. 10 de Agosto y Colón | 75 a 80 dBA en la intersección | 70 a 75 dBA en la intersección |
| P8 | Av. Amazonas y Av. Colón | 75 a 80 dBA en la Av. Colón y 70 a 75 sobre la Av. Amazonas | 65 a 70 dBA en la intersección |
| P9 | Reina Victoria y Calama | 75 a 80 dBA en la intersección. | 70 a 75 dBA en la intersección |

*Nota.* Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

De los resultados obtenidos se ve que, la población en horario diurno se encuentra expuesta a niveles sonoros sobre los 65 dB y lo que es más preocupante es que por las noches estos niveles sobrepasan los 55 dB que son los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la OMS, además se puede ver en la Figura 245 que hay ciertos sectores donde los niveles de ruido son mayores a 80 dBA en el horario diurno como:

- Intersección entre Av. 10 de Agosto y Av. Francisco de Orellana.
- Tramo de la Av. Patria entre Av. 10 de Agosto y 9 de Octubre.
- Tramo de la Av. Patria entre Juan León Mera y Reina Victoria.
- Tramo de la Av. Amazonas entre Francisco Robles y Carrión.
- Toda la franja de la calle Juan Rodríguez y
- Tramo de la Av. 12 de Octubre entre Av. Patria y Francisco Robles.

En horario nocturno como se ve en la Figura 246, son varios los tramos con niveles de ruido que superan los 65 y 70 dBA:

- La franja de la Av. 10 de Agosto entre Av. Patria y Av. Francisco de Orellana.
- Tramo de la Av. Patria entre Av. 10 de Agosto y Juan León Mera.
- La franja de la Av. 6 de Diciembre entre Av. Patria y Av. Francisco de Orellana.
- Tramo de la Av. Amazonas entre 18 de Septiembre y Jerónimo Carrión.
- Tramo de la Av. Amazonas entre Av. Cristóbal Colón y Av. Francisco de Orellana.
- Tramo de la Av. Cristóbal Colón entre 9 de Octubre y Mariscal Foch.
- Tramo de la Av. Cristóbal Colón seccionados entre Av. Amazonas y Diego de Almagro.
- Toda la franja de la calle José Calama entre Av. Amazonas y Av. 6 de Diciembre.
- Toda la franja de la calle Juan Rodríguez y
- Tramo de la calle Reina Victoria entre la Pinta y la Niña.

### *Recomendaciones para gestión de acciones en disminución de ruido ambiental*

La Secretaria de Ambiente como autoridad ambiental, y después de su levantamiento de información y extenso análisis propone medidas que contribuyan a disminuir y controlar los niveles de contaminación acústica del sector. A continuación, se enumeran las más importantes:

1. Dado que más del 75% del ruido ambiental es producido por el tráfico vehicular, es importante realizar estudios de tráfico vehicular que permitan desarrollar medidas para su gestión eficiente y donde sea aplicable como: restricción de vehículos pesados en horarios pico, re direccionamiento de flujos vehiculares para no saturar vías de alto tráfico, de ser el

caso peatonizar ciertas áreas destinadas a ocio y diversión, desarrollar y/o implementar semaforización inteligente, incentivar el uso de otros medios de transporte masivos sobre los individuales, estudios de movilidad en las cercanías a centros educativos que recomienden medidas para un mejor flujo vehicular, etc. En este punto la Secretaria de Movilidad debería ser el ente Municipal con las debidas competencias para ejecutarlas.

2. Durante el presente estudio se pudo observar que otra fuente significativa de generación de ruido ambiental constituyen los bares y discotecas de la Zona Rosa de La Administración Zonal, que en muchos casos no cuentan con insonorizaciones adecuadas y efectivas o no las tienen. En este punto es imprescindible realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de Ordenanzas Municipales respecto a insonorizaciones de locales de diversión además de un levantamiento actualizado de locales y niveles de emisión de ruido, junto con verificaciones regulares de cumplimiento. La ejecución de esta medida debería estar a cargo de las Secretarías de Ambiente, Planificación, Turismo, Policía Nacional, la Agencia Metropolitana de Control, cada una dentro de sus competencias.

3. Para la realización de obras de infraestructura, vivienda, carreteras, vías, etc. Es importante contar con estudios previos de posibles efectos de contaminación acústica a través de modelamientos que permitan conocer, antes de construir, los posibles impactos de ruido ambiental y las medidas paliativas a seguir con ello se contará con una verdadera gestión en la planificación del desarrollo urbanístico de la ciudad.

#### *5.1.3.2 Contaminación Visual*

La contaminación visual es todo aquello que sobresalta o perturba la visualización de una determinada zona además rompe con la estética del paisaje; este se ha vuelto un problema recurrente en grandes y medianas ciudades y ahora cada vez más zonas rurales presentan casos similares.

El cerebro humano tiene una determinada capacidad de absorción de datos que se ve superada por la enorme cantidad de elementos "no naturales" en el paisaje, que además van cambiando constantemente. Exceso de información en colores, luces y formas, que hace que nuestro cerebro no pueda procesarla debidamente y, al final, ignore una parte y deje mucha de lado, aunque no nos demos cuenta todo ello nos perjudica, desde la salud de los ojos hasta la del cerebro e incluso altera la tensión y produce estrés, y estas son solo algunas de las consecuencias de este tipo de contaminación.

Al analizar el levantamiento de información de los 1806 lotes de La Mariscal realizada en abril de 2022, en relación a la percepción de la calidad de contaminación visual frente a cada lote, se obtuvieron ciertas ubicaciones conflictivas, con estos resultados se desarrolló un mapa de calor con los márgenes de la percepción[30] establecidos anteriormente (Ver Figura 250).

[30] No aplica-Mala -Aceptable- Buena a Excelente

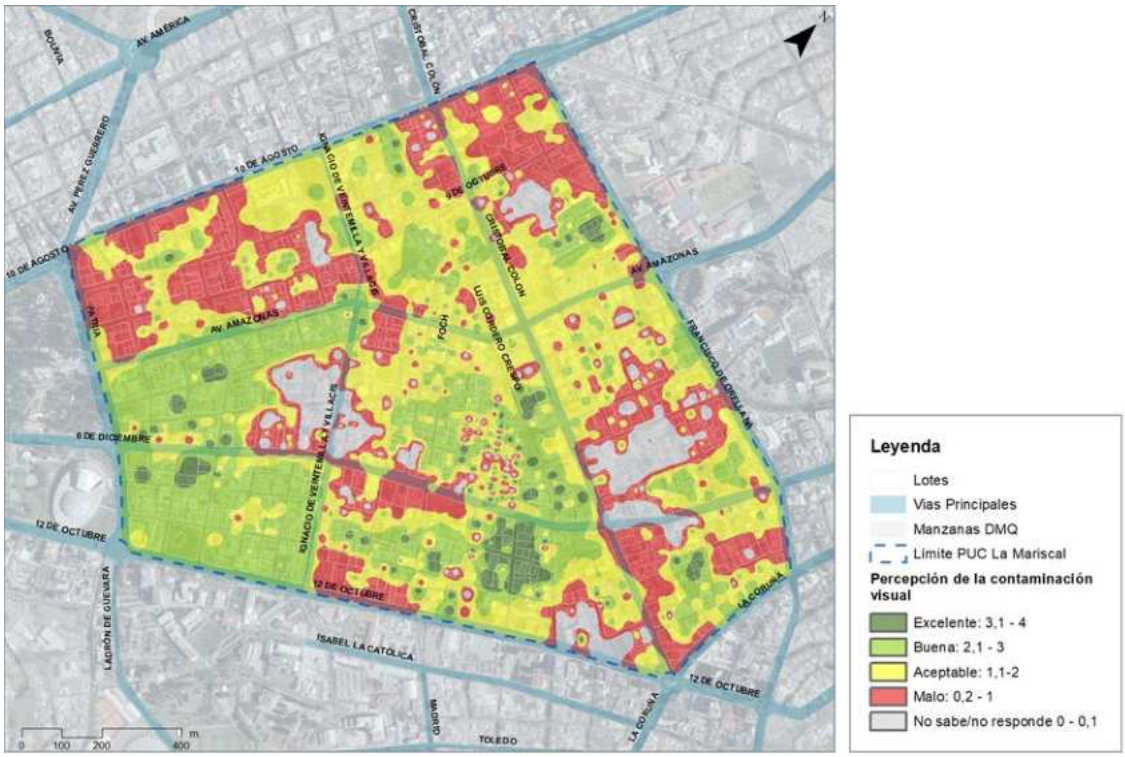



**Figura 250 Percepción de la contaminación visual -levantamiento abril 2022-.**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En el caso de La Mariscal las causas de contaminación visual más comunes son las siguientes:

- Vallas publicitarias.
- Tráfico aéreo.
- Postes de electricidad con cableados.
- Antenas de televisión.
- Pararrayos.
- Basuras o vertederos.
- Grafitis.
- Edificios deteriorados.
- Redes de distribución eléctrica.
- Exceso de señales de tráfico.

Gran parte de la contaminación se concentra cerca de las arterias principales, los casos que más se repiten son vallas publicitarias, postes de electricidad con cableado, grafitis, edificios abandonados y deteriorados. (Ver Figura 251).

**Figura 251 Contaminación visual –Encuesta de percepción, levantamiento fotográfico.**

Nota. Información tomada del formulario de levantamiento visual de información realizado conjuntamente con PUCE – Taller de Urbanismo "La Mariscal".

### *5.1.3.3 Contaminación Atmosférica*

La contaminación atmosférica hace referencia a la calidad del aire de la ciudad de Quito, está relacionada con la meteorología, topografía, fuentes antropogénicas y otros factores naturales. De acuerdo al último inventario de emisiones en el Distrito Metropolitano de Quito, el tráfico vehicular, la industria y las termoeléctricas son los mayores contaminantes del aire. Contribuyen a esto; la minería, el transporte de materiales de construcción, las vías sin recubrimiento asfáltico y la agricultura. Se destaca el tráfico vehicular, el cual es responsable del 95% de las emisiones contaminantes (Secretaría de Ambiente DMQ, 2016).

Durante los últimos períodos, la calidad de aire del Distrito Metropolitano de Quito ha mantenido sus rangos aceptables. Gracias a la Red de Monitoreo del Aire se puede obtener los valores continuos del estado de la calidad del aire.

Según el diagnóstico del polígono de La Mariscal desarrollado por la DMDU en 2017, En el caso del sector La Mariscal, se obtuvieron varios resultados producto de la utilización de la estación de monitoreo más cercana que es la estación "Centro" que se encuentra ubicada en el Centro Histórico de Quito con las coordenadas; 78°30'36'' W, 0°13'12'' S.

Se mantiene en un rango de menos de 50 unidades con respecto al Índice Quiteño de calidad de aire (IQCA), lo cual comprende una categoría deseable. En general, en el Distrito Metropolitano de Quito, los rangos son aceptables. Sin embargo, si se analizan diferentes tipos de contaminantes, en algunos casos, superan los límites establecidos en la Norma Ecuatoriana de Calidad de Aire y en

otros casos, los resultados están cerca del límite permitido (ver Tabla 63**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

**Tabla 63 Índice Quiteño de calidad de aire.**

**Leyenda:**

Supera la Norma  Cerca del límite  Bajo Límite

| Contaminante | Situación Estación | Causa | Efectos en la Salud |
|---|---|---|---|
| Material Particulado PM 10 | Límite en la Norma: 50µg/m3<br>Estación: 33µg/m3 | Baja calidad de los combustibles. | Irrita vías respiratorias, agrava el asma y favorece a enfermedades cardiovasculares. |
| Material Particulado PM2,5 | Límite en la Norma: 15µg/m3<br>Estación: 17µg/m3 | | |
| Dióxido de Azufre SO2 | Límite en la Norma: 60µg/m3<br>Estación: 5µg/m3 | Uso de combustibles fósiles | |
| Dióxido de Nitrógeno NO2 | Límite en la Norma: 40µg/m3<br>Estación: 30µg/m3 | | |

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Ambiente, 2017.

Para el diagnóstico del polígono de La Mariscal desarrollado por la DMDU en 2017, la Secretaría de Ambiente a través de la Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo emitió con fecha 20 de diciembre de 2017 el informe técnico "Calidad del aire en el sector de La Mariscal"*;* que en la parte pertinente menciona que:

***Antecedentes***

Los datos analizados en el presente informe son los recolectados directamente en el sector comprometido "La Mariscal", a través de la REMPA, cuyas coordenadas geográficas son: -0.20307; 78.49089. El monitoreo corresponde a los contaminantes: dióxido de nitrógeno (NO2) y dióxido de azufre (SO2).

***Análisis de Resultados***

Los datos de Dióxido de Nitrógeno y azufre de La Mariscal entre los años 2012 y 2016, muestran itinerancia en los resultados, con valores bajo norma. A excepción del año 2015, donde el dióxido de nitrógeno superó la norma (Norma Nacional promedio anual 60 ug/m3 para el Dióxido de Azufre y 40 ug/m3 para el Dióxido de Nitrógeno).

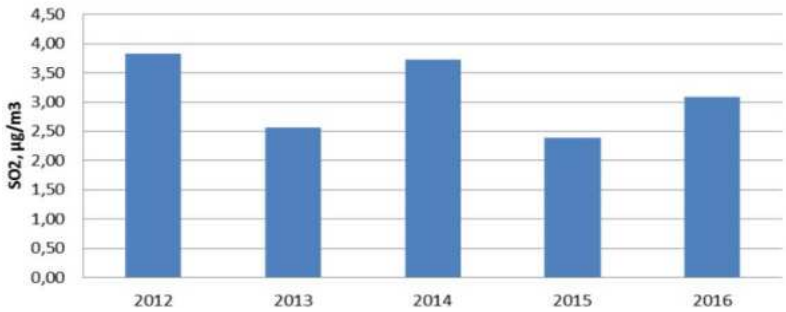



**Figura 252 Concentración Anual de SO2 en La Mariscal.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Ambiente- Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo, 2017

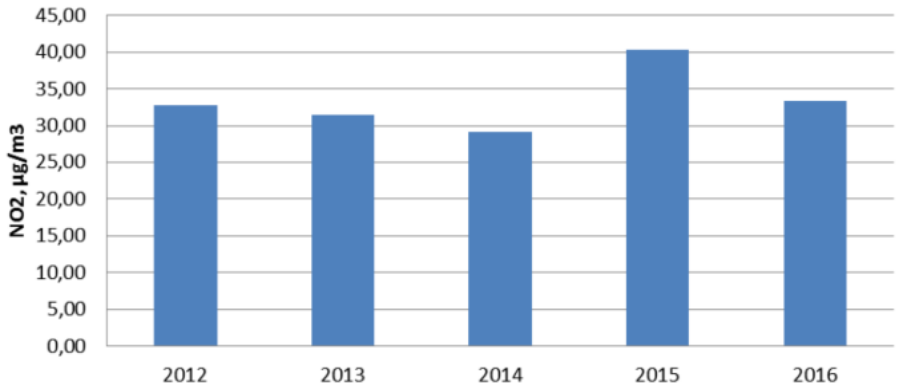



**Figura 253 Concentración Anual de NO2 en La Mariscal.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Ambiente- Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo, 2017

Figura 254, se compara la concentración de Dióxido de Azufre (SO2) y dióxido de nitrógeno de la estación "La Mariscal" con los puntos críticos del Distrito Metropolitano de Quito, La Necochea y La Marín, se observa que los valores de La Mariscal son hasta tres veces menores que en los mencionados como puntos críticos.

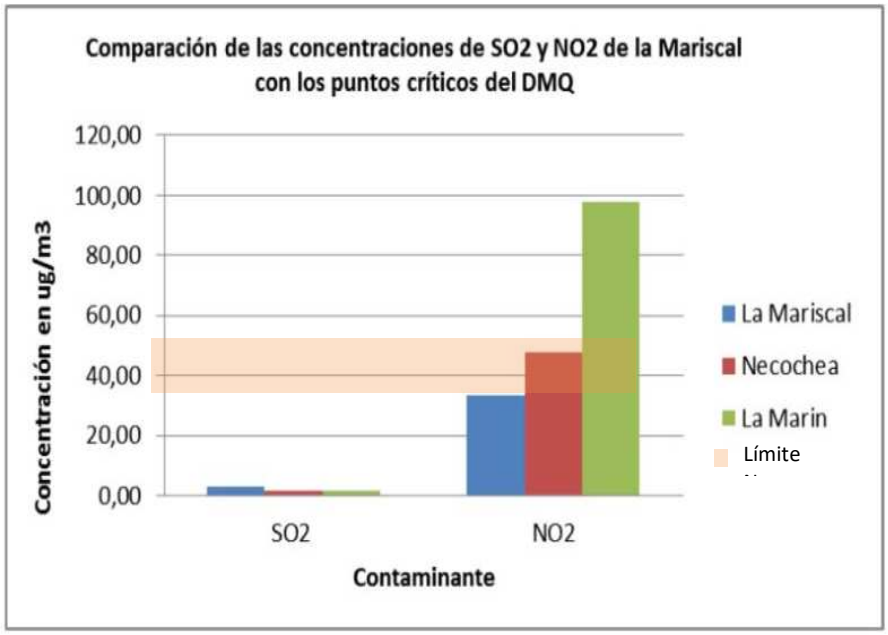



**Figura 254 Comparación de concentración de SO2 y NO2 de La Mariscal con los puntos críticos del DMQ.**

*Nota.* Información tomada de la Secretaría de Ambiente- Unidad de Investigación, Análisis y Monitoreo, 2017

La comunidad de La Mariscal, se manifestó con una variedad de opiniones sobre la calidad del aire, durante el proceso de participación ciudadana, desarrollado entre los años 2017 y 2018, con el fin de la construcción y ampliación del diagnóstico del Plan Especial. La mayoría concuerda que el transporte público es el actor principal de la contaminación ambiental que existe en el sector. La gran cantidad de rutas que atraviesan el barrio y la congestión vehicular que existen en zonas activas, generan tráfico vehicular y contaminación ambiental.

Durante los últimos años, la contaminación atmosférica ha variado en el DMQ debido a la emergencia sanitaria por la COVID-19 que se vivió a nivel mundial, varios fueron los períodos de tiempo que las personas tuvieron que abstenerse del uso de todo tipo de transporte público y privado por motivos de la cuarentena.

La Secretaría de Ambiente a través de la Unidad de IAM-Q, emite con fecha 03 de junio de 2022 el informe técnico "*Calidad Ambiental Sector La Mariscal*"*;* que en la parte pertinente menciona que:

***Antecedentes***

La Secretaría de Ambiente realiza el monitoreo continuo de contaminantes en el aire en el Distrito Metropolitano de Quito desde hace más de 19 años, brindando a la ciudadanía y a las diferentes autoridades de turno, la posibilidad de contar con información e interpretación del estado de la calidad del aire que respiran los habitantes con el fin precautelar la salud, mediante el desarrollo y seguimiento de políticas públicas, así como información de meteorología urbana para el establecimiento, seguimiento y validación de modelos para gestión de riesgos del COE Metropolitano.

La REMMAQ cuenta con 9 estaciones fijas ubicadas en la parte urbana y en los Valles de Tumbaco y Los Chillos. Estas estaciones generan información continua durante los 365 días del año. Se monitorean los contaminantes criterio establecidos por la Organización Mundial de la Salud: CO (Monóxido Carbono), SO2 (Dióxido de Azufre), NO (Óxido de Nitrógeno), O3 (Ozono), PM2.5 (Material Particulado 2.5), PM10 (Material Particulado 10) y parámetros meteorológicos. De igual manera se monitorea el ruido ambiente en tres sectores de la ciudad: Chiriyacu, Jipijapa y Carapungo, con equipos continuos.

La localización de las estaciones cumple con las recomendaciones de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (US-EPA) (EPA. 40CFR58, Apéndice E) y de la Organización Meteorológica Mundial (OMM, No. 8).

Los datos de calidad de aire de las estaciones automáticas de monitoreo son difundidos en forma continua a través de la dirección electrónica www.quitoambiente.gob.ec, en donde se presenta adicionalmente la clasificación de calidad del aire mediante el Índice Quiteño de Calidad del Aire (IQCA).

***Calidad del Aire***

En el sector de La Mariscal, se desarrollan actividades comerciales y de servicios, tiene vías de alto tráfico vehicular donde se producen congestionamientos en horas pico, condiciones que aportan en la calidad del aire del sector.

La estación automática de monitoreo de calidad del aire de la REMMAQ, más cercana es la de Belisario pudiendo también referirse a la estación Centro Histórico.

Con esas referencias, en general, los niveles de contaminantes del aire se encuentran bajo la norma ecuatoriana así monóxido de carbono (CO), dióxido de azufre (SO2), dióxido de nitrógeno (NO2), ozono (O3), material particulado fino (PM2.5), lo cual se refleja históricamente en el Índice Quiteño de Calidad del Aire que se encuentra en el rango de 0 a 50 indicando una calidad del aire

***Deseable***

En las siguientes figuras se muestra la tendencia histórica de los promedios anuales de las concentraciones de los contaminantes SO2 y NO2:

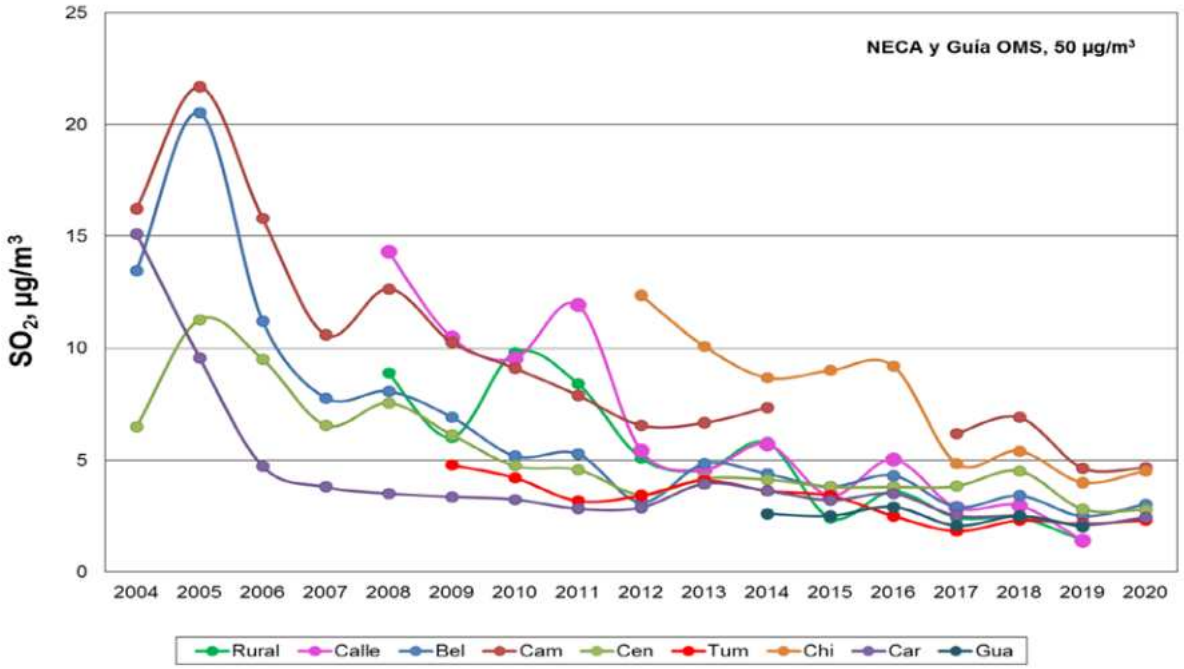



**Figura 255 Tendencias para SO2 (µg/m3) concentración promedio anual, 2004-2020.**

*Nota.* Información tomada del Informe técnico "Calidad Ambiental Sector La Mariscal", entregado por la Unidad de IAM-Q de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022

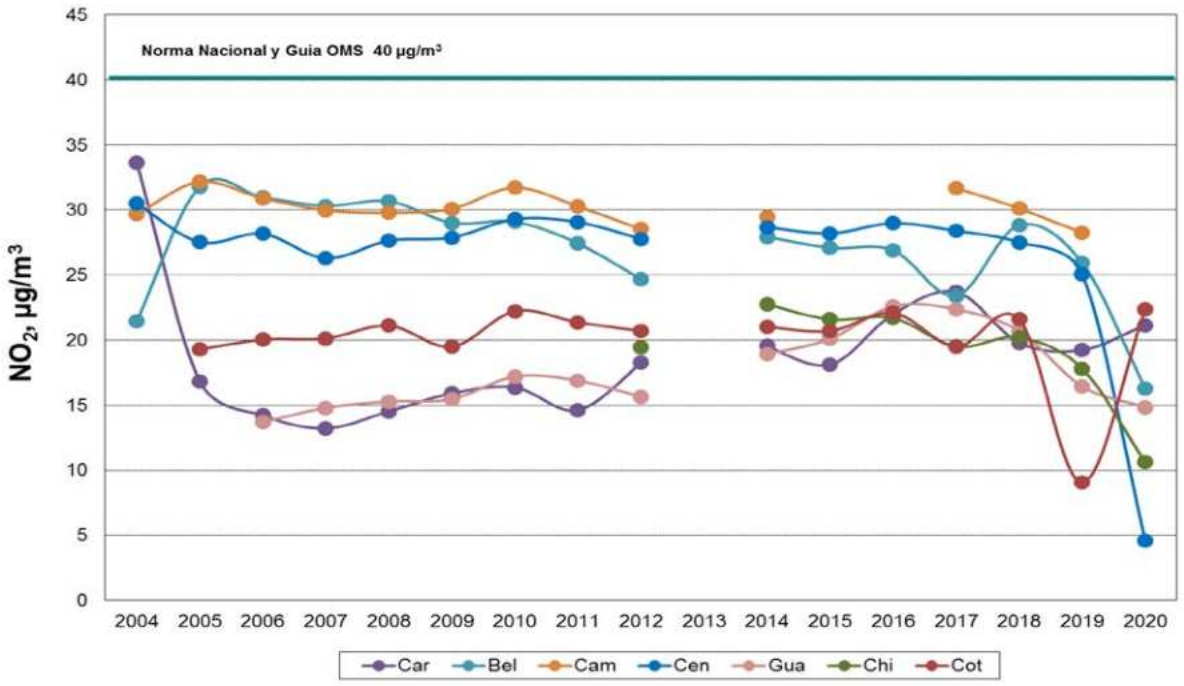



**Figura 256 Tendencias para NO2 (µg/m3) concentración promedio anual, 2004-2020.**

*Nota.* Información tomada del Informe técnico "Calidad Ambiental Sector La Mariscal", entregado por la Unidad de IAM-Q de la Secretaría de Ambiente del GAD del DMQ, 2022.

***Análisis de Resultados***

- La contaminación ambiental en la zona de La Mariscal es similar a la encontrada en otras zonas de la ciudad dentro de la urbe consolidada.

- En cuanto a la calidad del aire, si bien no existe superación de Norma de Calidad de Aire Ecuatoriana de ninguno de los contaminantes criterio, es evidente que el mayor aporte de contaminación son los vehículos que transitan por el sector pues utilizan combustibles fósiles; en particular en las vías de mayor circulación y su entorno tal como en la calle Juan León Mera, Plaza Foch, alrededor de las universidades, sector del parque El Ejido, lugares donde la población que realiza diversas actividades está expuesta a la contaminación del aire.

#### *5.1.3.4 Isla de Calor*

El efecto Isla de calor, es un fenómeno meteorológico provocado por el sobre calentamiento de la superficie urbana, el cual afecta y modifica directamente el comportamiento climático de una ciudad causando consecuencias como: afectación en el crecimiento de la vegetación y su follaje, niveles de humedad, microclimas, cambio climático, calentamiento global, entre otras. "Es una especie de efecto invernadero local, pues los gases se encierran en un solo lugar provocando una cápsula que absorbe calor del sol" (Carreras, 1990).

> *En el espacio público del DMQ se produce una elevación térmica, acumulando el aumento de temperatura, y conformando el efecto de isla de calor urbano en zonas consolidadas. Esto se debe a la conformación urbana de edificaciones que producen los efectos cañón. Estos efectos son notorios en la ciudad de Quito debido a: la obstrucción de la circulación del viento en el entorno urbano, las emisiones de CO2 producidas por la congestión vehicular, los materiales con los cuales se ha construido el área urbana, el asfalto, materiales reflectivos y oscuros, permitiendo el incremento de la temperatura urbana (Proaño & Pozo, 2016).*

En el caso de La Mariscal, la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal, realizó el estudio "La Mariscal, un Espacio Urbano Sostenible" de fecha octubre 2016, el cual analizó el efecto isla de calor urbana dentro de este barrio. Esta investigación, consideró varios aspectos para el diagnóstico de efecto isla de calor urbana (ICU), tales como: factores climáticos, ubicación, altitud geográfica, humedad, temperatura, zonas verdes permeables, flujo vehicular, entre otras variables que influyen en los microclimas de la zona y se aplicaron técnicas para crear un mapeo térmico, el cual la identificación de la ubicación de las zonas urbanas con altas temperaturas y sus diferentes causas. Por ejemplo, en sectores de La Mariscal con escasa cantidad de árboles y plantas, en los cuales existe una alta concentración de contaminantes de aire (CO2), debido al flujo vehicular; la investigación muestra la elevación de la temperatura, aumentando de 4° a 5° C del promedio. "En otros sectores como: la Patria, Reina Victoria, Juan León Mera y el parque Borja Yerovi, el efecto isla de Calor es producido por los materiales superficiales oscuros y con baja reflectividad". (Proaño & Pozo, 2016).

Hay que considerar que la Isla de Calor es un efecto que se mide a nivel de ciudad, y no por zona o sector. Lo ideal es realizar un diagnóstico macro de la ciudad, en el cual se puedan obtener conclusiones más efectivas y se puedan comparar estadísticas, las cuales confronten los rangos de temperatura obtenidos y se comparen con estándares establecidos y así; conocer las condiciones de la ciudad de Quito ante el efecto ICU. (Ver Figura 257).

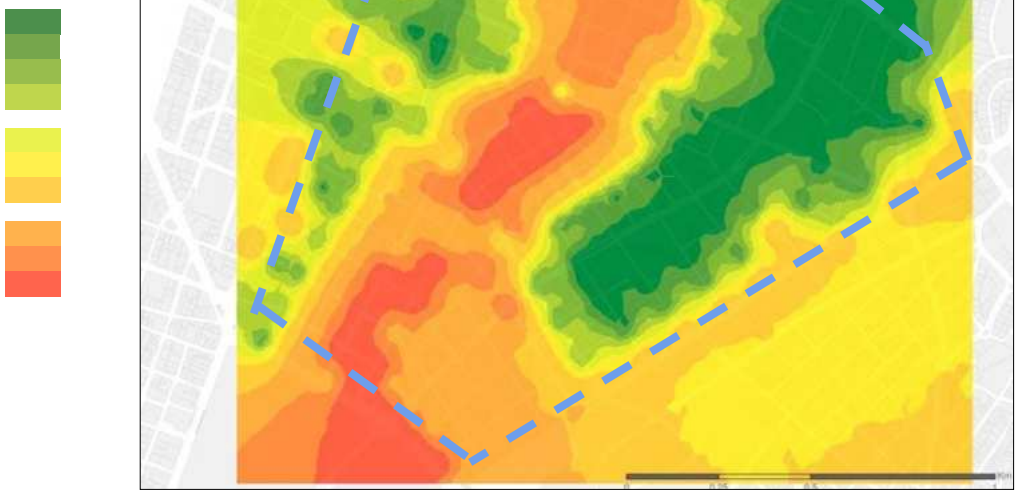


**Figura 257 Temperatura en la zona de La Mariscal.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2017.

La Administración Zonal Especial Turística La Mariscal (AZET) en 2016, con el objetivo de adoptar estrategias urbano sostenibles para enfrentar anomalías térmicas y los efectos que esto puede ocasionar en el espacio público, se realizó un levantamiento en campo de las isotermas de temperaturas (°C)[31], definiendo la magnitud y extensión de las islas de calor urbanas. Para las islas de calor se usó el método de ***transeptos urbanos[32],*** se hicieron dos ejercicios de levantamiento el primero el 15 de junio 2016 en dos franjas horarias diferentes, los puntos fueron levantados cada 2 minutos y el segundo el 10 de julio 2016, los puntos son capturados cada 30 segundos y con distancia promedio de 50 - 150 metros a una velocidad de 20-30km/h (ver Tabla 64 y Tabla 65).

**Tabla 64 Ubicaciones de los puntos del levantamiento para el Ejercicio 1, 2 levantamientos 15 de junio 2016.**

**Leyenda:**

Temperatura Alta  Temperatura Media  Temperatura Baja

| Ejercicio 1 | Punto | Ubicación | Temperatura (°C) | Horas |
|---|---|---|---|---|
| | 0 | Robles y Tamayo | 28,8 | 09h52 |
| | 1 | Tamayo y Wilson | 27,6 | 09h54 |
| Tramo 1: | 2 | Luis Cordero y Leonidas Plaza | 26,7 | 09h56 |
| De 09h40 a 10h54 | 3 | 6 de Diciembre y Luis Cordero | 26,1 | 09h58 |
| | 4 | Wilson y 6 de Diciembre | 24,3 | 10h00 |
| | 5 | Gral. F. Robles y 6 de Diciembre | 23,4 | 10h02 |

[31] Información que forma parte de la *"Investigación Isla de Calor Urbano"*

[32] "El transepto es una idea precisa acerca de la técnica empleada usualmente en el estudio de los climas urbanos y que consiste en la toma de medidas meteorológicas a lo largo de un recorrido o ruta previamente establecidos, con representaciones gráficas de un área urbana y sus variaciones micro climáticas." (Fuentes 2014)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 6 | 6 de Diciembre y Patria | 23,2 | 10h04 |
| | 7 | Juan León Mera y Washington | 23,5 | 10h06 |
| | 8 | Juan León Mera y Carrión | 23,5 | 10h08 |
| | 9 | Juan León. Mera y Wilson | 23,8 | 10h10 |
| | 10 | Juan León Mera y Foch | 23,5 | 10h12 |
| | 11 | Calama y Juan León Mera | 22,7 | 10h14 |
| | 12 | Lizardo García y Juan León Mera | 23,1 | 10h16 |
| | 13 | Luis Cordero y Juan León Mera | 23,5 | 10h18 |
| | 14 | Colón y Juan León Mera | 24,7 | 10h20 |
| | 15 | Amazonas y La Niña | 25,3 | 10h22 |
| | 16 | Sta. María y Reina Victoria | 25,8 | 10h24 |
| | 17 | Wilson y Reina Victoria | 27,0 | 10h26 |
| | 18 | Reina Victoria y Ramón Roca | 28,0 | 10h28 |
| | 19 | 9 de Octubre y 18 de Septiembre | 27,1 | 10h30 |
| | 20 | 9 de Octubre y Veintimilla | 24,2 | 10h32 |
| | 21 | 9 de Octubre y Luis Cordero | 23,8 | 10h34 |
| | 22 | Veintimilla y U. Páez | 25,0 | 10h36 |
| | 23 | Amazonas y Veintimilla | 23,8 | 10h38 |
| | 24 | Veintimilla y Juan León Mera | 25,3 | 10h40 |
| | 25 | Veintimilla y Reina Victoria | 26,0 | 10h42 |
| | 26 | Veintimilla y Leonidas Plaza Gutiérrez | 25,1 | 10h44 |
| | 27 | Wilson y Córdova | 24,6 | 10h46 |
| Tramo 2:<br>De 11h01 a 12h05 | 0 | Carrión y U. Páez | 30,6 | 11h08 |
| | 2 | 10 de Agosto y 18 de Septiembre | 30,8 | 11h10 |
| | 3 | 10 de Agosto y R. Dávalos | 30,4 | 11h12 |
| | 4 | 10 de Agosto y Cordero | 32,3 | 11h14 |
| | 5 | Orellana y 9 de Octubre | 29,6 | 11h16 |
| | 6 | Orellana y R. de Triana | 28,6 | 11h18 |
| | 7 | Amazonas y La Pinta | 27 | 11h20 |
| | 8 | Amazonas y Calama | 28,6 | 11h22 |
| | 9 | Amazonas y Veintimilla | 31,3 | 11h24 |
| | 10 | Amazonas y 18 de Septiembre | 33 | 11h26 |
| | 11 | Patria y 6 de Diciembre | 27,9 | 11h28 |
| | 12 | Patria y 12 de Octubre | 29,3 | 11h30 |
| | 13 | A.M. Caamaño e Isabel la Católica | 24,4 | 11h32 |
| | 14 | Isabel la Católica y C. Gangotena | 23 | 11h34 |
| | 15 | Orellana y Coruña | 23,8 | 11h36 |
| | 16 | Orellana y Diego de Almagro | 26 | 11h38 |
| | 17 | Orellana y R. Victoria | 28,9 | 11h40 |
| | 18 | Colón y Yánez Pinzón | 29,5 | 11h42 |
| | 19 | Yánez Pinzón y Galdós | 32,8 | 11h44 |
| | 20 | 6 de Diciembre y Orellana | 30,7 | 11h46 |
| | 21 | 6 de Diciembre y Colón | 26 | 11h48 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 22 | Colón (Baca Ortiz) | 28,7 | 11h50 |
| 23 | Colón y José Tamayo | 27 | 11h52 |
| 24 | 12 de Octubre y Colón | 28 | 11h54 |
| 25 | 12 de Octubre y Francisco Salazar | 28,7 | 11h56 |
| 26 | 12 de Octubre y Veintimilla | 28,5 | 11h58 |
| 27 | Veintimilla y Leonidas Plaza Gutiérrez | 30,6 | 12h00 |

Elaboración: SHOT, 2024..

**Figura 258 Ejercicio 1 - Tramo 1: 15 de junio 2016 de 9:40 a 10:54 am.**

*Nota.* Información tomada de la "Investigación Isla de Calor Urbano" realizado por la AZET La Mariscal, 2016.

**Figura 259 Ejercicio 1 - Tramo 2: 15 de junio 2016 de 11:01 a 12:05 am.**

Nota. Información tomada de la "Investigación Isla de Calor Urbano" realizado por la AZET La Mariscal, 2016.

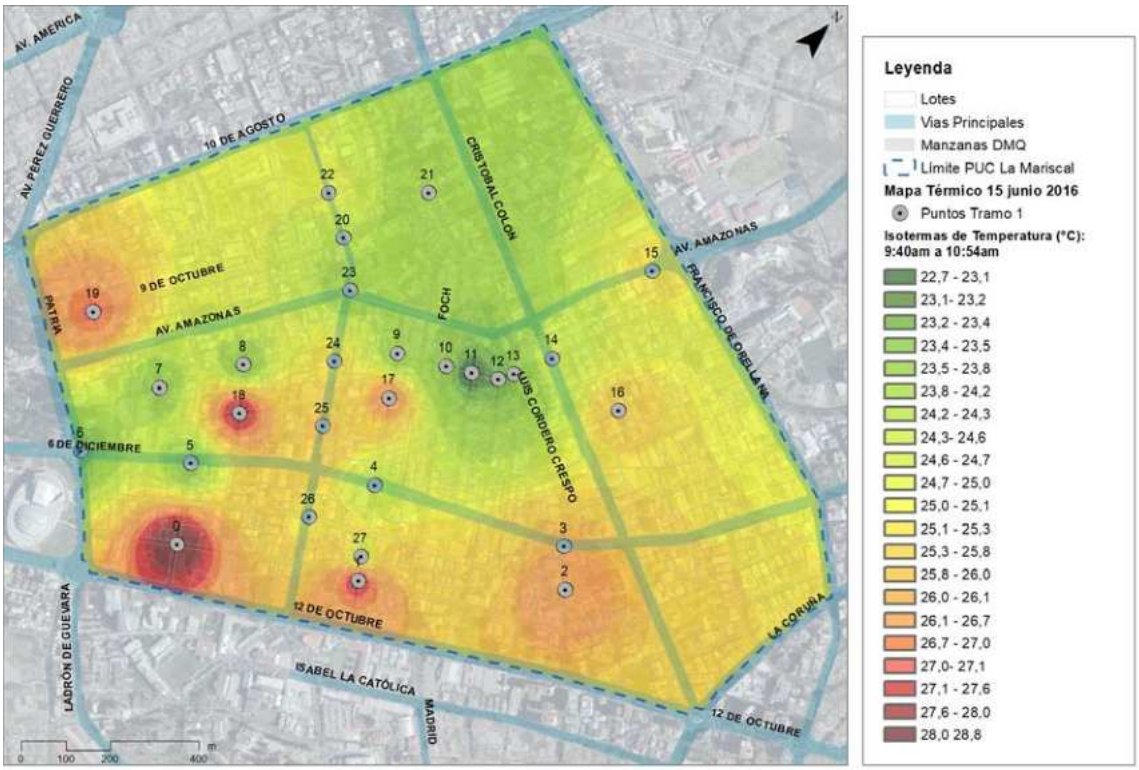



**Figura 260 Mapa térmico (°C) Tramo 1: 15 de junio 2016 de 9:40 a 10:54 am.**

*Nota.* Información tomada de la "Investigación Isla de Calor Urbano" levantada por la AZET La Mariscal, 2016. Elaboración: SHOT, 2024.

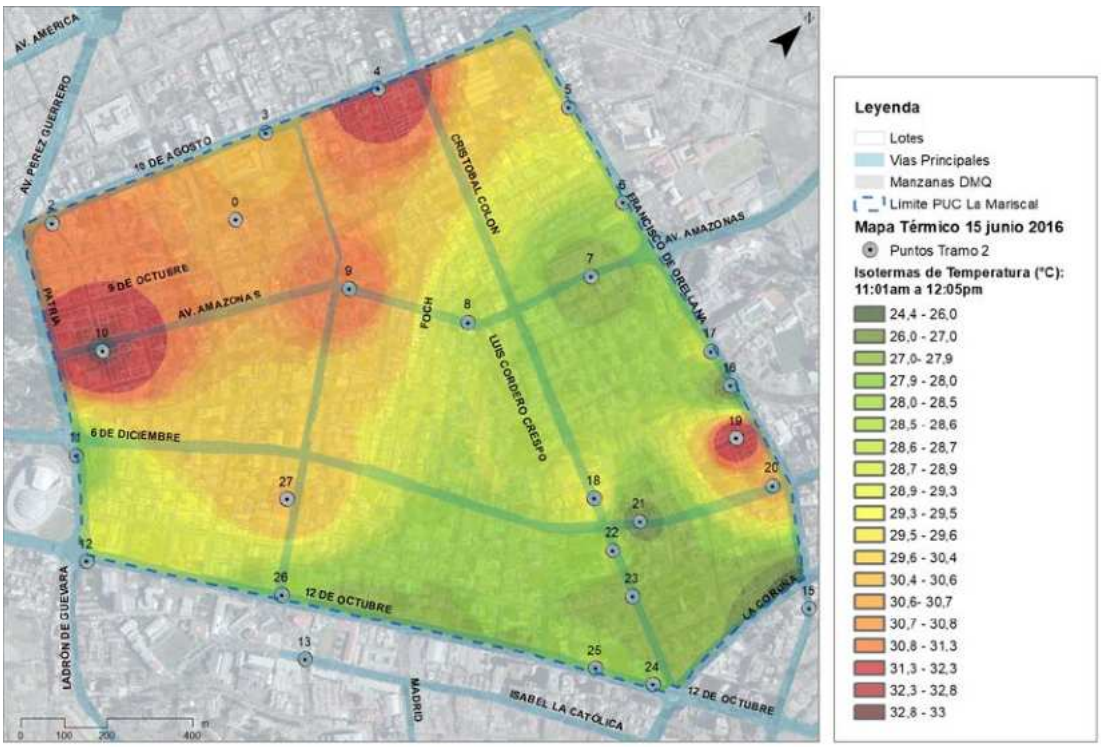



**Figura 261 Mapa térmico (°C) Tramo 2: 15 de junio 2016 de 11:01 a 12:05 am.**

*Nota.* Información tomada de la "Investigación Isla de Calor Urbano" levantada por la AZET La Mariscal, 2016. Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 65 Ubicaciones de los puntos del levantamiento para el Ejercicio 2, levantamiento 10 de julio 2016.**

| Ejercicio 2 | Punto | Ubicación | Temperatura (°C) | Hora |
|---|---|---|---|---|
| Tramo: De 17h40 a 19h20pm | 0 | Jorge Washington y José Tamayo | 21,7 | 17h46 |
| | 1 | José Tamayo y Baquerizo Moreno | 20,3 | 17h51 |
| | 2 | 6 de Diciembre y Wilson | 18,8 | 17h53 |
| | 3 | Juan León Mera y 18 de Septiembre | 18,3 | 17h55 |
| | 4 | Colón y Juan León Mera | 18 | 17h57 |
| | 5 | Juan León Mera y La Niña | 17,9 | 17h59 |
| | 6 | Colón y Reina Victoria | 17,7 | 18h01 |
| | 7 | Reina Victoria y Carrión | 17,8 | 18h03 |
| | 8 | Patria y Reina Victoria | 17,6 | 18h05 |
| | 9 | 9 de Octubre y Jorge Washington | 17,7 | 18h07 |
| | 10 | 9 de Octubre y José Murillo | 17,5 | 18h09 |
| | 11 | Gil R. Dávalos y Ulpiano Páez | 17,4 | 18h11 |
| | 12 | Patria y 10 de Agosto | 17,2 | 18h13 |
| | 13 | 10 de Agosto y Veintimilla | 17,6 | 18h15 |
| | 14 | Colón y 10 de Agosto | 17,4 | 18h17 |
| | 15 | Orellana y Marieta de Veintimilla | 17,6 | 18h19 |
| | 16 | R. de Triana y Sta. María | 17,3 | 18h21 |
| | 17 | Colón y Amazonas | 17,4 | 18h23 |
| | 18 | Amazonas y Veintimilla | 17,5 | 18h25 |
| | 19 | Amazonas y Ramón Roca | 17,6 | 18h27 |
| | 20 | Amazonas y Patria | 17,6 | 18h29 |
| | 21 | Patria y 12 de Octubre | 17,9 | 18h31 |
| | 22 | 12 de Octubre y Alfredo Mena Caamaño | 17,7 | 18h33 |
| | 23 | Isabel la Católica y Madrid | 17,5 | 18h35 |
| | 24 | Isabel la Católica y Gangotena | 17,6 | 18h37 |
| | 25 | Isabel la Católica y Julio Zaldumbide | 17,3 | 18h39 |
| | 26 | Orellana y Coruña | 17,3 | 18h41 |
| | 27 | Orellana y Diego de Almagro | 17 | 18h43 |
| | 28 | Reina Victoria y La Niña | 16,9 | 18h45 |
| | 29 | Colón y Yánez Pinzón | 17 | 18h47 |
| | 30 | Yánez Pinzón y Galdós | 17 | 18h49 |
| | 31 | 6 de Diciembre y L. Batallas | 16,9 | 18h51 |
| | 32 | Colón y Destruge | 17 | 18h53 |
| | 33 | Coruña | 17,1 | 18h55 |
| | 34 | Orellana y 12 de Octubre | 16,9 | 18h57 |
| | 35 | 12 de Octubre y Luis Cordero | 17 | 18h59 |
| | 36 | Luis Cordero y 6 de Diciembre | 16,7 | 17h01 |
| | 37 | Luis Cordero y | 16,9 | 17h03 |
| | 38 | Luis Cordero y Ulpiano Páez | 17,1 | 17h05 |
| | 39 | Veintimilla | 17,1 | 17h07 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 40 | Veintimilla y Reina Victoria | 16,8 | 17h09 |
| 41 | Veintimilla y 6 de Diciembre | 17,1 | 17h11 |
| 42 | 12 de Octubre y Veintimilla | 17,2 | 17h13 |
| 43 | 12 de Octubre | 17 | 17h15 |
| 44 | 12 de Octubre y Luis Cordero | 17,6 | 17h17 |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Figura 262 Ejercicio 2: 10 de julio 2016 de 5:40 pm a 7:20 pm.**

*Nota.* Información tomada de la "Investigación Isla de Calor Urbano" realizado por la AZET La Mariscal, 2016.

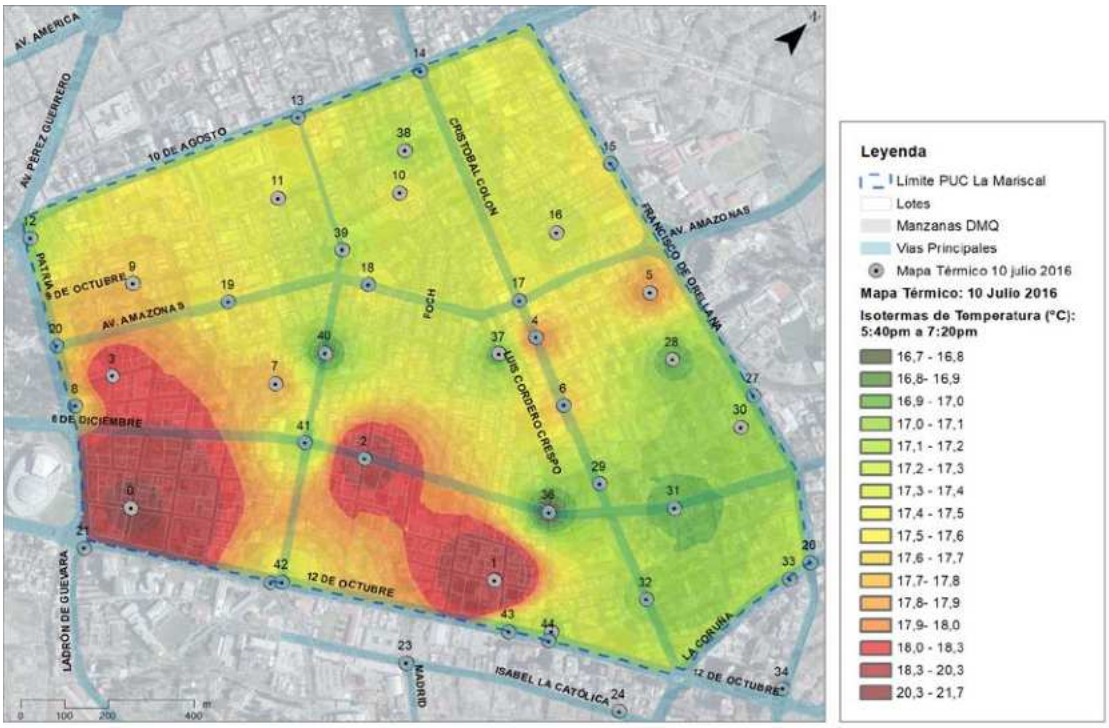



**Figura 263 Ejercicio 2: 10 de julio 2016 de 5:40 pm a 7:20 pm.**

*Nota.* Información tomada de la "Investigación Isla de Calor Urbano" levantada por la AZET La Mariscal, 2016. Elaboración: SHOT, 2024.

Aspectos como la contaminación por vehículos, intensa circulación vehicular, gran cobertura de asfalto en vías, cañón urbano con edificios reflectantes incrementan la temperatura en la zona urbana, provocando consecuentes afectaciones a la salud como enfermedades de la piel; otro aspecto a considerar es que Quito es una de las ciudades con mayor intensidad de radiación solar, el índice de radiación ultravioleta (UV) ha llegado a superar el rango moderado (ver Tabla 66), con un UVI superiores a 8.

**Tabla 66 Rangos del Índice UV.**

| Nivel radiación | | Exposición máxima sin protección | | Factor protección indicado | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Rangos** | **Índice UV** | **Piel clara** | **Piel oscura** | **Piel clara** | **Piel oscura** |
| **0 - 2** | Bajo | 80 min | 110 min | 15 | 8 |
| **3 - 5** | Moderado | 40 min | 60 min | 25 | 15 |
| **6 - 7** | Alto | 25 min | 35 min | 30 | 25 |
| **8 - 10** | Muy alto | 20 min | 30 min | 50+ | 30 |
| **11+** | Extremo | 15 min | 25 min | 50+ | 50+ |

*Nota.* Los datos previstos del índice UV son en el supuesto de cielo despejado, la tabla muestra el factor de protección solar recomendado en función del valor del índice ultravioleta. Tomado de Tú tiempo Network. El tiempo detallado para Quito / Mariscal Sucre (Ecuador) —15 Días. https://www.tutiempo.net/quito-mariscal-sucre.html?datos=detallados, 2022.

De acuerdo a la publicación realizada en El Comercio (2022):

> *El Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI) anunció que el nivel de radiación ultravioleta para este domingo 14 de agosto del 2022 será alta durante la mañana y habrá presencia de llovizna en la tarde (…) Luis Muñoz, analista de pronóstico del INAMHI, explicó que, cuando existen cielos despejados hay mayor ingreso de rayos UV, por lo tanto, la temperatura y la radiación incrementan (...) En la región interandina, debido a la altura, la radiación tiende a alcanzar niveles más altos que en el resto del país cuando hay condiciones de buen clima (cielo despejado) (...) Con respecto a la temperatura, mencionó que el día de ayer, sábado 13 de agosto, el índice de radiación UV fue cercano a 14 que es el máximo, para este domingo está oscilando entre los 10. Usualmente Quito está entre 9 y 12 cuando hay cielos despejados.*

Según la plataforma tutiempo.net, para La Mariscal los próximos días el Índice UV sería:

**Tabla 67 Predicción meteorológica del Índice UV para La Mariscal entre 8 de septiembre 2022 al 11 septiembre 2022.**

| Índice UV | | | |
|---|---|---|---|
| **8 sept 2022** | **9 sept 2022** | **10 sept 2022** | **11 sept 2022** |
| 11 | 11 | 9 | 6 |

## *5.2 Susceptibilidad a amenazas*

> *Las amenazas naturales constituyen uno de los mayores riesgos que afectan al desarrollo y calidad de vida de la población del DMQ. La continua transformación de los territorios en la ciudad debido al impacto del ser humano, el cual abarca: la vivienda en zonas no mitigables o de uso agro-productivo, los inadecuados procesos de desarrollo urbano, y la ocupación de suelo desordenada; ocasionan degradación de los recursos naturales, lo cual conlleva al*

*aumento de vulnerabilidad territorial en diversas zonas de la ciudad (Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2015).*

Este apartado busca analizar las principales amenazas que se presentan dentro del área de estudio. Algunas amenazas de origen natural se antropizan muy rápido en el medio urbano, todo por el comportamiento del ser humano, las actividades y el uso de suelo influyen en los procesos físicos.

### *5.2.1 Susceptibilidad a Inundaciones*

Debido a sus condiciones meteorológicas, topográficas e historia de desarrollo urbano, el DMQ es altamente susceptible a inundaciones, las cuales se relacionan con las intensas precipitaciones y a la limitada capacidad de la ciudad de evacuar las mismas.

*Si a la forma física y topográfica en la que se desplaza la ciudad, a lo largo de la Hoya de Guayllabamba, rodeada de imponentes barreras orográficas como volcanes y altas elevaciones, se le suman las condiciones meteorológicas con lluvias intensas y de corta duración, la ciudad de Quito es propensa a inundaciones en varios sectores del territorio. Sin embargo, las inundaciones no solo dependen de las mencionadas condiciones, también dependen de las intervenciones urbanas de impermeabilización del suelo y la capacidad de la infraestructura pública para la evacuación de aguas de escorrentía que tienen las alcantarillas y recolectores del agua lluvia. (Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2015)*

El DMQ está ubicado en una zona de clima variado, por lo que el principal problema para las inundaciones son las lluvias localizadas, que generalmente son de corta duración, muchas veces con presencia de granizo lo que ocasionan colapsos en alcantarillas.

El sector La Mariscal mantiene un rango de precipitaciones de 500 a 1000 mm, (ver Figura 264) debido a factores como el cambio climático, las precipitaciones en el DMQ han decrecido. Sin embargo, en el período de invierno en la ciudad de Quito, las fuertes precipitaciones a nivel distrital cada vez son más intensas y el sector de La Mariscal se ve afectado con inundaciones o rayos eléctricos.

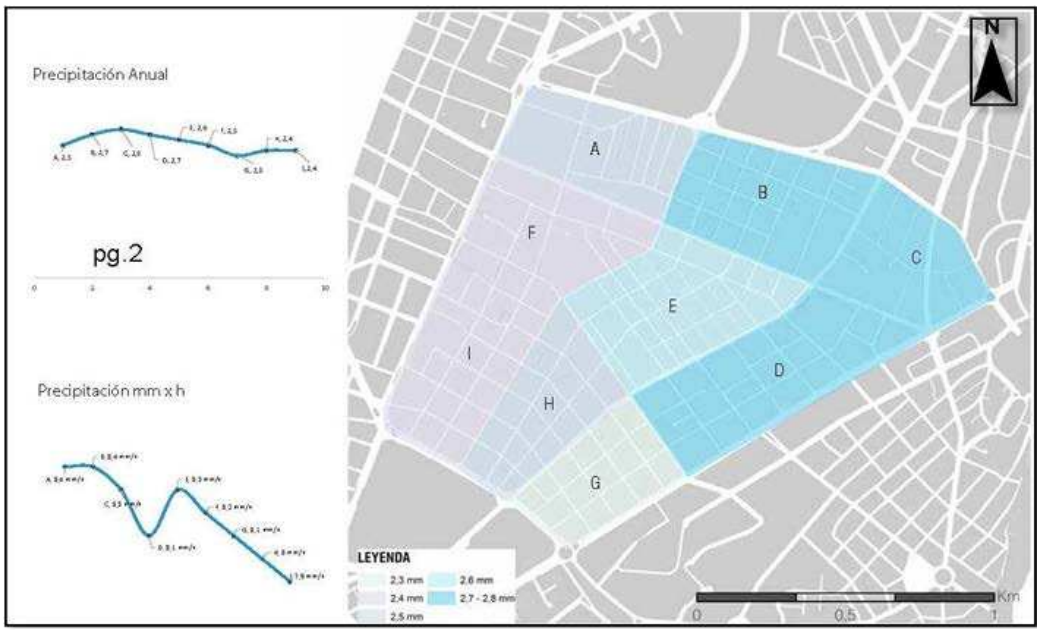



**Figura 264 Precipitaciones.**

*Nota.* Imagen tomada del Taller de Proyectos ARO-960 de la UDLA "La Vuelta al centro= La Mariscal, pág. 25.

A causa de los factores mencionados, existen sectores más susceptibles a las inundaciones y acumulación del agua lluvia (ver Figura 265**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). *Según datos históricos, y considerando que el sector La Mariscal está entre las zonas más bajas y planas del hipercentro de Quito, esta se encuentra en la lista de los barrios más susceptibles a inundaciones. (Secretaría de Seguridad del DMQ, 2015).*

Finalmente, otro aspecto histórico a considerar es la laguna de Iñaquito. En un mapa moderno de Quito, "la laguna se extendería desde la avenida del Maestro hasta la avenida Tarqui, cubriendo lo que ahora es el Ejido, el parque de la Carolina, la Y, la avenida de la prensa y el antiguo aeropuerto, incluyendo los barrios Mariscal Sucre, Santa Clara, La Pradera, Iñaquito y las partes bajas del Batán y del Inca" (Explored Ecuador, 1993), esto hace como unos 2.500 años.

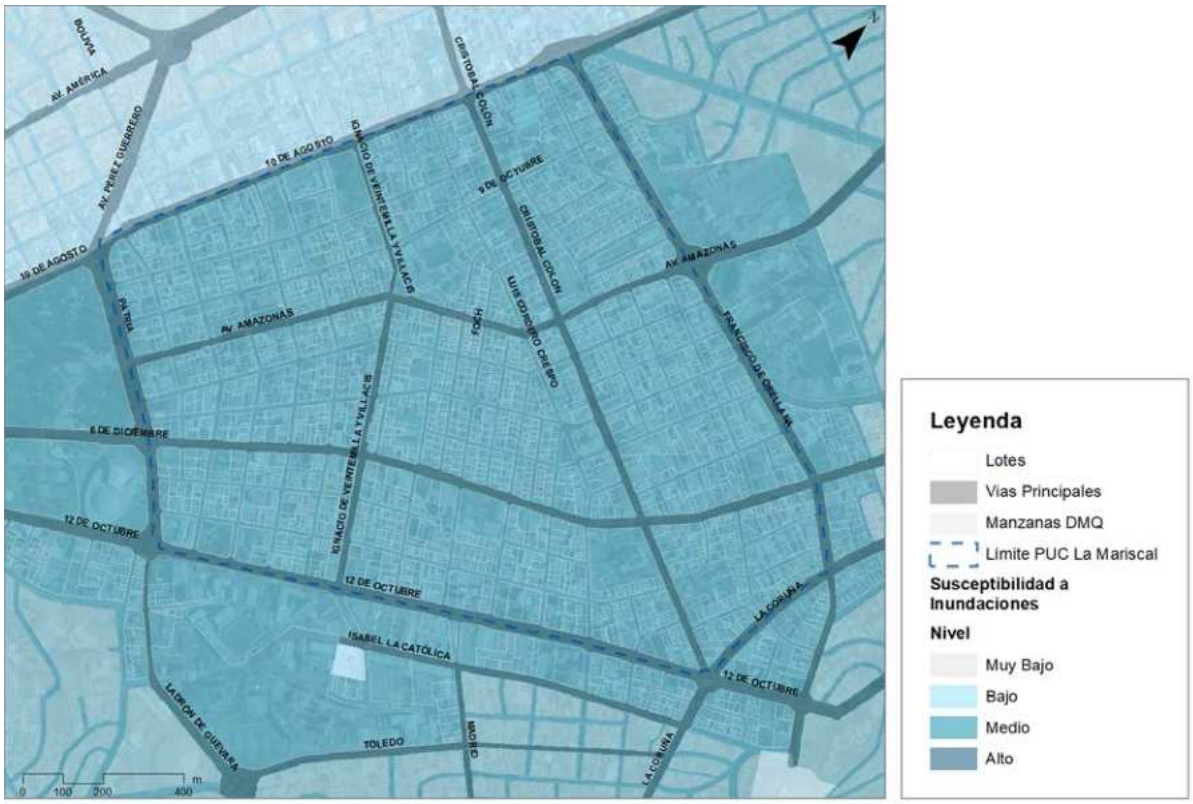



**Figura 265 Amenaza por inundaciones.**

*Nota.* Información tomada de la plataforma digital Gobierno Abierto. Elaboración: SHOT, 2024.

### *5.2.2 Riesgo sísmico*

Según el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (EPN), la ciudad de Quito está construida sobre una importante zona sismotectónica con un sistema de fallas geológicas de aproximadamente 50 Km de longitud, el cual cruza la ciudad. Esto significa que el sector La Mariscal está constantemente vulnerable a la ocurrencia de un sismo de cierta magnitud, distancia y profundidad (ver Figura 266), que puede causar daño a la población y sus bienes, la infraestructura pública y privada, el ambiente y la economía pública y privada. (Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2015).

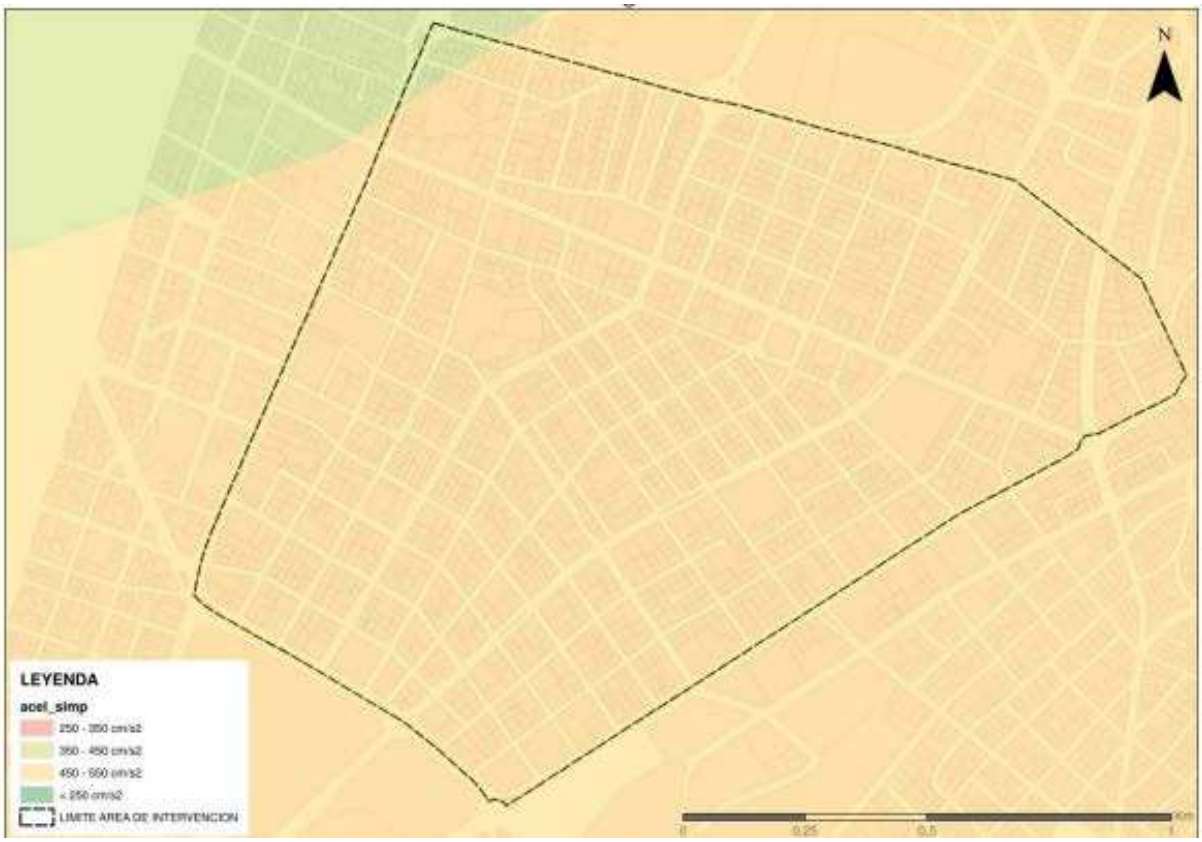



**Figura 266 Riesgo Sísmico.**

*Nota.* Información tomada de la STHV, 2017.

Estudios de sismicidad muestran que cada 50 años (aproximadamente), se han producido terremotos con epicentros localizados a diferentes distancias del DMQ, que han ocasionado daños considerables en la misma, con valores estimados de magnitud de momento (Mw) que van desde un 6,4 a un 7,6 estos valores son estimaciones que miden la energía que se libera en un sismo.

Es importante señalar que los procesos inadecuados de desarrollo, manifestados por la ocupación del suelo en forma desordenada, conjuntamente con una continua degradación ambiental además del incremento de la población de la ciudad, así como el parque inmobiliario conllevan a una elevada amenaza territorial.

Se realizaron varios estudios sobre aspectos que influyen en la estimación del riesgo en Quito, entre las más destacadas están: fallas activas, microzonación, información catastral, etc.

Alvarado et al (2014) realizaron un estudio de la tectónica activa de Quito y del sistema de fallas que cruzan la ciudad, proporcionando información detallada en la siguiente tabla. (Ver Tabla 68).

**Tabla 68 Parámetros que caracterizan los segmentos que conforman el Sistema de Fallas Quito.**

| Falla | Área Ruptura ($km^2$) | Mw (AR) | Longitud superficie de ruptura (km) | Mw (SRL) | DIP | RAKE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Carcelén el Inca | 82 | 5.9 | 7.0 | 5.7 | 55.0 | 90.0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lumbisí la Bota** | **176** | **6.2** | **15.0** | **6.2** | **55.0** | **90.0** |
| Puengasí | 259 | 6.4 | 22.0 | 6.4 | 55.0 | 90.0 |
| Tangahulla | 108 | 6.0 | 12.0 | 6.0 | 55.0 | 90.0 |

*Nota.* Mw (AR): magnitud máxima para el área de ruptura (AR); Mw (SRL): magnitud máxima estimada a partir de la ruptura en superficie; DIP: ángulo de buzamiento; RAKE: ángulo máximo aproximado de deslizamiento. Recuperado de A. Alvarado, L. Audin, J.M. Nocquet, Sandra Lagreulet, M. Segovia, et al. Active tectonics in Quito, Ecuador, assessed by geomorphological studies, GPS data, and crustal seismicity. Tectonics, American Geophysical Union (AGU), 2014, 33 (2), pp.67-83. 10.1002/2012TC003224. Hal-00991494.

Teniendo en cuenta lo anterior podemos ver como para el caso de La Mariscal la Falla de Lumbisí la Bota (ver Figura 257), podría generar un terremoto de magnitudes estimadas en Mw 6,2 en una distancia de 0-30 km, que eventualmente resultaría peligroso para el sector.

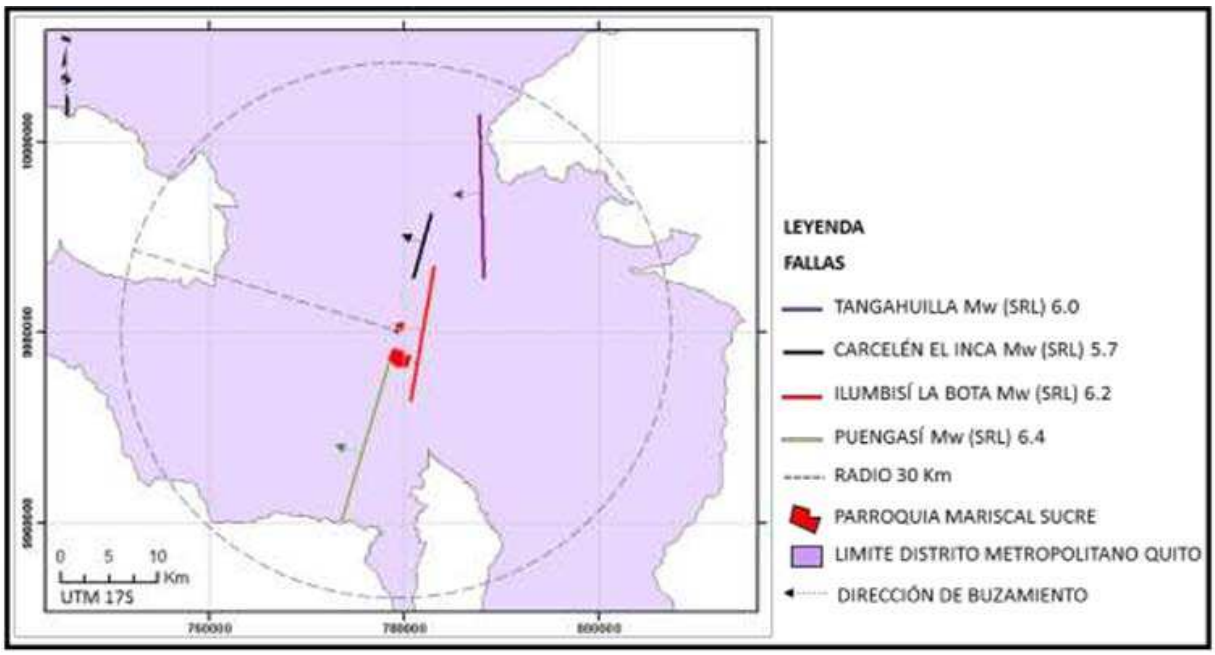



**Figura 267 Representación del sistema de fallas activas de Quito**

*Nota.* Información tomada de A. Alvarado, L. Audin, J.M. Nocquet, Sandra Lagreulet, M. Segovia, et al. Active tectonics in Quito, Ecuador, assessed by geomorphological studies, GPS data, and crustal seismicity. Tectonics, American Geophysical Union (AGU), 2014, 33 (2), pp.67-83. 10.1002/2012TC003224. Hal-00991494.

Es importante tener presente este tipo de cuestiones por aspectos de vulnerabilidad sísmica en edificaciones ya que el sistema constructivo empleado juega un papel fundamental, además está el tiempo desde su construcción, su altura y el mantenimiento que se les haga a las mismas.

### *5.2.3 Amenazas Volcánicas*

*Al interior del DMQ, se encuentran los siguientes volcanes: Pululahua, caracterizado por tener una caldera y domos volcánicos, sus flancos se encuentran muy erosionados; Guagua Pichincha, presenta un cráter y domos, con actividad actual; Ilaló, localizado en el fondo del*

*valle interandino, apagado; Puntas, muy destruido y apagado; Atacazo, este último considerado como activo; y, el volcán Sincholagua y una parte del Pasochoa. (Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, 2015)*

Las amenazas volcánicas más temibles para el DMQ, debido a su carácter destructor, son los flujos de escombros y lodo (lahares); esencialmente de flujos de lodo que pueden producir las erupciones del Guagua Pichincha y del Cotopaxi, además se le suma la movilización de ceniza con precipitaciones que acompañan a la erupción o posteriores a ella y, por flujos torrenciales en las quebradas (ver Figura 268).

Sin embargo, los volcanes activos que ubican al DMQ en una zona vulnerable, son el Guagua Pichincha, el cual ha afectado seriamente a la ciudad de Quito en varias ocasiones a lo largo de la historia, incluyendo al área de estudio del Plan Especial "La Mariscal" y el volcán Cotopaxi, el cual se ubica fuera del DMQ, en la provincia del mismo nombre. Históricamente, estos volcanes han producido gran caída de cenizas, lahares y flujos de lodo, afectando el ambiente, el territorio, daños de infraestructura, entre otros. Existen otros volcanes como el Cayambe, Antisana, o Pululahua con erupciones volcánicas mucho más antiguas, que también podrían ser una amenaza para la ciudad (Secretaría de Seguridad del DMQ, 2015)

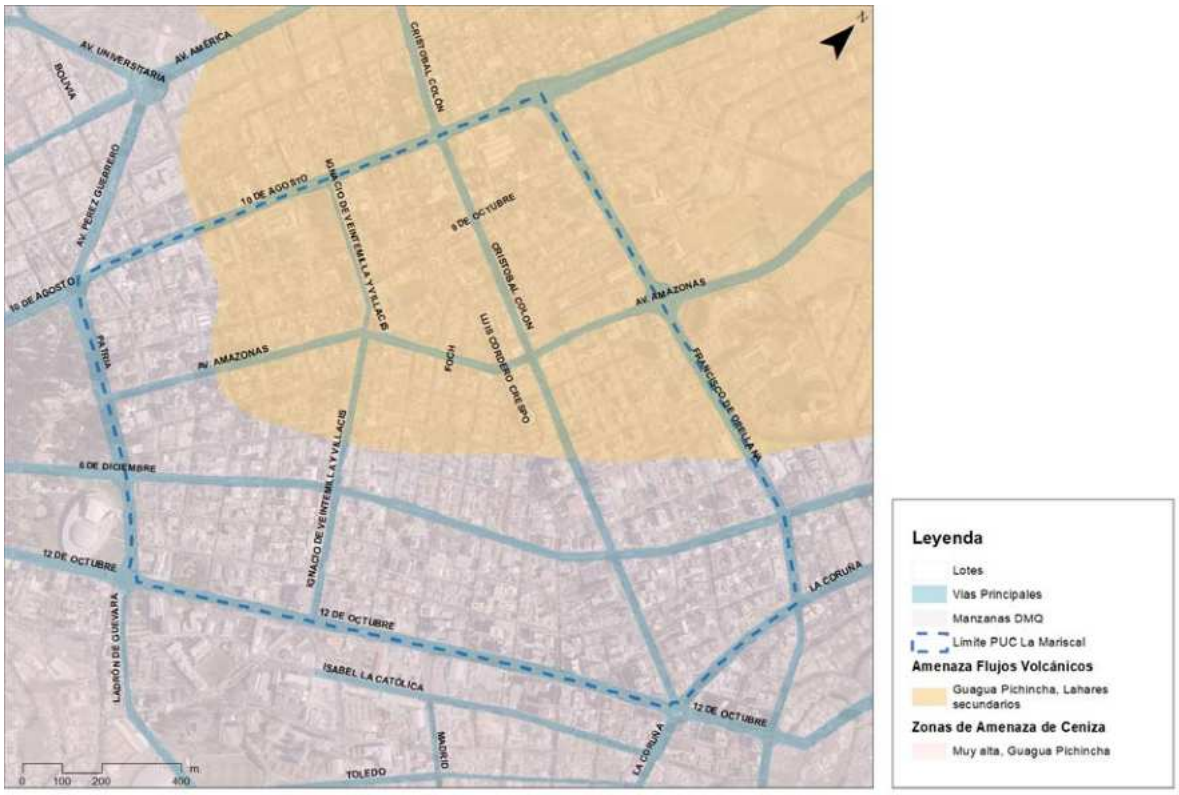



**Figura 268 Zonas de Amenaza Volcánica y de Ceniza.**

*Nota.* Información tomada de la plataforma digital Gobierno Abierto. Elaboración: SHOT, 2024.

Sin embargo, los volcanes activos que ubican al DMQ en una zona vulnerable, son el Guagua Pichincha, el cual ha afectado seriamente a la ciudad de Quito en varias ocasiones a lo largo de la historia, incluyendo al área de estudio del Plan "La Mariscal" y el volcán Cotopaxi, el cual se ubica fuera del DMQ, en la provincia del mismo nombre.

# Capítulo 6. Sistemas Públicos de Soporte, Equipamientos, Movilidad, Conectividad y Accesibilidad

## *6.1 Sistema Público de Soporte*

En la dimensión del Sistema Público de Soporte se analiza la infraestructura y espacios públicos necesarios para garantizar la calidad de vida de los habitantes. La Mariscal, al encontrarse en el corazón del norte de la ciudad de Quito, dispone de espacios destinados para el trabajo, oficinas, servicios y al desarrollo de actividades comerciales a lo largo de su territorio. Por tanto, en función de su ubicación geográfica, La Mariscal está localizada en una zona abastecida por la mayoría de servicios y equipamientos de carácter público o privado.

Al analizar la dotación de servicios básicos dentro del polígono La Mariscal con información del Censo de Población y Vivienda 2010, se identificó que en la totalidad del área de estudio hay cobertura de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos.

### *6.1.1 Agua Potable*

Posterior a la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se desarrolló una socialización del plan con las empresas públicas y privadas proveedoras de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, alcantarillado), con el fin de obtener retroalimentación de lo propuesto en comparación a la capacidad de brindar los diferentes servicios. En respuesta a la mencionado, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) a través del Departamento de Ingeniería de Proyectos, calculó la población estimada del Distrito Metropolitano de Quito, y los valores obtenidos fueron: población 2021 2’722.061 Hab, y población futura 3’135. 584 hab. Adicionalmente se calculó la población para cada uno de los principales sistemas de abastecimiento de agua potable que tiene la EPMAPS: Bellavista, Puengasí, El Troje, Noroccidente, El Placer, Paluguillo y Sistemas menores. Estos valores fueron comparados con las estimaciones de proyección de población que tiene la EPMAPS al año 2040 (Ver Tabla 69).

**Tabla 69 Proyección poblacional: PUGS y EPMAPS.**

| Sistema de agua potable del DMQ | PUGS - Habitantes | EPMAPS-2040 - Habitantes |
|---|---|---|
| Bellavista | 1´016.611 | 1´593.810 |
| Puengasí | 872.713 | 1´048.408 |
| El Troje | 376.886 | 334.853 |
| Noroccidente | 103.125 | 88.944 |
| El Placer | 151.967 | 71.708 |
| Paluguillo | 244.642 | 248.515 |
| Sistemas menores | 243.394 | 259.968 |
| **Total** | **3´009.338** | **3´646.206** |

*Nota.* Información tomada de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito **(**EPMAPS), 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar a la zona de Bellavista (donde se ubica el polígono La Mariscal), se identifica que las proyecciones que constan en el PUGS son inferiores a las estimadas por la EPMAPS. Por lo tanto, es factible atender la futura demanda de agua potable del sector, a continuación, se muestra como el sector de La Mariscal se encuentra abastecido por la red de agua potable. (Ver Figura 269)

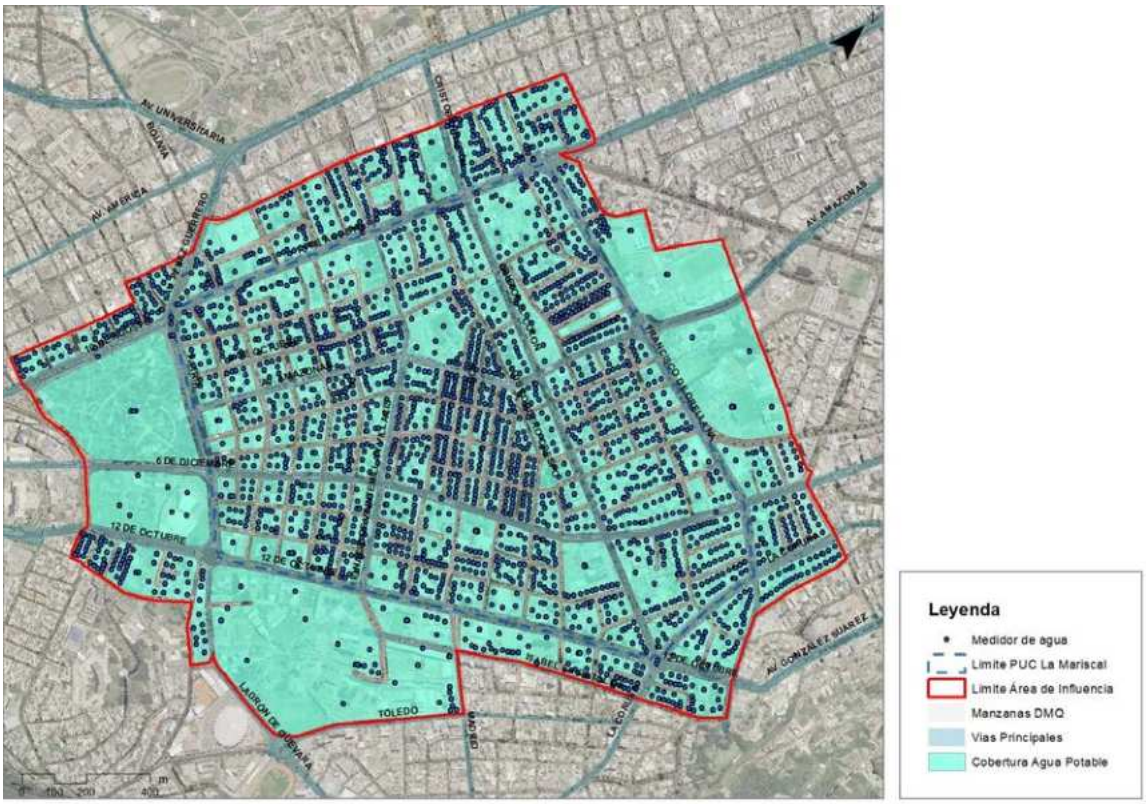



**Figura 269 Cobertura de Agua Potable.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.1.2 Energía Eléctrica*

De acuerdo a la información proporcionada por la Empresa Eléctrica Quito S.A. (EEQ), se puede evidenciar que el sector de La Mariscal está dotado en su totalidad de redes de distribución de energía eléctrica. La EEQ ha considerado dentro de su planificación a mediano plazo, el cambio del nivel de medio voltaje actual que corresponde a 6300 voltios a 22860 voltios, para lo cual se requiere utilizar la infraestructura subterránea existente y adicionalmente, construir infraestructura de soterramiento nueva en aquellos sectores que aún no se encuentran intervenidos.

La EEQ, inició con el cambio de 2 500 luminarias de sodio por tecnología LED en distintos sectores de la capital, con la intención de beneficiar a los habitantes, usuarios y clientes del área de cobertura, entre los primeros meses del año 2022 según la página de noticias de la EEQ:

> *(...) se han cambiado más de 500 luminarias, en la Av. Los Libertadores, La Libertad, Aguarico, Loja, salida del Túnel Guayasamín, esta semana continuamos con intervención en la Av. Interoceánica, Av. Simón Bolívar, Intercambiador Auquitas, entre otros, ubicados en la vía al Aeropuerto.*
>
> *Está previsto el cambio a esta tecnología en más de 40 sectores, en zonas como: Templo de la Patria, Centro Histórico, Aeropuerto, La Recoleta, Parque La Carolina, El Ejido, La Mariscal, La Y, Av. Colón, San Diego, Valle de los Chillos. (Empresa Eléctrica Quito, 2022)*

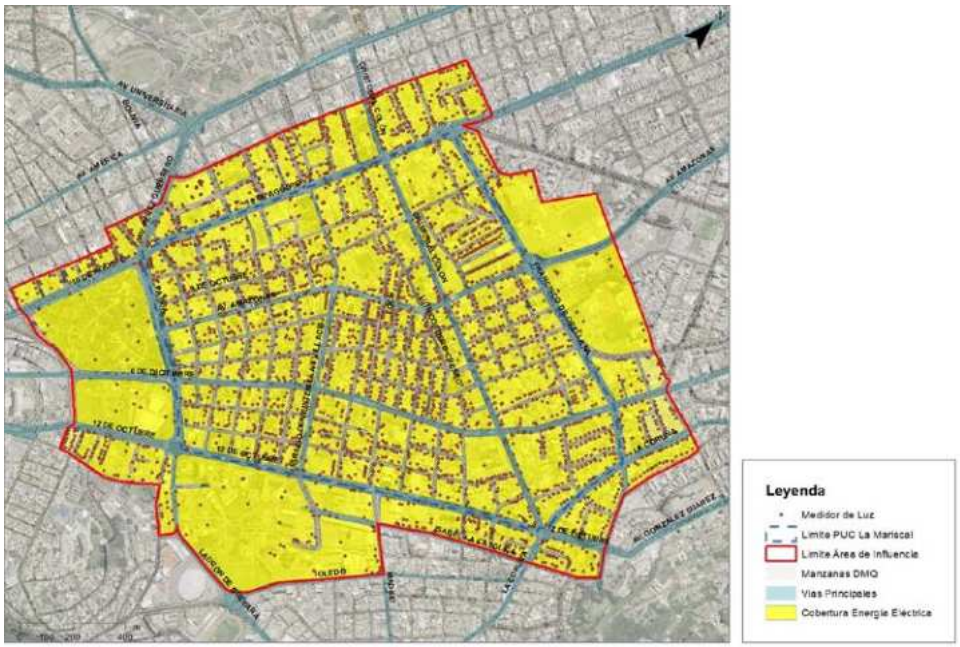



**Figura 270 Cobertura de energía eléctrica en La Mariscal.**
**Elaboración: Potable.** Elaboración: SHOT, 2024.

*El alumbrado público es un servicio que brinda iluminación artificial a los espacios comunes utilizados por la ciudadanía, entre los que se encuentran vías motorizadas, no motorizadas, parques, áreas deportivas, entre otros, ayudando al desarrollo de actividades, en horas que no se cuenta con la iluminación natural o en lugares en que esta es escasa, como el transporte, la recreación, el deporte, entre otros y, aportando a la sensación de seguridad de los transeúntes, constituyéndose en un factor necesario para la actividad nocturna de la ciudadanía. (Toapanta & Instituto de Investigación Geológico y Energético [IIGE], 2021)*

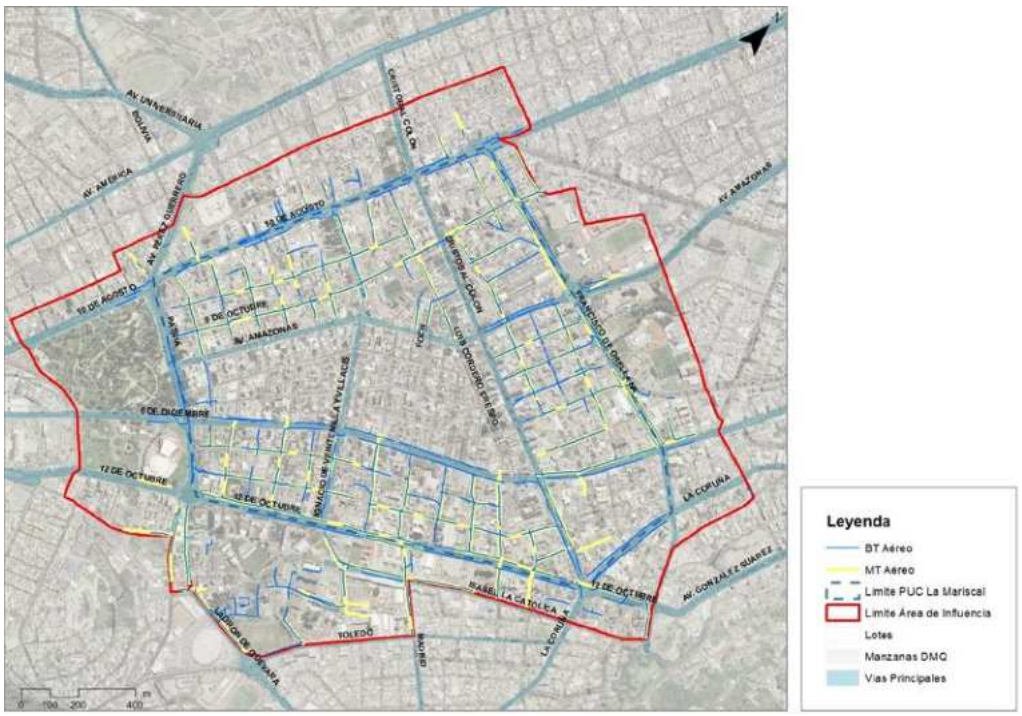



**Figura 271 Cobertura de redes de alumbrado público aéreo en La Mariscal.**

**Elaboración: Potable.** Elaboración: SHOT, 2024

La EEQ, a finales de 2019 se empezó con los trabajos de picado de asfalto en varias zonas de Quito con “La meta es soterrar 42 km de sus redes en los 11 proyectos. Con el cambio de redes, que ahora irán bajo tierra, el voltaje aumentará de 6 300 a 22 800” (Oñate, 2020).

> *Desde este martes 19 de noviembre del 2019, la Empresa Eléctrica Quito (EEQ) comenzó a picar el asfalto de un tramo de las calles Marchena, Versalles y Darquea (centro-norte de Quito). Todo por el inicio del proyecto que cambiará el nivel de voltaje de una parte del área de servicio de la subestación Pérez Guerrero. También se soterrará la red eléctrica en los 13 kilómetros de longitud del polígono que se intervendrá.*
>
> *Las zanjas que se abren tienen 1,90 metros de ancho por 1,10 m de profundidad, de allí que el cierre de las vías será parcial. Igual trabajo se hará en las otras 33 manzanas de los sectores Santa Clara y La Mariscal, es decir, entre las calles Veintimilla (norte), Patria (sur), Amazonas (este) y Versalles (oeste). (Vásconez, 2019)*

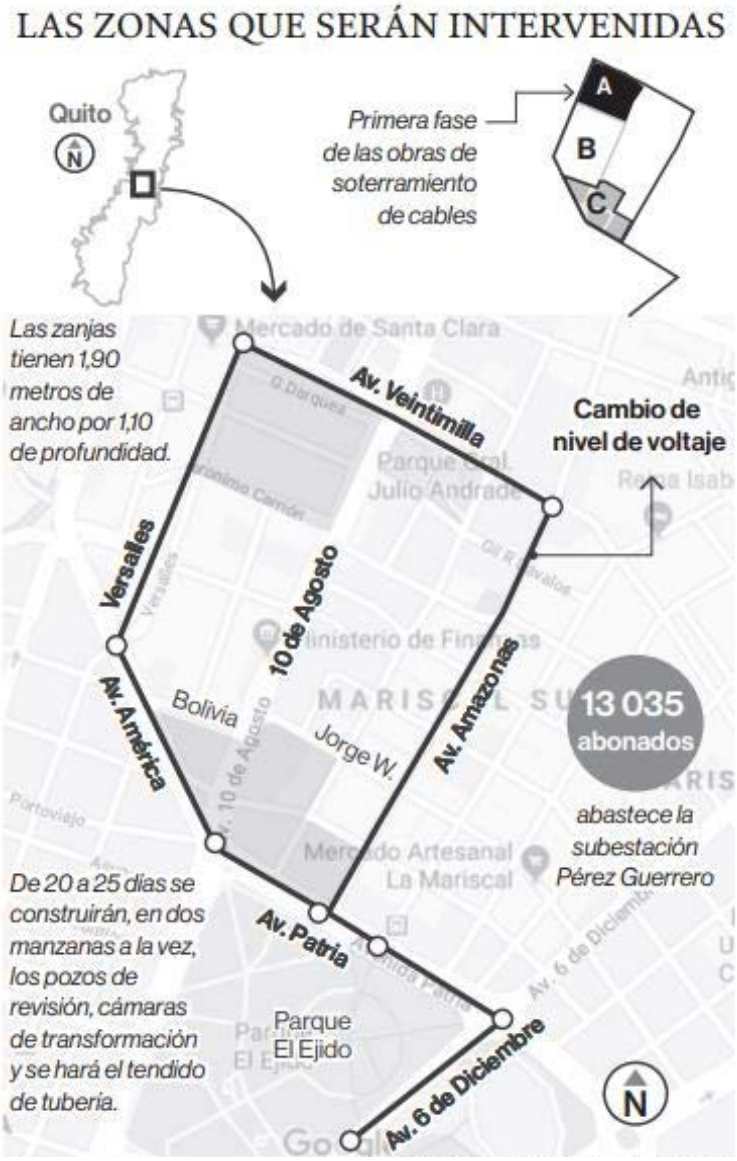



**Figura 272 Soterramiento de Cables.**

*Nota.* Información tomada de la publicación del Diario El Comercio - EEQ, 2019.

**Figura 273 Cobertura de redes de alumbrado público soterrado en La Mariscal. Elaboración: STHV, 2022. Potable.** Elaboración: SHOT, 2024

### *6.1.3 Alcantarillado*

De acuerdo a información proporcionada por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), el sector de La Mariscal está dotado en un 100% del servicio de red de alcantarillado público. Es importante mencionar que la EPMAPS no tiene programado ningún proyecto a futuro en el sector.

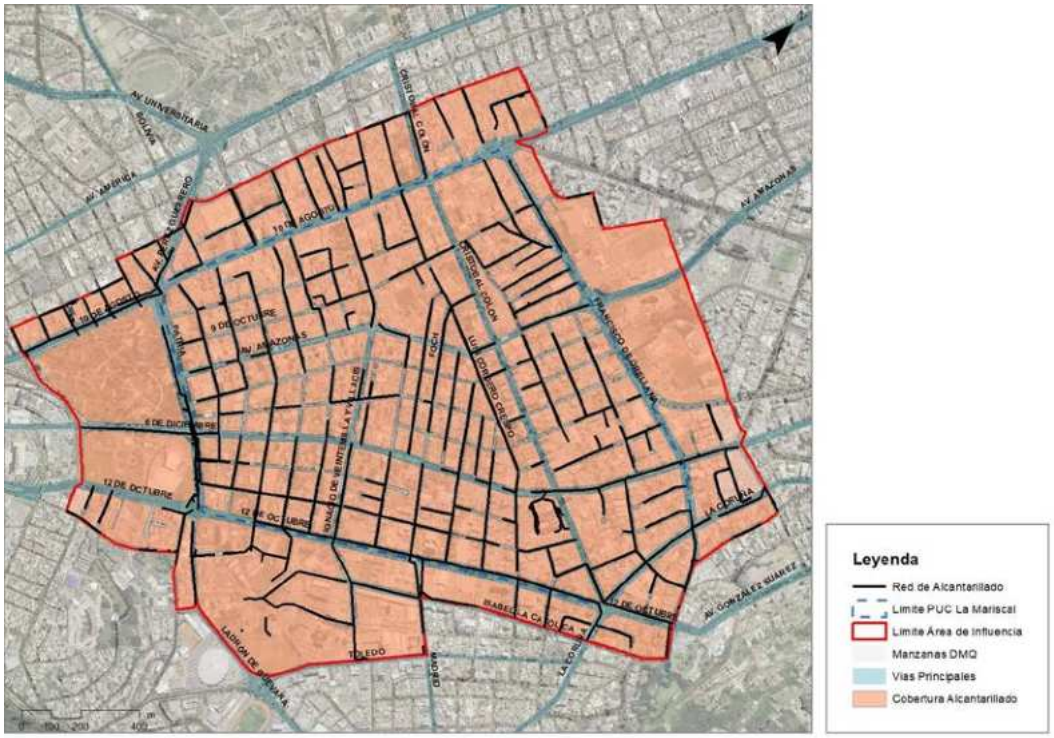



**Figura 274 Cobertura de redes de alcantarillado. Elaboración: Potable.** Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.1.4 Generación y gestión de residuos*

El polígono La Mariscal y su zona de influencia, tiene una cobertura total en relación a la recolección de residuos sólidos. Según información de EMASEO, en el polígono La Mariscal existen 2 tipos de recolección de residuos: recolección contenerizada y recolección a pie de vereda. En la Figura 275, se identifica que el polígono comprendido entre las calles: Cristóbal Colón, 6 de diciembre, Patria y 9 de octubre tiene una recolección contenerizada, mientras que el resto del polígono tiene una recolección a pie de vereda.

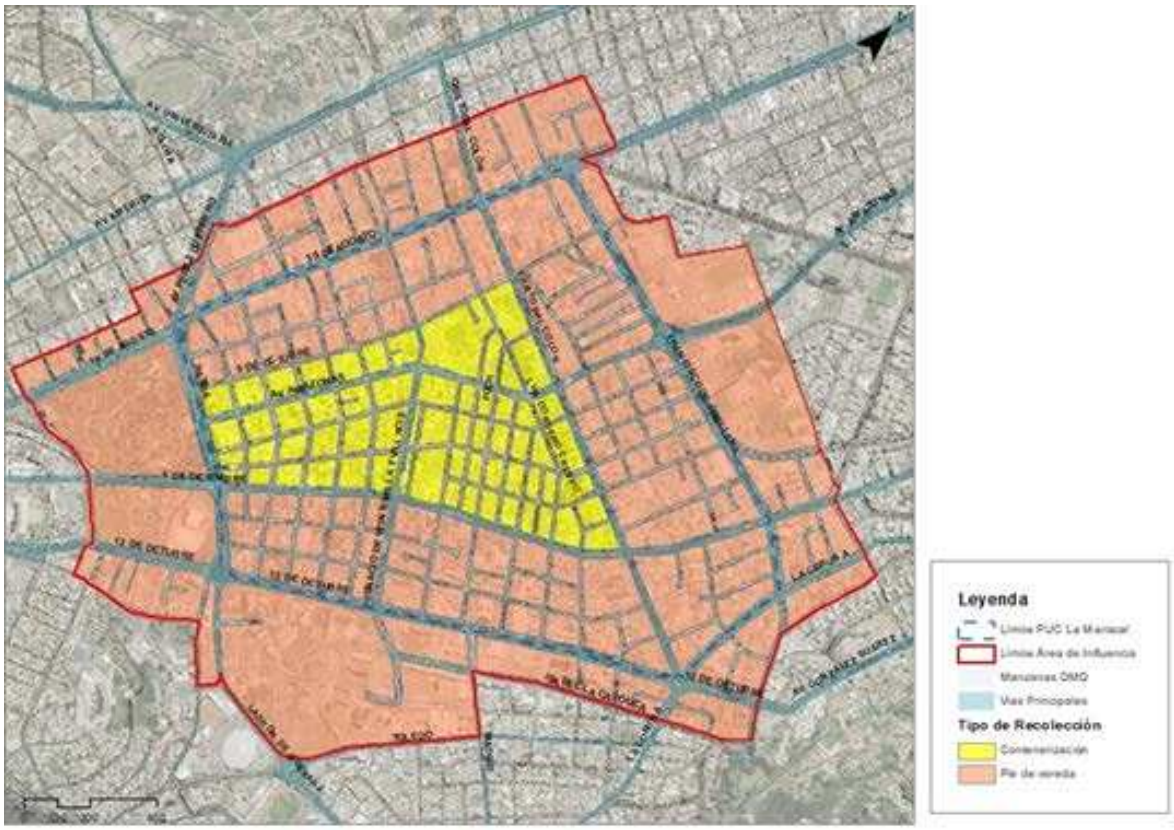



**Figura 275 Tipos de recolección de residuos sólidos.**

**Elaboración: Potable.** Elaboración: SHOT, 2024.

La comunidad de La Mariscal ha ejecutado iniciativas para el cuidado de los espacios en el sector, se ha organizado para cuidar el espacio público y socializar la normativa de esta manera:

> *La comunidad de La Mariscal se ha caracterizado siempre por su activa participación e iniciativas en busca de la mejora constante del barrio. Nuevamente se han organizado para dar una solución al mal manejo de residuos sólidos en la zona por parte de algunos vecinos que no respetan los horarios de recolección, lo que genera basura en las aceras y puntos críticos que se vuelven focos de infección. Como parte de esta campaña de concienciación se han colocado carteles grandes en seis puntos críticos de la zona en los que se informa a la ciudadanía que la sanción por el mal manejo de residuos sólidos es el 20% de la Remuneración Básica Unificada.*
>
> *Adicionalmente, han socializado de manera personalizada entregando en viviendas y locales información de los horarios de recolección de basura; también resolvieron hablar*

*con el personal de EMASEO para solicitar cobertura directa en puntos donde se acumulaba la basura. (Quito Informa, 2020)*

Adicionalmente, en el polígono de estudio se identifican diferentes horarios (diurnos o nocturnos), y frecuencias de recolección de residuos (diaria o por días). En el polígono conformado por las avenidas Colón, 6 de Diciembre, Patria, y la calle 9 de Octubre, la recolección es diurna y diaria. En el resto del polígono de estudio, la recolección es nocturna y diaria. Por su parte, en la zona de influencia del polígono, la recolección es nocturna y por días (Ver Figura 276).

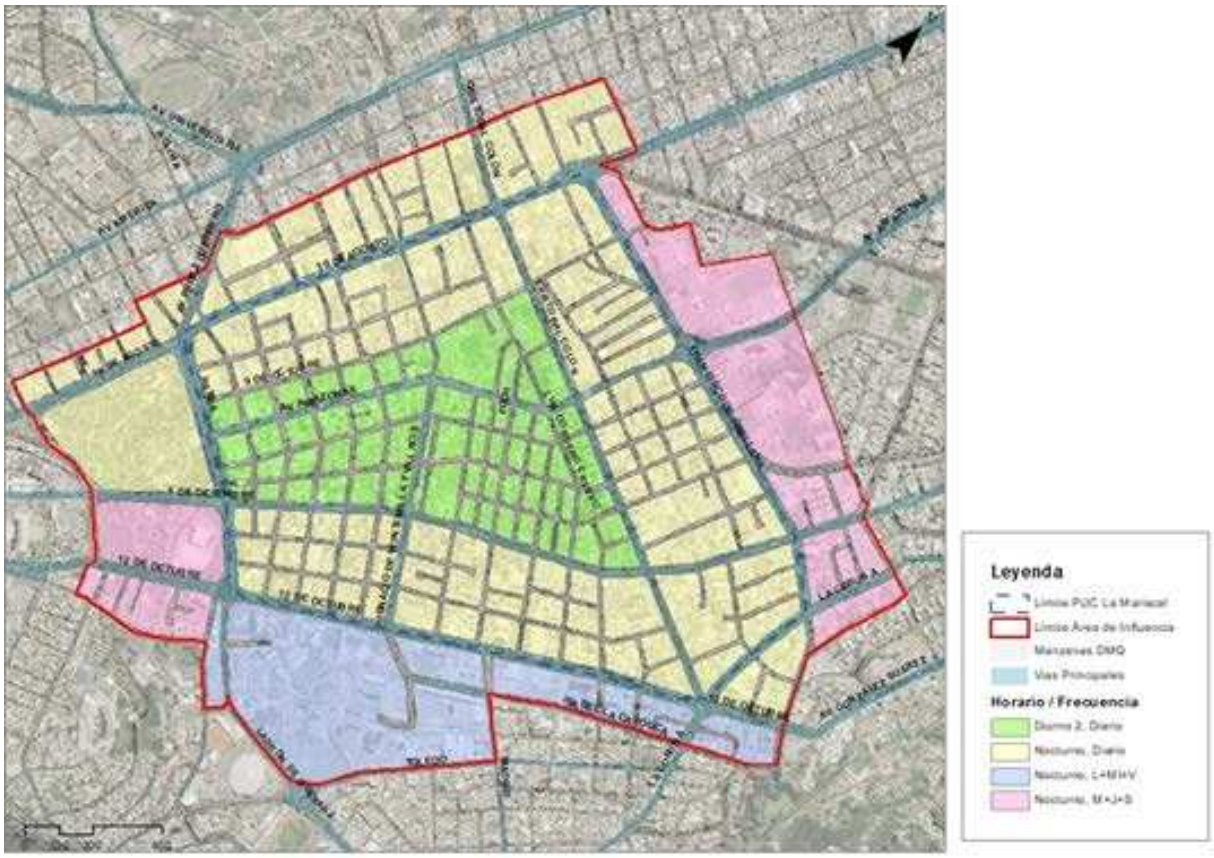



**Figura 276 Horario y frecuencia de recolección de residuos sólidos.**

**Elaboración: Potable.** Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar el levantamiento de información de los 1806 lotes de La Mariscal realizada en abril de 2022, en relación a la percepción de la limpieza del espacio público[33] frente a cada lote, se identifica que en 88 casos es excelente (4,87%), en 603 casos es buena (33,39%), en 767 es aceptable (42,47%), en 228 es mala (12,62%), y en 120 casos no saben o no responden (6,64%) (Ver Figura 277). En general, se identifica que en casi la mitad de los casos (42,47%), la limpieza del espacio dentro del polígono es aceptable. En relación a lugares donde la limpieza del espacio público se percibe como mala se identifican ciertas zonas donde destaca:

- El tramo de la calle Calama, entre Reina Victoria y Juan León Mera (La zona sobresale por albergar gran cantidad de centros de diversión nocturna).
- El tramo de la calle Jorge Washington, entre Juan León Mera y Amazonas.
- El tramo de la calle Jorge Washington, entre 9 de Octubre y Ulpiano Páez.

[33] Refiere a la percepción de las personas que realizaron el levantamiento de la información.

- El tramo de la avenida Amazonas, entre Vicente Ramón Roca y Gil Ramírez Dávalos.
- El tramo de la calle Ulpiano Páez, entre Ignacio de Veintimilla y Luis Cordero.
- El tramo de la avenida Amazonas, entre Colón y Orellana.
- El polígono está conformado por la avenida 10 de Agosto y las calles Ignacio de Veintimilla, Ulpiano Páez, y Jerónimo Carrión.

En general, la percepción de la limpieza del espacio público se la puede agrupar de la siguiente manera:

- Dentro del polígono comprendido por las avenidas 10 de Agosto, Orellana, Amazonas y Patria, la percepción tiende a ser aceptable y mala. Además, se identifica que en la franja central tiende a una percepción buena a excelente en ciertas zonas.
- Dentro del polígono comprendido por las avenidas Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre y Patria, la percepción tiende a ser buena y aceptable. Se identifica que dentro de este polígono tiene percepciones mayoritariamente aceptables, mientras que en el polígono conformado por las calles Yánez Pinzón, Cristóbal Colón, Diego de Almagro, Sta. María, Reina Victoria y Francisco de Orellana es donde se concentra la mala percepción.
- Dentro del polígono comprendido por las avenidas 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y Patria, la percepción tiende a ser excelente, buena, y aceptable. Además, se identifica que el polígono conformado por las calles Lizardo García, Mariscal Foch, Andrés Xaura, José Tamayo, Baquerizo Moreno y 12 de Octubre es donde se concentra la mala percepción.

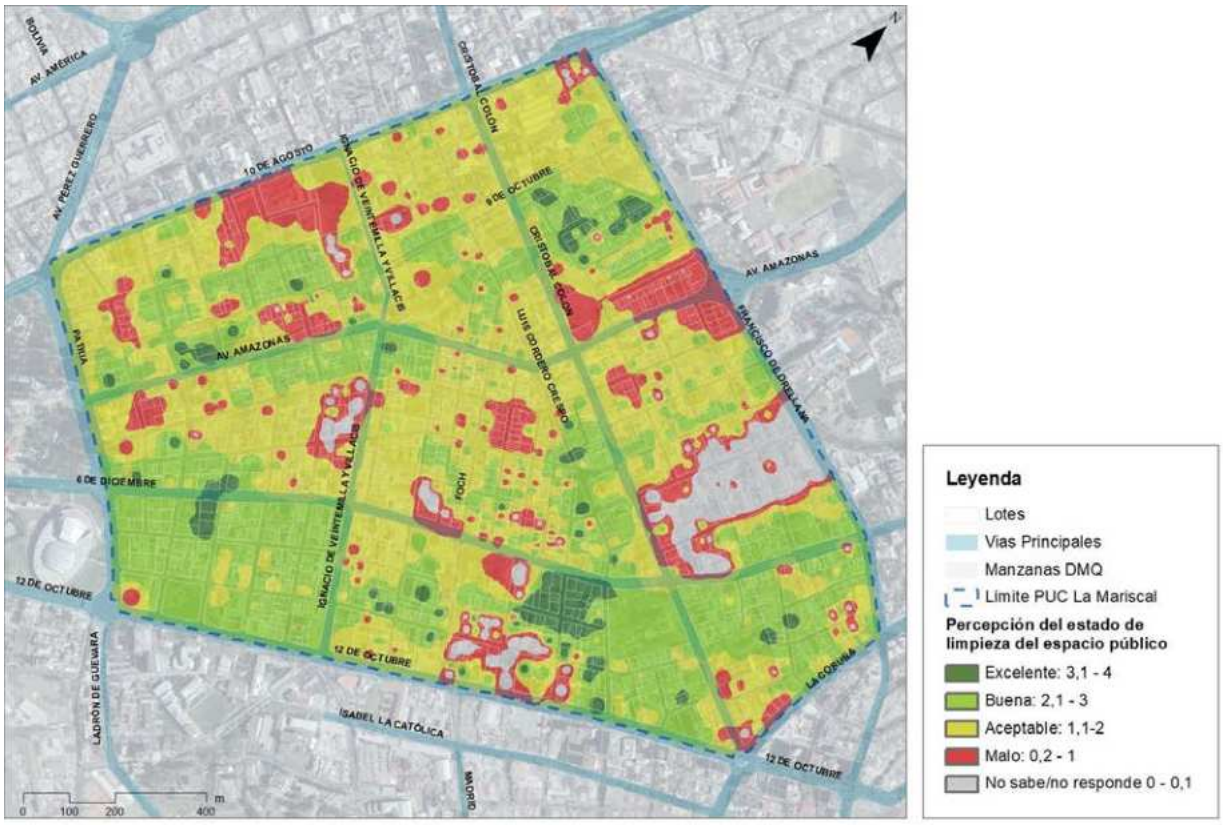



**Figura 277 Percepción de la limpieza del espacio público -levantamiento abril 2022-.**

***Nota.*** **Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022.** Elaboración: SHOT, 2024.

## 6.2 Sistema de Equipamientos

En este apartado se identifican y analizan los equipamientos existentes en el área de estudio del PUC La Mariscal y su área de influencia, de acuerdo a su tipología y escala.

### 6.2.1 Equipamientos e índice de equipamientos por m2 y por tipología

A partir del límite establecido del PUC La Mariscal y al considerar la existencia de múltiples equipamientos próximos al área de estudio, se estableció una franja de aproximadamente 400 metros de influencia en función al trazado vial que existe en la zona. Como se observa en la Figura 278, los límites del área de influencia son:

- Al Norte: Calles Berlín, 9 de octubre, La Pradera, Ernesto Noboa Caamaño.
- Al Sur: Ladrón de Guevara, Queseras del Medio, av. Gran Colombia, av. Tarqui.
- Al Este: Calle Whymper, av. Francisco de Orellana, Isabel La Católica, Madrid, Toledo.
- Al Oeste: Juan Salinas, Asunción, Manuel Larrea, Versalles.

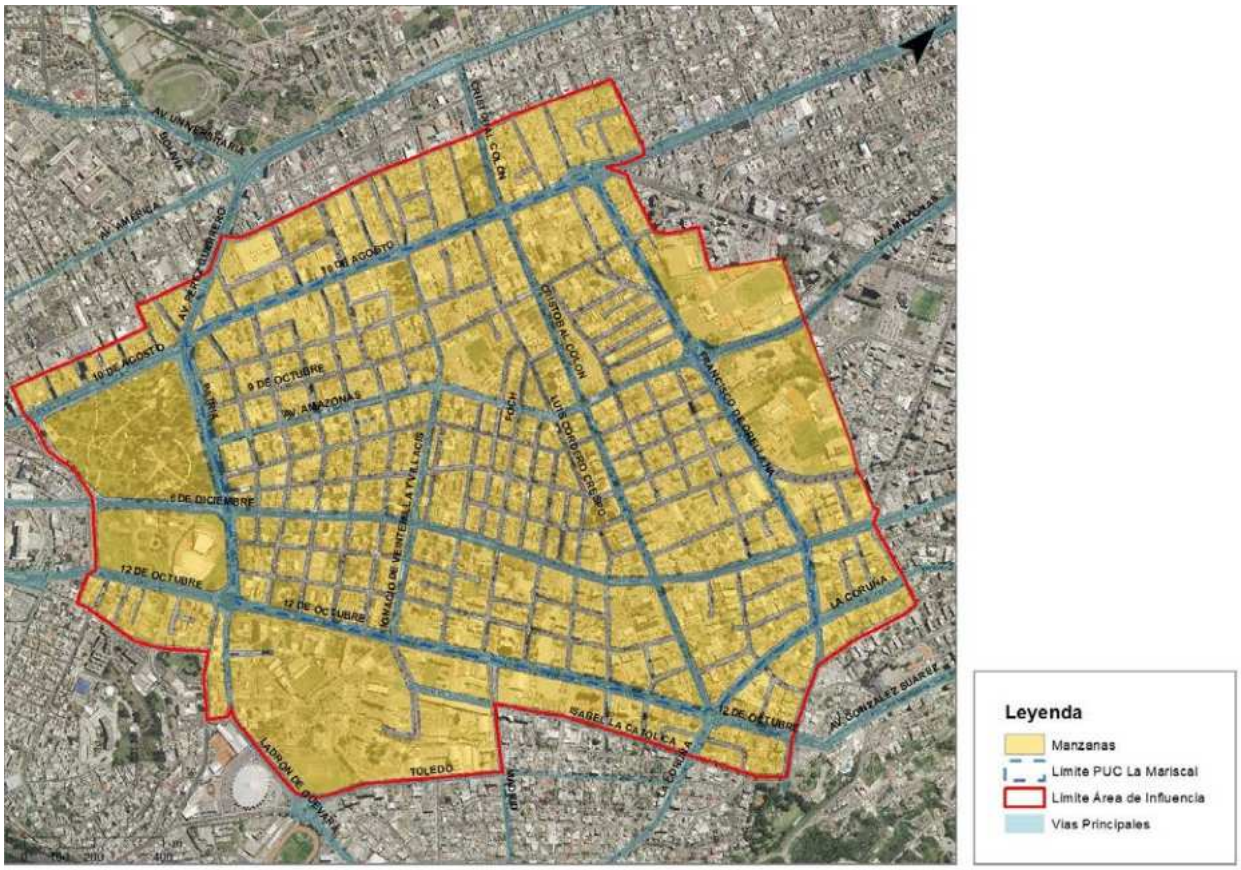



**Figura 278 Área de Estudio e Influencia del límite PUC La Mariscal.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Para la identificación de equipamientos en el polígono del Plan Urbanístico Complementario La Mariscal, se utilizó la información de las fichas de levantamiento de los 1806 lotes del polígono de estudio, la cual ha sido validada a través de coberturas espaciales, bases de datos de entornos web y complementadas con la información recopilada de las LUAE que tienen actividades económicas y de servicios destinadas a equipamientos privados.

Los equipamientos públicos y privados se catalogaron de acuerdo a las categorías y escalas descritas en el Anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Por su naturaleza los equipamientos pueden ser de servicios sociales tales como: educación (EE), cultura (EC), salud (ES), bienestar social (EB), recreación y deporte (ED), culto religioso (ECR); y de servicios públicos como: seguridad ciudadana (EG), administración pública (EA), servicios funerarios (EF), transporte (ET), instalaciones de infraestructura (EI), espaciales (EP); y según su escala y en función de su radio de influencia se clasifican en barriales, sectoriales, zonales y metropolitanos.

En este sentido, se identificaron 263 equipamientos de los cuales 83 son públicos y 180 privados, de estos últimos predominan los equipamientos de salud y educativos, mientras que en cuanto a los equipamientos públicos, se evidencia una predominancia de los destinados a administración pública de escala metropolitana, mismos que en conjunto con la oferta de comercios y servicios convierten a La Mariscal en un atractor y una centralidad metropolitana. Sin embargo, en cuanto a los demás tipos de equipamiento se evidencia un desequilibrio en cuanto a públicos y privados, y al considerar que con los equipamientos privados no se garantiza el acceso de toda la ciudadanía, estos no se los considerará para los análisis de coberturas siguientes.

A continuación, se presentan los equipamientos encontrados en el área de estudio del PUC La Mariscal y su zona de influencia:

**Tabla 70 Equipamientos dentro del Área de Estudio e Influencia del PUC La Mariscal.**

| Tipología/Escala | Categoría/tipologías (servicios sociales y servicios públicos) | Cant. Público | Cant. Privado | Total equipamientos |
|---|---|---|---|---|
| Barrial | Educación | 3 | 4 | 7 |
| | Recreativo y deportes | 4 | 0 | 4 |
| | Religioso | 0 | 9 | 9 |
| | Seguridad | 0 | 1 | 1 |
| Sectorial | Administración Pública | 0 | 6 | 6 |
| | Bienestar Social | 0 | 4 | 4 |
| | Cultural | 4 | 8 | 12 |
| | Educación | 1 | 29 | 30 |
| | Recreativo y deportes | 3 | 2 | 5 |
| | Religioso | 0 | 5 | 5 |
| | Salud | 0 | 39 | 39 |
| | Seguridad | 2 | 0 | 2 |
| | Servicios funerarios | 0 | 2 | 2 |
| Zonal | Administración pública | 4 | 11 | 15 |
| | Cultural | 2 | 5 | 7 |
| | Educación | 6 | 32 | 38 |
| | Recreativo y deportes | 1 | 1 | 2 |
| | Salud | 0 | 7 | 7 |
| | Seguridad | 4 | 0 | 4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Metropolitano[34] | Administración pública | 43 | 4 | 47 |
| | Bienestar social | 2 | 0 | 2 |
| | Cultural | 1 | 0 | 1 |
| | Educación | 1 | 9 | 10 |
| | Religioso | 0 | 1 | 1 |
| | Salud | 2 | 1 | 3 |
| **Total general** | | | | **263** |

Elaboración: SHOT, 2024.

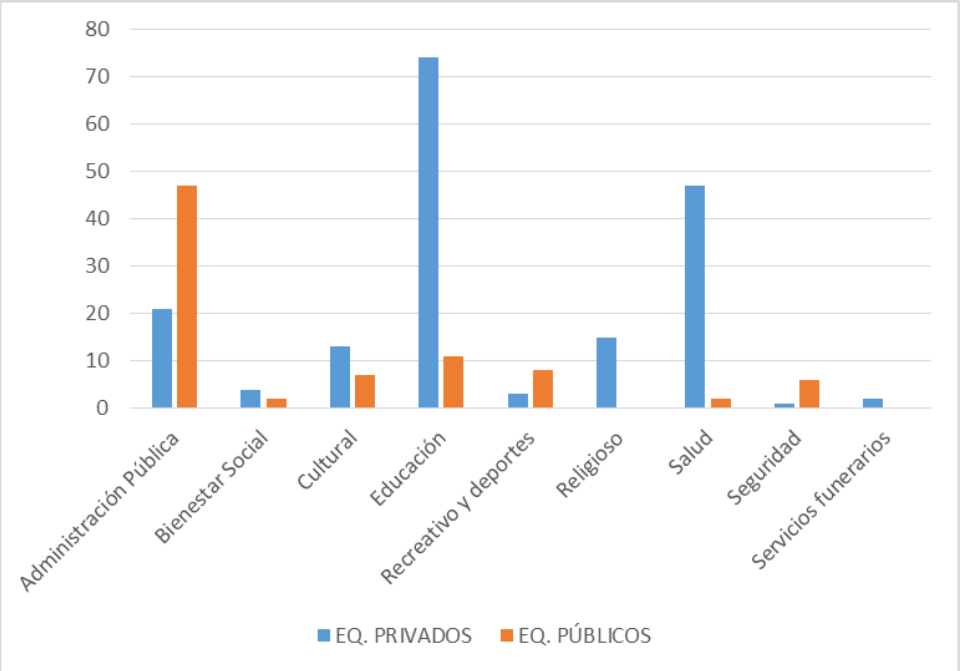



**Figura 279 Equipamientos dentro del Área de Estudio e Influencia del PUC La Mariscal.**

**Elaboración:** SHOT, 2024.

Como se puede evidenciar en los análisis realizados, predominan los equipamientos de carácter privado principalmente en educación de escala sectorial y zonal y equipamientos de salud de escala sectorial. En cuanto a equipamientos religiosos y de servicios funerarios, se observa una inexistencia en cuanto a la oferta del sector público en este ámbito: por otro lado, respecto a los equipamientos de seguridad, recreación y deporte y administración pública predominan los de carácter público sobre los privados.

Respecto a las escalas de equipamientos existentes en La Mariscal y su área de influencia, se puede observar que predominan y existe diversidad de los equipamientos de escala sectorial y zonal, mientras que los de escala barrial tienen diversidad, pero son escasos. Los de escala metropolitana no presentan mayor variedad en las tipologías, predominan los de administración pública, y se encuentran concentrados en la zona de la Av. Amazonas entre Av. Patria y Veintimilla.

[34] Para los equipamientos de escala metropolitana se han tomado en consideración a las universidades: Pontificia Universidad Católica del Ecuador PUCE, Escuela Politécnica Nacional EPN, Universidad Politécnica Salesiana UPS.

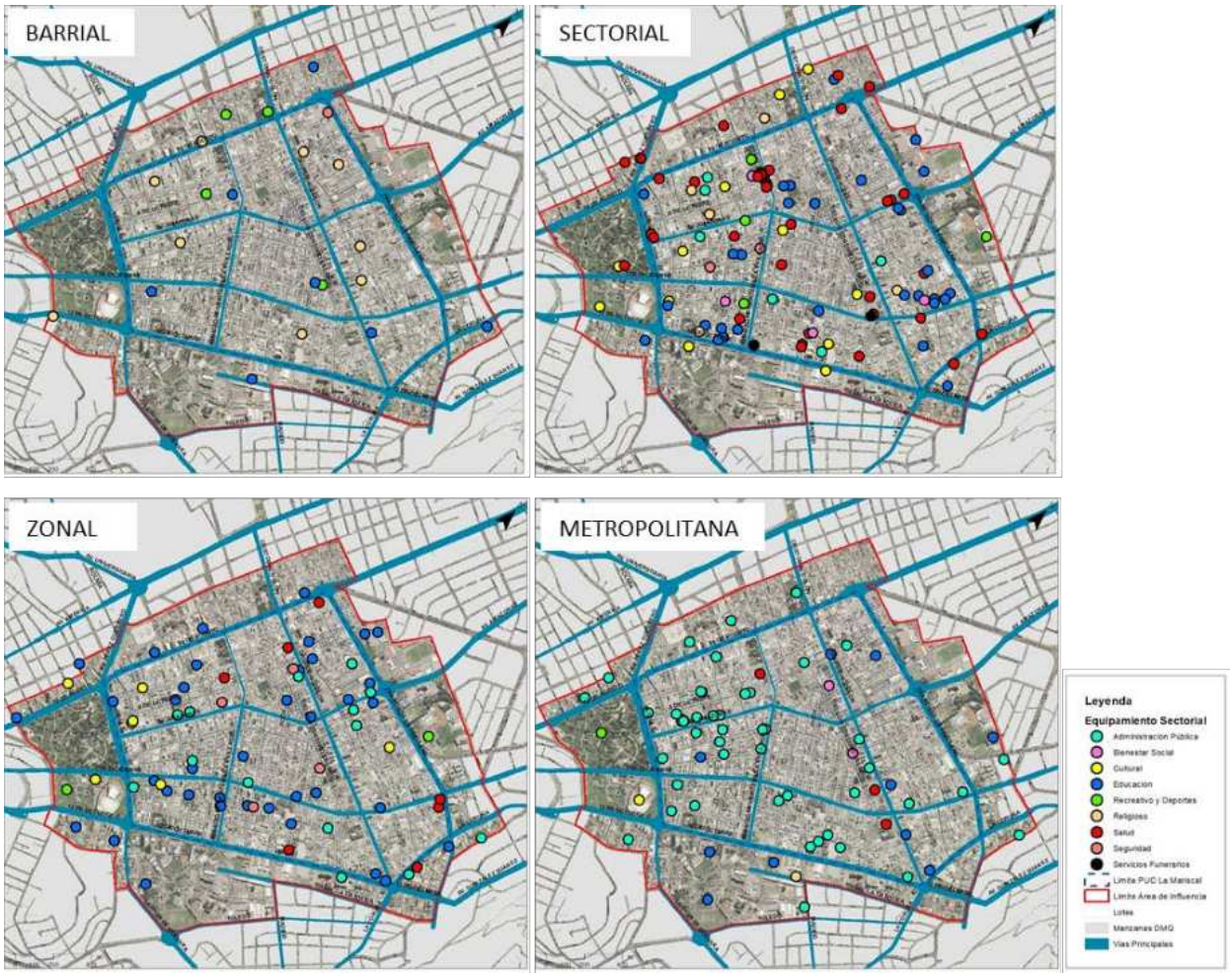



**Figura 280 Equipamientos públicos y privados de La Mariscal y su área estudio e influencia.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.2.2 Cobertura de Equipamientos de Servicios Públicos*

Para el análisis de cobertura de equipamientos se consideraron únicamente los equipamientos públicos de escala barrial, sectorial y zonal, descartando en este sentido a los de escala metropolitana ya que el objetivo de cobertura de los mismos es de todo el Distrito Metropolitano de Quito, y a los de carácter privado ya que no garantizan el libre acceso a toda la ciudadanía a los mismos.

En cuanto a los radios de cobertura por escalas, se consideraron parámetros de caminabilidad, accesibilidad vial, pendientes entre otros que en conjunto con los radios de influencia establecidos en el Anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (ver Tabla 71), permitieron determinar las coberturas de cada tipos y escala de equipamiento dentro del polígono del Plan Urbanístico de La Mariscal como se muestra en la Tabla 72.

**Tabla 71 Radios de Influencia de Equipamientos en áreas urbanas consolidadas.**

Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales

| CATEGORÍA | SIMB. | TIPOLOGIA | SIMB. | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m | NORMA m2/hab. | LOTE MINIMO m2 | POBLACIÓN BASE habitantes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Educación E** | **EE** | **Barrial** | **EEB** | Preescolar, escolar (nivel básico) | 400 | 0.80 | 800 | 1.000 |
| | | **Sectorial** | **EES** | Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básico y bachillerato) | 1.000 | 0.50 | 2.500 | 5.000 |
| | | **Zonal** | **EEZ** | Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, **representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.** | 2.000 | 1.00 | 10.000 | 10.000 |
| | | **Ciudad o Metropolitano** | **EEM** | **Universidades y Escuelas Politécnicas** | --- | 1.00 | 50.000 | 50.000 |
| **Cultural E** | **EC** | **Barrial** | **ECB** | Casas comunales, bibliotecas barriales. | 400 | 0.15 | 300 | 2.000 |
| | | **Sectorial** | **ECS** | Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos. | 1.000 | 0.10 | 500 | 5.000 |
| | | **Zonal** | **ECZ** | Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales | 2.000 | 0.20 | 2.000 | 10.000 |
| | | **Ciudad o Metropolitano** | **ECM** | Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos. | --- | 0.25 | 5.000 | 20.000 |
| **Salud E** | **ES** | **Barrial** | **ESB** | Subcentros de Salud | 800 | 0.15 | 300 | 2.000 |
| | | **Sectorial** | **ESS** | Clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación. | 1.500 | 0.20 | 800 | 5.000 |
| | | **Zonal** | **ESZ** | Clínica hospital entre quince y veinte y cinco camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta. | 2.000 | 0.125 | 2.500 | 20.000 |
| | | **Ciudad o Metropolitano** | **ESM** | Hospital de especialidades, hospital general más de veinte y cinco camas de hospitalización. | --- | 0.20 | 10.000 | 50.000 |

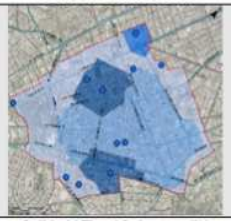
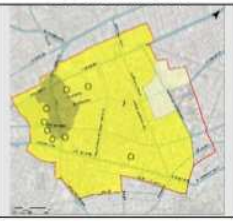
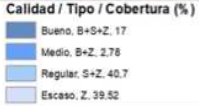
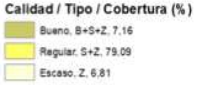
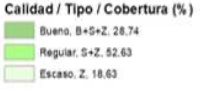
| CATEGORÍA | SIMB. | TIPOLOGIA | SIMB. | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m | NORMA m2/hab. | LOTE MINIMO m2 | POBLACIÓN BASE habitantes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bienestar social E | EB | Barrial | EBB | Centros infantiles, casas cuna y guarderías. | 400 | 0.30 | 300 | 1.000 |
| | | Sectorial | EBS | Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos. | 1.500 | 0.08 | 400 | 5.000 |
| | | Zonal | EBZ | Albergues de asistencia social de más de cincuenta camas. | 2.000 | 0.10 | 2.000 | 20.000 |
| | | Ciudad o Metropolitano | EBM | Centros de protección de menores | --- | 0.10 | 5.000 | 50.000 |
| Recreativo y deportes E | ED | Barrial | EDB | Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva. | 400 | 0.30 | 300 | 1.000 |
| | | Sectorial | EDS | Parque sectorial y área de camping | 1.000 | 1.00 | 5.000 | 5.000 |
| | | Zonal | EDZ | Parque zonal estadios, polideportivosy coliseos (hasta 2500 personas), centro de espectáculos, galleras, plazas de toros, parque zonal. Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting. | 3.000 | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| | | Ciudad o metropolitano | EDM 1 | Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos y parques de fauna y flora silvestre | --- | 1.00 | 50.000 | 50.000 |
| | | | EDM 2 | Estadios y polideportivos de más de 2500 personas | | | | |
| Religioso E | ER | Barrial | ERB | Capillas, centros de culto religioso hasta doscientos puestos. | --- | --- | 800 | 2.000 |
| | | Sectorial | ERS | Templos, iglesias hasta quinientos puestos. | 2.000 | --- | 5.000 | 5.000 |
| | | Ciudad o Metropolitano | ERM | Catedral o centro de culto religioso más de quinientos puestos, conventos y monasterios. | --- | --- | 10.000 | 50.000 |

**Equipamientos de Servicios Públicos**

| CATEGORÍA | SIMB. | TIPOLOGIA | SIMB. | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m. | NORMA m2/hab. | LOTE MINIMO m2. | POBLACIÓN BASE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seguridad E | EG | Barrial | EGB | Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de control del medio ambiente. | 400 | 0.10 | 100 | 1.000 |
| | | Sectorial | EGS | Estación de Bomberos | 2.000 | 0.10 | 500 | 5.000 |
| | | Zonal | EGZ | Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional. | --- | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| CATEGORÍA | SIMB. | TIPOLOGIA | SIMB. | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m. | NORMA m2/hab. | LOTE MINIMO m2. | POBLACIÓN BASE |
| | | Ciudad o metropolitano | EGM | Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles. | ---- | --- | --- | 50.000 |
| Administración pública E | EA | Sectorial | EAS | Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales. | --- | 0.03 | 300 | 10.000 |
| | | Zonal | EAZ | Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales. | --- | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| | | Ciudad o Metropolitano | EAM | Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales. | , --- | 0.40 | | 50.000 |

*Nota.* La tabla muestra cuadros referenciales para la implantación de equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas. Información tomada del Documento: Anexo del Libro Innumerado *"Del Régimen Administrativo Del Suelo En El Distrito Metropolitano De Quito". (p.43)*

**Tabla 72 Equipamientos públicos y privados de La Mariscal y su área estudio e influencia.**

| Tipología | Educación | Cultural | Recreativo y deportes | Seguridad | Administración Pública | Salud | Bienestar Social | Resultado | Descripción |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Barrial | COBERTURA: 19.68 % | | COBERTURA: 28.74 % | | - | - | - | | |
| Sectorial | COBERTURA: 57.65 % | COBERTURA: 86.25 % | COBERTURA: 81.36% | COBERTURA: 100 % | - | - | - | | |
| Zonal | COBERTURA: 100 % | COBERTURA: 100 % | COBERTURA: 100 % | COBERTURA: 100 % | COBERTURA: 100 % | - | - | | |
| Resultado |  |  | | | | - | - | - | - |
| Descripción |   |   |   | | | - | - | - | - |

Elaboración: SHOT, 2024

Se puede evidenciar que, en cuanto a equipamientos de escala barrial, existen únicamente dos tipologías, educación y recreación y deporte, estos se concentran en el cuadrante occidental del polígono de estudio por lo que su cobertura es deficiente e inequitativa. Por otro lado, en la escala sectorial La Mariscal cuenta con equipamientos de educación, recreación y deporte, cultura y seguridad. En este sentido, el equipamiento educativo deja los bordes sur, occidental y norte sin cobertura, caso contrario ocurre con los equipamientos deportivos que dejan sin cobertura todo el cuadrante oriental y sur, los equipamientos de cultura por su lado tienen mayor cobertura del polígono excepto en el borde norte, y los equipamientos de seguridad tienen una cobertura completa del polígono de La Mariscal.

En los equipamientos de escala zonal, además de las tipologías ya mencionadas en las otras escalas, encontramos equipamientos de administración pública, que al igual que los educativos y de recreación y deporte y seguridad, presentan una total cobertura del polígono de La Mariscal y su área de influencia, por lo que los resultados muestran que únicamente los equipamientos culturales dejan el borde norte sin cobertura. Se analizó las coberturas y se las determinó como buena, media, regular y escasa de acuerdo a las coberturas de cada una de las escalas, es decir que será buena si cuenta con equipamientos de escala barrial, sectorial y zonal; será media si tiene equipamientos barriales y zonales, regular si tiene equipamientos sectoriales y zonales y escasa en el caso de contar únicamente con equipamientos de escala zonal.

En este sentido, en cuanto a los equipamientos de recreación y deporte el 28,74% del territorio analizado cuenta con buena cobertura y 52,63% del territorio tiene cobertura regular. Respecto al equipamiento educativo únicamente el 17,00% cuenta con buena cobertura y el 40,70% con cobertura regular. En cuanto a cultura, el 86,34% de la superficie tiene cobertura regular, mientras que la cobertura del equipamiento de seguridad el 100% es regular y del de administración pública el 100% del territorio tiene cobertura escasa. Esto indica que no existe una cobertura adecuada de equipamientos de escala barrial en el polígono de La Mariscal y su área de influencia, sin embargo existe una cobertura adecuada de los diversos equipamientos de escala sectorial y zonal, esto se debe a las dinámicas sociales, culturales y administrativas que se han venido desarrollando a lo largo de los años en el sector, convirtiéndola en una centralidad de carácter metropolitano pero que ha dejado de lado las dinámicas sociales de los residentes del lugar quienes requieren de los diversos equipamientos de menor escala y proximidad para fomentar la residencialidad.

## *6.3 Sistema de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad*

### *6.3.1 Vialidad*

#### *6.3.1.1 Caracterización Vial*

De acuerdo al Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo suscrito en la Ordenanza N°172 del Régimen Administrativo del Suelo, el sistema vial urbano del Distrito Metropolitano de Quito se clasifica funcional y jerárquicamente de la siguiente manera: vías expresas, vías arteriales, vías colectoras, vías locales, ciclovías, vías peatonales y escalinatas.

Dentro del polígono La Mariscal hay 8 vías colectoras y 42 vías locales (Ver Figura 281). En relación a las colectoras, el polígono limita con 4: la avenida Francisco de Orellana hacia el norte, la Av. 10 de Agosto al occidente, Av. Patria al sur y Av.12 de Octubre al oriente. Por su parte, al interior del polígono hay 3 vías colectoras: las avenidas 6 de Diciembre y Amazonas en el sentido longitudinal, y la Colón en el sentido transversal.

VERSIÓN PRELIMINAR

En referencia a la continuidad vial longitudinal (norte-sur), la 10 de Agosto (límite occidental del polígono La Mariscal) es un eje conector entre el Centro Histórico y el hipercentro occidental de la ciudad. La vía continúa en dirección norte y a la altura del redondel de El Labrador se convierte en la avenida Galo Plaza, la cual continúa hacia el sector de Carcelén hasta coincidir con la Panamericana Norte.

En relación a las vías colectoras que atraviesan por el interior del polígono La Mariscal, la avenida Amazonas nace en su intersección con la avenida Patria (En el límite con el parque El Ejido) y vincula al polígono La Mariscal con el hipercentro de la ciudad, hasta cruzarse con la avenida La Prensa, la cual continúa hacia el sector de El Condado hasta coincidir con la avenida Manuel Córdova Galarza la cual continúa hacia el sector de La Mitad del Mundo. Por su parte, la avenida 6 de Diciembre nace a la altura del parque El Arbolito y vincula el polígono La Mariscal con el hipercentro hasta cruzarse con la avenida Galo Plaza, la cual continúa hacia el sector de Carcelén hasta coincidir con la Panamericana Norte.

La avenida 12 de Octubre (límite oriental del polígono La Mariscal) nace a la altura del parque El Arbolito, se convierte en la avenida Gran Colombia hacia el centro de la ciudad, y se transforma en la Avenida González Suarez a la altura de la plaza Lincoln en su intersección con la avenida Orellana. La 12 de Octubre vincula al polígono La Mariscal con el centro-sur de la ciudad (Itchimbía y Centro Histórico), mientras que al norte lo hace con el sector de Guápulo y La González Suarez.

En relación a la continuidad vial transversal (oriental-occidental), la avenida Patria se transforma en la avenida Queseras del Medio hacia el oriente y vincula el sector con el sector de El Trébol, el cual es una zona de acceso al hipercentro de la parte suroriental de la ciudad (Sur de Quito y Valle de Los Chillos). Hacia el occidente, la Patria se transforma en la av. Alfredo Pérez Guerrero que se cruza con la avenida América, la cual tiene sentido longitudinal. La avenida Colón termina en el redondel de la Plaza Artigas al oriente y conecta con la avenida La Coruña, la cual es punto de acceso al sector de La Floresta, González Suarez y Guápulo. Al occidente, la Colón termina en la avenida América.

Por su parte, la avenida Orellana remata al oriente en el redondel de La Plaza Lincoln en su intersección con la avenida 12 de Octubre, y termina al occidente en su intersección con la avenida 10 de Agosto, la cual tiene sentido longitudinal.

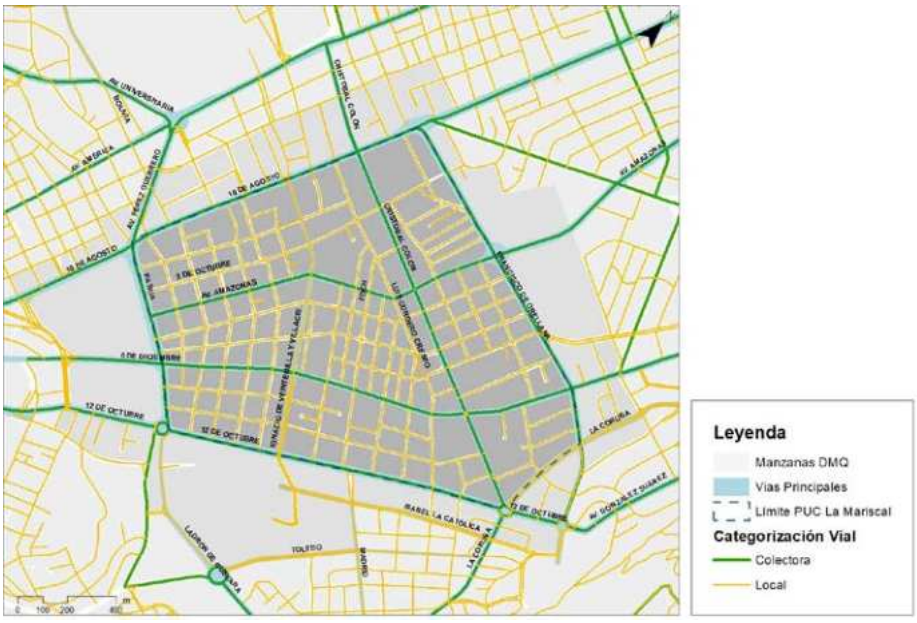



**Figura 281 Caracterización vial del polígono La Mariscal.**
Elaboración: SHOT, 2024.

#### 6.3.1.2 Infraestructura Vial

##### Vías

La Mariscal tiene 23.735 metros lineales de vías. En la mayoría, la capa de rodadura del pavimento es de asfalto. En ciertas zonas dentro del polígono conformado por las avenidas 6 de Diciembre, Orellana, Amazonas y la calle Ignacio de Veintimilla, la capa de rodadura es de adoquín.

La avenida con mayor sección transversal es la 10 de Agosto, la cual cuenta con 6 carriles. De estos, 4 son de uso vehicular y 2 son exclusivos para la circulación del Trolebús. Además, hay 2 parterres arborizados, y 2 aceras para circulación peatonal. Por su parte, la avenida de mayor longitud en dirección norte-sur es la 6 de diciembre, con 1.693 metros lineales. Mientras que, en sentido oriente-occidente, la avenida de mayor longitud es la Orellana, con 1.800 metros lineales.

Al analizar el levantamiento de información de los 1806 lotes de La Mariscal realizada en abril de 2022, en relación a la percepción del estado de la calzada[35] frente a cada lote, se identifica que en 122 casos es excelente (6,76%), en 704 casos es bueno (38,98%), en 764 es aceptable (42,30%), en 191 es malo (10,58%), y en 25 casos no saben o no responden (1,38%) (Ver Figura 282). En el 81,28% de los casos la percepción del estado de la calzada dentro del polígono es buena o aceptable. En relación a lugares donde el estado de la calzada se percibe como malo se identifican ciertas zonas, donde destaca:

- El tramo de La Niña, entre 6 de Diciembre y Yánez Pinzón.
- El tramo de la calle Enrique Gangotena, entre Orellana y Santa María.
- El tramo de la A. Jerves, hasta la intersección entre Orellana y Marieta de Veintimilla.
- El tramo de la calle Luis Cordero, entre 10 de Agosto y 9 de Octubre.
- El tramo de la Ulpiano Páez, entre Ignacio de Veintimilla y Luis Cordero.
- Las inmediaciones del eje de la Ulpiano Páez, entre Patria y Vicente Ramón Roca.

En general, la percepción del estado de la calzada se la puede agrupar de la siguiente manera:

- Dentro del polígono comprendido por las avenidas 10 de Agosto, Orellana, Amazonas y Patria, la percepción tiende a ser aceptable y mala.
- Dentro del polígono comprendido por las avenidas Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre y Patria, la percepción tiende a ser buena y aceptable.
- Dentro del polígono comprendido por las avenidas 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y Patria, la percepción tiende a ser excelente, buena, y aceptable.

[35] Refiere a la percepción de las personas que realizaron el levantamiento de la información.

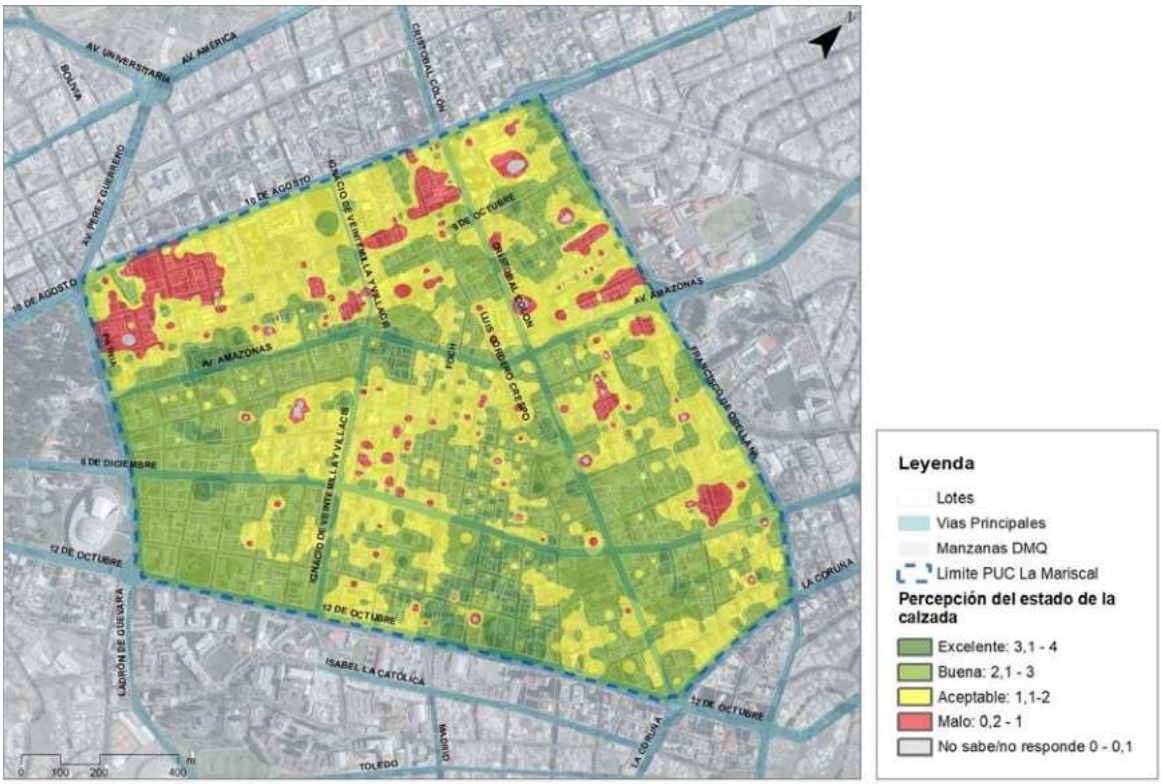



**Figura 282 Percepción del estado de la calzada -levantamiento abril 2022-**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En relación a la percepción del estado de la acera frente a cada lote, se identifica que en 115 casos es excelente (6,37%), en 610 casos es buena (33,78%), en 862 es aceptable (47,73%), en 181 es mala (10,02%), y en 38 casos no saben o no responden (2.10%) (Ver Figura 283). En general, en el 81,51% de los casos la percepción del estado de la acera dentro del polígono es buena o aceptable. En relación a lugares donde el estado de la acera se percibe como malo se identifican ciertas zonas, donde destaca:

- El tramo de la Santa María, entre Rábida y Juan León Mera.
- El tramo de la calle Juan de Velasco, entre Orellana y Santa María.
- El tramo de la Luis Cordero, entre 10 de Agosto y 9 de Octubre
- El tramo de la 10 de Agosto, entre Ignacio de Veintimilla y Luis Cordero.
- El tramo de la Alonso de Mercadillo, entre 10 de Agosto y Ulpiano Páez.
- El polígono está conformado por las calles Ulpiano Páez, Jerónimo Carrión, 10 de Agosto y Gil R. Dávalos.
- El tramo de la Vicente Ramón Roca, entre 10 de Agosto y Ulpiano Páez.
- El polígono conformado por la Patria, Ulpiano Páez, Jorge Washington y 9 de Octubre.

En general, la percepción del estado de la acera se la puede agrupar de la siguiente manera:

- Dentro del polígono comprendido por las avenidas 10 de Agosto, Orellana, Amazonas y Patria, la percepción tiende a ser aceptable y mala. Además, el eje de la 10 de Agosto y algunas de las vías que la intersecan, es la zona con mayores percepciones negativas.
- Dentro del polígono comprendido por las avenidas Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre y Patria, la percepción tiende a ser buena y aceptable. El eje de la av. Amazonas, desde la

Patria hasta la Colón tiende a una percepción aceptable, buena y excelente; mientras que el tramo de la Colón hacia la Orellana tiende a una percepción aceptable. Por su parte el eje de la Colón dentro de este polígono tiene percepciones mayoritariamente buenas, mientras que el eje de la 6 de Diciembre tiene una percepción entre buena y aceptable.

- Dentro del polígono comprendido por las avenidas 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y Patria, la percepción tiende a ser excelente, buena, y aceptable. Además, el polígono conformado por 6 de Diciembre, Luis Cordero, 12 de Octubre, y Wilson, tiene la mejor percepción del estado de la acera dentro de todo el polígono La Mariscal.

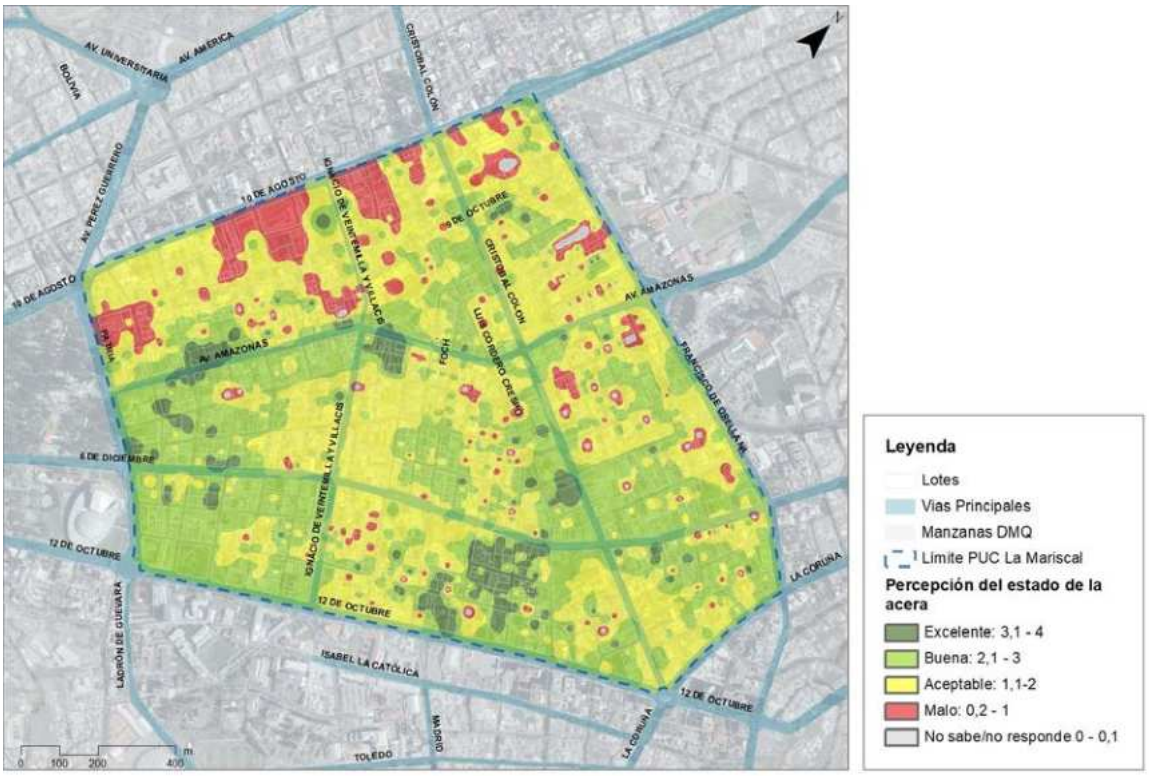



**Figura 283 Percepción del estado de la acera -levantamiento abril 2022-**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

En relación a la percepción del estado de la accesibilidad universal en las aceras frente a cada lote, en 101 casos es excelente (5,59%), en 391 casos es buena (21,65%), en 539 es aceptable (29,84%), en 267 es mala (14,78%), y en 508 casos no saben o no responden (28,13%) (Ver Figura 284). En general, en el 51,49% de los casos la percepción del estado de la accesibilidad universal en las aceras es buena o aceptable. En relación a lugares donde el estado de la accesibilidad universal en las aceras se percibe como malo se identifican ciertas zonas, donde destacan:

- El tramo de la San Ignacio, entre Coruña y 6 de Diciembre.
- El tramo de la 6 de Diciembre, entre L. Batallas y Orellana.
- El tramo de la Juan León Mera, entre Colón y La Pinta.
- El tramo de la Amazonas, entre Ignacio de Veintimilla y Joaquín Pinto.
- El tramo de la Patria, entre Amazonas y 9 de Octubre.
- La mayoría del eje de la 9 de Octubre, entre Jorge Washington y Gil R. Dávalos.
- El polígono conformado por la Patria, 10 de Agosto, Vicente Ramón Roca y Ulpiano Páez.

- La mayoría del polígono está conformado por la Jerónimo Carrión, 10 de Agosto, Luis Cordero y Ulpiano Páez.

En general, la percepción del estado de la accesibilidad universal en las aceras se la puede agrupar de la siguiente manera:

- Dentro del polígono comprendido por Patria, 10 de Agosto, Vicente Ramón Roca y Ulpiano Páez, la percepción tiende a ser aceptable y mala. Además, el eje de la 10 de Agosto es la zona con mayores percepciones negativas.
- Dentro del polígono conformado por Patria, Amazonas, Ignacio de Veintimilla, y 12 de Octubre, la percepción tiende a ser buena y aceptable, con una mayor cantidad de percepciones aceptables en el eje de la 6 de Diciembre.
- Dentro del polígono conformado por Ignacio de Veintimilla, Amazonas, Colón, y 6 de Diciembre, la percepción es mixta (de malo a excelente). Igualmente, las percepciones son mixtas dentro del polígono conformado 6 de Diciembre, Foch, 12 de Octubre, e Ignacio de Veintimilla.
- Dentro del polígono conformado por 6 de Diciembre, Luis Cordero, 12 de Octubre, y Foch, la percepción tiende a ser excelente (zona con la mejor percepción de todo el polígono La Mariscal).
- Dentro del polígono conformado por Luis Cordero, 6 de Diciembre, Orellana, Coruña, y 12 de Octubre, la percepción es mixta, con una mayoría entre aceptable y buena. En el eje de la Colón, la percepción tiende a ser aceptable.

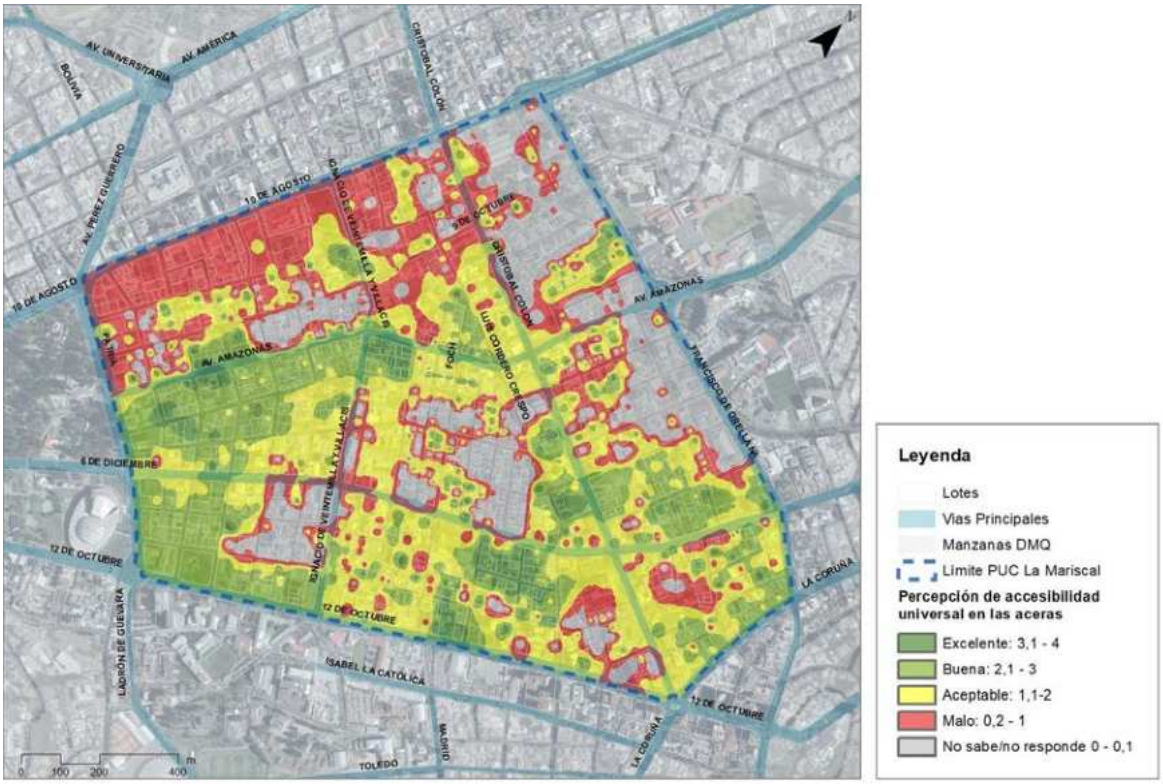



**Figura 284 Percepción del estado de la acera (accesibilidad universal) -levantamiento abril 2022-**

*Nota.* Este mapa representa los resultados obtenidos de la ficha de levantamiento de información de los lotes de La Mariscal, 2022. Elaboración: SHOT, 2024.

### *Redondeles*

Dentro del polígono La Mariscal se identifican 1 redondel (Plaza Artigas), el cual se ubica en el límite con los barrios de la Floresta y la Paz, y convergen 5 vías: la Av. Cristóbal Colón en sentido oriente-occidente, la Av. Coruña en sentido occidente-oriente y oriente-occidente, y la Av. 12 de octubre en sentido sur-norte y norte-sur.

El redondel cuenta con 2 carriles para la distribución del tránsito vehicular, además de cruces peatonales en todas las intersecciones. Por otra parte, una problemática respecto a la movilidad peatonal radica en la carencia de señalización horizontal y vertical, lo cual no da un mensaje claro a peatones y conductores, y tiene como consecuencia la dificultad de tránsito de los peatones en toda esta zona. Fuera del polígono La Mariscal, en la continuación de la 12 de Octubre desde plaza Artigas 2 manzanas al norte, se ubica el redondel de la Plaza Lincoln, el cual tiene la misma problemática, pero en menor medida. Esto podría deberse a que en la Plaza Artigas se cruzan 3 vías colectoras y hay mayor afluencia vehicular que en la Plaza Lincoln, la cual es el cruce de 2 colectoras (12 de Octubre y Orellana).

Por otra parte, debido a la demanda de vehículos en horas pico en el redondel de la Plaza Artigas, se generan conflictos entre autos que desean ingresar y salir del redondel, y ciclistas que desean transitar hacia la ciclovía que va desde la calle Colón hasta la Coruña o 12 de Octubre.

### *Pasos a desnivel*

La Mariscal cuenta con 3 pasos a desnivel y 3 pasos elevados. Entre los pasos deprimidos se encuentran los siguientes: el primero, conocido coloquialmente como “Fuente de Las Focas”, se encuentra ubicado entre las Avenidas 12 de Octubre y Av. Patria, en donde en sentido norte-sur a partir de la Av. 12 de Octubre y Francisco Robles hay un carril que baja el nivel y realiza un giro izquierdo hacia la calle Queseras del Medio, además existe otro carril separado por un parterre y va hasta el Parque el Arbolito. En sentido sur-norte existe un carril que va desde la calle 12 de octubre y Andrade y realiza un giro izquierdo para salir a la Av. Patria y dos carriles separados por un parterre que sale a la Universidad Católica.

En relación a conectividad vial, este paso a desnivel permite vincular el eje de la 12 de Octubre hacia 3 direcciones:

- El eje de la Patria hacia el occidente (Sector de la parroquia Belisario Quevedo)
- La continuación de la 12 de Octubre hacia la Gran Colombia (Sector El Dorado), la cual se convierte en la Pichincha, y se dirige hacia el sector de La Marín-La Tola.
- El eje de la Queseras del Medio, que se dirige hacia el sector de El Trébol, dentro del cual hay otro paso a desnivel que conecta hacia el sur de la ciudad y hacia el valle de Los Chillos.

En relación al tráfico vehicular en este paso a desnivel, la mayor presión vehicular ocurre cuando los automóviles que van desde las avenidas 12 de Octubre y Patria, coinciden en la Av. Queseras del Medio, la cual cuenta con dos carriles y se ha convertido en vía de desfogue vehicular hacia el sur de Quito y el valle de Los Chillos. En relación a la circulación peatonal, sucede el mismo problema que en el redondel de la Plaza Artigas (deficiencia en la señalización), lo cual ocasiona dificultad al momento del cruce de los peatones.

El segundo paso deprimido y dos pasos elevados, se ubican en el sector oeste de la Av. Francisco de Orellana. Este paso elevado conecta las Av. Eloy Alfaro y Av. Francisco de Orellana en sentido oriente-occidente con la av. 10 de Agosto. En la parte del paso deprimido conecta en sentido norte sur y sur norte la Av. 10 de agosto mediante 4 carriles, y mediante un carril existe un giro derecho en sentido sur norte en donde se conecta a la Av. Eloy Alfaro.

El tercer paso deprimido y elevado es el conocido como el "Puente del Guambra". Este comienza en la Av. Patria en el sentido oriente-occidente y occidente-oriente, con un puente elevado de dos carriles hacia la Av. Alfredo Pérez Guerrero. Por otra parte, en sentido oriente-occidente mediante un paso deprimido de un carril, se realiza un giro izquierdo desde la Av. Patria y 9 de Octubre y sale en sentido norte-sur a la Av. 10 de Agosto.

En relación a conectividad vial, este paso a desnivel vincula las avenidas 10 de Agosto y Patria. El paso elevado desde la av. Pérez Guerrero en dirección a la av. Patria, en conjunto al desfogue de la av. 10 de Agosto hacia la av. Patria es el punto inicial de tráfico vehicular en dirección a la av. Queseras del Medio, la cual se dirige hacia la zona de El Trébol. En relación a la circulación peatonal, se identifica una señalización deficiente lo cual ocasiona dificultad al momento del cruce de los peatones, especialmente en el cruce bajo el paso a desnivel de la 10 de Agosto. Por otra parte, la zona donde se ubica este paso a desnivel tiene cierto grado de degradación del espacio público, lo cual podría ser una de las causas de la inseguridad del sector.

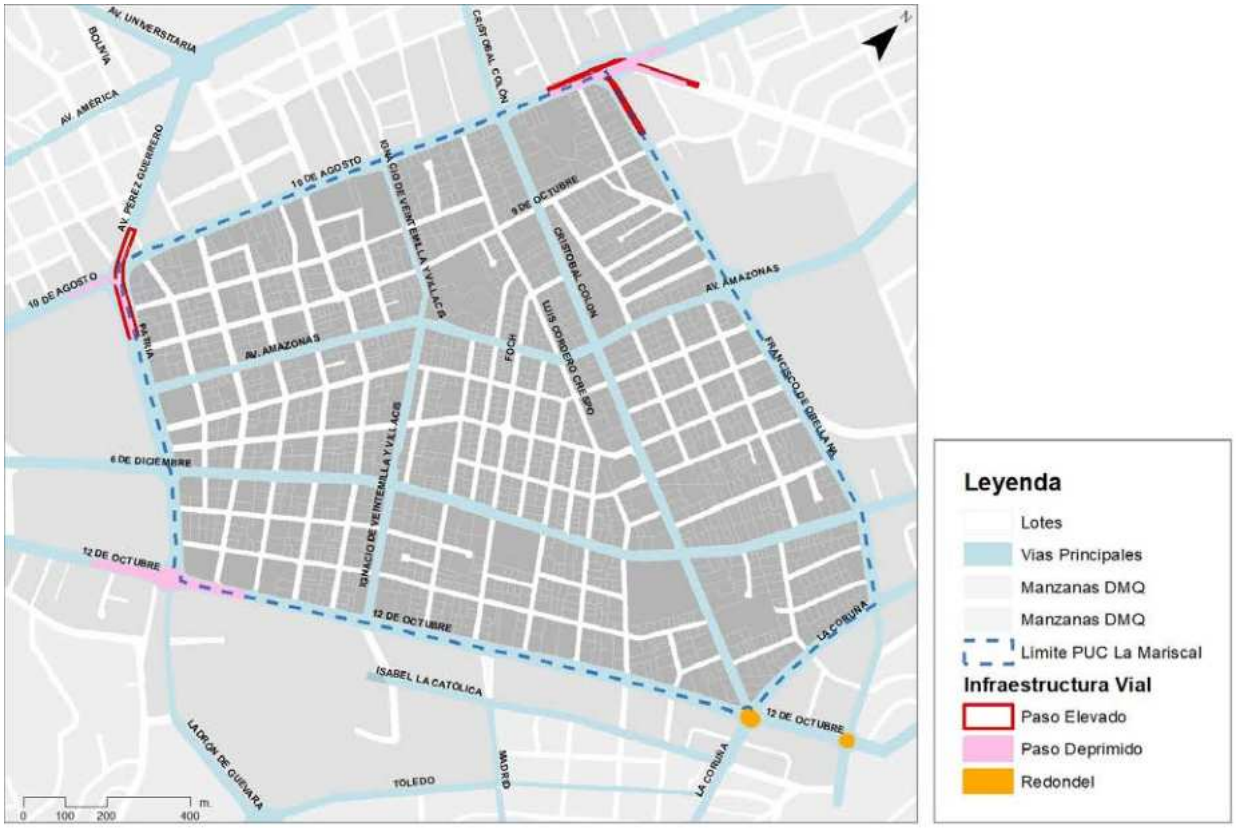



**Figura 285 Pasos a desnivel y redondel.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.3.2 Gestión de Tráfico*

La gestión del tránsito se refiere a la combinación de medidas que sirven para preservar la capacidad de tránsito y mejorar la seguridad, confianza y la fiabilidad del sistema de transporte por las vías, estás medidas hacen usos de sistemas, servicios y proyectos en las operaciones del día a

día ya que tienen un impacto en el rendimiento de la capacidad que tiene una vía para contener un número determinado de vehículos por un margen de tiempo.

El tránsito está compuesto por personas de diferentes características sociales y económicas, con intereses y necesidades distintas, estás personas utilizan diferentes modos de transporte desde la caminata hasta el automóvil en patrones que a pesar de presentar alguna regularidad cambian frente a situaciones distintas.

Además, la gestión del tránsito tiene como propósito el manejo eficiente y seguro de los flujos vehiculares y peatonales en el sistema vial, a fin de que los desplazamientos de los habitantes se realicen en los menores tiempos de viaje posible en condición de seguridad adecuada, además de producir los menores impactos al medio ambiente. Según el Plan Maestro de Movilidad del DMQ 2009-2025, en 2008 se realizaron aproximadamente 1 '340.000 viajes en transporte público dentro del sector del hipercentro de Quito, lo cual representa el 47.5% de viajes dentro del DMQ durante ese año. Por otro lado, los viajes en transporte privado ascendieron a 700.000. La proyección de viajes en transporte público para 2025 asciende a 2´150.000, lo cual representa el 48% del total de viajes del DMQ, mientras que la proyección de viajes en transporte privado asciende a 3´240.000.

El hipercentro de Quito concentra gran cantidad de actividades vinculadas al trabajo y ocio, lo cual ocasiona saturación y congestión en el tránsito vehicular, niveles que en ocasiones superan la capacidad física de las vías tanto colectoras como locales. La situación se agrava ante la presencia de equipamientos urbanos (públicos/privados), lo cual genera gran cantidad de viajes y concentración de personas. Esto produce fricciones en los flujos vehiculares, como: estacionamientos en diferentes sitios de las vías, paradas inapropiadas de buses/taxis/vehículos particulares, cruce aleatorio de peatones, siniestros de tránsito, daño de vehículos, y deficiencias en la geometría vial.

#### *6.3.2.1 Direccionalidad de las vías*

En el polígono La Mariscal existen 50 vías, de las cuales, 22 van en dirección longitudinal (44%) y 28 van en dirección transversal (56%). Esto sugiere una mayor capacidad de desplazamiento en las vías transversales. De las 50 vías que cruzan el polígono, 9 son de doble vía y 41 de una vía. Las 8 vías colectoras son de doble vía, y la única vía local con estas características es la av. Ignacio de Veintimilla. En complemento, hay dos tramos donde la doble vía se transforma en una vía: la Av. Amazonas se vuelve unidireccional en sentido norte-sur desde la intersección con la Av. Colón hasta la intersección con la Av. Patria. Por su parte, la calle Ignacio de Veintimilla se vuelve unidireccional en sentido occidente-oriente desde la intersección con la Av. 10 de Agosto hasta la intersección con la Av. Amazonas.

De los 113 carriles que cruzan el polígono: 14 vías van en sentido norte-sur, 14 en sentido sur-norte, mientras que 13 van en sentido oriente-occidente, y 18 en sentido occidente-oriente. Las vías en sentido norte-sur conectan al polígono con la zona de El Dorado y el Centro Histórico, las que van en sentido sur-norte lo conectan con el hipercentro hacia el sector de Iñaquito y La Pradera. Por su parte, las vías que van en sentido oriente-occidente conectan con los sectores de La Gasca, Miraflores y Las Casas (parroquia Belisario Quevedo), mientras que las occidente-oriente, lo hacen con el sector de La Floresta, González Suarez y Guápulo.

**Figura 286 Direccionalidad de vías.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.3.2.2 Conteos Vehiculares*

A partir de información proporcionada por la Secretaría de Movilidad del DMQ sobre conteos vehiculares dentro del polígono La Mariscal, se tomaron 3 sectores para su análisis. Para ello, se realizaron mediciones mediante contadores mecánicos durante 7 días y 24 horas durante septiembre de 2021. Este conteo permitió conocer la cantidad de vehículos que transitaron por un punto específico en un determinado tiempo. Según un reporte de la Universidad Javeriana de Colombia: "La cantidad de semáforos, los tiempos de cada uno de estos, los mecanismos de conteo y muchos otros aspectos relacionados con la movilidad de una ciudad son aspectos indispensables a la hora de preguntarse por qué el tráfico y su caos actual no parecen acabar" (Moreno, 2011).

En tal sentido, a partir del análisis de conteo vehicular, es posible inferir posibles zonas donde hay mayor aglomeración vehicular a ciertas horas del día. El primer punto del análisis en mención, se ubica en la Av. Patria entre las calles Juan León Mera y Reina Victoria. El promedio de vehículos que transitan de lunes a viernes en sentido occidente-oriente es de 23.554, mientras que en sentido oriente-occidente es de 27.682. La totalidad de casos asciende a 51.236. Por su parte, el promedio de vehículos que transitan de sábado a domingo en sentido occidente-oriente es de 9.290, mientras que en sentido oriente-occidente es de 19.570. La totalidad de casos asciende a 28.860 (Ver Tabla 73).

La mayor cantidad de conteos vehiculares de lunes a viernes en sentido occidente-oriente ocurre entre las 12:00 y 13:00 (1.527 casos). Por su parte, en sentido oriente-occidente, ocurre entre 8:00 y 9:00 (1.981 casos). La mayor cantidad de vehículos que transitan entre sábado y domingo en sentido occidente-oriente, ocurre entre las 14:00 y 15:00 (921 casos). Por su parte, en sentido oriente-occidente ocurre entre 10:00 y 11:00 (1.525 casos) (Ver Figura 287 y Figura 288).

**Tabla 73 Análisis de conteos vehiculares: Av. Patria entre Juan León Mera y Reina Victoria**

| Flujo Vehicular Horario Promedio de la Av. Patria, entre Juan León Mera y Reina Victoria | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Horario** | **Av. Patria O-E Promedio de lunes a viernes** | **Av. Patria E-O Promedio de lunes a viernes** | **Total Ambos Sentidos Promedio Lunes a viernes** | **Av. Patria O-E de Sáb y Dom** | **Av. Patria E-O de Sáb y Dom** | **Suma de Ambos Sentidos del Fin de Semana** |
| 00:00 - 01:00 | 181 | 194 | 375 | | 594 | 594 |
| 01:00 - 02:00 | 86 | 138 | 224 | | 460 | 460 |
| 02:00 - 03:00 | 61 | 89 | 150 | | 367 | 367 |
| 03:00 - 04:00 | 55 | 60 | 115 | | 358 | 358 |
| 04:00 - 05:00 | 78 | 87 | 165 | | 174 | 174 |
| 05:00 - 06:00 | 212 | 286 | 498 | | 209 | 209 |
| 06:00 - 07:00 | 1.244 | 1605 | 2849 | | 839 | 839 |
| 07:00 - 08:00 | 1.488 | 1928 | 3416 | | 1303 | 1303 |
| 08:00 - 9:00 | 1.427 | 1981 | 3408 | | 1500 | 1500 |
| 09:00 - 10:00 | 1.452 | 1811 | 3263 | | 1453 | 1453 |
| 10:00 - 11:00 | 1.495 | 1710 | 3205 | | 1525 | 1525 |
| 11:00 - 12:00 | 1.503 | 1751 | 3254 | 839 | 1320 | 2159 |
| 12:00 - 13:00 | 1.527 | 1725 | 3252 | 916 | 1227 | 2143 |
| 13:00 - 14:00 | 1.487 | 1682 | 3169 | 825 | 1138 | 1963 |
| 14:00 -15:00 | 1.417 | 1731 | 3148 | 921 | 946 | 1867 |
| 15:00 - 16:00 | 1.362 | 1720 | 3082 | 871 | 946 | 1817 |
| 16:00 - 17:00 | 1.454 | 1571 | 3025 | 900 | 906 | 1806 |
| 17:00 - 18:00 | 1.328 | 1573 | 2901 | 816 | 937 | 1753 |
| 18:00 - 19:00 | 1.402 | 1481 | 2883 | 872 | 962 | 1834 |
| 19:00 - 20:00 | 1.316 | 1279 | 2595 | 838 | 889 | 1727 |
| 20:00 - 21:00 | 1.169 | 1211 | 2380 | 694 | 676 | 1370 |
| 21:00 - 22:00 | 977 | 957 | 1934 | 401 | 303 | 704 |
| 22:00 - 23:00 | 549 | 643 | 1192 | 223 | 261 | 484 |
| 23:00 - 24:00 | 284 | 469 | 753 | 174 | 277 | 451 |
| **Suman:** | **23.554** | **27.682** | **51.236** | **9.290** | **19.570** | **28.860** |
| **Promedio:** | 1.435 | 1.688 | | 866 | 1.158 | |
| **Máxima Hora en el Día:** | 1.527 | 1.981 | 3.416 | 921 | 1.525 | 2.159 |

*Nota. Esta tabla fue elaborada con* información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021.

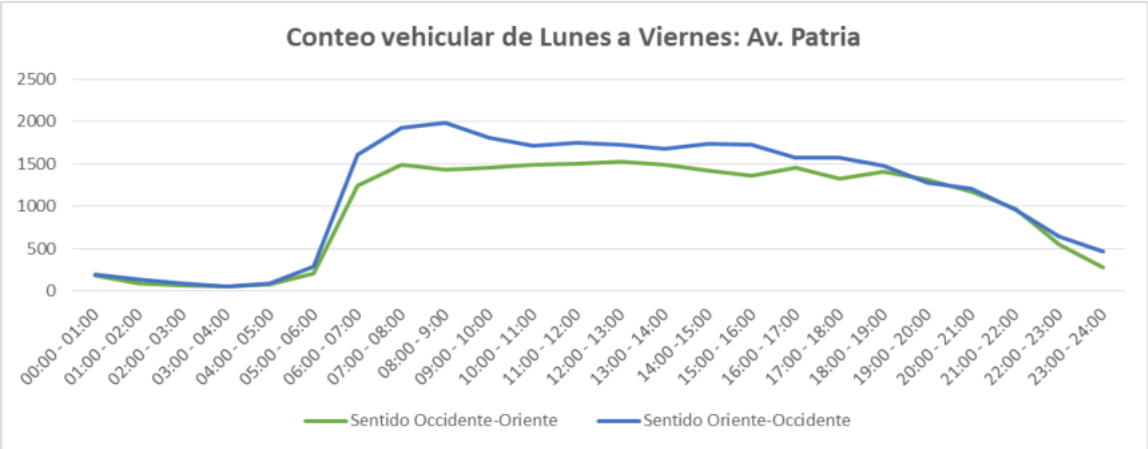



**Figura 287 Conteo vehicular de lunes a viernes: Av. Patria**

*Nota.* Información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021.Elaboración: SHOT, 2024.

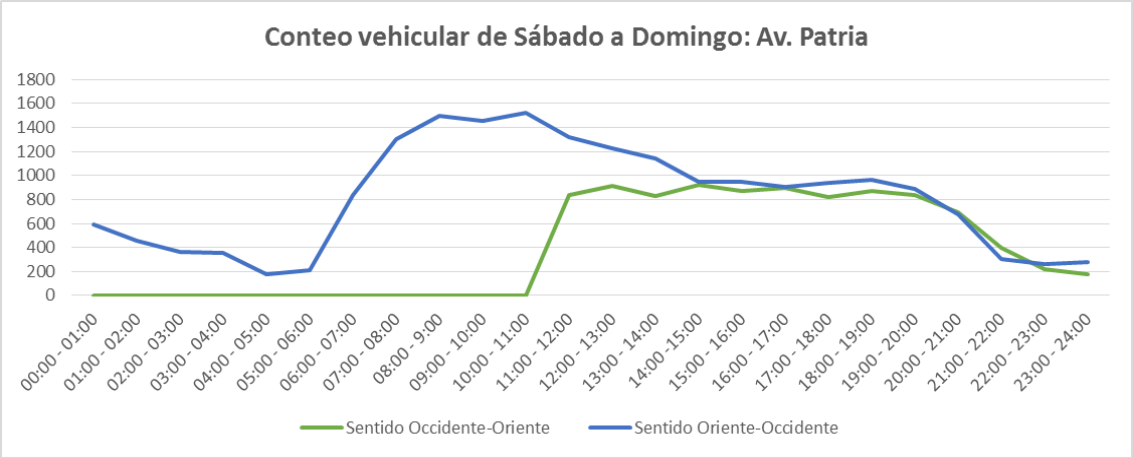



**Figura 288 Conteo vehicular de sábado a domingo: Av. Patria.**

*Nota.* Información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021. Elaboración: STHV, 2022.

El segundo punto de análisis se ubica en la Av. Ignacio de Veintimilla entre las calles Amazonas y Reina Victoria. El promedio de vehículos que transitan de lunes a viernes en sentido occidente-oriente es de 7.140, mientras que en sentido oriente-occidente es de 5.863. La totalidad de casos asciende a 13.003. Por su parte, el promedio de vehículos que transitan de sábado a domingo en sentido occidente-oriente es de 4.652, mientras que en sentido oriente-occidente es de 2.347. La totalidad de casos asciende a 6.999 (Ver Tabla 74).

La mayor cantidad de conteos vehiculares de lunes a viernes en sentido occidente-oriente ocurre entre las 8:00 y 9:00 (488 casos). Por su parte, en sentido oriente-occidente, ocurre entre 11:00 y 12:00 (407 casos). La mayor cantidad de vehículos que transitan entre sábado y domingo en sentido occidente-oriente ocurre entre las 0:00 y 1:00 (325 casos). Por su parte, en sentido oriente-occidente, ocurre entre 14:00 y 15:00 (185 casos) (Ver Figura 289 y Figura 290).

**Tabla 74 Análisis de conteos vehiculares: Av. Veintimilla entre Amazonas y Reina Victoria.**

| Flujo Vehicular Horario Promedio de la Avenida Veintimilla, entre Amazonas y Reina Victoria | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Horario** | **Veintimilla E-O Promedio de Lunes a Viernes** | **Veintimilla O-E Promedio de Lunes a Viernes** | **Total Ambos Sentidos Promedio Lunes a Viernes** | **Veintimilla E-O de Sáb y Dom** | **Veintimilla O-E de Sáb y Dom** | **Suma de Ambos Sentidos del Fin de Semana** |
| 00:00 - 01:00 | 99 | 27 | 126 | 325 | 77 | 402 |
| 01:00 - 02:00 | 67 | 21 | 88 | 310 | 63 | 373 |
| 02:00 - 03:00 | 50 | 18 | 68 | 282 | 51 | 333 |
| 03:00 - 04:00 | 32 | 9 | 41 | 209 | 36 | 245 |
| 04:00 - 05:00 | 20 | 11 | 31 | 91 | 22 | 113 |
| 05:00 - 06:00 | 31 | 20 | 51 | 47 | 14 | 61 |
| 06:00 - 07:00 | 241 | 224 | 465 | 69 | 30 | 99 |
| 07:00 - 08:00 | 390 | 302 | 692 | 140 | 85 | 225 |
| 08:00 - 9:00 | 488 | 385 | 873 | 192 | 117 | 309 |
| 09:00 - 10:00 | 473 | 393 | 866 | 182 | 128 | 310 |
| 10:00 - 11:00 | 438 | 397 | 835 | 194 | 126 | 320 |
| 11:00 - 12:00 | 447 | 407 | 854 | 216 | 127 | 343 |
| 12:00 - 13:00 | 466 | 391 | 857 | 249 | 149 | 398 |
| 13:00 - 14:00 | 430 | 383 | 813 | 262 | 175 | 437 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14:00 -15:00 | 458 | 390 | 848 | 200 | 185 | 385 |
| 15:00 - 16:00 | 473 | 405 | 878 | 186 | 167 | 353 |
| 16:00 - 17:00 | 454 | 380 | 834 | 187 | 142 | 329 |
| 17:00 - 18:00 | 401 | 405 | 806 | 169 | 122 | 291 |
| 18:00 - 19:00 | 346 | 365 | 711 | 180 | 122 | 302 |
| 19:00 - 20:00 | 321 | 318 | 639 | 174 | 109 | 283 |
| 20:00 - 21:00 | 334 | 263 | 597 | 185 | 93 | 278 |
| 21:00 - 22:00 | 277 | 169 | 446 | 203 | 80 | 283 |
| 22:00 - 23:00 | 224 | 102 | 326 | 207 | 69 | 276 |
| 23:00 - 24:00 | 180 | 78 | 258 | 193 | 58 | 251 |
| **Suman:** | **7.140** | **5.863** | **13.003** | **4.652** | **2.347** | **6.999** |
| **Promedio:** | 430 | 379 | | 195 | 135 | |
| **Máxima Hora en el Día:** | 488 | 407 | 878 | 325 | 185 | 437 |

*Nota. Esta tabla fue elaborada con* información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

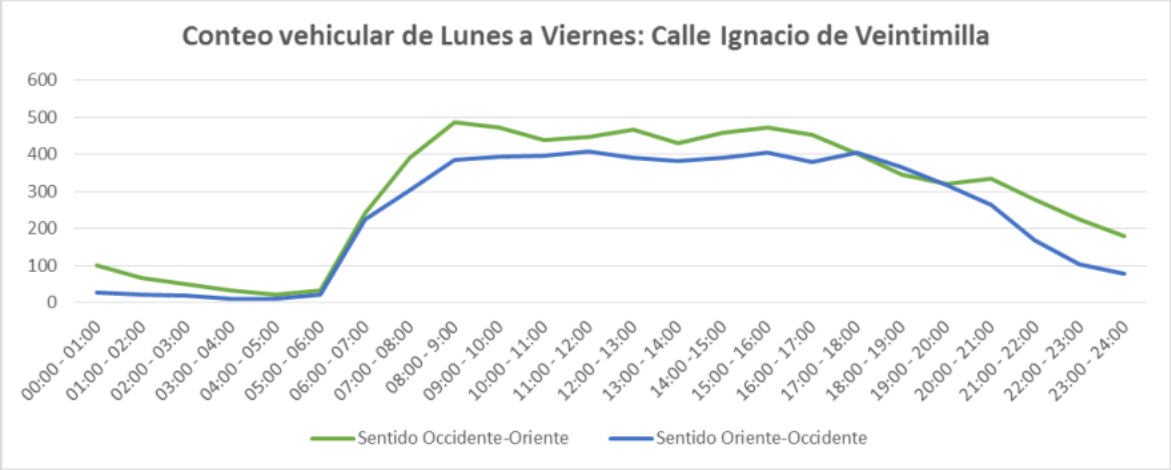



**Figura 289 Conteo vehicular de lunes a viernes: Calle Ignacio de Veintimilla.**

*Nota.* Información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024

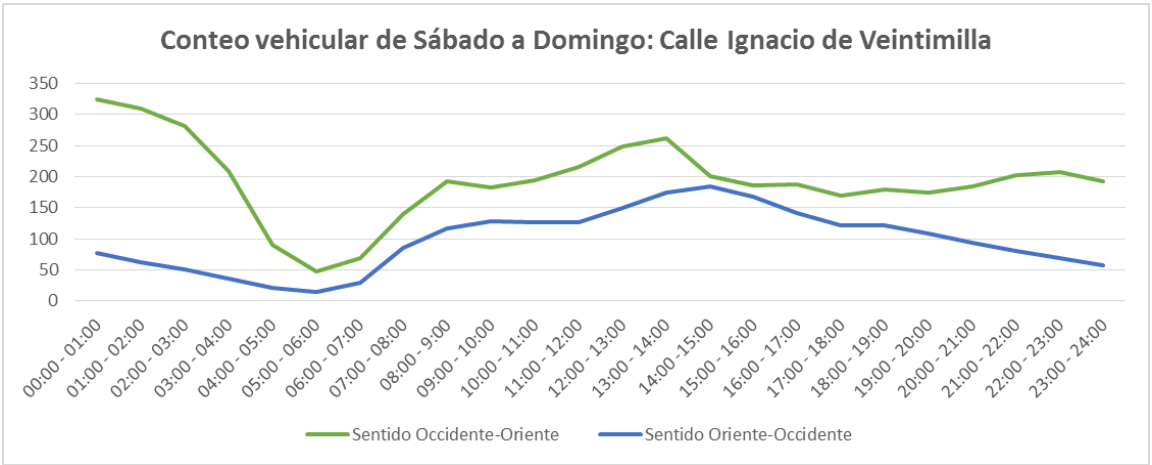



**Figura 290 Conteo vehicular de sábado a domingo: Calle Ignacio de Veintimilla.**

*Nota.* Información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

El tercer punto de análisis se ubica en la Av. Juan León Mera entre la Av. Patria y 18 de septiembre en sentido sur-norte. El promedio de vehículos que transitan de lunes a viernes es de 12.715. Por su parte, el promedio de vehículos que transitan de sábado a domingo es de 7.837. (Ver Tabla 75**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). La mayor cantidad de conteos vehiculares de lunes a viernes, ocurre entre las 8:00 y 9:00 (1.148 casos). Por su parte, la mayor cantidad de vehículos que transitan entre sábado y domingo ocurre entre las 12:00 y 13:00 (325 casos) (Ver Figura 291 y Figura 292).

**Tabla 75 Análisis de conteos vehiculares: Av. Juan León Mera entre Av. Patria y 18 de Septiembre.**

| Horario | J. León Mera S-N Promedio de Lunes a Viernes | J. León Mera S-N de Sáb y Dom |
|---|---|---|
| 00:00 - 01:00 | 94 | 251 |
| 01:00 - 02:00 | 62 | 199 |
| 02:00 - 03:00 | 46 | 172 |
| 03:00 - 04:00 | 34 | 152 |
| 04:00 - 05:00 | 40 | 67 |
| 05:00 - 06:00 | 68 | 84 |
| 06:00 - 07:00 | 388 | 162 |
| 07:00 - 08:00 | 792 | 326 |
| 08:00 - 9:00 | 1.148 | 361 |
| 09:00 - 10:00 | 874 | 384 |
| 10:00 - 11:00 | 888 | 553 |
| 11:00 - 12:00 | 949 | 487 |
| 12:00 - 13:00 | 855 | 563 |
| 13:00 - 14:00 | 850 | 515 |
| 14:00 -15:00 | 846 | 487 |
| 15:00 - 16:00 | 902 | 482 |
| 16:00 - 17:00 | 827 | 489 |
| 17:00 - 18:00 | 768 | 435 |
| 18:00 - 19:00 | 555 | 372 |
| 19:00 - 20:00 | 495 | 342 |
| 20:00 - 21:00 | 401 | 313 |
| 21:00 - 22:00 | 339 | 257 |
| 22:00 - 23:00 | 281 | 218 |
| 23:00 - 24:00 | 213 | 166 |
| **Suman** | **12.715** | **7.837** |
| **Promedio** | 827 | 446 |
| **Máxima Hora en el Día:** | 1.148 | 563 |

*Nota. Esta tabla fue elaborada con* información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021. Elaboración: SHOT, 2024.

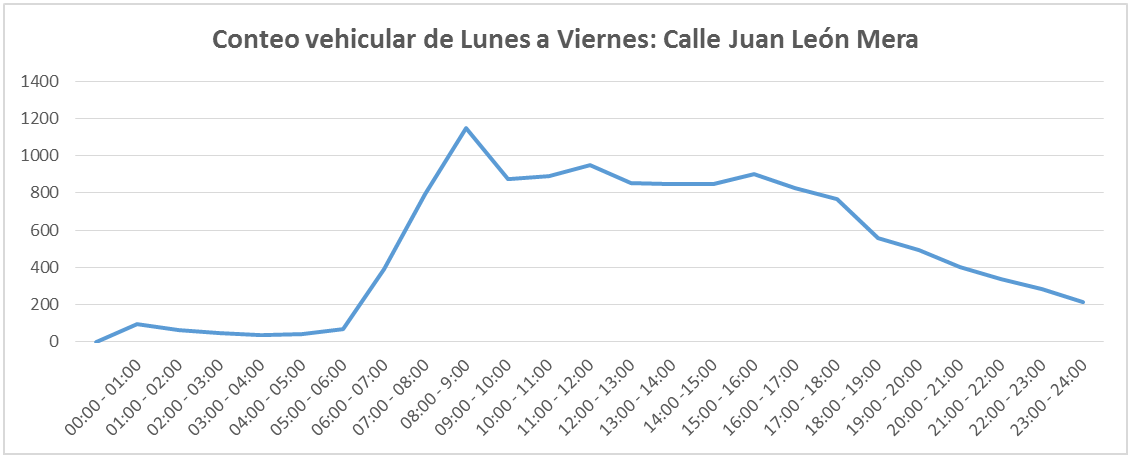



**Figura 291 Conteo vehicular de lunes a viernes: Calle Juan León Mera.**
Elaboración: SHOT, 2024.

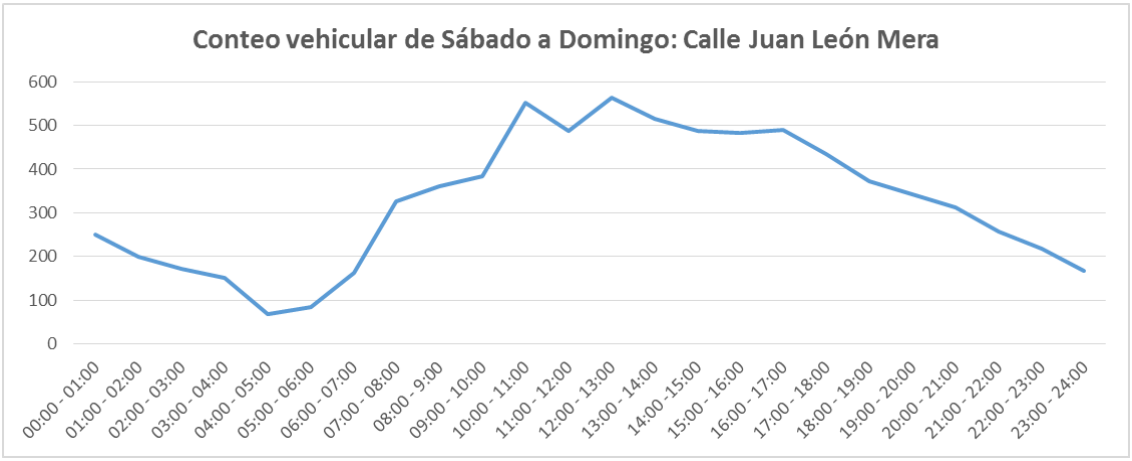



**Figura 292 Conteo vehicular de lunes a viernes: Calle Juan León Mera.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.3.3 Sistemas de transporte*

El polígono La Mariscal cuenta con cobertura de transporte motorizado público en todas las vías colectoras, en una vía local transversal: Ignacio de Veintimilla, y en dos vías locales longitudinales: 9 de Octubre y Juan León Mera. Los tipos de transporte motorizado, tanto público como privado, disponibles dentro del polígono son: BRT (Trole y Ecovía), buses convencionales, taxis, transporte turístico, transporte intercantonal, y vehículos particulares. En relación al transporte no motorizado, se identifica movilidad peatonal y rutas de ciclovía.

Se prevé que, para finales de 2022, la ciudad contará con el servicio de transporte masivo: Metro de Quito. En las inmediaciones del polígono La Mariscal habrá 3 estaciones: Ejido al sur, Universidad Central al occidente, y Pradera al norte.

#### *6.3.3.1 Transporte Colectivo*

##### *Rutas del transporte Colectivo (Corredor Sur- Occidental)*

Actualmente, dentro del DMQ hay 258 rutas de transporte colectivo, de las cuales, hay 7 rutas del Corredor Sur Occidental que ingresan y circulan por el polígono La Mariscal, especialmente en sentido oriente-occidente por la Av. Patria y la av. Cristóbal Colón. Estas rutas nacen en el sector

sur occidental de la ciudad, en las inmediaciones del Terminal Terrestre Quitumbe y sectores como Chillogallo, Solanda, Mena Dos, entre otros.

### *Rutas del transporte Colectivo Buses Urbanos (Convencionales)*

De las 258 rutas del transporte colectivo en el DMQ, hay 40 rutas que ingresan y circulan por el polígono La Mariscal. Estas rutas circulan por diferentes sectores del sur y centro de la ciudad hacia la zona norte de la ciudad, y viceversa. En tal sentido, las vías que cruzan por el polígono La Mariscal, son zona de paso entre norte y sur, además de punto de destino para residencia, trabajo, y recreación.

Entre el corredor sur-occidental y las rutas convencionales hay 47 rutas que circulan por el polígono La Mariscal, lo cual representa el 18% del total de las rutas de transporte colectivo del DMQ. En relación a la cantidad de rutas que circulan por las diferentes vías se identifica que: por la Av. 12 de Octubre circulan 13 rutas, por la Av. Patria 12 rutas, por la calle 18 de Septiembre 11 rutas, por la Av. Orellana 10 rutas, por las Avs. Colón, Amazonas y calle Juan León Mera 7 rutas cada una, por la calle 9 de Octubre 5 rutas, calle Reina Victoria 2 rutas y por la Av. 10 de Agosto 1 ruta.

En tal sentido, lo que se observa en la Figura 293, indica que el polígono La Mariscal se encuentra completamente abastecido con transporte convencional en 6 vías colectoras (3 en sentido longitudinal y 3 en sentido transversal) y 3 vías locales (2 en sentido longitudinal y 1 en sentido transversal). Además, el mayor flujo de rutas de transporte convencional circula por las Avs. 12 de Octubre, Patria, 18 de Septiembre, Colón, Amazonas, Orellana y Juan León Mera.

El alto flujo de transporte convencional que circula a través de las Avs. Patria y 12 de Octubre podría deberse a que son importantes ejes que vinculan al hipercentro con el norte y sur de la ciudad (en el caso de la 12 de Octubre), y con la zona occidente y sur oriente de la ciudad (en el caso de La Patria). Este alto flujo de transporte convencional alimenta en parte al tráfico vehicular en horas pico, en ciertas zonas en ciertos tramos de estos ejes viales.

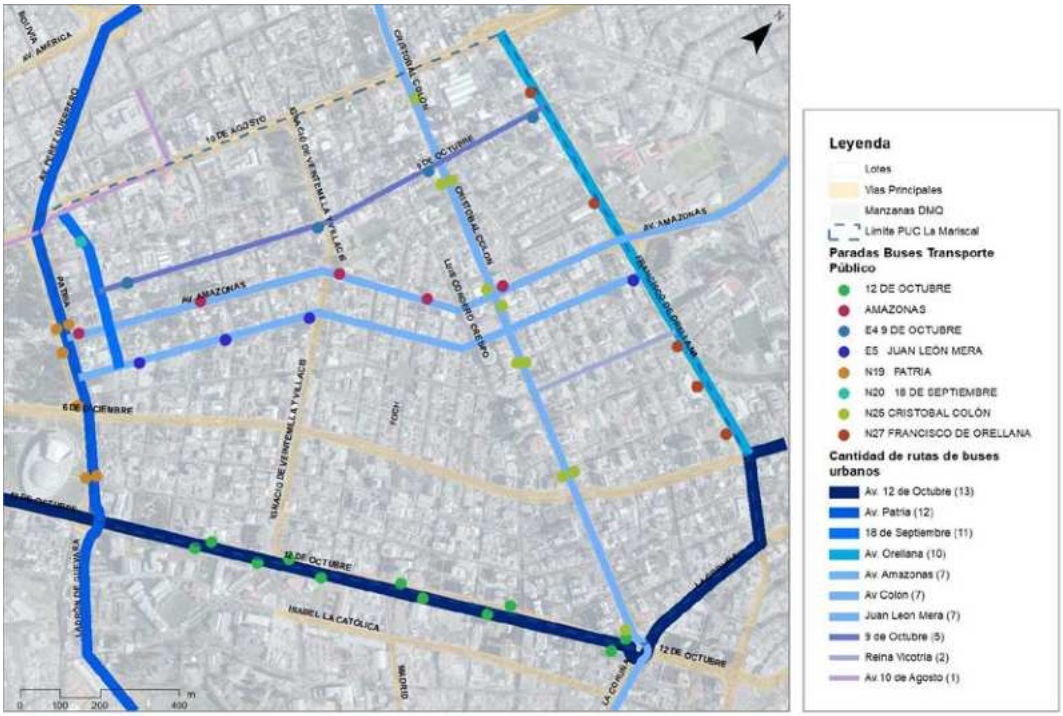



**Figura 293 Rutas de transporte colectivo buses urbanos (convencionales).**
Elaboración: SHOT, 2024.

*Rutas del transporte intercantonal*

A través del polígono La Mariscal, circulan 5 rutas de transporte que permiten los desplazamientos de personas entre los cantones Quito y Rumiñahui. La "Cooperativa Condorvall" con una flota de 48 unidades y una frecuencia de 10 minutos, tiene como origen la parroquia Selva Alegre dentro del Cantón Rumiñahui y su destino es la Universidad Central del Ecuador, dentro de la parroquia Belisario Quevedo. La ruta pasa por la Av. Patria, dentro de la cual hay dos paradas para ascenso o descenso de pasajeros.

Por su parte, las rutas de las cooperativas de transporte: Libertadores del Valle, Vingala, y Termas Turis, tienen como punto de destino la parada ubicada entre la Av. Isabel La Católica y la calle Alfredo Mena Caamaño (Sector Universidad Salesiana-Pontificia Universidad Católica del Ecuador). Para dirigirse al Valle de Los Chillos, la ruta de las 3 cooperativas toma la calle Alfredo Mena Caamaño hacia la Av. 12 de Octubre, gira hacia la calle Madrid, y toma la Toledo hacia la Av. Queseras del Medio. Posterior a tomar el redondel de El Trébol, las 3 rutas se dirigen hacia el valle de Los Chillos por la autopista Gral. Rumiñahui. La ruta de la cooperativa Libertadores del valle se dirige hacia el sector La Armenia el cual se ubica en la parroquia rural de Conocoto, la ruta de la cooperativa Termas Turis se dirige hacia las parroquias rurales de Alangasí y La Merced (pasa por el cantón Rumiñahui), y la ruta de la cooperativa Vingala se dirige hacia el cantón Rumiñahui.

#### *6.3.3.2 Transporte Masivo*

Actualmente, dentro del polígono La Mariscal existen 6 rutas de transporte masivo abastecidas por el Trolebús y la Ecovía. Estás rutas transitan por las vías colectoras 10 de Agosto (Trolebús), 6 de Diciembre y parte de la 12 de Octubre (Ecovía). En el caso de la Av. 6 de Diciembre, hay dos carriles de uso único para la Ecovía en sentido norte-sur y sur-norte, con 5 estaciones en el tramo de La Mariscal: Casa de La Cultura (intersección con la Av. Patria), Galo Plaza (intersección con la calle Vicente Ramón Roca), Manuela Cañizares (intersección con la calle Wilson), Baca Ortiz (intersección con la Av. Colón), y Orellana (intersección con la Av. Orellana). En el tramo de la 6 de Diciembre, entre Patria y Orellana, circula únicamente la Ecovía (no hay buses convencionales que crucen este tramo). En complemento, la Ecovía tiene una estación entre 12 de Octubre e Ignacio de Veintimilla, la cual se ubica frente a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

En el caso de la Av. 10 de Agosto, hay dos carriles de uso único para el Trolebús en sentido norte-sur y sur-norte, con 3 estaciones en el tramo de La Mariscal: La Mariscal (intersección con la calle Jorge Washington), Santa Clara (intersección con la calle Ignacio de Veintimilla), Colón (intersección con la Av. Colón). En el tramo de la 10 de Agosto, entre Patria y Orellana, circula únicamente el Trolebús, pero en un tramo en la zona entre Patria y Jorge Washington circula una línea de transporte colectivo de bus urbano.

En referencia al transporte masivo "Metro de Quito", se identifican 3 estaciones que tienen como radio de influencia al polígono La Mariscal:

- La estación El Ejido, la cual se encuentra dentro del parque con el mismo nombre, a 20 metros al sur de la Av. Patria.
- Las estaciones Universidad Central (sector Belisario Quevedo) y Pradera (Sector Iñaquito), las cuales se encuentran dentro del radio de influencia de 1 km.

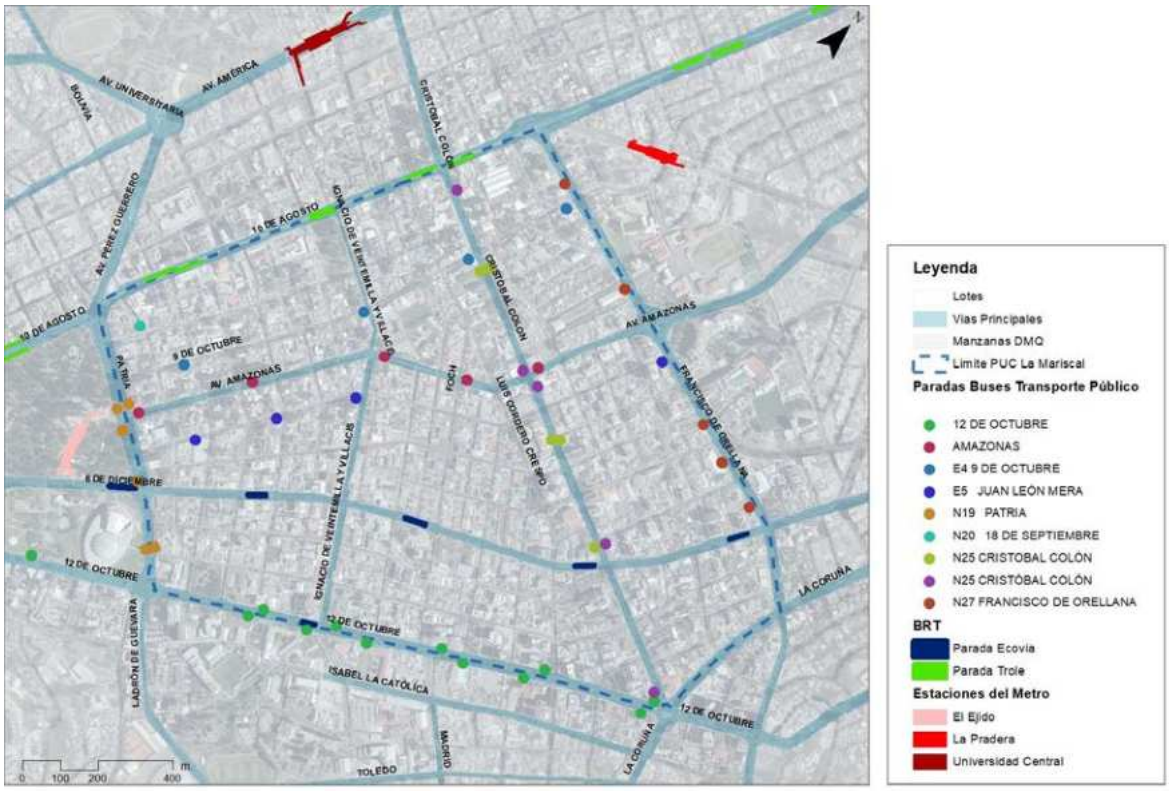



**Figura 294 Transporte masivo – Paradas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.3.3.3 Cobertura de Transporte a partir de análisis de caminabilidad*

La accesibilidad peatonal hacia sistemas de transporte público masivo, se establece a través de varios parámetros territoriales como: la estructura vial, el tamaño de las manzanas, la estructura urbana (morfología de lotes), la pendiente del terreno, entre otros. Los rangos de accesibilidad peatonal hacia sistemas de transporte masivo fluctúan entre los 5 y 10 minutos de distancia accesible peatonalmente, la cual se define dependiendo de la jerarquía y escala de dicho sistema de transporte público.

#### *Bus Convencional*

El rango de accesibilidad peatonal para bus convencional es de hasta 5 minutos de caminata, lo cual representa alrededor de 400 m. de radio de influencia aproximadamente. Esta distancia fluctúa en razón de la topografía y características morfológicas del tejido urbano.

Las rutas de bus convencional abastecen casi en su totalidad al polígono La Mariscal, con un área de cobertura de 1.046 Ha. En la manzana colindante a la intersección de la 10 de Agosto y Vicente Ramón Roca, y la colindante a la intersección de la 6 de Diciembre con Joaquín Pinto, son los únicos lugares sin cobertura de este tipo de transporte (Ver Figura 295).

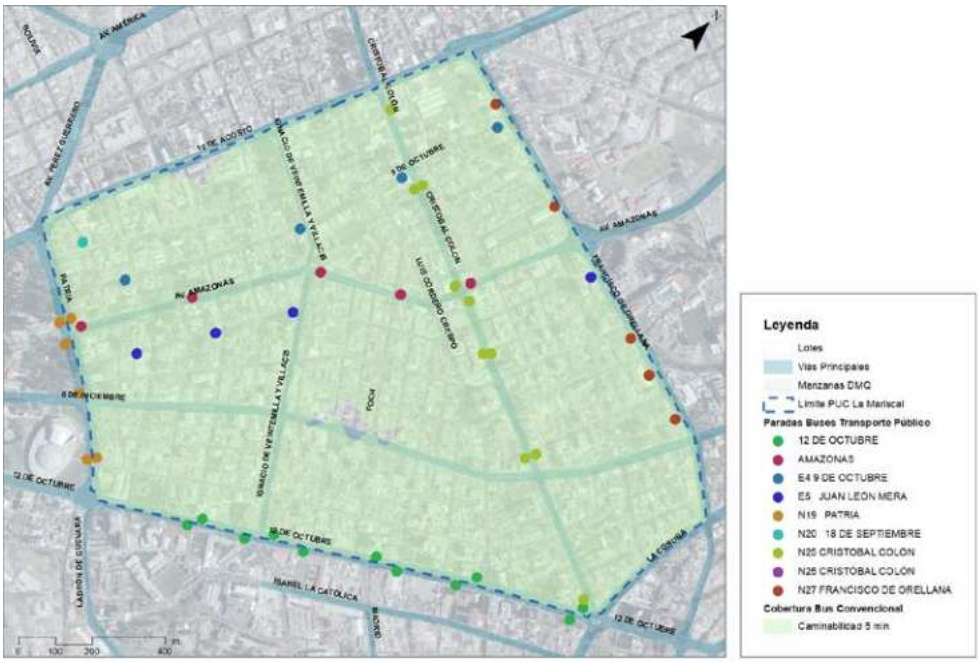



**Figura 295 Área de caminabilidad para paradas de buses convencionales.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *Sistema BRT*

El rango de accesibilidad peatonal para el sistema BRT es de entre 5 y 7 minutos de caminata, lo cual representa alrededor de 400-500 m. de radio de influencia aproximadamente. Esta distancia fluctúa en razón de la topografía y características morfológicas del tejido urbano.

Las rutas del sistema BRT (Ecovía por las Av. 6 de Diciembre y la zona sur de la 12 de Octubre, y Trolebús por la av. 10 de Agosto) tienen un área de cobertura de 127,9 Ha. dentro del polígono La Mariscal. En complemento, hay 2 zonas fuera del rango de caminabilidad: el eje de la Av. Amazonas

y las manzanas colindantes a este tramo vial, además de la zona norte de la Av. 12 de Octubre, la Av. La Coruña, y las manzanas colindantes a estos ejes viales (Ver Figura 296)

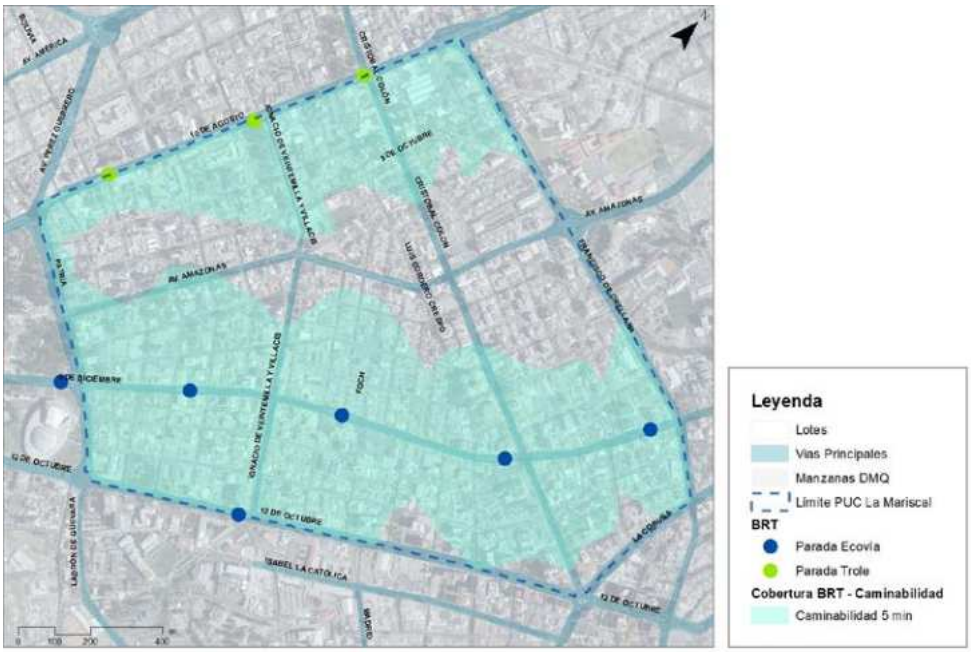



**Figura 296 Área de caminabilidad para paradas del Sistema BRT.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *Sistema Metro*

El rango de accesibilidad peatonal para el sistema Metro es de entre 7 y 10 minutos de caminata, lo cual representa alrededor de 500-800 m. de radio de influencia aproximadamente. Esta distancia fluctúa en razón de la topografía y características morfológicas del tejido urbano.

Las rutas del sistema Metro (Estaciones: El Ejido, Universidad Central, y La Pradera) tienen un área de cobertura de 119,1 Ha. dentro del polígono La Mariscal. Además, se identifica que el polígono conformado por las Av. 12 de Octubre, La Coruña, Orellana, y las calles Juan León Mera y Foch (zona nororiental del polígono) se encuentra fuera del rango de caminabilidad para acceder al sistema Metro (Ver Figura 297).

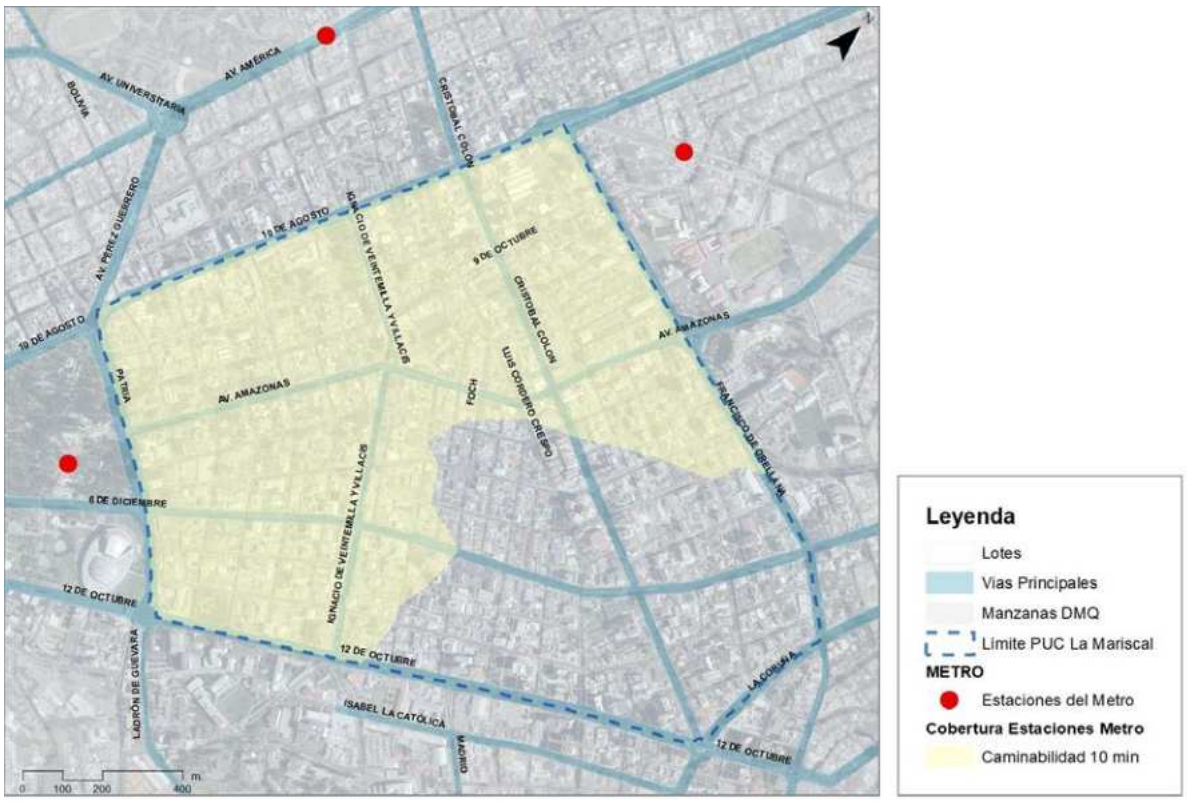



**Figura 297 Área de caminabilidad para las estaciones del Sistema Metro.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la cobertura de los 3 sistemas de transporte masivo combinada (bus convencional, BRT y Metro) se identifica que el polígono La Mariscal cuenta con abastecimiento de transporte en la totalidad de su territorio. Por su parte, al analizar zonas por la cantidad de sistemas de transporte masivo con la que cuentan, se identifica que:

- Hay 11,5 Ha. con cobertura de bus convencional en dos zonas: el tramo norte del eje de la Av. 12 de Octubre, y el eje de la Av. La Coruña; y parte del eje de las calles Reina Victoria y Diego de Almagro, entre Calama y Orellana.
- Hay 50,9 Ha. con cobertura de bus convencional y BRT, en la zona nororiental del polígono La Mariscal. Ésta cubre aproximadamente el espacio entre las Avs. 12 de Octubre, La Coruña, Orellana, y las calles Diego de Almagro y Foch.

- Hay 42 Ha. con cobertura de bus convencional y Metro, en la zona del eje de la Av. Amazonas. En la zona sur del polígono La Mariscal, la cobertura tiende hacia el sector de la calle Ulpiano Páez, mientras que en la zona norte del polígono, se expande hacia las manzanas orientales y occidentales del eje de la Av. Amazonas.
- Hay 1,6 Ha. con cobertura de BRT y Metro, en 2 zonas del polígono La Mariscal: la manzana colindante a la intersección de la 10 de Agosto y Vicente Ramón Roca, y la colindante a la intersección de la 6 de Diciembre con Joaquín Pinto.
- Hay 75,1 Ha. con cobertura de bus convencional, BRT, y Metro. En la zona occidental del polígono La Mariscal, se cubre el eje de la Av. 10 de Agosto, hasta la calle 9 de Octubre aproximadamente. Además, cubre la zona interior del polígono conformado por las Avs. 12 de Octubre, Patria, Amazonas, y la calle Joaquín Pinto.

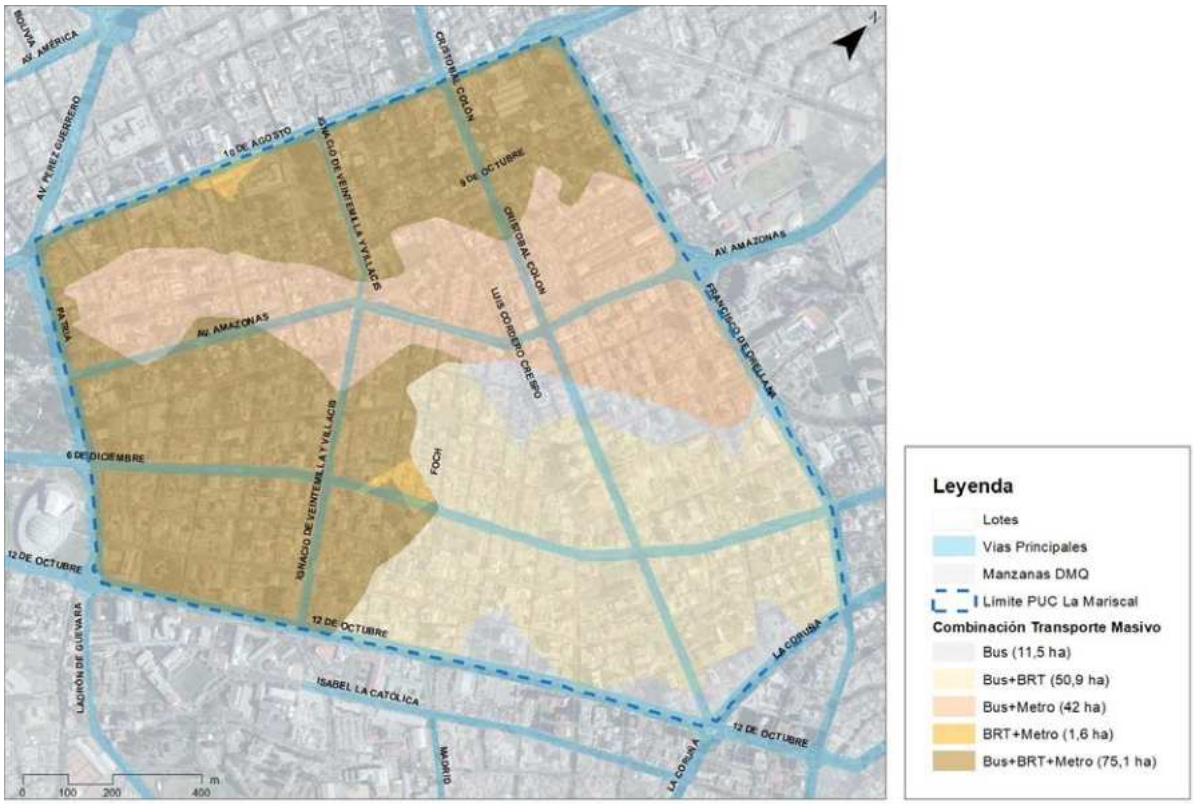



**Figura 298 Análisis de cobertura por tipo de transporte masivo.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *6.3.4 Estacionamientos*

#### *6.3.4.1 Estacionamientos Públicos (Zona Azul)*

El estacionamiento público tarifado "Zona Azul" proporciona a la ciudadanía el derecho a utilizar la vía pública de manera ordenada y segura, a través de la generación de una oferta permanente y continua de espacios libres para estacionamiento de vehículos. Para hacer uso de este tipo de estacionamiento, luego de estacionar el vehículo en una de las calles, el usuario debe pagar por anticipado el uso del espacio público, verificar los datos del ticket, y colocarlo dentro del vehículo en un lugar visible para el oportuno control por parte de la Agencia Metropolitana de Control (AMT).

Dentro del DMQ existen 8 sectores con Zona Azul: La Carolina, La Carolina-La Pradera, Santa Clara, La Mariscal 1, La Mariscal 2, La Tola, y San Roque. Dentro del polígono La Mariscal se identifican 2 sectores:

- La Mariscal 1: Avs. Colón, 12 de Octubre, Patria y 10 de Agosto (2.333 plazas dentro del polígono La Mariscal).
- La Mariscal 2: Avs. Eloy Alfaro, Amazonas, Orellana, La Coruña, Isabel La Católica, Madrid, 12 de Octubre, Colón y 10 de Agosto (673 plazas dentro del polígono La Mariscal).

Dentro de todos los sectores del DMQ que aplica la Zona Azul, el tiempo máximo de estacionamiento es de 2 horas, con una tarifa por cada hora o fracción de hora de 0,40 ctvs. para autos, y 0,20 ctvs. para motocicletas, durante lunes a viernes, de 08h00 a 18h00. Dentro de la zona Mariscal 1, aplica el horario nocturno de 18:00 a 02:00 de lunes a viernes. La tarifa por cada hora o fracción de hora es de 0,80 ctvs. para autos, y 0,40 ctvs. para motocicletas. En la zona Mariscal 1 también aplica los fines de semana y feriados en el horario entre 08:00 y 02:00, donde la tarifa por cada hora o fracción de hora es de 0,80 ctvs. para autos, y 0,40 ctvs. para motocicletas. Vale destacar que el pago de estas tarifas se exime a personas con discapacidad y personas mayores a 65 años.

Dentro del polígono La Mariscal hay 3.006 plazas de estacionamiento en Zona Azul, ubicadas en 35 calles. A nivel DMQ, se identifican 9.367 plazas (8.955 para autos y 412 para motocicletas). En tal sentido, se evidencia que las plazas de Zona Azul dentro del polígono de estudio corresponden al 36,62% del total del DMQ. En relación a la ubicación de las plazas de Zona Azul dentro del polígono La Mariscal, se identifica que:

- No existe zona azul en ninguna de las 8 vías colectoras.
- Casi la totalidad de vías locales dentro del polígono conformado por las Avs. Patria, 6 de Diciembre, Colón, y 12 de Octubre cuenta con estacionamientos Zona Azul. Este polígono se distingue por la presencia de una considerable cantidad de edificios residenciales hacia las manzanas interiores, las manzanas hacia la 12 de Octubre destacan por un uso administrativo-financiero, mientras que aquellas que dan a la 6 de Diciembre destacan por un uso mixto entre comercio, administrativo, y residencial. Este tipo de uso del suelo podría justificar la gran dotación de plazas de estacionamiento de Zona Azul dentro del polígono en mención.
- Dentro del polígono conformado por las Avs. Colón, 6 de Diciembre, Orellana, y Coruña, no hay estacionamientos Zona Azul.
- Dentro del polígono conformado por las Avs. Patria, Amazonas, Ignacio de Veintimilla y 6 de Diciembre, se identifica ocupación de calles con estacionamiento Zona Azul en todos los tramos transversales, y en la mayoría del tramo de la Reina Victoria.
- Dentro del polígono conformado por las Avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla, y Amazonas, se identifica ocupación de calles con estacionamiento Zona Azul en todos los tramos transversales, en la totalidad del eje de la Ulpiano Páez, y un tramo corto de la 9 de Octubre.
- El eje de la Av. Ignacio de Veintimilla se encuentra ocupado con estacionamiento Zona Azul en casi la totalidad del tramo entre 12 de Octubre y 10 de Agosto, a excepción de un tramo corto en la intersección con la 6 de Diciembre.

- Dentro del polígono conformado por las Avs. Ignacio de Veintimilla, Amazonas, Colón, y 6 de Diciembre, la cual es la zona con mayor cantidad de actividades vinculadas al ocio y diversión nocturna (Zona Rosa), se identifica ocupación de calles con estacionamiento Zona Azul en la mayoría los tramos transversales desde Foch hasta Ignacio de Veintimilla. Desde Foch hasta Colón, la ocupación transversal sucede únicamente en parte del tramo de la calle Luis Cordero y la Baquerizo Moreno, mientras que en sentido longitudinal, la ocupación sucede dentro de todo el tramo de la calle Diego de Almagro, y en la calle José Urbina.
- Dentro del polígono conformado por las Avs. Ignacio de Veintimilla, 10 de Agosto, Colón, y Amazonas, la ocupación de calles con estacionamiento Zona Azul es menor que en la Zona Rosa. Destaca el eje de la Luis Cordero, la cual ocupa la totalidad del tramo entre 10 de Agosto y Amazonas.
- Casi la totalidad de vías locales dentro del polígono conformado por las Avs. Orellana, Colón, Amazonas y la calle 9 de Octubre, cuenta con estacionamientos Zona Azul.
- La vía local 9 de Octubre no cuenta con estacionamientos Zona Azul en el tramo comprendido por la calle Jorge Washington y la Av. Orellana. Solamente hay estacionamientos en el tramo entre Patria y Jorge Washington.
- El eje de la calle Javier Ascazubi se encuentra ocupado con estacionamiento Zona Azul en casi la totalidad del tramo entre 10 de Agosto y 9 de Octubre.
- Dentro del polígono conformado por las Avs. Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre, y Colón, se identifica ocupación de calles con estacionamiento Zona Azul en la mayoría de secciones de los tramos transversales (Pinta, Niña, y Santa María), además de parte de los tramos de las calles Rábida y Yánez Pinzón.

#### *6.3.4.2 Estacionamientos Privados Abiertos*

Los estacionamientos privados abiertos son lugares o espacios en donde los usuarios pueden dejar su vehículo inmovilizado durante el tiempo que necesite el usuario. La tarifa está regulada por cada dueño del estacionamiento, y en ciertos lugares puede ser gratuita.

Actualmente, dentro del polígono La Mariscal existen 94 lotes que se ocupan para el estacionamiento de vehículos, lo cual representa, según un análisis realizado por el equipo técnico del PUC, alrededor de 3400 plazas de estacionamiento. La distribución de los estacionamientos es la siguiente:

**Tabla 76 Distribución de estacionamientos privados.**

| Polígono | Núm. de lotes | Área Total (m2) | Núm. de estacionamientos |
|---|---|---|---|
| Colón, 10 de Agosto, Orellana, y Amazonas. | 14 | 18.476,3 | 610 |
| Ignacio de Veintimilla, 10 de Agosto, Colón, y Amazonas. | 12 | 18.467,7 | 609 |
| Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla, y Amazonas. | 14 | 16.152,5 | 533 |
| Ignacio de Veintimilla, 6 de Diciembre, Colón, y 12 de Octubre. | 9 | 14.319,8 | 472 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Colón, Amazonas, Orellana, y 6 de Diciembre | 16 | 11.008,5 | 363 |
| Patria, Amazonas, Ignacio de Veintimilla, y 6 de Diciembre. | 12 | 8.864,1 | 292 |
| Patria, 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, y 12 de Octubre. | 6 | 6.848,9 | 226 |
| Ignacio de Veintimilla, Amazonas, Colón, y 6 de Diciembre. | 9 | 6.710,1 | 221 |
| Colón, 6 de Diciembre, Orellana, y Coruña. | 2 | 2.227,0 | 74 |
| **Total** | **94** | **103.074,8** | **3.400** |

Elaboración: SHOT, 2024.

El área total de lotes que se ocupan para estacionamientos privados es de 103.074,8 m2, lo cual representa el 7,9% del total de superficie de los 1806 lotes del polígono La Mariscal. Para el análisis de mayor ocupación de estacionamientos por zonas, se ha dividido al polígono en 9 zonas (Ver Tabla 76). En tal sentido, las zonas con mayor área de estacionamientos privados son:

- El polígono conformado por las Avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana, y Amazonas, con 14 lotes que suman un área de 18.476,3 m2. (Capacidad calculada de 610 plazas).
- El polígono conformado por las Avs. Ignacio de Veintimilla, 10 de Agosto, Colón, y Amazonas, con 12 lotes que suman un área de 18.467,7 m2 (Capacidad calculada de 609 plazas).

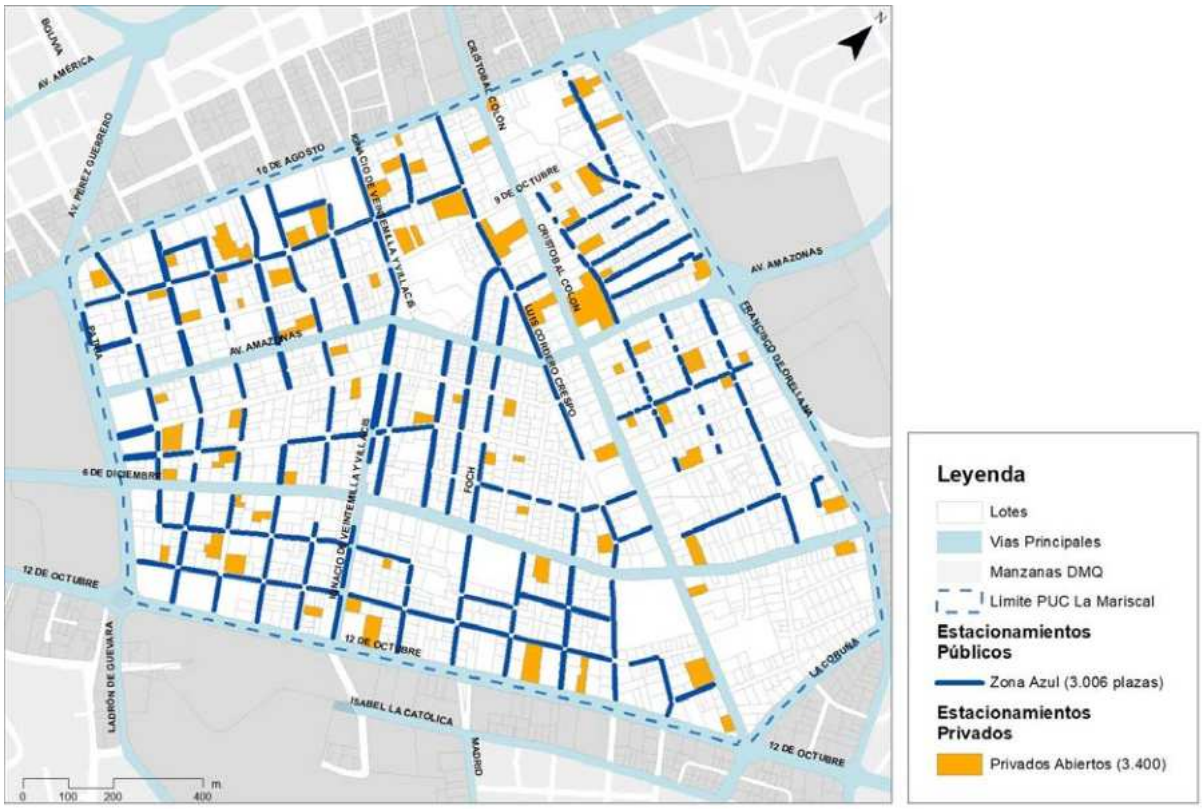



**Figura 299 Estacionamientos abiertos y plazas de zona azul.**

Elaboración: SHOT, 2024.

La sumatoria de estacionamientos públicos (zona azul) y privados abiertos dentro del polígono La Mariscal asciende a 6.406 plazas. 3.006 corresponden a la zona azul (46,9%) y 3.400 a estacionamientos privados abiertos (53,1%).

Según un reporte del diario El Comercio del 24 de octubre de 2019, a la ciudadanía se le dificulta encontrar espacios de estacionamiento vehicular en la Plaza Foch y sus inmediaciones, a partir de las 16:00, especialmente entre jueves y sábado. Esto se debe a que durante estos días hay mayor actividad de ocio y diversión nocturna, dentro del polígono de la Zona Rosa (Plaza Foch e inmediaciones). Dentro del mismo reporte se menciona que la existencia de estacionamientos privados hacia la zona sur del polígono, pero se encuentran algo alejados a la Zona Rosa.

En complemento, según un reporte del diario Últimas Noticias del 8 de julio de 2019 realizado a las personas encargadas del cobro de la tarifa de la Zona Azul, se sostiene que la época del año con menor afluencia en la zona sucede durante el mes de julio. El encargado de la Zona Azul entrevistado sostiene que este acontecimiento podría deberse a que este mes coincide con la época de vacaciones en Quito, en la cual las personas que acuden a los centros de diversión nocturna optan por dirigirse a destinos fuera de Quito.

### *6.3.5 Movilidad Urbana Sostenible*

#### *6.3.5.1 Ciclovías*

Dentro del DMQ hay 125 km de ciclovías, mientras que en el polígono La Mariscal hay 11,2 km lo cual corresponde al 8,9% del total de ciclovías de la ciudad. Del total de km de ciclovías en La Mariscal, 6,31 km corresponden a ciclovía segregada[36] (56,3%), y 4,9 km a ciclovía compartida tipo 1[37] (43,7%).

Las ciclovías segregadas se distribuyen de la siguiente forma:

- El eje de la Av. Patria, entre 12 de Octubre y Ulpiano Páez.
- La totalidad del eje de la Av. Amazonas, que se vincula con el parque El Ejido al sur, y continúa en dirección norte, después de la Av. Orellana.
- El eje de la calle Jerónimo Carrión. Hacia el occidente continúa hacia el paso a desnivel de la plaza Indoamérica, frente a la Universidad Central del Ecuador. Al oriente se une con la Av. Ignacio de Veintimilla a través de la Reina Victoria, y continúa por la Alfredo Mena Caamaño hasta la Av. Isabel La Católica en su cruce con la calle Luis Cordero (Sector Pontificia Universidad Católica del Ecuador y Universidad Politécnica Salesiana). Este eje de ciclovías conecta las Universidades ubicadas al oriente y occidente del polígono de estudio.
- La totalidad del eje de la Av. Colón. Hacia el occidente continúa y gira al sur hacia la calle Antonio de Ulloa, para un posterior giro al oriente en la calle Alonso de Mercadillo, la cual se corta en la Av. 10 de Agosto. Hacia el oriente se corta en el redondel de la plaza Artigas, y continúa hacia la Av. La Coruña.
- El eje de la calle Reina Victoria, entre Luis Cordero y Orellana.

[36] La ciclovía segregada es aquella apartada de la circulación del tránsito motorizado, sin que esto limite que ésta pueda ser diseñada dentro del derecho de vía.

[37] En la ciclovía compartida tipo 1 se permite una velocidad máxima de 30 km/h. Esta ciclovía debe cumplir con un ancho del carril de hasta 3 metros con señalética en el centro del carril.

- El eje de la calle Diego de Almagro, comienza en la calle Luis Cordero, y continúa hacia el norte, pasando la Orellana.

Por su parte, las ciclovías compartidas tipo 1 se distribuyen de la siguiente forma:

- El eje de la Av. 12 de Octubre, entre Patria y Colón. En la zona sur, donde la 12 de Octubre se dirige hacia el paso a desnivel donde se ubica la fuente de Las Focas, la ciclovía continúa hacia el oriente por la Av. Ladrón de Guevara.
- La totalidad del eje de la Av. 6 de Diciembre. Hacia el sur continúa por la misma avenida, paralelo al parque El Ejido.
- La totalidad del eje de la Av. Orellana, desde la 10 de Agosto hasta La Coruña.
- La totalidad del eje de la Luis Cordero, en el tramo entre 10 de Agosto e Isabel La Católica. Al momento de llegar a la 10 de Agosto la ciclovía pierde conexión, mientras que al cruzar con la Isabel La Católica se vincula a la ciclovía segregada hacia el sur. La ciclovía también circunvala las calles alrededor de la Plaza Gabriela Mistral (Diego de Almagro y Baquerizo Moreno).

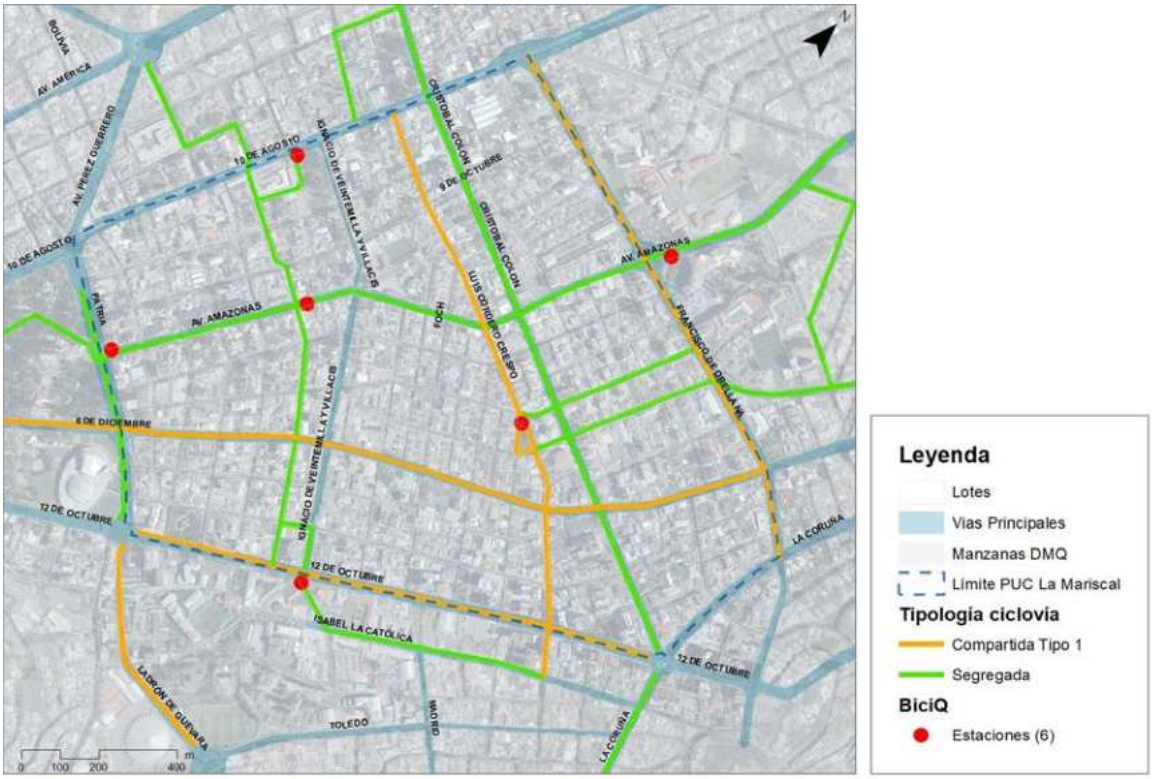



**Figura 300 Ruta de ciclovías segregadas y compartidas tipo 1.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Según un reporte del diario La Hora del 22 de abril de 2018, una de las problemáticas en la infraestructura de las ciclovías del polígono La Mariscal en ese año, fue la señalización. En el caso de la calle Luis Cordero, la señalización termina en la Av. Isabel La Católica. Esto da lugar a que la ruta que debería notarse entre la vía por donde circulan los autos y el espacio que es para estacionamientos, sea imperceptible. En el reporte se menciona que una moradora del sector sostuvo que la mayoría de residentes no conoce que la ciclovía pasa por ese sector, y que no identifica mayor ocupación de este espacio. Vale destacar que la información del reporte es del año

2018. Para el año 2020, cuando comenzó la pandemia por el Covid-2019, las ciclovías de toda la ciudad tuvieron una gran afluencia por parte de residentes, comerciantes, y transeúntes del sector y de la ciudad de Quito en general.

Dentro del mismo reporte de prensa, un ciudadano quien es parte de la iniciativa "Ciudad en Bici", sostuvo que en las inmediaciones del parque Gabriela Mistral se desarrollaron cambios en la ciclovía en los años previos al 2018. El ciudadano mencionó que previo a ese año, había separadores de seguridad en la calle Diego de Almagro, los cuales fueron retirados. En relación al problema con la señalética, se menciona que los usuarios de la ciclovía entienden esta señalización, pero no sucede lo mismo con conductores y peatones. Dentro del reporte, otro ciudadano mencionó que vio al menos tres percances entre autos y ciclistas en la zona del parqueadero junto al parque Julio Andrade.

Según un reporte del diario El Comercio del 21 de septiembre de 2021, el tramo de ciclovía de la Av. Amazonas, entre El Labrado y Orellana, es el más usado por los ciclistas del DMQ en horas pico. Además, se menciona que desde enero a septiembre de 2021 la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT) sancionó a 298 conductores vehiculares por infracciones vinculadas a invasión de la vía segregada de la ciclovía.

#### *Estaciones para bicicletas*

Dentro del polígono La Mariscal existen 6 estaciones del Sistema Bici-Q, las cuales se encuentran en desuso desde la interrupción del servicio, cuando comenzó la pandemia COVID 19 en marzo de 2020. Actualmente, el proyecto de bicicleta pública se encuentra en análisis por parte de la Dirección de Modos Sostenibles de la Secretaría de Movilidad para una repotenciación y articulación con los demás sistemas de transporte.

Según un reporte del diario Expreso del 13 de noviembre de 2021, las estaciones para bicicletas son utilizadas como botadero de basura por los transeúntes. Además, en el reporte se menciona que existe deterioro en la infraestructura que sostenía a las bicicletas y que los quioscos han sido abandonados, lo cual denota abandono y falta de atención. Por su parte, según un reporte del diario Primicias del 18 de mayo de 2022, se menciona que, a la fecha del reporte, la Secretaría de Movilidad del MDMQ todavía no tenía un plan para reactivar el servicio de bicicletas Bici-Q, el cual continúa paralizado desde marzo de 2020. Se menciona que la institución trabaja en la elaboración de un plan provisional. Además, se sostiene que las bicicletas se encuentran embodegadas en un galpón dentro del parque Bicentenario de Quito.

#### *6.3.5.2 Programas*

#### *Ciclopaseo dominicales*

El Ciclopaseo fue instaurado en Quito en el año 2003 por el alcalde Paco Moncayo y Biciacción para que la ciudad tenga un día a la semana sin vehículos en ciertos tramos viales. La idea del Ciclopaseo era que cruzara gran parte de la ciudad, desde el norte hasta el sur, desde el parque de Los Recuerdos al norte, hasta el parque de Las Cuadras al sur. Según un reporte de la revista Ñam del 28 de marzo de 2019, el Ciclopaseo es una tradición de Quito al que asisten miles de ciudadanos todos los domingos.

Dentro del polígono La Mariscal el ciclopaseo pasa por la Av. Amazonas en sentidos Sur-Norte y Norte-Sur. La extensión de este tramo es de 1,5 km, y su uso es los días domingos desde 08h00 hasta 16h00. Además, se calcula que alrededor de 14.000 usuarios hacen uso de este espacio.

El tramo de la Av. Amazonas conecta dos importantes parques del hipercentro de la ciudad: El Ejido al centro-sur, y La Carolina al centro-norte. Además, La Mariscal se caracteriza por la diversidad de actividades culturales en su territorio. Se podría especular que estas dos situaciones hacen de La Mariscal una zona atractiva para la ciudadanía, lo cual se refleja en el éxito que ha tenido el ciclopaseo durante casi 20 años.

#### *Al trabajo en Bici*

El programa al trabajo en bici fomenta el uso de la bicicleta como un transporte no motorizado para llegar al trabajo tanto a entidades públicas como privadas. El polígono La Mariscal, al ser un sector con gran cantidad de oficinas, en el día mundial sin automóvil (22 de septiembre) se promueve diferentes campañas para que las personas asistan al trabajo en bicicleta. Además, se programan diferentes eventos en varios puntos de la ciudad, como el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el cual se ubica en las calles Juan León Mera y Orellana. Se identifica que esta iniciativa convoca a un promedio de 150 personas. Según un reporte de Quito Informa del 22 de Septiembre de 2021, la cicleada 'Al trabajo en bici' de la AMT de 2021 tuvo el éxito esperado, pues 80 servidores pertenecientes a la AMT, Secretaría de Movilidad, Metro Quito, Secretaría de Inclusión, Empresa Pública Metropolitana de Transporte de Pasajeros, EPMMOP y colectivos de ciudadanos, participaron del evento y recorrieron 6 km.

### *6.3.6 Seguridad Vial Siniestros de tránsito*

Según un informe estadístico elaborado por ECU 911 para enero de 2022, Quito es el cantón con el mayor número de siniestros.

> *Desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2021 se registraron 15.252 emergencias de tránsito en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). En el mismo periodo, en 2022 se han reportado 17.714. Es decir, existe un aumento de 2.462 casos. En lo que va del 2022, el Servicio Integrado de Seguridad ECU 911 registra mayor cantidad de emergencias por temas de tránsito o movilidad en el DMQ, comparado con el año anterior. (El Universo, 2022).*

En el periodo 2020-2021[38], la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT) identificó las vías con el mayor número de siniestros de tránsito en el DMQ. Tras el análisis, la entidad determinó que 14 vías concentran alrededor del 36% del total de siniestros que se produjeron entre 2020 y 2021 (Ver Tabla 77**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). En el caso de vías que crucen el polígono La Mariscal donde hay mayor concentración de siniestros.

Se identifica lo siguiente:

- Av. 6 de Diciembre, con 48 casos en 2020 y 4 casos en 2021.
- Av. 10 de Agosto, con 62 casos en 2020 y 2 casos en 2021.
- Av. Amazonas, con 30 casos en 2020 y 4 casos en 2021.

[38] Cifras hasta enero de 2021.

**Tabla 77 Vías con mayor número de siniestros de tránsito en Quito.**

| Vías | 2020 | 2021 |
|---|---|---|
| Av. Mariscal Sucre | 259 | 31 |
| Av. Simón Bolívar | 223 | 19 |
| Av. Maldonado | 124 | 5 |
| Galo Plaza Lasso | 61 | 4 |
| **6 de Diciembre** | **48** | **4** |
| Eloy Alfaro | 61 | 6 |
| **10 de Agosto** | **62** | **2** |
| Panamericana Norte | 41 | 4 |
| Oswaldo Guayasamín | 46 | 5 |
| Interoceánica | 35 | 8 |
| Ruta Viva | 56 | 3 |
| Velasco Ibarra | 24 | 2 |
| América | 35 | 4 |
| **Amazonas** | **30** | **4** |

*Nota.* Estas son las 14 vías de Quito con más siniestros de tránsito. Tomado del Blog Primicias (2021); Datos de AMT.

Dentro del polígono La Mariscal durante el periodo 2018-2021 se produjeron 393 siniestros de tránsito. En 2018 sucedieron 179 casos, en 2019 fueron 128 casos (decremento del 28,5% frente a los casos de 2018), y en 2020 hubo 58 casos (decremento del 54,7% frente a los casos de 2019), y en 2021 fueron 28 casos (decremento del 51,7% frente a los casos de 2020).

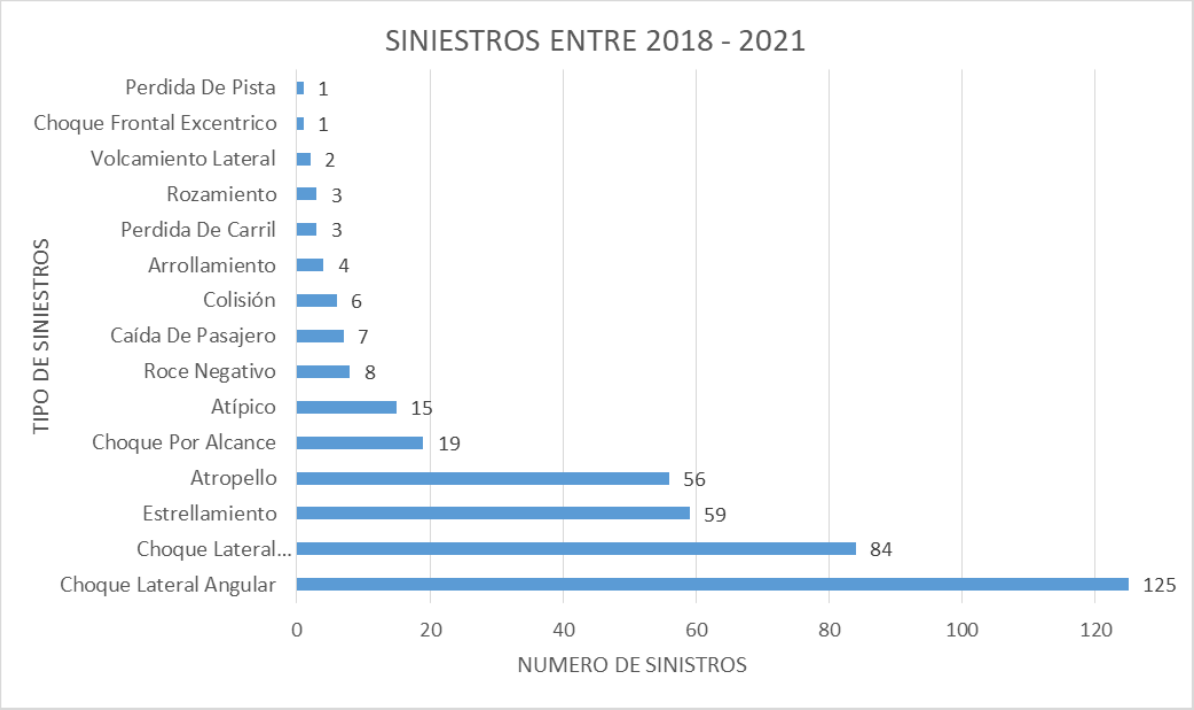



**Figura 301 Número de siniestros por tipo entre los años 2018 -2021.**
Elaboración: STHV, 2022

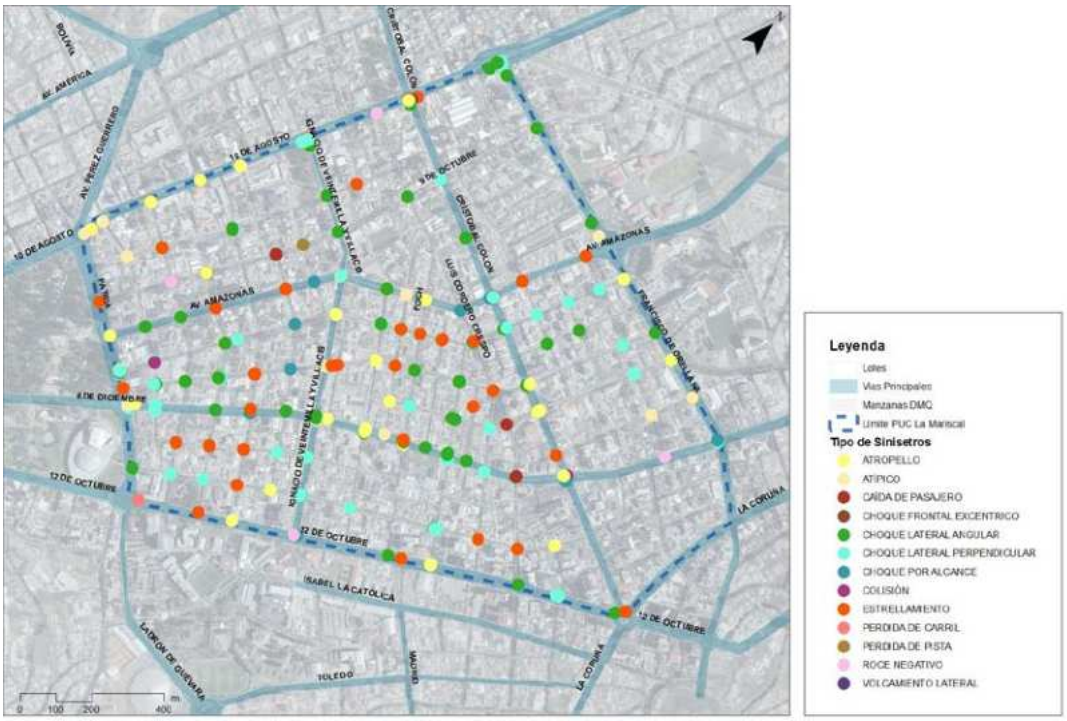



**Figura 302 Siniestros por tipo (2018-2021).**
Elaboración: SHOT, 2024.

Para 2018, la mayor cantidad de siniestros fue por: choque lateral angular (43 casos), choque lateral perpendicular (33 casos), atropello (32 casos) y estrellamiento (30 casos) (Ver Figura 303). Al analizar la Figura 304, se identifica que la mayor concentración de siniestros por hectárea sucedió en la intersección de las calles Reina Victoria y Gral. Francisco Robles (Entre 8 y 9 siniestros/ha).

Otra zona con alta concentración de siniestros es la intersección de Patria con Reina Victoria (Hasta 7 siniestros/ha). En la zona de la plaza Foch y sus inmediaciones (polígono conformado por Ignacio de Veintimilla, Amazonas, Colón y 6 de Diciembre) hay una concentración de siniestros en la mayoría de intersecciones (Hasta 4 siniestros/ha) (Ver Figura 304).

**Figura 303 Número de siniestros por tipo (2018).**
Elaboración: SHOT, 2024.

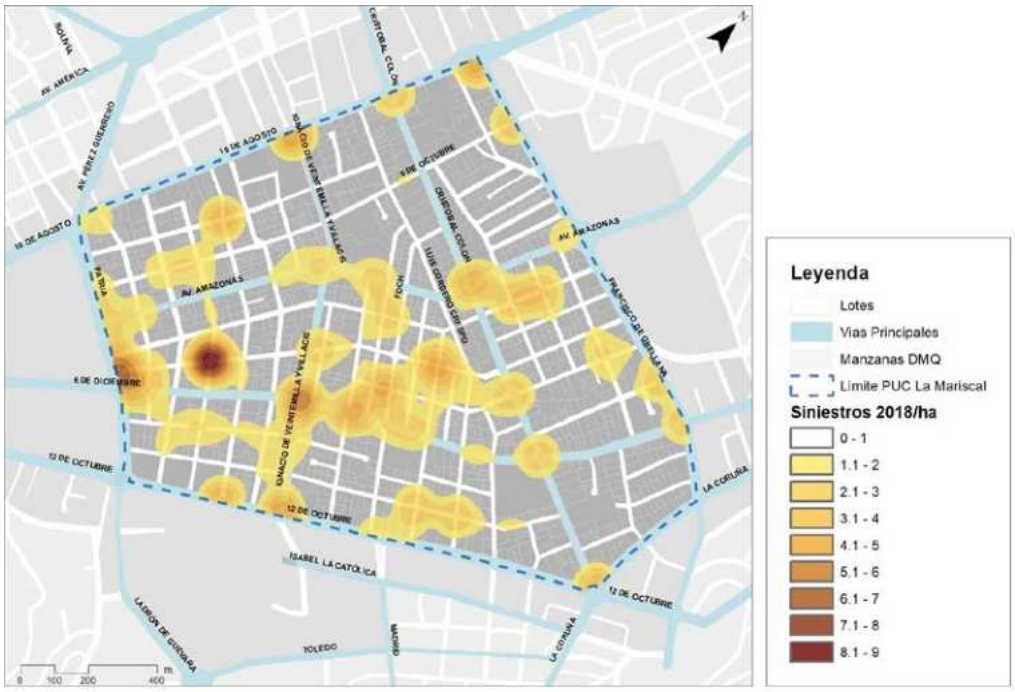



**Figura 304 Siniestros en 2018 por hectárea.**
Elaboración: SHOT, 2024.

De 2018 (179 casos) a 2019 (128 casos), hubo un decrecimiento del 29% de siniestros reportados. Para 2019, la mayor cantidad de siniestros fue por: choque lateral angular (41 casos), choque lateral perpendicular (37 casos), atropello (19 casos) y estrellamiento (14 casos) (Ver Figura 305). Al analizar la Figura 306, se identifica que la mayor concentración de siniestros por hectárea sucedió en el mismo lugar que en 2018: la intersección de las calles Reina Victoria y Gral. Francisco Robles (Entre 7 y 8 siniestros/ha). Otra zona con alta concentración de siniestros es la intersección de Orellana con 10 de Agosto (Hasta 6 siniestros/ha).

En complemento, se observa que el eje de la Ignacio de Veintimilla (Entre 12 de Octubre y 6 de Diciembre), el eje de la 6 de Diciembre (Entre Ignacio de Veintimilla y Juan Rodríguez), el eje de la Foch (Entre 6 de Diciembre y Amazonas), y el eje de la Juan León Mera (Entre Wilson y Colón), presentan hasta 4 siniestros/ha. (Ver Figura 306).

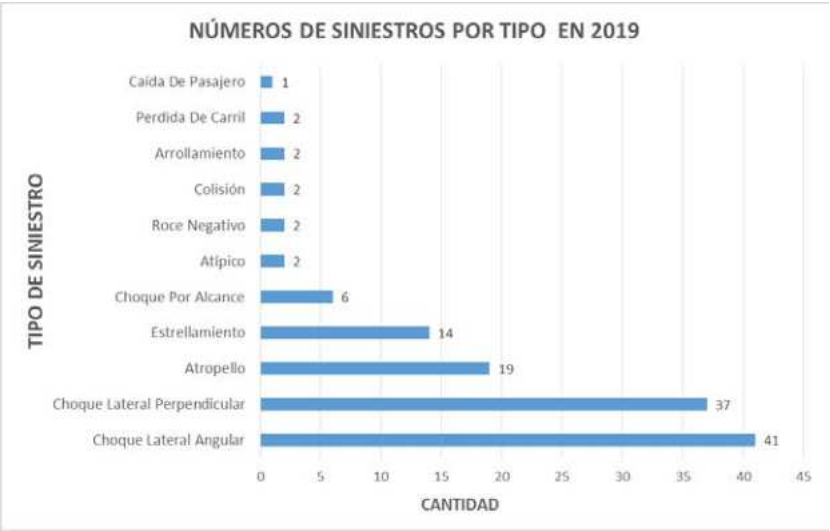



**Figura 305 Número de siniestros por tipo (2019).**
Elaboración: SHOT, 2024.

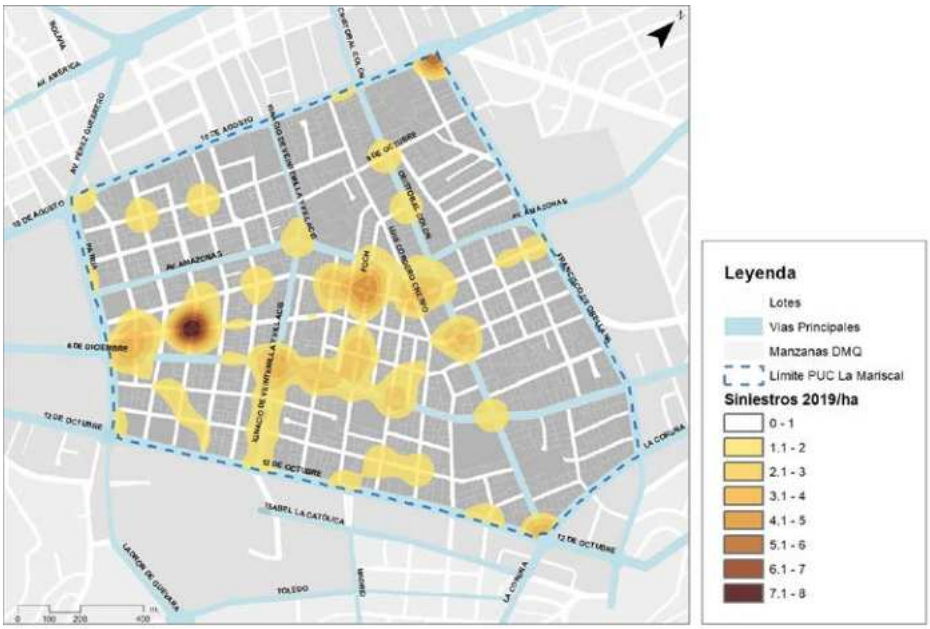



**Figura 306 Siniestros en 2019 por hectárea**
Elaboración: SHOT, 2024.

De 2019 (128 casos) a 2020 (58 casos), hubo un decrecimiento del 54,7% de siniestros reportados. Esto podría deberse a la restricción vehicular[39], producto de la emergencia sanitaria del COVID-19 a nivel mundial. Para 2020, la mayor cantidad de siniestros fue por: choque lateral angular (27 casos), choque lateral perpendicular (10 casos), y estrellamiento (9 casos) (Ver Figura 307).

Al analizar la Figura 308, se identifica que la mayor concentración de siniestros por hectárea sucedió en 3 zonas: la intersección de Ignacio de Veintimilla con 10 de Agosto, la intersección de Orellana y 10 de Agosto, y la intersección de Luis Cordero con Juan León Mera (con hasta 4 siniestros/ha). Además, se distingue 4 zonas con hasta 3 siniestros/ha: la intersección entre 18 de Septiembre y Reina Victoria, la intersección entre Francisco Robles y Reina Victoria, y el eje de la Juan León Mera (Entre Wilson y Calama) (Ver Figura 308).

**Figura 307 Número de siniestros por tipo (2020).**
Elaboración: SHOT, 2024.

[39] Durante los meses posteriores a marzo de 2020, la circulación vehicular se restringió. Los autos podían movilizarse únicamente con el uso de salvoconductos, lo cual disminuyó la cantidad de vehículos en las calles de la ciudad.

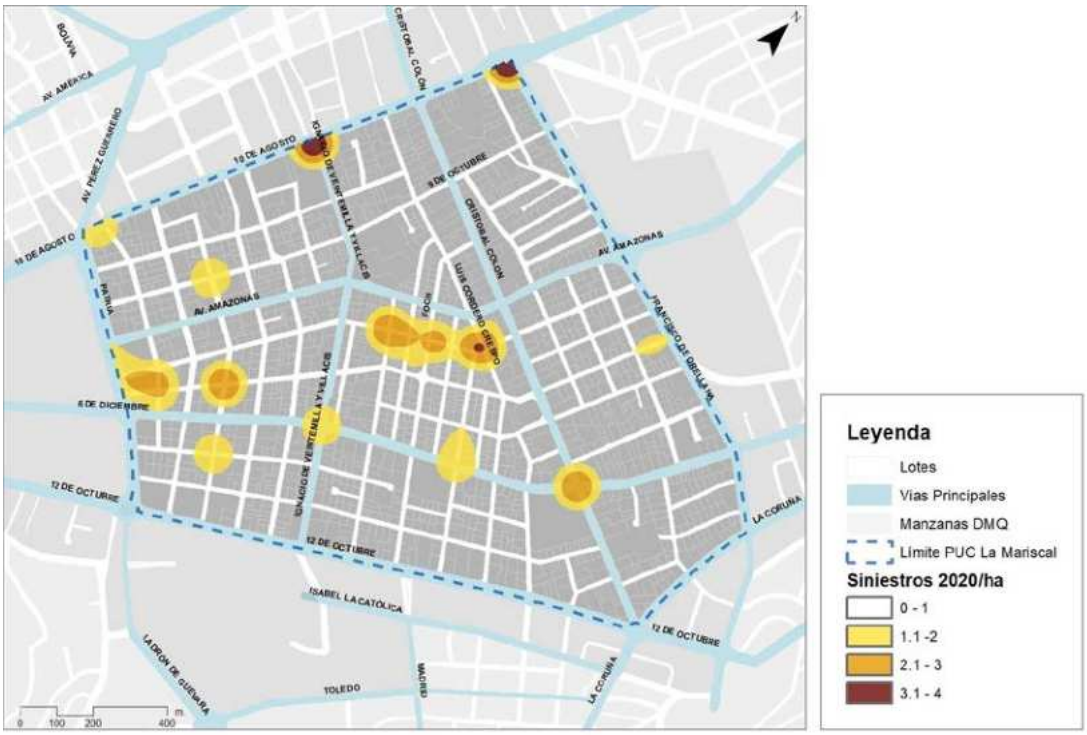



**Figura 308 Siniestros en 2020 por hectárea.**
Elaboración: SHOT, 2024.

De 2020 (58 casos) a 2021 (28 casos), hubo un decrecimiento del 51,7% de siniestros reportados. Para 2021, la mayor cantidad de siniestros fue por: choque lateral angular (14 casos), y estrellamiento (6 casos) (Ver Figura 309). Al analizar la Figura 310, se identifica que la mayor concentración de siniestros por hectárea sucedió en 5 zonas, con hasta 3 siniestros/ha: la intersección de 6 de Diciembre con Foch, la intersección de 6 de Diciembre con Lizardo García, la intersección de 6 de Diciembre con Colón, la intersección de Colón con Reina Victoria, y la intersección de Colón con Foch (Ver Figura 310).

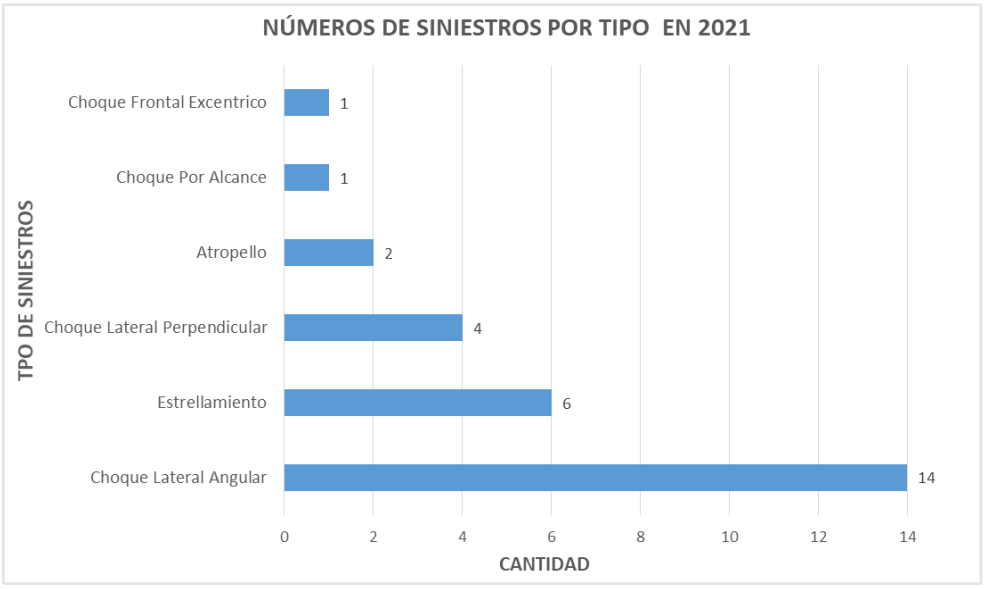



**Figura 309 Número de siniestros por tipo (2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

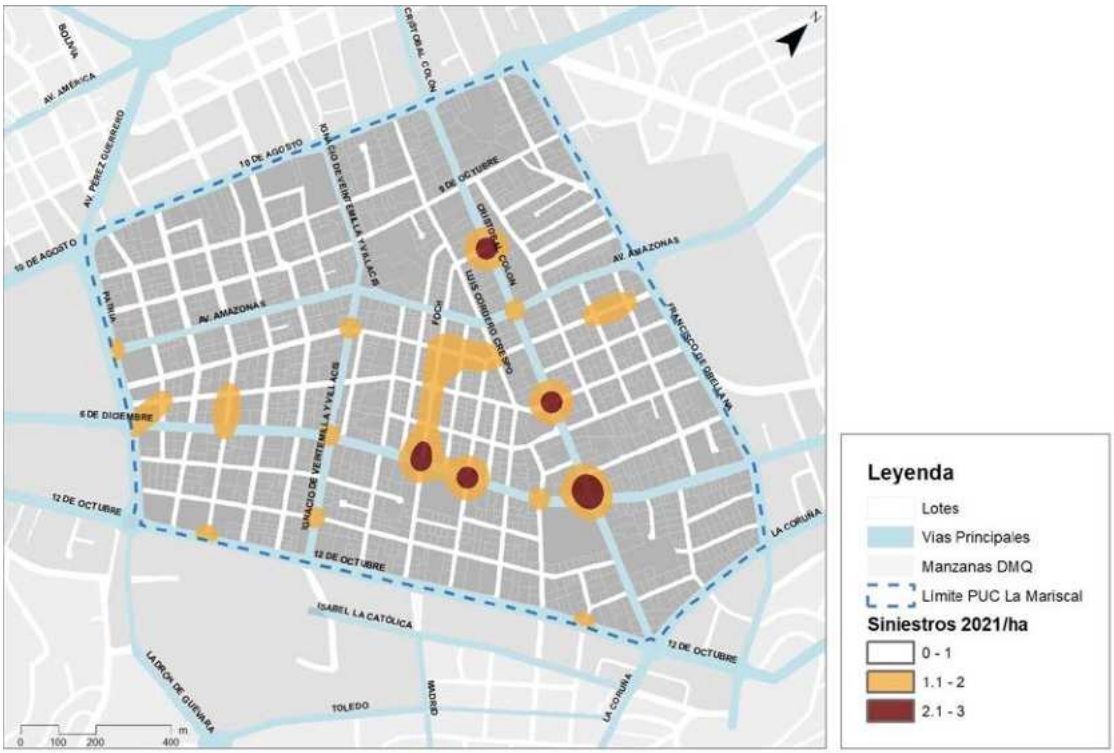



**Figura 310 Siniestros en 2021 por hectárea.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Al analizar la cantidad y tipología de siniestros durante el periodo 2018-2021, se distingue que la mayor cantidad de siniestros corresponde a: choque lateral angular (31,8%), choque lateral perpendicular (21,4%), estrellamiento (15%), y atropello (14,2%). Estos 4 tipos representan el 82,4% del total de siniestros (ver Tabla 78 Cantidad y tipología de siniestros por años (2018-2021).Tabla 78).

**Tabla 78 Cantidad y tipología de siniestros por años (2018-2021).**

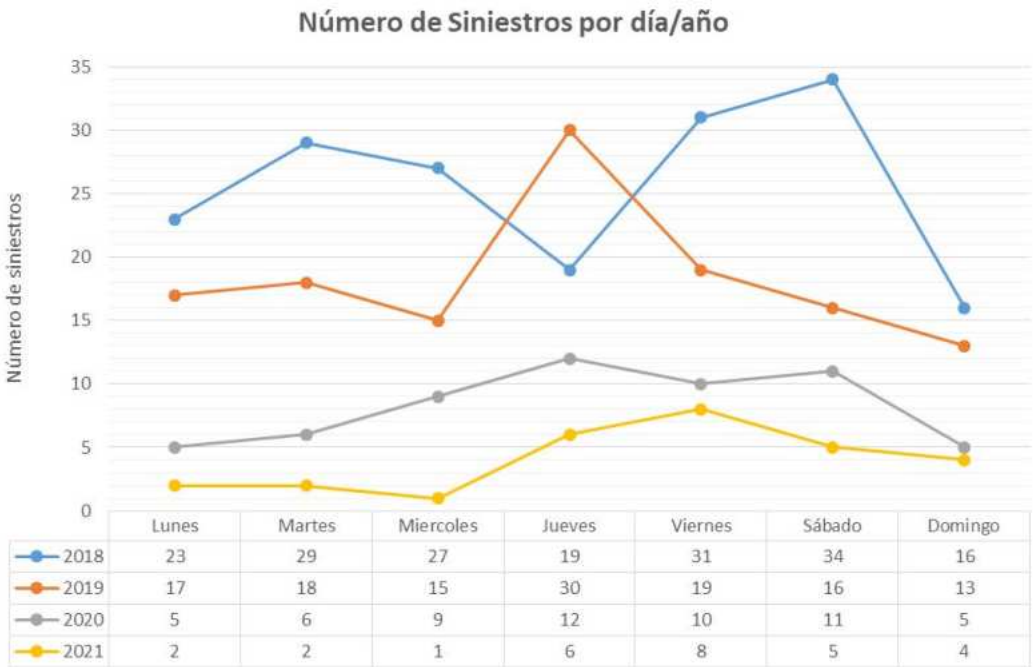
| Tipo de Siniestro | Años | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Choque Lateral Angular | 43 | 41 | 27 | 14 |
| Choque Lateral Perpendicular | 33 | 37 | 10 | 4 |
| Estrellamiento | 30 | 14 | 9 | 6 |
| Atropello | 32 | 19 | 3 | 2 |
| Atípico | 12 | 2 | 1 | |
| Choque Por Alcance | 7 | 6 | 5 | 1 |
| Roce Negativo | 5 | 2 | 1 | |
| Caída De Pasajero | 6 | 1 | | |
| Colisión | 3 | 2 | 1 | |
| Arrollamiento | 2 | 2 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pérdida De Carril | | 2 | 1 | |
| Rozamiento | 3 | | | |
| Volcamiento Lateral | 2 | | | |
| Choque Frontal Excéntrico | | | | 1 |
| **Total** | **179** | **128** | **58** | **28** |

Nota. Información entregada por parte de la Secretaría de Movilidad del DMQ, 2021.Elaboración: SHOT, 2024.

Dentro del polígono La Mariscal, los días con mayor cantidad de siniestros entre los años 2018 a 2021, son los jueves, viernes, y sábado. Durante estos días sucedieron el 50,64% de la totalidad de siniestros (199 casos) (ver Figura 311). Según un reporte de Quito Informa del 10 de mayo de 2022, superar los límites máximos de velocidad mientras se conduce un automóvil, es la principal causa de siniestralidad en el 2022 dentro del DMQ. Además, se menciona que para el año en mención, se registraron 207 siniestros por exceder los límites de velocidad (representa un 26.3 % del total de causas probables de siniestralidad en el DMQ). Las causas más recurrentes después de esta son: no respetar las señales de tránsito (168 casos), conducir con la influencia del alcohol (111 casos), condiciones ambientales adversas (61 casos); y no transitar por las zonas seguras (39 casos).

En el caso de La Mariscal, causas como conducir con la influencia del alcohol, se refuerzan ante la gran afluencia de personas en el sector durante los fines de semana, las cuales se dirigen al sector en búsqueda de actividades de cultura, ocio y diversión nocturna.




| | Lunes | Martes | Miercoles | Jueves | Viernes | Sábado | Domingo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | 23 | 29 | 27 | 19 | 31 | 34 | 16 |
| 2019 | 17 | 18 | 15 | 30 | 19 | 16 | 13 |
| 2020 | 5 | 6 | 9 | 12 | 10 | 11 | 5 |
| 2021 | 2 | 2 | 1 | 6 | 8 | 5 | 4 |

**Figura 311 Cantidad de siniestros por días en el periodo 2018-2021.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Por otra parte, según reportes de la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT), ECU-911 y Bomberos de Quito, se identifican lugares con una gran cantidad de siniestros dentro del polígono La Mariscal. Destacan los siguientes reportes:

- "Un motociclista sufrió un trauma craneoencefálico, como resultado de un accidente de tránsito (...) este martes 15 de diciembre del 2015, en la intersección de **las calles Diego de Almagro y Mariscal Foch**, en el centro-norte de Quito" (Vásconez, 1d. C.)
- "Un siniestro de tránsito se registró la tarde de este martes 15 de marzo de 2022 en la intersección de la **avenida 6 de Diciembre y la calle Mariscal Foch**, en el centro-norte de Quito" (Díaz, 2022).
- "(...) una llamada a la línea única para emergencias 9-1-1 alertó sobre un choque entre dos vehículos livianos, **en la calle Diego de Almagro y Mariscal Foch"** (ECU 911, 2016)**.**
- "carril cerrado en la **Reina Victoria y Mariscal Foch** por siniestro de tránsito (volcamiento)"
- "Bomberos Quito atendió un siniestro en las **calles Juan León Mera y Mariscal Foch".**
- "Los recurrentes choques en la intersección de las **calles Reina Victoria y General Robles**, preocupan a quienes viven en esa zona del centro norte de Quito. (...) En lo que va del año, en esa misma intersección se han producido al menos cuatro percances de tránsito" (La Hora, 2015).
- "Una ambulancia del Cuerpo de Bomberos de Quito llegó hasta las **calles Reina Victoria y Robles**, en el sector de La Mariscal, al norte de la urbe, para atender a una mujer que resultó con golpes en su cuerpo después de un accidente de tránsito" (EXTRA.ec, 2019).

En función de la gran cantidad de siniestros en ciertas zonas del sector, y con el objetivo de mejorar la seguridad vial, la EPMMOP implementó una nueva intersección semaforizada entre las calles Juan León Mera y Mariscal Foch. Según estudios realizados por la entidad, se tuvo la necesidad de incorporar nuevos semáforos que brinden mayor seguridad a los moradores del sector:

> *"De esta manera, se instalaron cuatro semáforos vehiculares, cuatro peatonales, dos columnas, dos báculos, dos soportes sencillos y un regulador que permitirá el manejo de los elementos instalados en el sector de La Mariscal. Tras la finalización de esta intervención se coordinó con la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT) para que el personal de esta entidad esté presente en el lugar hasta que la ciudadanía reconozca los nuevos elementos implementados y se adapte a su operación" (EXTRA.ec, 2019).*

# Capítulo 7. Dimensión Gobernabilidad

## *7.1 Gobernanza y gobernabilidad definición y características*

Para comprender las pequeñas diferencias entre gobernanza y gobernabilidad, así como las características de las mismas, se han recopilado conceptos de diversos autores que exploran el tema, es así que para Echeverría *"los conceptos de gobernabilidad y gobernanza aluden a la generación de las condiciones óptimas para el logro del buen gobierno, entendido como aquél que posibilita el incremento de las capacidades decisionales de la sociedad para dotarse de las mejores condiciones de bienestar individual y colectivo."* (Echeverría, 2011)

En cuanto a la gobernabilidad se la entiende como *"un estado de equilibrio dinámico entre el nivel de las demandas sociales y la capacidad del sistema político (Estado/gobierno) para responderlas de manera legítima y eficaz"* (Camou, 2001, #36); en este sentido se destaca la importancia de la legitimidad del gobierno en todo el sistema político, sin dejar de lado la eficiencia gubernamental en el cumplimiento de las obligaciones con la comunidad para garantizar buenas condiciones de habitabilidad.

Bajo estos criterios preliminares se considera analizar las dinámicas de la gobernabilidad bajo tres dimensiones claves: legitimidad, estabilidad y eficiencia/eficacia, ya que la confluencia de estas permite optimizar y generar confianza de la comunidad en el modelo de gobernabilidad y en el sistema de gobierno democrático en general. De esta manera cuando confluye la gobernabilidad y la eficacia, se entiende que *"la gobernabilidad es pensada como una propiedad de los sistemas políticos definida por su capacidad para alcanzar objetivos prefijados al menor costo posible"* (Camou, 2001, #33); es decir una relación entre los medios disponibles por parte del gobierno y los fines en cuanto a eficacia que se puede alcanzar en los procesos a cargo del mismo, garantizando siempre su operatividad y supervivencia.

Al abordar la gobernabilidad y legitimidad se comprende que esta *"concentra su atención en el problema de la calidad de la acción gubernamental"* (Camou, 2001, #35); es decir que se plantea esta relación desde el punto de vista de promover el bienestar común y garantizar la justicia y legitimidad de las leyes y normas planteadas. Por otro lado, al establecer la relación entre gobernabilidad y estabilidad se refiere a "la previsible capacidad del sistema de durar en el tiempo", sin embargo esta capacidad no se refiere a que el sistema deba permanecer inmóvil, por el contrario se refiere a la capacidad de adaptarse y transformarse de acuerdo a las necesidades y desafíos del entorno. (Camou, 2001, #35)

Mayorga & Córdova analizan el modelo de gobernabilidad desde la perspectiva trabajada por Joan Prats, autor que define la gobernabilidad como *"un atributo de las sociedades que se han estructurado socio-políticamente de modo tal que todos los actores estratégicos se interrelacionan para tomar decisiones de autoridad y resolver sus conflictos conforme a un sistema de reglas y de procedimientos formales e informales (…) dentro del cual formulan sus expectativas y estrategias"* (IIG, 2004 citado por Mayorga & Córdova, 2007, #3). Es decir que son las sociedades las que se han

estructurado de tal manera que son ellas quienes de cierta manera estructuran su forma de gobernanza y atribuyen poderes y funciones a actores estratégicos, por lo que para su análisis se establecen tres elementos: *"a) actores estratégicos, b) reglas, procedimientos o fórmulas, y c) conflictos entre actores estratégicos. Un modelo de gobernabilidad se define por la composición de actores estratégicos y sus prácticas, por el tipo de reglas e instituciones (formales e informales) y su grado de prevalencia, y por el grado de conflicto susceptible de ser procesado bajo las reglas y procedimientos en vigencia"*. (Mayorga & Córdova, 2007, #3)

En este sentido, se considera que los actores estratégicos son *"todo individuo, organización o grupo con recursos de poder suficientes para impedir o perturbar el funcionamiento de las reglas o procedimientos de toma de decisiones y de solución de conflictos colectivos"* (Prats en IIG, 2004 citado por Mayorga & Córdova, 2007, #3). Dichos actores son elegidos a través de reglas y procedimientos que parten de la organización del estado bajo un régimen político y los conflictos entre los actores estratégicos pueden interferir con las decisiones o procesos del gobierno, ya que al adquirir "poder" estos deberán velar por los intereses de la sociedad sin generar un desequilibrio sociopolítico.

Fernando Calderón (en Camou, 2001, 263), establece que la gobernabilidad está referida *"a la capacidad política de una sociedad y debe ser vista como una construcción de la política*" considerando que esta implica relaciones políticas de *"poder, mando y autoridad"*; por otro lado, la gobernabilidad democrática se refiere *"a la construcción de un orden institucional plural, conflictivo y abierto"* que deberá garantizar un mínimo de eficacia y calidad en la gestión de gobierno. Es decir que *"la noción de gobernabilidad está asociada a una capacidad mínima de gestión eficaz y eficiente y de autoridad que tendría que tener el poder ejecutivo frente a los otros poderes del Estado y a la sociedad misma*" (#265). Dentro de esta línea de gobernanza democrática, otro autor la define *"como la capacidad técnica del Estado para responder a las demandas sociales y económicas con eficiencia y transparencia"* (Campero 2002 citado por Mayorga & Córdova, 2007, #8).

Desde un punto de vista de la esfera política y social, la gobernanza se define como *"la posibilidad de acordar reglas del juego que permitan la consolidación ordenada de estos consensos y garanticen su estabilidad"*, lo que implica *"recoger demandas, acceso a la información, transparencia de los procesos, rendición de cuentas, evaluación y control ciudadano de las políticas públicas"* (Celedón y Orellana 2003 citado por Mayorga & Córdova, 2007, #8). Mientras que si se habla de una gobernabilidad urbana, esta *"implica una mayor diversidad en la organización de servicios, una mayor flexibilidad, una variedad de actores, incluso una transformación de las formas que la democracia local pudiera asumir, y toma en cuenta a los ciudadanos y consumidores, y la complejidad de nuevas formas de ciudadanía"* (Le Galls, citado por Stren 2000 citado por Mayorga & Córdova, 2007, #8).

Por otro lado, Calderón menciona la visión de gobernabilidad descrita por Mario dos Santos y Marcela Natalicchio (1993), misma que se enfoca en qué: *"Buen gobierno quiere decir buen desempeño gubernamental en el sentido de sensibilidad frente a las demandas de eficiencia administrativa y gerencial. También transparencia y accountability (responsabilidad ante la*

*sociedad por los actos del gobierno; en cambio gobernabilidad es una situación de los sistemas complejos que suponen la autocorrección del sistema".* (En Camou, 2001, #264)

En este sentido cabe mencionar que existe una diferencia entre el concepto de gobernanza y gobernabilidad, Echeverría por su parte menciona que *"mientras la gobernanza hace referencia a la existencia de múltiples niveles de gobierno y a articulaciones o arreglos público privados en el diseño y gestión de las políticas públicas; la gobernabilidad en cambio, hace referencia al desempeño institucional y organizacional en las distintas instancias de gobierno y a sus relaciones con los ámbitos sociales y de mercado"* (Echeverría, 2011). Por lo que según Murillo-Zamora se considera entonces a la gobernabilidad como la dirección, administración y control de las dinámicas en los distintos ámbitos. Esto corresponde directamente a la acción gubernamental, al ejercicio de la autoridad. Mientras que cuando se trata de gobernanza, esta implica coordinación, colaboración y participación de distintos actores, sobre todo de la ciudadanía, pero también del Gobierno; aunque sin que este sea el conductor del proceso; esto dependerá de los espacios de interacción y los canales de comunicación (2019, #23).

Si bien, la gobernabilidad sigue siendo un componente clave, la gobernanza cada vez más se convierte en el elemento fundamental para la buena marcha de la sociedad y del Estado. Por eso, Martínez Brouchoud (2011) advierte que la gobernanza es hoy *"una reconceptualización de un fenómeno tan antiguo como el propio gobierno. El interés actual por la gobernanza es un reflejo de los cambios en la sociedad y en los Estados contemporáneos".*

### *7.1.1 Buenas prácticas de Gobernanza Local*

La gobernanza es un concepto polisémico que enfrenta hoy importantes desafíos producto de nuevas dinámicas territoriales que reconfiguran el Estado y la gestión de lo público, el empoderamiento de la ciudadanía frente a los tomadores de decisiones y la aparición de nuevas esferas de autoridad (Murillo-Zamora, 2019, p.13).

Se debe aclarar que al referirse a la calidad de la gobernanza no se debe generalizar en "buena" o "mala" gobernanza, ya que, la calidad "*no solo depende del ámbito específico y los actores participante, sino de aspectos sistémicos, entorno y contexto en que los procesos tienen*". Por ello, más que hablar de buena o mala gobernanza se deben señalar buenas prácticas de gobernanza (Murillo-Zamora, 2019, p.24).

Dehter (2021) señala que para ejecutar buenas prácticas de gobernanza, la comunidad y los funcionarios deben tener la habilidad para analizar y solucionar los problemas a corto plazo además de la capacidad para realizar una adecuada planificación estratégica con criterios de evaluación de impacto a largo plazo.

LabCDMX (2018) enuncian que una buena práctica de gobernanza *"implica no sólo colaboración sino negociación tácita o explícita, así como toma de decisiones entre actores de los distintos sectores. La relación, articulación, sociedades, cooperación y acuerdos entre éstos determinan el*

*estado de la ciudad*". Además "*Las buenas prácticas de gobernanza promueve y facilita la transparencia, legibilidad, desarrollo sostenible y equidad".* Por otro lado, las malas prácticas de gobernanza "*truncan los procesos de desarrollo, nutre la desigualdad y la pobreza; y van en detrimento de los derechos humanos, las libertades y el ejercicio del derecho a la ciudad*".

El PNUD (1995; 1997) afirma que las buenas prácticas de gobernanza se podrían enumerar en los siguientes aspectos:

- La construcción de una visión conjunta para responder a las necesidades de los territorios debe ser la primera buena práctica de gobernanza.
- formular, negociar y ejecutar proyectos e iniciativas conjuntas que fueron puestas a disposición de entes nacionales e internacionales
- Fortalecer las capacidades locales a través de formación en servicios, capacitaciones específicas, asistencias técnicas y acompañamientos de procesos.
- El desarrollo pensado y planeado para el territorio desde la participación inclusiva de diferentes actores de la sociedad produce la creación y fortalecimiento de estructuras referentes en economía y empleo.

### *7.1.2 Gobernanza en áreas patrimoniales.*

La implantación de políticas, de manera ampliamente aceptada, guarda estrecha relación con una visión gerencial del Estado: se trata de un enfoque eminentemente gubernamental. Sin embargo, la concepción gerencial no ha logrado responder a los modernos desafíos de una sociedad que exige soluciones concertadas, porque esta requiere asumir una posición cada vez más activa en la toma de decisiones.

Debido a la descrita concepción gerencial, las áreas urbanas patrimoniales han sido concebidas como un conjunto de piezas patrimoniales individuales en un territorio dado. Por ello, Arriagada-Luco & Jeri-Salgado, afirman que los principales instrumentos de gestión patrimonial son de tipo normativo de protección, lo cual, si bien ha mitigado la pérdida de inmuebles de valor cultural, no ha sido capaz de impulsar una gestión efectiva de su puesta en valor (2022, 104). Por ello se ha subestimado la existencia de diversas escalas, vocaciones y sobre todo la existencia de amplias zonas patrimoniales que se ubican en barrios comerciales con gran atracción de población flotante, comercios informales y nodos de movilidad urbana que plantean la necesidad de instrumentos y políticas particulares.

En primera instancia, el patrimonio cultural se identifica como una responsabilidad pública, la cual se maneja de manera centralizada (Cámara et al., 2018, #7). Sin embargo, existen experiencias en el manejo de este tipo de territorios que han sido exitosas gracias a la implementación de modelos descentralizados de gestión multi-agente y multi-nivel mediante un sistema abierto que facilita la coordinación e interacción entre diversos subsistemas de manera simultánea y progresiva.

Basados en el trabajo realizado en el País Vasco, Cámara et al. afirman que "La gobernanza sistémica que desarrolla un modelo simultáneo y secuenciado de convergencias disciplinarias

mediante planificación participativa a largo plazo" (2018, #7), es el modelo adecuado para la gestión de áreas patrimoniales.

### *7.1.3 Gobernanza sistémica*

Desde 1990 el PNUD adopta un enfoque de gobernanza en el que resalta la importancia de los procesos de participación política y de las organizaciones de la sociedad civil y destaca el papel del Estado en la promoción de un desarrollo humano y no sólo económico. Con esta finalidad identifica 4 dimensiones de gobernanza: económica, enfocada en el mercado competitivo y crecimiento económico; política: enfocada en las instituciones políticas participativas, democráticas, legítimas, pluralistas y accesibles; administrativa: enfocada en una administración pública eficiente, transparente independiente y responsable; y la gobernanza sistémica enfocada como instituciones sociales que protegen los valores culturales y religiosos, contribuyen a garantizar la libertad y la seguridad, y promueven la igualdad de oportunidades para el ejercicio de las capacidades personales (PNUD, 1995; 1997, pp. 10-41). Por ello, von Haldenwang, (2005, #41) define a la gobernanza sistémica como "*la capacidad de generar y aplicar decisiones en función del interés común a todos los niveles del sistema político*".

La Gobernanza sistémica se subclasifica en 4 niveles:

- Nivel Meta: La función básica de los metaproyectos políticos es legitimar las políticas públicas. Si logran apoyo público, ellos otorgan a los Estados respectivos autonomía frente a los actores sociales, y les dan más capacidad de generar ingresos (impuestos, tarifas). Sin embargo, los metaproyectos políticos no son una fuente de legitimidad estable y a largo plazo. Normalmente funcionan en plazos cortos o medianos, ya que, tarde o temprano, los destinatarios del proyecto exigirán resultados tangibles.

- Nivel macro: Las instituciones macropolíticas determinan el contexto general de la producción de bienes y servicios públicos. En este nivel se establecen las normas básicas para el funcionamiento de los mercados y la adopción de decisiones políticas.

- Nivel Meso: La regulación centralizada por parte del estado dejó de ser útil para el desarrollo económico tras la apertura de nuevos mercados, pero continuó cumpliendo funciones de reproducción política. Por ello, en la actualidad se plantean 2 puntos principales para la gobernanza a nivel meso: la descentralización de las competencias y recursos y la promoción del desarrollo basado en el conocimiento.

- Nivel Micro: se refiere a la estructura organizacional y a la gestión de la administración pública y las instituciones políticas con orientación hacia los clientes y los ciudadanos incluyendo nuevos métodos de participación, elaboración de presupuestos y evaluación de las demandas.

## *7.2 La Gobernanza y gobernabilidad en La Mariscal*

En la línea conceptual de que la gobernanza está vinculada a la estructura del gobierno y de la política pública, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se organiza en múltiples niveles de gobierno para garantizar la gestión, coordinación y planificación de todo el territorio. En este sentido, las competencias y obligaciones se encuentran descentralizadas en Administraciones Zonales, que en caso del polígono de estudio pertenece a la Administración Zonal Eugenio Espejo (AZEE). Dentro de las principales competencias de las administraciones zonales se encuentran trámites tales como registro de planos, licencias de construcción, licencias de declaratorias de propiedad horizontal, y licencias de habitabilidad; además estas se encargan de otorgar las autorizaciones para el ejercicio de actividades turísticas y las Licencias Metropolitanas Únicas para el ejercicio de Actividades Económicas.

Sin embargo en el caso de La Mariscal, por sus características y particularidades se ha conformado la Administración Especial Turística La Mariscal, y se ha asignado competencias y atribuciones especiales para que se promueva el desarrollo de las actividades turísticas y económicas en el polígono delimitado al Norte por la Avenida Orellana; al Sur por la Avenida Patria; al Occidente por la Avenida 10 de Agosto y al Oriente por las calles Isabel La Católica y Alfredo Mena Caamaño y Avenida 12 de Octubre. A continuación, se enuncian los articulados referentes a la conformación de dicha administración especial.

Según lo establecido en literal b) del numeral 2 del artículo innumerado 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 236 del 2012, en donde señala que *"en el marco de sus competencias generales, los órganos y organismos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrán declarar Zonas Especiales Turísticas. Tales Zonas Especiales Turísticas deberán contar con regulación, planificación, gestión y controles específicos."*

En el numeral 1 del artículo innumerado 30 de la misma ordenanza, se dispone que *"en los casos en que se estime necesario o conveniente desconcentrar las competencias asignadas a las Administraciones Zonales, en la estructura orgánico - funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se podrá hacer constar una unidad especial, con autonomía administrativa, financiera y de gestión, a cargo de la Zona Especial Turística (denominada en lo posterior "Administrador de la Zona Turística"), bajo la rectoría de la Secretaría a cargo de la coordinación territorial en el Distrito Metropolitano de Quito."*

En este sentido, dicha ordenanza en su disposición general primera *"declara a la zona denominada "La Mariscal" como Zona Especial Turística, para efectos de fomento, desarrollo y promoción de la actividad turística."*; la misma que tiene autonomía administrativa, financiera y de gestión, bajo la rectoría de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y cumple con sus competencias a través de tres áreas desconcentradas y sus respectivos responsables de administrativo financiero, gestión territorial y desarrollo turístico.

Cabe mencionar que entre las principales competencias de la Administración Especial Turística La Mariscal, se establecen las siguientes:

- Trámites generales: LUAE, patentes, certificados de bienes y raíces, certificados de pagos, certificados de no adeudar al municipio, información sobre valores adeudados por concepto de impuestos, Impuestos prediales, Impuestos de patentes, Valores generados por transferencia de dominio.
- Licenciamiento Urbanístico
- ICUS
- IRM
- LMU 20 SIMPLIFICADAS (Trabajos Varios)
- LMU 41 Publicidad Exterior
- LMU 21 Reconocimiento de la Construcción Informal
- Asistente de Servicios Ciudadanos (Catastros)
- Actualización de Datos Catastrales
- Emisión de Fichas Catastrales
- Cálculos de Regalías para Ocupación de Espacio Público y Comercio Autónomo

Por otro lado, debido a que La Mariscal es considerada como una zona de interés turístico, la administración especial debe estar articulada directamente con Quito Turismo para gestionar y solventar los requerimientos de los administrados tales como el registro turístico de las actividades económicas; para lo cual deberá cumplir, según corresponda, con el Reglamento de Alimentos y Bebidas, Alojamiento, Recreación, Diversión y Esparcimiento, Centro de Convenciones, así como con las Reglas técnicas para las Zonas Especiales Turísticas Resolución A015, la Resolución 015-SDPC-2018, el Reglamento de Operaciones e Intermediación Turística y el Reglamento de Transporte Terrestre Turístico.

En este sentido, se debe comprender la estructura gubernamental y los procesos burocráticos desde una mirada global considerando que *"la gestión profesional de la administración pública y sus recursos (sobre todo en temas como recursos humanos, finanzas u organización) es innegablemente necesaria. Pero, conviene recordar que la mejora del funcionamiento intrínseco del sector público no constituye un fin en sí mismo, sino uno de los medios que han de acabar permitiendo brindar servicios públicos de calidad*. (Subirats et al., 2008, #9)

En el caso de La Mariscal, con la creación de la Administración Especial Turística se buscó agilizar la eficiencia de los procesos administrativos y los trámites burocráticos que estos implican, sin embargo existe descontento por parte de los usuario al respecto ya que según lo expuesto en las mesas llevadas a cabo con la ciudadanía, "no existe un conocimiento claro de las competencias de la AZEE y de las de la AETLM" así como también expresan que "los procesos son demasiado costosos e implican mucho tiempo", y "los requisitos son excesivos"; y que con todas las regulaciones de calidad que exige el sector turístico, se desincentivan las dinámicas comerciales de la zona.

### *7.2.1 Licencias Únicas de Actividades Económicas (LUAE)*

De acuerdo a lo expuesto en el apartado anterior y considerando las dinámicas sociales, culturales y económicas detectadas en La Mariscal, se ha considerado analizar las Licencias únicas de Actividades Económicas y los procesos conexos a su emisión y renovación; así como también las exigencias técnicas y de calidad por parte de las diferentes entidades como El Cuerpo de Bomberos, Quito Turismo y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Las Licencias Únicas de Actividades Económicas (LUAE) tuvieron dos periodos importantes a lo largo del tiempo, el primero es el comprendido entre los años 2010 y 2016 y el segundo a partir del 2016 hasta la actualidad. Según lo establecido en el numeral 1 del artículo 46 de la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el régimen administrativo de las licencias metropolitanas y, en particular de la licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas en el distrito metropolitano de Quito, *"La LUAE, tiene una vigencia anual, con renovaciones automáticas hasta por cuatro años, sin perjuicios de las potestades de control y siempre que en cada año, hasta el 30 de abril, se cancelen las tasas o prestaciones económicas vinculadas con el ejercicio de las actividades económicas materia de la LUAE (...). Al concluir el cuarto año, caduca automáticamente."*

A partir del 2012, con la Ordenanza Metropolitana No. 236, las atribuciones para emitir las LUAE pasan a la Administración Especial Turística La Mariscal, y es en este periodo en donde se emiten gran cantidad de licencias dentro de las categorías I y II tales como atención médica, servicios profesionales, de diseño gráfico y publicidad, venta de bebidas, de bisutería, joyas, equipos tecnológicos, confecciones de ropa, salones de belleza, reparación de motocicletas, tratamientos médicos, fabricación de cosméticos, restaurantes, etc. es decir cuando se trate de procesos simplificados y ordinarios; mientras que las actividades de categoría III, por su impacto ambiental y social, requerían de un procedimiento administrativo especial que estará a cargo de las Secretarías.

Por otro lado, en el 2016 se emite la Ordenanza Metropolitana No. 125 reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 308; En donde se establece en el artículo 50 capítulo V que *"La LUAE tiene una vigencia indefinida, con renovación anual, previa actualización de datos. (...), (...) La renovación será realizada de manera automática, sin perjuicio de las potestades de control y sus consecuencias, y siempre que, en cada año, se hayan cancelado las tasas o prestaciones económicas vinculadas con el ejercicio de las actividades económicas materia de la LUAE, a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante."*

En este sentido, las renovaciones de las LUAE se vuelve un proceso automático y al existir gran cantidad de locales de comercio y servicios en La Mariscal que demuestran su preexistencia, estos pueden continuar con su libre funcionamiento y renovaciones anuales; sin embargo, se evidencia una pérdida en la calidad de la infraestructura de dichos establecimientos por lo que en el 2018 se emite la Resolución No. STHV-2018-011 que *"expide el reglamento que establece las condiciones técnicas mínimas requeridas en las materias correspondientes a: arquitectura y urbanismo,*

*seguridad, movilidad, salud y turismo, que deben cumplir las actividades económicas preexistente incompatibles con el uso de suelo y/o que no cumplan condiciones de implantación*", con lo que se inicia un proceso de "depuración" de los establecimientos que ofertan dichos comercios o servicios.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la entidad encargada de renovar las LUAE en el caso de incompatibilidades con el uso de suelo y/o que no cumplan con las condiciones de implantación establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 127 incorporada por la Ordenanza Metropolitana No. 210, siempre y cuando éstas demuestren preexistencia. Sin embargo, para dicha renovación los establecimientos deberán cumplir con las Reglas Técnicas determinadas por las entidades competentes encargadas de la revisión, aprobación o negación de las mismas (Bomberos, Quito Turismo o la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda).

Cabe mencionar que, los establecimientos que se encuentren en proceso de renovación por preexistencia pueden continuar con su funcionamiento durante el mismo, pero en caso de que el establecimiento cuente con una negativa por incumplimiento de la regla técnica de alguna de las entidades componentes, no podrá continuar su funcionamiento hasta que subsane las observaciones emitidas por los mismos.

### 7.2.2 Categorías de licenciamiento

Las Licencias Únicas de Actividades Económicas se dividen en 3 categorías[40] de acuerdo a factores de riesgos para las personas, bienes y ambiente, espacio público y convivencia ciudadana. En el DMQ estas categorías se dividen de la siguiente manera:

- Categoría I: Está conformada por actividades económicas de bajo riesgo, tales como heladerías, venta al por menos de artículos de bazar en general, comercio al por menor, etc.; y el proceso para obtener su licencia es *"simplificado*".
- Categoría II: Está conformada por actividades económicas que presentan un mediano riesgo a las personas, bienes y ambiente tales como reparación de vehículos automotores, bares, restaurantes, hoteles, farmacias, etc; y el proceso para obtenerlas es *"ordinario".*
- Categoría III: Está conformado por actividades económicas que representan alto riesgo a las personas y ambiente, tales como actividades industriales, venta de combustible para automotores y motocicletas en gasolineras y estaciones de servicio, y su proceso para obtenerlas es "especial".

El proceso *simplificado* incluye presentar en la Administración Zonal la documentación solicitada y el otorgamiento de la licencia de categoría I es inmediato siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

[40] La Ordenanza Metropolitana No. 308 del 2010 y la Ordenanza Metropolitana No. 125 del 2016 que la reforma, establecen el régimen administrativo de las licencias metropolitanas y, en particular, de la licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Capítulo IV.- describe los procedimientos administrativos para el otorgamiento de la LUAE de acuerdo a las diferentes categorías. El anexo 7 de la Ordenanza No. 308, contiene la tabla de aplicación de categorías para la LUAE.

*"a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto; b) Que la actividad económica materia del licenciamiento corresponda a la Categoría 1; c) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de normas administrativas t, de Reglas Técnicas vigentes; y, d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento."*

Para el proceso *ordinario* de obtención de LUAE en categoría II, la inspección para verificar el cumplimiento de las reglas técnicas de acuerdo al tipo de negocio, será posterior a la emisión de la licencia. En caso de que las actividades a licenciarse sean turísticas, esta inspección será previa a la emisión de la licencia. Para el otorgamiento de la LUAE, el administrado deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

*"a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, ya sea de manera presencial o virtual; b) Que la actividad económica materia del licenciamiento corresponda a la Categoría II; c) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos; y, d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento."*

En cuanto al procedimiento *especial,* además de regirse a este proceso para obtener las Licencia Única para Actividades Económicas de la categoría III, lo harán también las actividades económicas que se encuentren en las categorías CZ1A (bares y discotecas), CZ1B (salas de recepciones y banquetes) y CM1 (nigth clubs, casa de citas, centros de tolerancia, moteles); y los centros de faenamiento y procesamiento de carne. Los interesados deberán ingresar la solicitud a la Secretaría competente, incluyendo un formulario en donde se detalle el tipo de actividad a ejercer y la caracterización de los impactos positivos y negativos. La Secretaría notificará y convocará a las secretarías y entidades relacionadas al licenciamiento a mesas de trabajo para verificar la existencia de preexistencias, solicitar inspecciones previas e informes técnicos en donde se especifique la aprobación de la inspección o los acuerdos establecidos para el cumplimiento de las observaciones técnicas. Para el otorgamiento de la LUAE, el administrado deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

*"a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante; b) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos para el efecto; y, c) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento y los informes otorgados por los Componentes o las Actas de Compromiso o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas presentadas ante dichos Componentes mismos que son de obligatorio cumplimiento en los términos convenidos."*

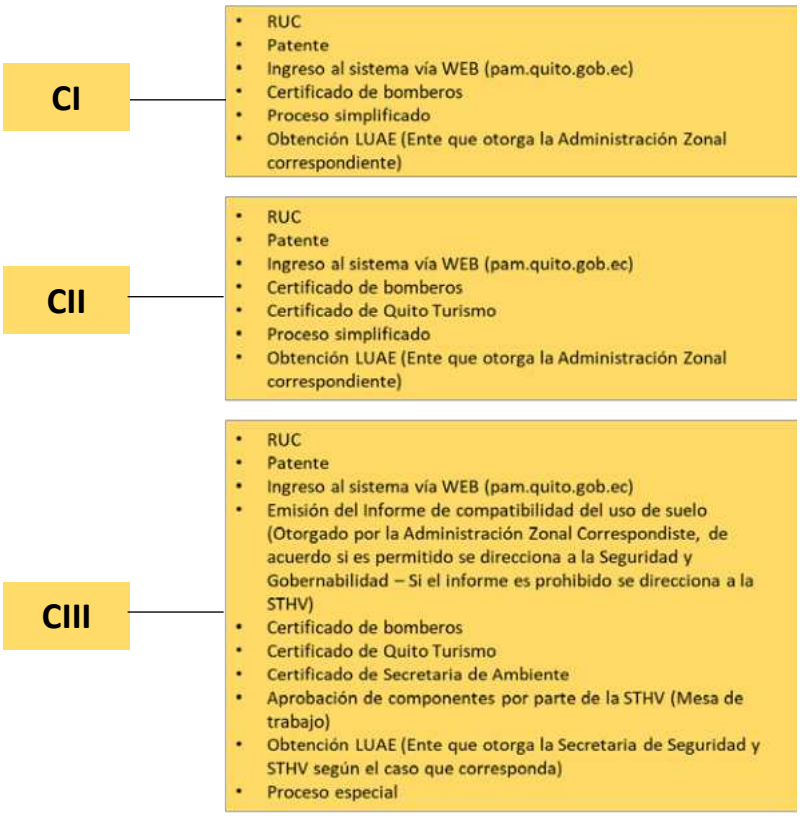



**Figura 312 Requisitos para obtención de LUAE según la categoría.**

Elaboración: STHV, 2022.

Uno de los espacios que ha presentado conflictos respecto a los permisos y licenciamientos de las actividades permitidas es El Útero, este es un espacio sociocultural, que como manifiestan sus representantes, ha sufrido en varias ocasiones multas y clausuras ya que la Licencia Única para Actividades Económicas (LUAE) con la que cuentan, tienen el inconveniente de que *"este documento no abarca todas las actividades culturales que realizamos"* (El Telégrafo, 2019). En este sentido, se realizó un análisis del predio y se evidencio que cuenta con 7 Actividades Económicas diferentes que son compatibles con el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) asignado al predio. Sin embargo, dicho uso de suelo no es compatible para actividades que impliquen la venta de bebidas alcohólicas en eventos sociales, es decir que para actividades como sala de recepciones o discotecas; cabe mencionar que para estas últimas actividades mencionadas, el establecimiento deberá cumplir con la norma técnica en materia de Turismo para este tipo de establecimientos.

Por lo que es indispensable que en el sector de La Mariscal se establezcan estándares y normas técnicas que permitan regular las renovaciones de las Licencias de Actividades Económicas para que estas brinden servicios de calidad a los usuarios y no generen conflictos con los usos de suelo que se encuentran alrededor. Por otro lado, es indispensable que la entidad responsable de cada uno de los procesos brinde la información adecuada a los usuarios, para generar transparencia y eficacia durante los mismos.

# Capítulo 8. Conclusiones

## 8.1 Hallazgos del diagnóstico

### 8.1.1 Dimensión morfológica

- En el polígono La Mariscal, el análisis del reparto viario refleja que el 66% del viario está destinado a los vehículos motorizados (vías carrozables y los estacionamientos), lo que evidencia un desequilibrio en dicho reparto.
- La imagen urbana del polígono de La Mariscal es heterogénea debido a los diversos cambios que se han presentado en su forma de ocupación y alturas de las edificaciones, estas inciden en la iluminación y asoleamiento del espacio público y privado, y en la proporción entre estos.
- El perfil urbano refleja la subutilización de los predios ya que estos no llegan a las alturas establecidas en la normativa, así como también la ocupación de los retiros incide en la proporciones de llenos y vacíos en el perfil urbano.
- Se evidencia que en zonas como la sección final de la Av. 12 de octubre, el espacio destinado al tránsito peatonal es insuficiente.
- El 39% de las edificaciones existentes en La Mariscal, están destinadas a viviendas, mientras que el 32% tienen como destino económico el comercio, sin embargo espacialmente estas no se encuentran aisladas unas de otras por lo que es importante establecer estándares que garanticen su convivencia.
- Existe una trama de ciclovías con diferentes características que atraviesan y recorren el polígono.
- Fraccionamiento inadecuado de lotes, existencia de predios con frentes menores a 10 m.
- Posee una trama urbana continua, compuesta morfológicamente por diferentes trazados urbanos y lógicas de estructuración urbana que responden a los diversos momentos históricos de la ciudad, desde la expansión primaria de la ciudad hacia la llanura de Iñaquito hasta 1950 mediante el plan Odriozola para urbanizar el entorno circundante al polígono de estudio y en 1960-1970 consolidar el manzanario que se mantiene hasta la actualidad.
- Se encuentra atravesado por 4 arterias longitudinales de conexión metropolitana.

### 8.1.2 Dimensión normativa

- El área asignada con uso múltiple en el polígono de La Mariscal aumentó en un 5% en el PUGS respecto a la normativa PUOS, mientras que el uso residencial disminuyó en 6% de su superficie, esto se debe a que en el corazón del polígono se asigna uso múltiple para promover las actividades comerciales que ya se desarrollan en el lugar, pero en las zonas más residenciales se promueve la residencialidad con sus diferentes tipologías, mismas que conlleva a tener mayor o menor compatibilidad con ciertas actividades económicas.
- De acuerdo a los cambios de uso de suelo respecto a la norma PUOS-PUGS, 27 Actividades Económicas vigentes se encuentran en uso de suelo prohibido y 37 en suelo restringido que pueden causar conflicto con las demás actividades a desarrollarse en el lugar, sin embargo, al ser preexistencias pueden continuar con su funcionamiento.

- Se evidencia que los niveles de edificabilidad se encuentran por debajo de lo establecido en la norma PUOS, ya que el 48% de las edificaciones se encuentran con niveles de edificabilidad entre el 11 % y 50% (formación 1 y 2), esto indica una subutilización de la edificación en relación a la norma.
- Las formas de ocupación asignadas en las normas PUOS-PUGS, no corresponden a lo que refleja la realidad del territorio ya que a pesar de que predomine la forma de ocupación aislada en la norma, predomina en muchas zonas, la forma de ocupación a línea de fábrica ya sea porque en la Ordenanza 0018-2005 se permite la ocupación de los retiros en planta baja o por ser bienes que responden a un proceso histórico constructivo con esta forma de ocupación.
- Se ha generado una tendencia constructiva denominada "Caja de Cristal" lo cual ha permitido ocupar los retiros frontales, pero ha afectado en la imagen urbana debido a la falta de regulaciones para mantener una imagen urbana homogénea.
- A diferencia de los niveles de edificabilidad, los niveles de ocupación reflejan una sobreocupación de las plantas bajas, ya que el 43% de las edificaciones están ocupando más del 100% de lo permitido en la normativa vigente, es decir que están ocupando los retiros.
- El estándar urbanístico de lotes contiguos a bienes patrimoniales, en su componente de actividades y servicios restringidos, presenta conflictos con las dinámicas comerciales de La Mariscal ya que se muestra muy restrictivo, por lo que se pueden plantear consideraciones particulares para este plan.
- No se ha logrado una consolidación y aprovechamiento del suelo por: falta de interés mercado inmobiliario, presencia de alto número de edificaciones patrimoniales inventariadas, presencia de importante número de instituciones públicas y privadas, reemplazo de actividad residencial por oficinas, comercios y servicios, falta de promoción inmobiliaria en beneficio de todos los actores urbano y falta de regulaciones a los centros de diversión.

### *8.1.3 Dimensión cultural*

- Sector de transición desde la migración de personas acaudaladas que buscaban salir del Centro Histórico de Quito a finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, hasta convertirse en el primer barrio de negocios de Quito en la década de 1980 hasta los 2000 aproximadamente.
- La parroquia Mariscal Sucre, y en específico el sector La Mariscal, cuenta con una amplia representatividad de patrimonio arquitectónico inventariado. El sector guarda una diversidad de obras arquitectónicas que fueron edificadas desde inicios de los años 1920 y 1935, cuando se registraron las primeras ocupaciones de La Mariscal principalmente con villas, chalets, castillos y palacetes diseñados y construidos a gusto de sus propietarios (la clase acomodada Quiteña) bajo influencias arquitectónicas internacionales. Actualmente, la parroquia La Mariscal es la cuarta parroquia urbana con mayor cantidad de inmuebles patrimoniales inventariados, 364 en total y 314 inmuebles registrados específicamente en el polígono de estudio que abarcan 203 inmuebles oficialmente inventariados y 111 de interés patrimonial.

- La mayoría de los bienes inmuebles patrimoniales del sector son de propiedad privada (94,5%) y solamente un 5,5% son de propiedad pública (estatal y municipal) en los cuales funcionan principalmente equipamientos administrativos y de servicio público.
- Aproximadamente un 70% de los inmuebles patrimoniales y de interés patrimonial desarrollan actualmente más de dos actividades en su interior, por lo general en sus primeras plantas albergan actividades comerciales y en sus plantas superiores prevalece la residencialidad, mientras que otros han sido completamente dedicados a las actividades comerciales y provisión de servicios en el sector.
- Se evidencia que las formas de ocupación en los lotes en los cuales se emplazan los bienes patrimoniales han tenido transformaciones debido a la permisividad normativa de ocupación de sus retiros frontales, más conocidos como "Cajas de Cristal", objeto que no ha sido aplicado de la forma esperada y en varios casos han alterado la imagen urbana del bien. En general la raíz del problema puede ser la ausencia de lineamientos técnicos y de materialidad para la aplicación de esta ocupación y añadidos a las edificaciones.
- El "*Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales*" aprobado por el Plan de Uso y Gestión de suelo tiene aplicabilidad para los bienes inmuebles patrimoniales que se ubican en el tratamiento de Protección Urbanística, por lo cual es necesario abordar en la propuesta una solución integral para aquellos inmuebles ubicados en el tratamiento de Potenciación y lograr un equilibrio que permita el desarrollo y la consolidación de los espacios subutilizados del sector sin afectar el carácter patrimonial del mismo.
- El sector experimenta una desocupación del aproximadamente 4% de los inmuebles patrimoniales, y un 9% del total de los inmuebles registran intenciones de alquiler y venta. En específico un 43% se ha identificado con anuncios de venta y un 57% con anuncios de alquiler. Según sus propietarios estas medidas en cierta forma responden a los costos de mantenimiento de un bien patrimonial y debido a que la zona se ha convertido en una zona mayoritariamente comercial que residencial.
- La Mariscal se destaca por ser uno de los sectores con mayor cantidad de espacios culturales híbridos en todo el distrito, lo cual articulado al espíritu patrimonial del sector puede fortalecerlo como centralidad y como mecanismo de promoción turística.

### *8.1.4 Dimensión social y económica*

- Según el Censo de población y vivienda de 2010, dentro del polígono La Mariscal había 7.888 residentes. Por su parte, según la proyección del pre censo 2021, la población aumentó a 11.176 personas, lo cual significa un incremento poblacional del 41,68%. Vale destacar que el crecimiento poblacional no es generalizado, sino que acontece en zonas localizadas.
- La zona con mayor población de La Mariscal se conforma por las avs. 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, y 12 de Octubre, y la calle Gral. Francisco Flores. En esta zona residen 4.644 personas, lo cual representa el 41,55% de la totalidad de la población del polígono La Mariscal. La zona destaca debido a que en años recientes hubo un crecimiento poblacional generalizado, debido al desarrollo de varios proyectos de torres residenciales. Al analizar datos del Censo 2010 y el Pre censo 2021, se identifica que en la mayoría del polígono hay un incremento poblacional de hasta 285 habitantes por manzana.

- Se identifican 8 manzanas donde la densidad poblacional neta llega hasta 572 Hab/Ha. 6 de estas manzanas se encuentran en el polígono mencionado en el párrafo anterior, y hay 2 casos en el eje de la av. Colón. Además, se identifican 14 manzanas sin residentes, 52 manzanas entre 2 y 60 Hab/Ha, 42 manzanas entre 61 y 120 Hab/Ha, 21 entre 121 y 180 Hab/Ha, 10 entre 181 y 240 Hab/Ha, y 8 entre 241 y 300 Hab/Ha. Al analizar las manzanas con población menor a 121 Hab/Ha, se identifica que estas corresponden al 69,68% de la totalidad de las manzanas. Esto indica que la mayoría del territorio de La Mariscal no supera esta densidad poblacional neta.
- Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, el 69,8% de la población del polígono La Mariscal se autodenominó mestiza. Este porcentaje es ligeramente superior en el DMQ (82,8%). Por su parte, el 19,5% de personas residentes dentro del polígono se autodenominó blanca. Este porcentaje es mayor que en el DMQ, en una relación 3 a 1, aproximadamente.
- Proaño (2011) sostiene que La Mariscal se ha desarrollado como un territorio con una considerable población extranjera, que habita y trabaja en este sector. Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, el 14,1% de la población del polígono La Mariscal nació fuera del país, este porcentaje es mayor que en el DMQ en una relación 6 a 1, aproximadamente.
- Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, el 4,3% de la población del polígono La Mariscal se encuentra en situación de discapacidad. Este porcentaje es similar al del DMQ (4,5%).
- En relación a la propiedad del suelo, hay 6 lotes con un área mayor a 1 hectárea (10.000 m2) que se encuentran en unipropiedad. En 5 de los 6 casos, los lotes corresponden a equipamientos públicos y privados.
- Según información de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ, durante el periodo 2019-2021, dentro del polígono La Mariscal hubo 1628 denuncias de delitos. En 2019 hubo 882 denuncias, en 2020 hubo un decrecimiento del 51,6% con respecto a 2019 (427 denuncias), mientras que en 2021 hubo un decrecimiento del 25,3% con respecto a 2020 (319 denuncias).
- La mayor cantidad de denuncias delitos (entre 15 y 28 delitos/ha) en 2019 sucedió en 4 sectores específicos: la intersección entre las avs. 6 de Diciembre y Colón, la calle Mariscal Foch entre las avs. 6 de Diciembre y Amazonas, la intersección de la calle 9 de Octubre y la av. Colón, y en la intersección de las avs. Veintimilla y 10 de Agosto (Parque Julio Andrade). El 76,8% de delitos denunciados corresponden a robos, y el 23,2% a hurtos.
- La mayor cantidad de denuncias de delitos (de 8 a 9 delitos/ha) en 2020 se ubica en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón. Se identifican 4 zonas donde se reportan entre 5 y 6 delitos/ha: la intersección de la av. Colón con la calle 9 de Octubre, la intersección de la calle Jorge Washington con la av. 10 de Agosto, la intersección entre la calle Vicente Ramón Roca y la av. Amazonas, y la intersección de las calles Mariscal Foch y Juan León Mera. El 84,5% de delitos denunciados corresponde a robos, y el 15,3% a hurtos. La disminución en las denuncias de delitos entre 2019 y 2020 (51,6%), podría deberse a la declaratoria de emergencia por la pandemia mundial COVID 19, lo que llevó a un periodo de 4 meses de confinamiento durante 2020. El confinamiento incidió en una disminución

del uso del espacio público; por ende, se redujo la oportunidad de cometimiento de delitos, pues la interacción fue limitada.

- Las zonas con mayor cantidad de denuncias de delitos (entre 6 y 7 delitos/ha) en 2021 se ubican en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón, y la intersección de las avs. Colón y Amazonas. El 88,7% de delitos denunciados corresponden a robos, y el 11,3% a hurtos. En complemento, se identifica un decrecimiento del 25,3%, en comparación a 2020. Las zonas con mayor cantidad de denuncias por robo a personas (entre 4 y 5 delitos/ha) en 2021 se ubican en la intersección de las avs. 6 de Diciembre y Colón, y la intersección de las avenidas Colón y Amazonas. Esto podría suceder debido a que ambas zonas son altamente transitadas durante el día, y hay mayor probabilidad de ser víctima de un delito.
- La mayor cantidad de delitos en 2021 (115) sucede en el horario de la tarde (12:00-17:59 pm). Sin embargo, la mayor cantidad de delitos/ha en zonas específicas (entre 2,2 y 2,4) sucede en la noche (18:00-23:59 pm). Al analizar la totalidad de delitos en 2021 (en todos los horarios del día) y superponer esta información con las LUAE correspondientes a clubes nocturnos y bares, se distingue que no existe una correlación fuerte entre la cantidad de delitos y la ubicación de estas actividades económicas. Al analizar la misma información, pero únicamente con los delitos que ocurren en la noche y la madrugada, se distingue una mayor correlación entre la ubicación de estas actividades económicas con la cantidad de delitos que acontece en ese clúster específico: el polígono conformado por avs. 6 de Diciembre, Colón, Amazonas e Ignacio de Veintimilla.
- Según información del boletín estadístico de la Administración zonal La Mariscal: enero-agosto de 2020, los incidentes reportados en el SIS ECU 911 dentro de la Administración Zonal Especial Turística La Mariscal tuvieron un decrecimiento del 49,1% en el periodo de enero a agosto de 2020 respecto al mismo periodo del 2019. Destacan los incidentes de convivencia ciudadana con una reducción del 51,4%, los incidentes de violencia sexual los cuales disminuyeron 46,7%, seguido por los incidentes de amenazas antrópicas y delitos, con una disminución de 44% y 43,3% respectivamente.
- En el periodo 2022-2023, el valor del AIVA dentro del polígono de La Mariscal oscila entre los 415 hasta los 1.020 $/m2. La zona con la mayor asignación de AIVA (de 901 a 1.020 $/m2) corresponde a los lotes colindantes con los ejes de las avs. Amazonas y 6 de Diciembre. Al remate de los ejes de las avs. Coruña y Orellana con la 6 de Diciembre le corresponde un AIVA entre 801 y 900 $/m2. Los valores más altos de las AIVAS se encuentran hacia los ejes viales en coherencia con su jerarquía (avs. Amazonas, 6 de Diciembre, Coruña y 12 de Octubre, respectivamente), los cuales decrecen hacia el interior de estos ejes. Los mayores valores de AIVA corresponden a la zona oriental de la avenida 6 de Diciembre (polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 12 de Octubre, Coruña, y Orellana). Se podría especular que el valor del suelo (AIVA y comercial) en esta zona es más alto debido a un creciente desarrollo inmobiliario, la aglomeración de actividades financieras y de oficinas en el eje de la 12 de Octubre y La Coruña, además de la aglomeración y diversidad de actividades económicas.
- Al analizar la base de datos del portal digital inmobiliario PROPERATI dentro del polígono La Mariscal en el periodo 2020-2021, se identifican 390 propiedades que se ofrecen en alquiler y 177 que se ofrecen en venta. La mayor cantidad de inmuebles ofertados son

departamentos (239 casos), oficinas (160 casos), y locales comerciales (125 casos). En relación a la concentración de propiedades en venta de la base de datos de PROPERATI, se identifican 3 ejes viales con aglomeraciones en zonas específicas, con hasta 6 propiedades en venta por hectárea: las avs. Colón, Amazonas, e Ignacio de Veintimilla. En relación a la concentración de propiedades en alquiler, se identifican 3 zonas con mayor aglomeración, con hasta 28 propiedades en alquiler por hectárea: la intersección entre la 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla, con tendencia hacia la Reina Victoria al noroeste; la plaza Foch y sus inmediaciones, con tendencia hacia la avenida Amazonas; y la intersección entre Amazonas y Pinta y sus inmediaciones, tanto hacia la Colón como hacia La Niña.

- Para 2021, dentro del polígono La Mariscal hubo 2.350 LUAE activas. En función de una desagregación realizada por el equipo técnico, se identifican 1.329 LUAE (56,6%) vinculadas a la oferta de productos de consumo, y 1.021 LUAE (43,4%) vinculadas a la oferta de servicios. Esto indica que el polígono mantiene una estructura socioeconómica similar entre la oferta de productos y la de servicios.
- Al desagregar las LUAE en grandes grupos de actividades económicas, se distingue una estructura socioeconómica diversa, donde la mayor cantidad de LUAE dentro del polígono La Mariscal corresponde a la venta de productos alimenticios (21,53%), venta de artículos de uso cotidiano -doméstico/oficina- (15,49%), servicios de salud humana/animal (10,98%), y servicios de administración y consultoría (10,09%).
- Hay 543 LUAE vinculadas al sector turístico (23,1% del total), donde destacan: cafeterías, restaurantes, y venta de bebidas sin alcohol (289 LUAE), preparación y servicio de bebidas con alcohol (107 LUAE), y servicios turísticos: alojamiento y agencias de viajes (97 LUAE). La mayor cantidad de LUAE vinculadas a este sector (Hasta 24 LUAE/ha) se ubican en las inmediaciones de la plaza El Quinde (Plaza Foch), específicamente dentro del polígono conformado por la av. 6 de Diciembre, calle Ignacio de Veintimilla, av. Amazonas, y las calles Luis Cordero y Baquerizo Moreno.
- Una de las actividades económicas con mayor concentración en el polígono de La Mariscal son aquellas relacionadas al estipendio de bebidas alcohólicas para consumo en lugares de venta y de no consumo en los lugares de venta. Esta actividad encuentra su máxima concentración en los alrededores de la Plaza Foch y en un rango más amplio entre las avenidas Ignacio de Veintimilla, Amazonas, 6 de diciembre y calle Luis Cordero. Vale destacar que se relacionan con el centro mayor centro de distracción nocturna del sector centro-norte de la ciudad.
- Hay 362 LUAE vinculadas al sector de la salud (15,4% del total), donde destacan: servicios médicos/odontológicos (241 LUAE), farmacias (35 LUAE), venta de insumos médicos (27 LUAE), y la fabricación/venta de productos ópticos/dentales (26 LUAE). La mayor cantidad de LUAE vinculadas a este sector (Hasta 36 LUAE/ha) se aglomeran en 2 zonas específicas: Hospital de Clínicas Pichincha e inmediaciones (Entre Ignacio de Veintimilla y 9 de Octubre), y Hospital Baca Ortíz e inmediaciones (Entre 6 de Diciembre y Colón).
- Hay 305 LUAE vinculadas al sector financiero/administrativo (13% del total), donde destacan: servicios administrativos (189 LUAE), y servicios de consultoría (48 LUAE). La mayor cantidad de LUAE vinculadas a este sector (Hasta 7 LUAE/ha) se aglomeran en zonas específicas de los ejes viales de las avs. Amazonas, Colón, y 12 de Octubre.

- Hay 280 LUAE vinculadas al sector de venta y servicios tecnológicos (Hardware/software) (12% del total), donde destacan: venta de tecnología (Hardware/Software) (157 LUAE), servicios informáticos (63 LUAE), y servicios de telecomunicaciones (40 LUAE). La mayor cantidad de LUAE vinculadas a este sector (Hasta 53 LUAE/ha) se aglomeran en el centro comercial El Espiral y sus inmediaciones (Entre Juan León Mera y Jorge Washington).
- De las 2.350 LUAE activas en 2021, 1.005 se encuentran en proceso de renovación (42,8%), y 1.345 en proceso de emisión (57,2%). Al analizar la densidad de LUAE por lote se identifica que en el 57% de los lotes (1.016) no hay LUAE, en 764 lotes hay entre 1 y 10 LUAE (56,3%), en 22 lotes hay entre 11 y 25 LUAE (42,3%), en 3 lotes hay entre 26 y 50 LUAE (1,2%), entre 51 y 100 LUAE no hay casos, y en 1 lote hay entre 101 y 154 LUAE (Hay 140 LUAE dentro del Centro Comercial El Espiral).
- Según información proporcionada por la AMC, dentro del polígono La Mariscal se realizaron 60 inspecciones a actividades económicas con LUAE, durante el periodo 2018-2021. El año con mayor cantidad de inspecciones fue 2020, con 20 casos. De las 60 inspecciones realizadas, en 22 casos hubo una infracción. Los años con mayor cantidad de infracciones son 2018 con 7 casos, y 2020 con 8 casos. El tipo de infracciones a LUAE (2018-2021) se desagrega de la siguiente forma: 73% corresponde a actividades económicas que no presentan LUAE, el 9% a actividades económicas con LUAE caducada, y del 18% restante, no se tiene información. Según la información proporcionada no existen actividades económicas que incumplan con la actividad asignada en la LUAE.

### *8.1.5 Dimensión ambiental*

- Con respecto a la cobertura de áreas verdes, el sector de La Mariscal cuenta con un IVU de 2 m2/Hab que estaría muy lejano al rango sugerido por la OMS que es de 9 m2/Hab, es importante aclarar que para este cálculo no se tomó en cuenta el parque El Ejido que es de escala metropolitana ni el parque el Arbolito de escala zonal por encontrarse fuera del límite del área de estudio o, también se excluyeron los parterres por ser espacios públicos no verdes.
- La Mariscal, es una de las zonas en DMQ con una dotación vegetal y de arbolado urbano aceptable, no cuenta con diversidad de especies en la zona, tenemos estos ejemplos: la calle Juan Rodríguez, Av. 6 de diciembre, entre Tarqui y Av. Patria, la Cordero entre Almagro y Reina Victoria, las cuales cuenta con alto número en árboles patrimoniales en las aceras y son referentes de un alto índice de arbolado, pero en el resto de calles o es escasa la vegetación o de plano nula. Es importante considerar la función de los árboles ya que son factores que aportan en la reducción de las islas de calor al lograr zonas más permeables, se recomienda retomar el proyecto “Quito Endémico” que busca la introducción de especies nativas, propuesta del Municipio de Quito a través de la EPMMOP.
- En cuestión de contaminación acústica en La Mariscal, el ruido existente está relacionado a las fuentes fijas como son los negocios de diversión nocturna (bares, karaokes, restaurantes y discotecas) además del ruido ocasionado por el tráfico vehicular, la afluencia de personas y demás factores exteriores, superan los umbrales máximos permitidos por lo que es necesario proponer normas o reglamentos que faciliten la gestión del tránsito y del aspecto ambiental además de regular las horas de funcionamiento de los establecimientos.

- Para la contaminación visual se vio que se concentra cerca de las arterias principales, los casos que más se repiten son vallas publicitarias, postes de electricidad con cableado, grafitis, edificios abandonados y deteriorados.
- La contaminación atmosférica hace referencia a la calidad del aire de la ciudad de Quito si bien la calidad de aire es aceptable, existen ciertos tipos de contaminantes que rebasan las normas establecidas como la concentración vehicular en horas pico.
- Las principales amenazas naturales a las que este sector está expuesto se relacionan con riesgos que afectan a todo el DMQ, los cuales comprenden: riesgos sísmicos, amenazas volcánicas e inundaciones en épocas lluviosas, las cuales se agravan debido a la escasa cantidad de pisos permeables e insuficientes áreas verdes.

### *8.1.6 Dimensión sistemas públicos de soporte*

- Al analizar el polígono La Mariscal con información del Censo de Población y Vivienda 2010, se identificó que La Mariscal está localizada en una zona abastecida por la mayoría de servicios y equipamientos de carácter público o privado, además en la totalidad del área de estudio hay cobertura de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos.
- De análisis realizado se determinó que en el polígono de La Mariscal predominan los equipamientos de carácter privado principalmente en educación de escala sectorial y zonal y equipamientos de salud de escala sectorial. En cuanto a equipamientos religiosos y de servicios funerarios, se observa una inexistencia en cuanto a la oferta del sector público en este ámbito: por otro lado, respecto a los equipamientos de seguridad, recreación y deporte y administración pública predominan los de carácter público sobre los privados.
- En el polígono de La Mariscal se identificaron 263 equipamientos de los cuales 83 son públicos y 180 privados, de estos últimos predominan los equipamientos de salud y educativos, mientras que, en cuanto a los equipamientos públicos, se evidencia una predominancia de los destinados a administración pública de escala metropolitana, mismos que en conjunto con la oferta de comercios y servicios convierten a La Mariscal en un atractor y una centralidad metropolitana. Sin embargo, en cuanto a los demás tipos de equipamiento se evidencia un desequilibrio en cuanto a públicos y privados, y al considerar que con los equipamientos privados no se garantiza el acceso de toda la ciudadanía, estos no se los considerará para los análisis de coberturas siguientes.
- Respecto a las escalas de equipamientos existentes en La Mariscal y su área de influencia, se puede observar que predominan y existe diversidad de los equipamientos de escala sectorial y zonal, mientras que los de escala barrial tienen diversidad, pero son escasos. Los de escala metropolitana no presentan mayor variedad en las tipologías, predominan los de administración pública, y se encuentran concentrados en la zona de la Av. Amazonas entre Av. Patria y Veintimilla.
- Como resultado de los análisis de cobertura se determinó que los equipamientos de recreación y deporte el 28,74% del territorio analizado cuenta con buena cobertura y 40,25% del territorio tiene cobertura regular. Respecto al equipamiento educativo únicamente el 17,00% cuenta con buena cobertura y el 40,70% con cobertura regular. En cuanto a cultura, el 86,34% de la superficie tiene cobertura regular, mientras que la

cobertura del equipamiento de seguridad el 100% es regular y del de administración pública el 100% del territorio tiene cobertura escasa. Esto indica que no existe una cobertura adecuada de equipamientos de escala barrial en el polígono de La Mariscal y su área de influencia, sin embargo existe una cobertura adecuada de los diversos equipamientos de escala sectorial y zonal, esto se debe a las dinámicas sociales, culturales y administrativas que se han venido desarrollando a lo largo de los años en el sector, convirtiéndola en una centralidad de carácter metropolitano pero que ha dejado de lado las dinámicas sociales de los residentes del lugar quienes requieren de los diversos equipamientos de menor escala y proximidad para fomentar la residencialidad.

- En referencia a la continuidad vial longitudinal que atraviesa el polígono La Mariscal (norte-sur) se identifica que:

    - La av. 10 de Agosto (límite occidental del polígono) es un eje conector entre el Centro Histórico y el hipercentro occidental de la ciudad. La vía continúa en dirección norte y a la altura del redondel de El Labrador se convierte en la av. Galo Plaza, la cual continúa hacia el sector de Carcelén hasta coincidir con la Panamericana Norte.
    - La av. Amazonas nace en su intersección con la av. Patria (En el límite con el parque El Ejido) y vincula al polígono con el hipercentro de la ciudad, hasta cruzar con la av. La Prensa, la cual continúa hacia el sector de El Condado hasta coincidir con la av. Manuel Córdova Galarza, la cual continúa hacia el sector de La Mitad del Mundo.
    - La av. 6 de Diciembre nace a la altura del parque El Arbolito y vincula el polígono con el hipercentro hasta cruzarse con la av. Galo Plaza, la cual continúa hacia el sector de Carcelén hasta coincidir con la Panamericana Norte.
    - La avenida 12 de Octubre (límite oriental del polígono La Mariscal) nace a la altura del parque El Arbolito, se convierte en la avenida Gran Colombia hacia el centro de la ciudad, y se transforma en la Avenida González Suarez a la altura de la plaza Lincoln en su intersección con la avenida Orellana. La 12 de Octubre vincula al polígono con el centro-sur de la ciudad (Itchimbía y Centro Histórico), mientras que al norte lo hace con el sector de Guápulo y La González Suarez.

- En relación a la continuidad vial transversal (oriental-occidental), se identifica que:

    - La av. Patria se transforma en la av. Queseras del Medio hacia el oriente y vincula el sector con el sector de El Trébol, el cual es una zona de acceso al hipercentro de la parte suroriental de la ciudad (Sur de Quito y Valle de Los Chillos). Hacia el occidente, la Patria se transforma en Av. Alfredo Pérez Guerrero que se cruza con la avenida América, la cual tiene sentido longitudinal.
    - La av. Colón termina en el redondel de la Plaza Artigas al oriente y conecta con la avenida La Coruña, la cual es punto de acceso al sector de La Floresta, González Suarez y Guápulo. Al occidente, la Colón termina en la av. América.

- La av. Orellana remata al oriente en el redondel de La Plaza Lincoln en su intersección con la av. 12 de Octubre, y termina al occidente en su intersección con la av. 10 de Agosto, la cual tiene sentido longitudinal.

- Debido a la demanda de vehículos en horas pico en el redondel de la Plaza Artigas, se generan conflictos entre autos que desean ingresar y salir del redondel, y ciclistas que desean transitar hacia la ciclovía que va desde la calle Colón hasta la Coruña o 12 de Octubre. Una problemática respecto a la movilidad peatonal radica en la carencia de señalización horizontal y vertical, lo cual no da un mensaje claro a peatones y conductores, y tiene como consecuencia la dificultad de tránsito de los peatones en toda esta zona.
- Los pasos a desnivel tienen una señalización deficiente lo cual ocasiona dificultad al momento del cruce de los peatones. Además se identifica una deficiencia en el mantenimiento del espacio público en las inmediaciones de estos espacios, lo cual podría ser una de las causas de la inseguridad en la zona.
- El hipercentro de Quito concentra gran cantidad de actividades vinculadas al trabajo y ocio, lo cual ocasiona saturación y congestión en el tránsito vehicular, niveles que en ocasiones superan la capacidad física de las vías tanto colectoras como locales. La situación se agrava ante la presencia de equipamientos urbanos (públicos/privados), lo cual genera gran cantidad de viajes y concentración de personas. Esto produce fricciones en los flujos vehiculares, como: estacionamientos en diferentes sitios de las vías, paradas inapropiadas de buses/taxis/vehículos particulares, cruce aleatorio de peatones, siniestros de tránsito, daño de vehículos, y deficiencias en la geometría vial.
- En el caso del polígono La Mariscal, a partir del análisis de conteo vehicular, se pudo inferir posibles zonas donde hay mayor aglomeración vehicular a ciertas horas del día. En el caso de la av. Patria (entre Juan León Mera y Reina Victoria) en el tramo que va en sentido oriente-occidente, la mayor congestión vehicular de lunes a viernes ocurre entre 8:00 y 9:00. Esto podría deberse a que ese horario coincide con el inicio de la jornada laboral y educativa del sector. En el caso de la av. Ignacio de Veintimilla (entre Amazonas y Reina Victoria) en el tramo que va en sentido occidente-oriente la mayor congestión vehicular de lunes a viernes ocurre entre las 8:00 y 9:00. La causa de la congestión a esta hora, podría ser la misma que en el sector de la av. Patria. En el caso de la calle Juan León Mera (entre Patria y 18 de septiembre), la mayor congestión vehicular de lunes a viernes ocurre entre 8:00 y 9:00. Al igual que en los otros dos casos, el horario sugiere que esa es la hora de mayor congestión vehicular dentro del polígono de estudio.
- El polígono La Mariscal cuenta con cobertura de transporte motorizado público en todas las vías colectoras, en una vía local transversal: Ignacio de Veintimilla, y en dos vías locales longitudinales: 9 de Octubre y Juan León Mera. Los tipos de transporte motorizado, tanto público como privado, disponibles dentro del polígono son: BRT (Trole y Ecovía), buses convencionales, taxis, transporte turístico, transporte intercantonal, y vehículos particulares. Además, se prevé que el Metro de Quito funcione a finales de 2022 (hay 3 estaciones en el radio de influencia de La Mariscal).

- Al analizar la cobertura de los 3 sistemas de transporte masivo combinada (bus convencional, BRT y Metro) se identifica que el polígono La Mariscal cuenta con abastecimiento de transporte en la totalidad de su territorio.
- La sumatoria de estacionamientos públicos (zona azul) y privados abiertos dentro del polígono La Mariscal asciende a 6.406 plazas. 3.006 corresponden a la zona azul (46,9%) y 3.400 a estacionamientos privados abiertos (53,1%).
- Según un reporte de prensa, a la ciudadanía se le dificulta encontrar espacios de estacionamiento vehicular en la Plaza Foch y sus inmediaciones, a partir de las 16:00, especialmente entre jueves y sábado. Esto se debería a que durante estos días hay mayor actividad de ocio y diversión nocturna, dentro del polígono de la Zona Rosa (Plaza Foch e inmediaciones). Por otra parte, en otro reporte de prensa se sostiene que la época del año con menor afluencia vehicular nocturna en la zona sucede durante el mes de julio.
- En el polígono La Mariscal hay 11,2 km de ciclovías, lo cual corresponde al 8,9% del total del DMQ. Del total de km de ciclovías en La Mariscal, 6,31 km corresponden a ciclovía segregada (56,3%), y 4,9 km a ciclovía compartida tipo 1 (43,7%). Según un reporte de prensa, una de las problemáticas en la infraestructura de las ciclovías del polígono La Mariscal es la señalización. Por su parte se identifica que el Sistema Bici-Q se encuentra fuera de servicio. Según reporte de prensa, la infraestructura de las estaciones se encuentra en deterioro, mientras que las bicicletas se encuentran embodegadas en un galpón dentro del parque Bicentenario de Quito.
- Dentro del polígono La Mariscal durante el periodo 2018-2021 se produjeron 393 siniestros de tránsito. En 2018 sucedieron 179 casos, en 2019 fueron 128 casos (decremento del 28,5% frente a los casos de 2018), y en 2020 hubo 58 casos (decremento del 54,7% frente a los casos de 2019), y en 2021 fueron 28 casos (decremento del 51,7% frente a los casos de 2020).

## *8.2 Resultados del proceso de participación ciudadana*

### *8.2.1 Problemáticas identificadas por la comunidad*

- La av. Colón requiere ser reactivada a través de la implementación de ciclovías, así como mejoras al espacio público y desarrollo de un boulevard, por ser con altos flujos en sentido este-oeste y debido a su dinamismo comercial.
- La política pública debe enfocarse en el patrimonio y en el carácter histórico del barrio como ejes para promover el desarrollo.
- No hay continuidad con los procesos de soterramiento en La Mariscal, mismos que son necesarios para mejorar la calidad de espacio público y la imagen urbana.
- La plaza Gabriela Mistral debe iluminarse mejor e incorporar nuevo arbolado urbano a las áreas verdes.
- Es imperativo crear una cultura de seguridad para neutralizar las amenazas e inseguridades, que afecta a los residentes como al sector del turismo, sobre todo en horario nocturno.
- Hay que mejorar los mecanismos de control de algunas actividades económicas, en particular de hostales y residencias porque algunas de estas se utilizan para actividades

clandestinas como la prostitución, sobre todo en las calles Juan león Mera, 9 de octubre, entre otras.

- Hay que en cuenta el comercio autónomo y las personas con permisos PUCA, es necesario escuchar a los comerciantes para aportar a soluciones
- Los establecimientos en La Mariscal son quienes más pagan impuestos, patentes, son sujetos de mayor control y afectación por zona azul. Comparado con otras zonas de la ciudad las actividades generan aportes excesivos respecto a otras zonas de la ciudad.
- Hay una lógica económica detrás de la concentración de LUAE. La Mariscal funciona como una lógica de clústeres, lo cual no es malo pero la problemática es el control y la falta de reglas claras.
- La sobrerregulación ha generado una crisis económica para los comerciantes. Es más sencillo colocarse un bar como establecimientos precarios, que un local que realiza las cosas de manera correcta y bajo todos los permisos y regulaciones. De esta forma los problemas presentados son una consecuencia de una forma punitiva de regulación excesiva.
- La Agencia Metropolitana de Control (AMC) sobreregula y la policía no logra cumplir con dotar de mecanismos de seguridad a la ciudadanía.
- No hay incentivos en La Mariscal, no existe un modelo económico, ni estrategia económica, por ello hay que iniciar una política pública con lineamientos claros.
- El declive de La Mariscal aparece con la AETLM porque no existe ni un incentivo, sino que perjudica a los emprendedores. Las multas son el doble, además existe una sobrerregulación en La Mariscal.
- No hay una LUAE para centros socioculturales híbridos, que permite varias actividades económicas. Este problema no ha sido solucionado para los colectivos y algunos emprendimientos que trabajan en La Mariscal.
- El control de las actividades económicas en La Mariscal es de carácter punitivo.
- Se percibe que la unidireccionalidad de la Av. Amazonas afecta el comercio.
- Hay acoso por parte de entidades públicas: AMC, Intendencia, zona azul, EPMMOP, EMASEO.
- Desaprovechamiento de una zona bien servida, que se evidencia a través de lotes vacantes y subutilización del suelo por falta de interés e incentivos para el desarrollo inmobiliario residencial y de uso mixto.
- La Mariscal, en particular la “Zona Rosa”, ha perdido el carácter residencial del barrio. No hay atractivos para residir.
- Falta de identidad: se menciona que una ciudad sin identidad no existe. También hay una falta de pertenencia e identidad.
- Se sostiene que bien patrimonial + sistema económico + pandemia = crecimiento en la cantidad de lotes vacantes.
- La Mariscal atiende mucha población flotante y al mismo tiempo se identifica un decrecimiento poblacional en ciertas zonas del polígono de estudio.
- Hay una falta de compromiso de autoridades y ciudadanía.

- Existe una falta de comunicación con la ciudadanía por parte de las instituciones municipales.
- Ejes y zonas monofuncionales y con saturación de actividades económicas que desincentivan el uso residencial y la convivencia entre diversidades de la comunidad.
- Hay una falta de cohesión ciudadana y de convivencia entre la ciudadanía.
- Hay una falta de intereses comunes entre residentes, comerciantes y población flotante.
- Se identifica una falta de cohesión social para fomentar la participación ciudadana.
- Hay inseguridad, así como deterioro de la imagen urbana, por saturación de actividades nocturnas, comerciales. Y también, hay falta de control, lo cual genera la migración de residentes a otras zonas de la ciudad.
- Se identifica el abandono de predios: se menciona que son usados por personas en situación de movilidad humana y habitantes de calle.
- Hay un incremento en el cierre de negocios, sobre todo a partir de la pandemia del COVID.
- Existe una falta de apropiación del espacio público (pertenencia a la ciudad) y también falta de mantenimiento por parte de las entidades municipales.

### *8.2.2 Necesidades del barrio y recomendaciones a ser incorporadas en la propuesta del plan*

- Realizar una propuesta concreta, programática y que sea clara para la comunidad. Por ejemplo, se podría trabajar en temas de: mejora de espacio público, mejora en conectividad de ciclovías, incorporar en el plan temas relacionados a la residencialidad y al adulto mayor, dinámicas poblacionales.
- La propuesta debe enfocarse en tres lineamientos: la producción de espacio público, respeto al patrimonio y fomento a la residencialidad.
- Incluir indicadores en el PUC y su modelo de gestión para realizar una medición constante de los cambios en La Mariscal.
- Hay que pensar en el modelo económico y el tipo de turismo que queremos atraer (Ej. Cumbayá atacas a un grupo objetivo entre 25 y 40 años alto y medio alto). Nos preguntamos: ¿Qué queremos para La Mariscal?
- Evaluar las actuaciones de AMC y Quito Turismo, observar que está funcionando y que no está funcionando.
- Promover la apertura de plazas de trabajo con la construcción de centros comerciales para trabajadores autónomos, con locales de primera calidad, y así dinamizar el espacio y la economía.
- Respecto a los predios abandonados se propone crear un plan de vivienda para trabajadores autónomos con planes de pago al alcance de los bolsillos.
- Se debe conformar una zona turística global sustentable.
- Se sugiere mayor control de seguridad al resto de la ciudad, no solo a la zona rosa.
- Se propone entregar a comodato los predios abandonados para organizaciones sociales de trabajadores autónomos y así ocupar espacios y mantener con utilidad, sin fines de lucro.

### *8.3 Recomendaciones*

Aquí cada persona puede aportar con recomendaciones que sean relevantes al proceso de construcción del PUC y que puedan ser abordados o considerados en la fase de propuesta.

- También se pueden incluir apreciaciones técnicas en cuanto a procedimientos, actualización de información, disponibilidad de datos que no necesariamente se pueden solventar en el presente plan, pero que pueden servir como recomendaciones para próximos procesos similares como, por ejemplo: tiempos, acompañamiento institucional, limitantes en el acceso a información, limitantes en tiempo de levantamiento de información cuando esta no existe y es necesario actualizarla etc.
- En vista que la mayoría de bienes inmuebles patrimoniales son de propiedad privada, y es de interés público la preservación de estos espacios en la ciudad, se recomienda que en la propuesta se puedan trabajar incentivos, planes, programas y proyectos que involucren intenciones e intervenciones público-privadas que permita su ocupación y potenciación de los mismos.
- En gran medida, La Mariscal es reconocida como una de las mayores zonas de distracción nocturna del Distrito Metropolitano de Quito, dicho rol se ha consolidado a lo largo de los años y en esencia debe ser fortalecido y equilibrado con otro tipo de actividades diurnas que brinden tránsito permanente y beneficie a las dinámicas urbanas del sector.
- Se recomienda revisar y complementar el "*Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales*", el cual podría aportar a la solución de la problemática de la ocupación de retiros frontales en predios patrimoniales incorporando parámetros y lineamientos básicos de materialidad.

# Capítulo 9. Análisis Multicriterio

## 9.1 Antecedentes

En el proceso de elaboración del diagnóstico del PUC se han analizado diversidad de variables de manera individual. Sin embargo, se ha identificado que muchas de ellas se desarrollan e interactúan de manera colectiva, por lo cual, resulta necesario analizar también el comportamiento conjunto de 2 o más características con una posible interrelación, con el fin de dilucidar la influencia de una en otra u otras, y así determinar las relaciones existentes entre ellas.

Una ventaja importante de este análisis es que la interpretación de los resultados se hace en el terreno de lo real, en el sentido de no abstracto. Es decir, que el dato puede ser algo más que un único valor numérico resultado de la asignación de una medida o código a una unidad de análisis: puede ser una palabra, un conocimiento, una posibilidad, una conjunción de valores, en fin, un objeto simbólico. Por lo cual, en el presente capitulo se aspira identificar indicadores complejos que generen una visualización y entendimiento particular del territorio más allá de las generalidades.

## 9.2 Desaprovechamiento urbanístico

### 9.2.1 Lotes de oportunidad

Considerando que La Mariscal constituye una de las centralidades de escala metropolitana de la ciudad y esta es ratificada en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Modelo Territorial Deseado que lo vincula al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es necesario desarrollar un análisis que permita identificar espacios potenciales de ocupación y desarrollo con miras a complementar y consolidar el sector. Todo ello en vista de que es necesario optimizar el suelo urbano bajo una comprensión del mismo como un recurso urbanístico limitado y principal motor de desarrollo en las urbes. Así mismo, es importante destacar que la ubicación de La Mariscal es reconocida por su emplazamiento estratégico y por contar con una cobertura idónea de sistemas públicos de soporte y accesibilidad que permitirá albergar nuevos desarrollos residenciales, comerciales y de equipamientos que fortalezcan el desarrollo del sector.

Se comprende como lotes de oportunidad aquellos espacios de alto valor potencial (Deloitte, 2019), que pueden encontrarse entre los lotes vacíos o subutilizados previamente identificados en la dimensión normativa y que actualmente se encuentran dentro del polígono de estudio del PUC La Mariscal. Independientemente del tipo de plan urbanístico complementario a desarrollar en el área de estudio, la finalidad de identificar lotes de oportunidad en el contexto del plan, radica en la importancia de contar con potenciales espacios de desarrollo en los cuales se pueda aplicar a futuro instrumentos de gestión de suelo y/o la determinación de estándares urbanísticos acorde a lo establecido en los instrumentos de planificación vigentes y en la normativa nacional y local aplicable.

#### 9.2.1.1 Metodología

Para definir los espacios que se podrían considerar como lotes de oportunidad, se estableció un universo de 809 lotes que corresponden a las categorías “Sin edificación 0%” con 60 lotes, “Subutilización 1% - 10%” con 148 lotes, y “Formación 1 11% - 25%” con 601 lotes, producto del análisis de nivel de edificabilidad respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo. Posteriormente se realizó una revisión individual para caracterizar específicamente los lotes identificando su uso y actividad actual, de esta forma se descartan los lotes identificados como:

- Lotes vacíos
- Lotes identificados como parqueaderos
- Lotes de uso comercial entre 1 y 6 pisos
- Lotes de uso residencial entre 1 y 4 pisos
- Equipamientos y espacio público
- Lotes vacíos inaccesibles privados
- Lotes de unidades de actuación urbanística (PUGS)
- Lotes patrimoniales con edificaciones de 2 pisos y parqueaderos
- Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 3 pisos con uso comercial
- Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 4 pisos con uso residencial

Se realiza un proceso de exclusión de las siguientes categorías:

- Equipamientos y espacio público
- Lotes vacíos inaccesibles privados
- Lotes de unidades de actuación urbanística (PUGS)[41]

Posteriormente se realizó una diferenciación entre los lotes patrimoniales en condición de subutilización y aquellos que no se encuentran reconocidos como patrimoniales con la finalidad de diferenciar oportunidades de desarrollo o complementación. Adicionalmente se aplicaron algunas consideraciones para filtrar los lotes resultantes y además establecer un rango de prioridad de desarrollo[42] acorde a lo expuesto en la Tabla 79.

**Tabla 79 Condiciones de selección de lotes de oportunidad.**

| Descripción de lotes patrimoniales en subutilización | Consideraciones | Escala de prioridad |
|---|---|---|
| Lotes vacíos | Aplican todos los lotes identificados | 1 |
| Lotes identificados como parqueaderos | | 2 |
| Lotes de uso comercial entre 1 y 6 pisos | Se descartan todos los lotes menores a 500 m. excepto aquellos lotes que siendo colindantes (2 o más) sumen mínimo 500 m | 3 |
| Lotes de uso residencial entre 1 y 4 pisos | | 4 |

Elaboración: SHOT, 2024.

[41] Se excluye del análisis de lotes de oportunidad del polígono de estudio del PUC La Mariscal y su área de influencia, los lotes identificados como Unidades de Actuación Urbanística, y que constan dentro de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, debido a que dichos predios contarán con un instructivo aplicado al instrumento de gestión, acorde a lo señalado en la disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021.

[42] La escala de prioridad de desarrollo propuesta se fundamenta en la factibilidad (facilidad o dificultad) de desarrollar el suelo urbano en el sector de estudio, en ese sentido, por ejemplo: dé prioridad 1 serán todos aquellos lotes que se encuentran completamente vacíos y representan una oportunidad de construcción para consolidar el sector sin mayor complicación relacionada a preexistencias constructivas; de prioridad 2 aquellos que presentan amplios niveles de subutilización y han sido identificados como parqueaderos privados; de prioridad 3 aquellas edificaciones de hasta 6 pisos que presentan niveles de subutilización pero que cuentan con uso comercial; y finalmente dé prioridad 4 aquellos lotes subutilizados que cuentan con construcciones de hasta 4 pisos y su uso identificado es el residencial. Como se puede rescatar de lo señalado las escalas de prioridad reflejan el grado de facilidad/dificultad de que estos sean construidos o re-desarrollados acorde a su nivel de consolidación y consideraciones de preexistencias.

**Tabla 80 Condiciones de selección de lotes patrimoniales en condiciones de subutilización.**

| Descripción de lotes de oportunidad | Consideraciones | Escala de prioridad |
|---|---|---|
| Lotes patrimoniales con edificaciones de 2 pisos y parqueaderos | Se descartan todos los lotes menores a 500 m. | 1 |
| Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 3 pisos con uso comercial | | 2 |
| Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 4 pisos con uso residencial | | 3 |

Elaboración: SHOT, 2024.

#### *9.2.1.2 Hallazgos*

### *Lotes de oportunidad*

Del análisis realizado se identifica un total de 610 lotes de oportunidad, los lotes se emplazan de manera dispersa en el área de estudio, sin embargo, existen algunos casos en los que se puede observar varios lotes de oportunidad colindantes que representan oportunidades para una posible propuesta de gestión integrada. A continuación, se profundiza sobre la caracterización de los lotes de oportunidad encontrados en el sector La Mariscal:

- Existe un total de 30 son lotes vacíos cuentan con una superficie de 26.574,3 m2 esto representa una oportunidad inmediata de desarrollo debido que no cuentan con edificaciones en su interior, aproximadamente el 67% de estos lotes superan los 500 m2 y cuentan con usos principales múltiples (M) y residenciales urbanos de alta densidad tipo 3 y 4 (RUA-3/RUA-4). Varios de ellos cuentan con edificabilidades generales máximas, es decir que su potencial desarrollo podría aprovechar edificabilidad adicional a la edificabilidad básica permitida considerando el pago de Concesión Onerosa de Derechos (COD). Como algunos ejemplos se puede destacar que, los lotes vacíos ubicados en los frentes a la Av. 12 de Octubre podrían llegar hasta una altura máxima entre 16 y 20 pisos, mientras que al interior de las zonas residenciales las edificabilidades permitidas alcanzan entre 8 y 12 pisos.

- Por otra parte se han identificado 123 lotes que funcionan como parqueaderos con una superficie total de 102.649,0 m2, cifra que llama la atención debido al contraste que existe en otras zonas de la ciudad que cuentan con suelo completamente servido y habilitado con sistemas públicos de soporte y han alcanzado altos niveles de consolidación, sin embargo en el caso de La Mariscal se evidencia que una de las actividades que se encuentran de manera frecuente son los parqueaderos privados, incluso en una de las zonas de la ciudad con mayor número de estacionamientos de borde (zona azul). Del total de los lotes identificados, 55 de ellos cuentan con superficies que oscilan entre los 500m2 y los 1000m2, 16 lotes se encuentran entre los 1000 y 2000 m2 y 6 lotes cuentan con superficies entre los 2500 y 7500 m2.

  Los lotes cuentan en su totalidad con accesibilidad a la infraestructura vial, servicio público de transporte debido a que se encuentran ubicados en las principales avenidas y calles del sector (Av. Colón, Fco. de Orellana, Amazonas, 12 de Octubre, 10 de Agosto, 9 de Octubre, Jorge Washington, entre otras). Respecto al aprovechamiento de suelo, los usos de suelo que predominan en estos lotes son múltiples (M), residencial urbano de alta densidad tipo

3 y 4 (RUA-3/RUA-4) y residenciales urbanos de media densidad tipo 3 y 4 (RUM-3/RUM-4).

- Adicionalmente, constan como lotes de oportunidad aquellos que a pesar de encontrarse edificados muestran niveles de subutilización y formación, en vista que no han alcanzado la capacidad constructiva provista por la normativa urbanística. En ese caso los lotes que cuentan con un uso comercial y servicios y han edificado entre 1 y 6 pisos son 132 lotes que suman una superficie de 139.942,4 m2, y se encuentran ubicados de forma dispersa al interior del polígono de estudio y su área de influencia. Así destacan predios con superficies que superan los 500 m2 próximos a las principales vías colectoras del área de estudio principalmente en las avenidas 10 de Agosto y Fco. de Orellana.

  Del total identificado existen 28 lotes edificados en subutilización y en unipropiedad que superan los 1000 m2 y llegan hasta los 12.000 m2 tal es el caso de los lotes en los que actualmente funciona "Quito Motors S.A. Comercial e Industrial" (Actual Quito Motors Ford), "Corporación Favorita C.A." (Actual TINTAN), "Inversiones de La Capital" (Actual 1001 Carros), entre otros como consta en la imagen correspondiente al análisis.

  Al igual que los casos anteriores, los mencionados lotes cuentan con aprovechamientos y usos de suelo que representan potencial desarrollo tanto en su edificabilidad como es el uso principal asignado y la diversidad de compatibilidades de actividades económicas que dichos usos ofrecen. Los 104 lotes restantes cuentan con superficies inferiores a los 1000 m2 y una media de superficie de 614,0 m2, varios de ellos tienen colindancia entre sí que en su momento pueden ser gestionados de manera conjunta.

- Finalmente, como resultado del análisis se encuentra un total de 325 lotes que actualmente se encuentran relacionados a edificaciones de uso residencial entre 1 y 4 pisos que se encuentran concentrados principalmente en los usos residenciales urbano de alta densidad tipo 4 (RUA-4), destacan lotes ubicados entre las avenidas Colón, Fco. de Orellana, 12 de octubre y 6 de Diciembre, además de aquellos que se encuentran próximos a la Av. 10 de Agosto en ambos frentes de la vía que conforma el límite del área de estudio.

  Los 325 lotes representan un total de 240.661,9 m2, es decir aproximadamente la mitad de los lotes identificados como lotes de oportunidad.

En síntesis, los resultados del análisis de lotes de oportunidad, reiteran algunas de las conclusiones ya vistas en el diagnóstico por dimensiones en las cuales se expresaron los altos niveles de subutilización, y las oportunidades de desarrollo tanto público como privado en estos espacios incorporando instrumentos de gestión que ofrece la normativa nacional y local vigente. Es importante nuevamente destacar el rol que podrían cumplir los lotes en vacancia y subutilizados frente a la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano habilitado y adecuadamente servido de sistemas públicos de soporte, dentro de una centralidad como La Mariscal.

**Tabla 81 Resultado lotes de oportunidad.**

| Descripción de lotes de oportunidad | Número. de lotes | Superficie (ha) | Superficie (m2) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Lotes vacíos | 30 | 2,6 | 26.574,3 | 5,21% |
| Lotes identificados como parqueaderos | 123 | 10,2 | 102.649,07 | 20,13% |
| Lotes de uso comercial entre 1 y 6 pisos | 132 | 13,9 | 139.942,4 | 27,45% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Lotes de uso residencial entre 1 y 4 pisos | 325 | 24,0 | 240.661,94 | 47,20% |
| **Total universo de estudio** | **610** | **50,9** | **509.827,7** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

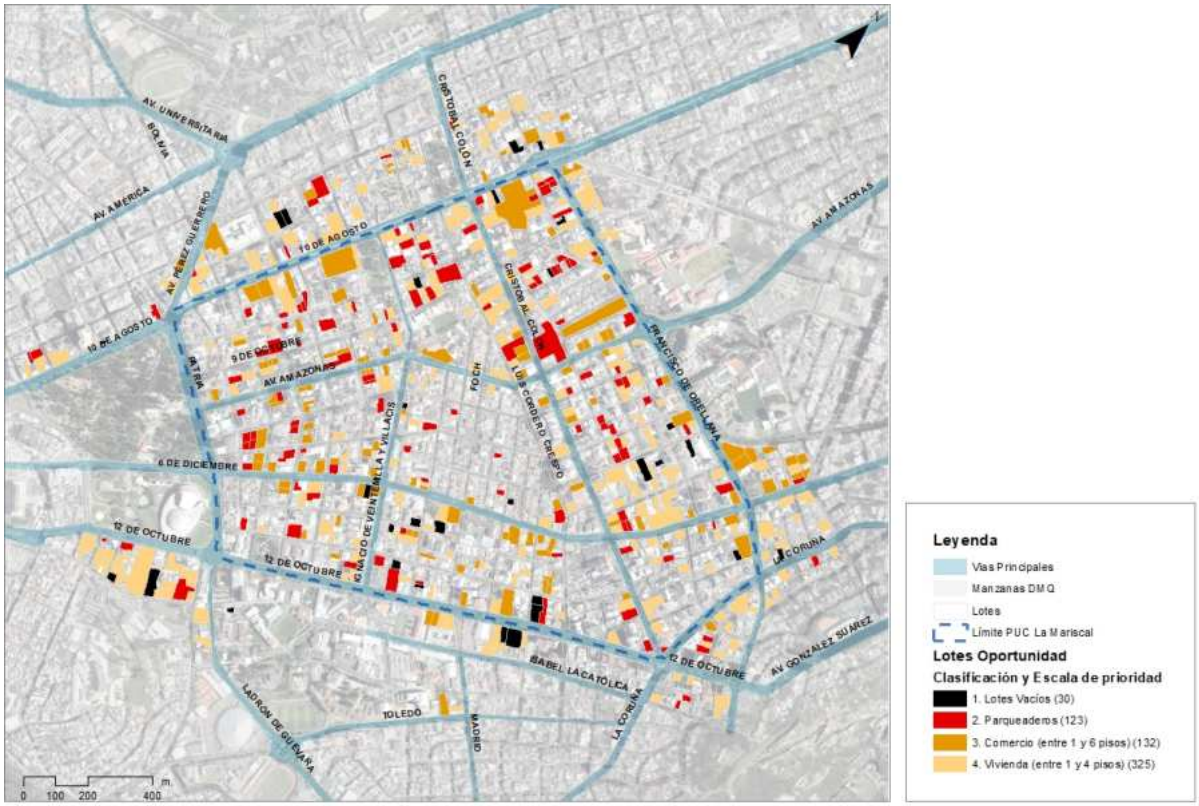



**Figura 313 Resultado lotes de oportunidad por clasificación.**

Elaboración: SHOT, 2024.

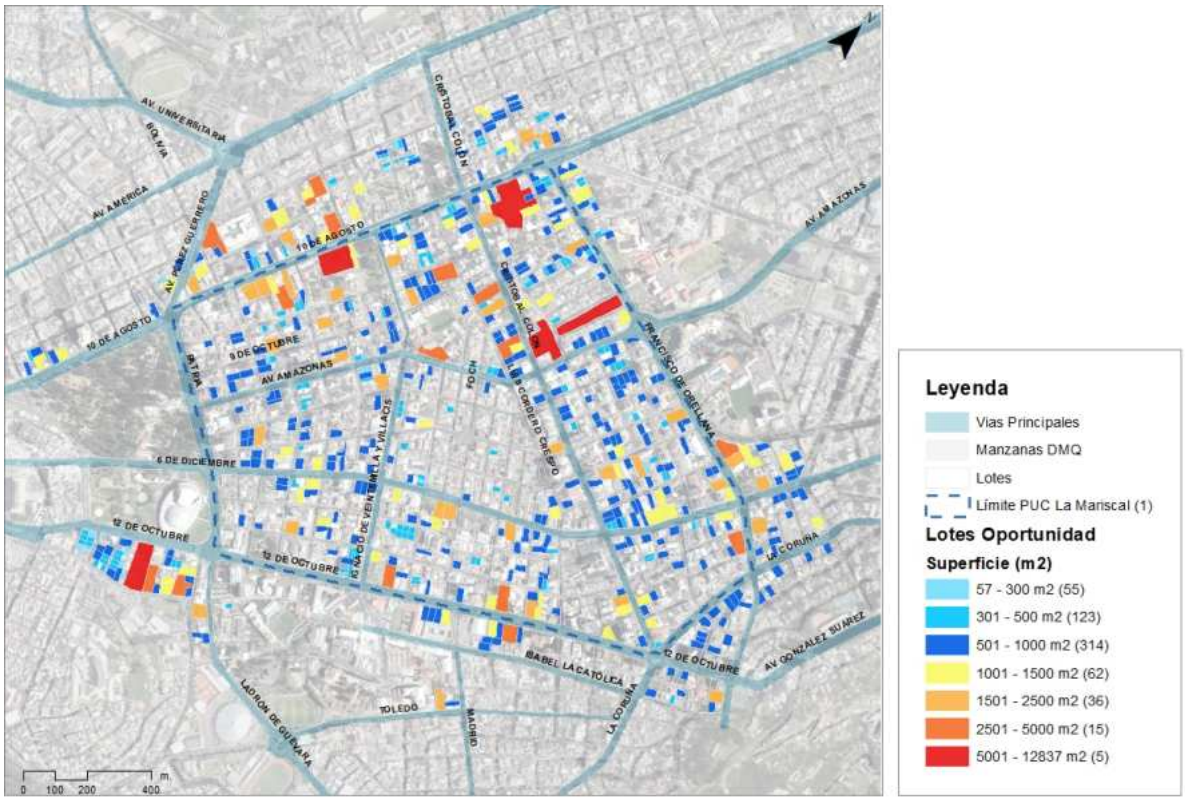



**Figura 314 Resultado lotes de oportunidad por tamaño de lote.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *Lotes patrimoniales en subutilización*

Es necesario considerar dentro del análisis, el caso especial de los lotes que cuentan con bienes inmuebles patrimoniales en su interior, y que a su vez muestran niveles de subutilización en base a la normativa urbanística prevista. Es necesario además conocer que el potencial desarrollo de estos inmuebles se ve limitado o restringido bajo determinaciones normativas específicas determinadas en la legislación nacional y metropolitana vigente.

En tal sentido, se han diferenciado tres categorías de lotes con bienes inmuebles patrimoniales en estado de subutilización, estas son:

- Lotes patrimoniales con edificaciones de dos pisos y/o parqueaderos en funcionamiento: se registra un solo lote con una superficie que supera los 5.000 m2
- Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 3 pisos, con uso comercial: se registran 9 casos cuya superficie total supera los 20.000 m2
- Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 4 pisos con uso residencial: se registran 36 casos con una superficie mayor a los 65.000 m2.

Dentro de la propuesta del presente plan se abordarán algunas alternativas para la consolidación de estos lotes bajo consideraciones específicas relacionadas al tamaño de los lotes y el emplazamiento específico de la edificación.

**Tabla 82 Resultados lotes patrimoniales en subutilización.**

| Descripción de lotes de oportunidad | Número. de lotes | Superficie (ha) | Superficie (m2) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|---|---|
| Lotes patrimoniales con edificaciones de 2 pisos y parqueaderos | 1 | 0,6 | 6.897,7 | 7,3% |
| Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 3 pisos con uso comercial | 9 | 2,1 | 21.810,6 | 23,1% |
| Lotes patrimoniales con edificaciones de entre 1 y 4 pisos con uso residencial | 36 | 6,5 | 65.437,2 | 69,5% |
| **Total universo de estudio** | **46** | **9,4** | **94.145,6** | **100,0%** |

Elaboración: SHOT, 2024.

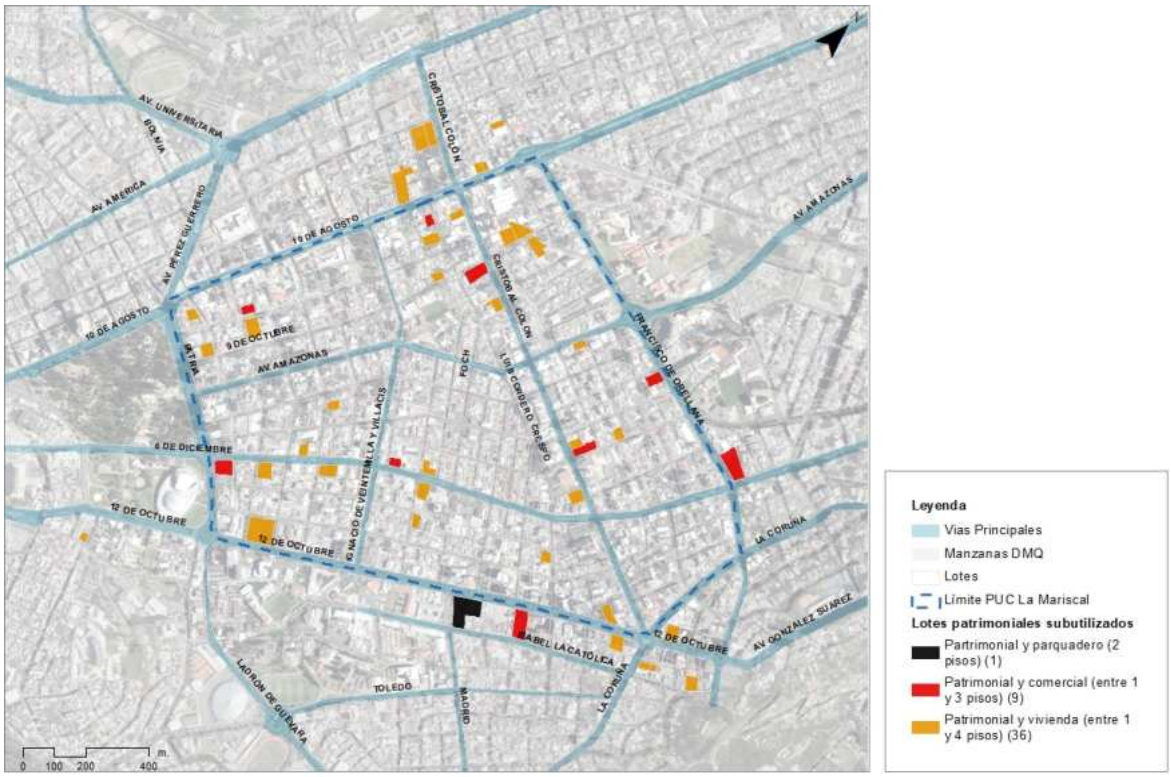



**Figura 315 Resultado lotes patrimoniales en subutilización por clasificación.**

Elaboración: SHOT, 2024.

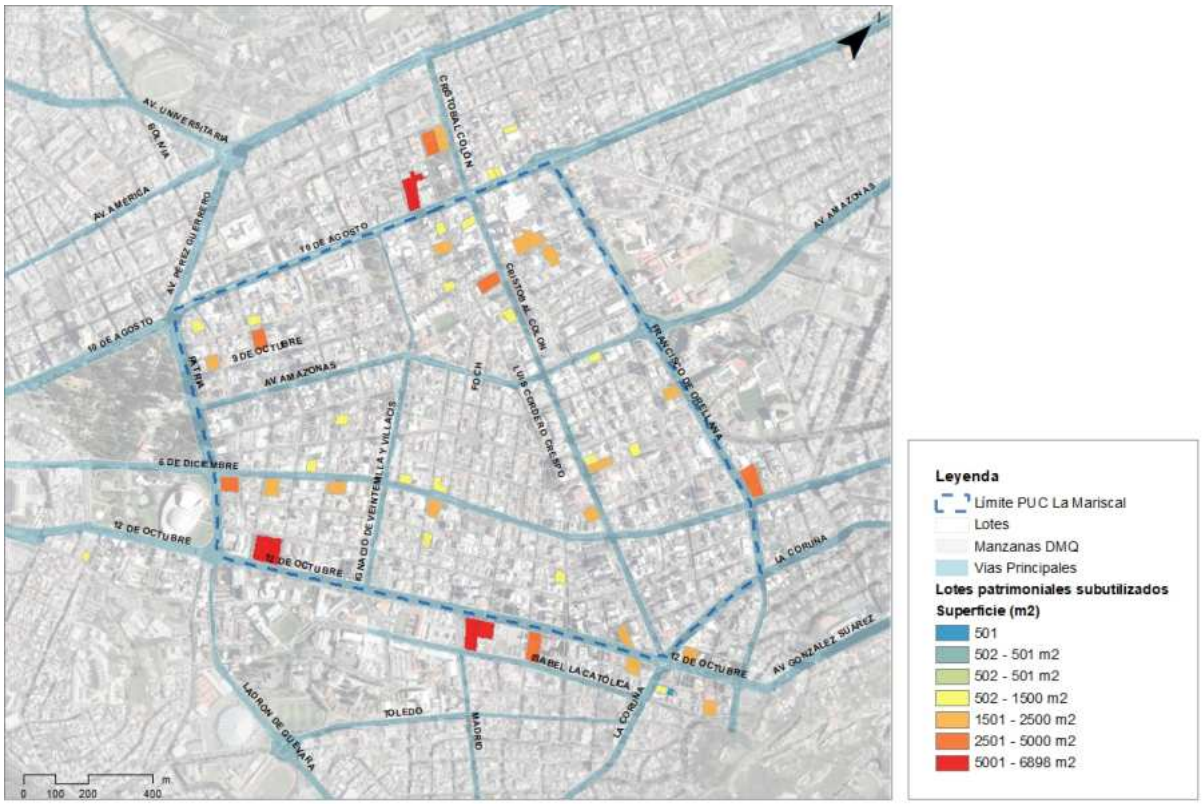



**Figura 316 Resultado lotes patrimoniales en subutilización por tamaño de lote.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.2.2 Compacidad*

#### *9.2.2.1 Compacidad absoluta*

Según Díaz Osorio y Medina Ruiz (n.d), la compacidad absoluta se define como el resultado diagnóstico de la densidad, la eficiencia y el consumo del suelo, al entender el porcentaje del área ocupada respecto al área total del territorio estudiado. La compacidad absoluta identifica en el territorio cuál es el espacio utilizable en términos del volumen edificado, y el área total del territorio. Es decir, plantea el área ocupada frente al área libre, sin distinción de los espacios de estancia. Entonces, en términos de la densidad edificatoria, la compacidad absoluta aparece como un indicador que permite ver la eficiencia que presenta la edificación frente al consumo del suelo. (Díaz & Medina, s. f.)

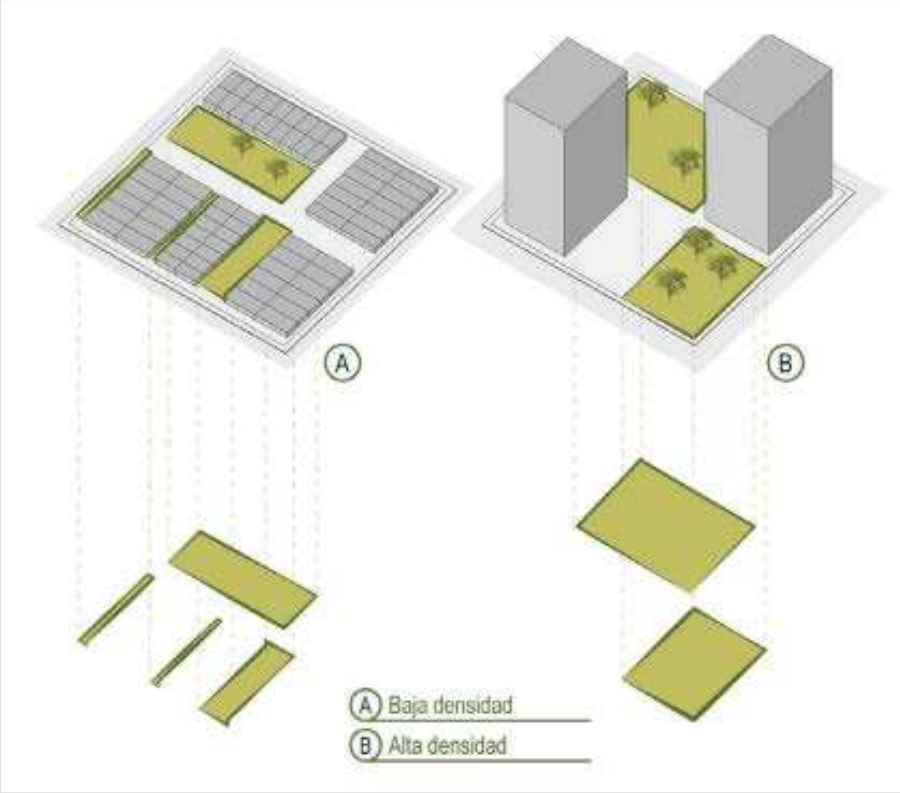



**Figura 317 Resultado lotes patrimoniales en subutilización por tamaño de lote.**

Nota. Información tomada de (Díaz & Medina, s. f.).

$$La\ compacidad\ absoluta\ (CA) = \frac{Volumen\ total\ edificado}{superficie\ urbana\ considerada}$$

Con la finalidad de consolidar una ciudad compacta y sostenible que aproveche el suelo servido y a través de la concreción del sistema policéntrico evitar la expansión urbana, se analizó el índice de compacidad absoluta en La Mariscal, dividiendo el área de estudio en teselas regulares de 2 hectáreas de superficie con el cual se busca adicionalmente ampliar el análisis del aprovechamiento de ocupación en planta baja y edificabilidad, con esto se podrá evidenciar el volumen edificado en superficie y en altura, este indicador identifica qué tan compactos o dispersos son los territorios analizados.

El índice de compacidad calculado para La Mariscal está por debajo del rango óptimo: 5 a 7.5, correspondiente a un territorio compacto, se puede evidenciar que la posibilidad de llegar a óptimos de compacidad podría realizarse si las centralidades maximizan el uso de la edificabilidad y ocupación en planta baja establecida en la norma.

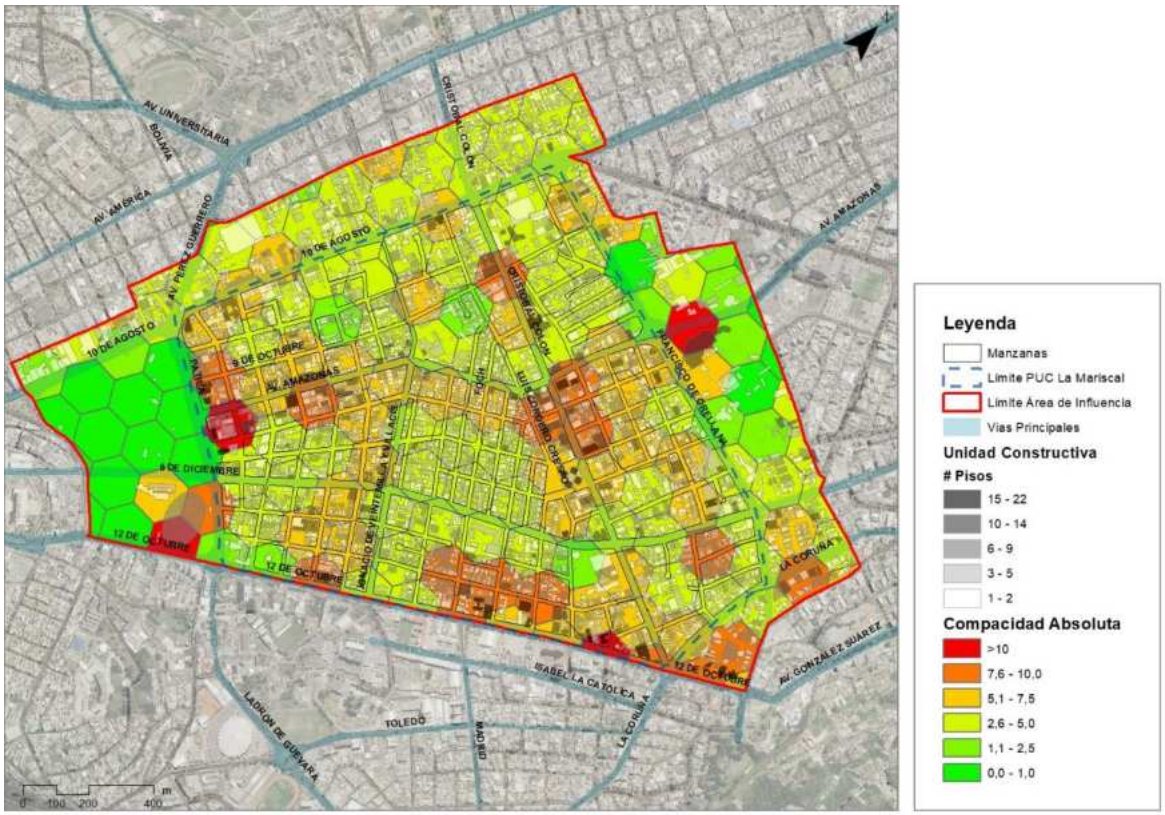



**Figura 318 Compacidad absoluta con teselas de 2 hectáreas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se observa que los valores de compacidad absoluta en La Mariscal oscilan entre 0 y mayor a 10, detectándose zonas aisladas que tienen los valores más elevados, estos sectores son:

- Av. 12 de octubre entre Francisco Salazar y Baquerizo Moreno.
- Av. 12 de octubre (sector casa de la Cultura Ecuatoriana).
- Av. Patria (sector Hotel Hilton Colón).
- Av. Francisco de Orellana y Av. Amazonas (Sector Hotel JW Marriott).
- Av. Cristóbal Colón entre Av. Amazonas y Reina Victoria.

Por otro lado, las zonas con menores valores de compacidad dentro del polígono de estudio están ubicadas en:

- Av. Francisco de Orellana (sector Círculo Militar y Colegio Militar Eloy Alfaro).
- Av. Patria (sector Parque El Ejido).

En el caso de la zona central del polígono de estudio que corresponde a la Plaza Foch, existen valores de compacidad entre 2,6 y 5, quedando muy lejos del escenario ideal.

Las ciudades compactas presentan beneficios como la proximidad; lo que se traduce en la posibilidad de acceder a recursos urbanos en menor tiempo y con menores desplazamientos, además de posibilitar el reconocimiento en un espacio limitado.

A continuación, se muestra el análisis de compacidad traducido a superficie y porcentaje de acuerdo con el total del área de estudio, se puede apreciar que 127,2 hectáreas que representan el 44,6% del área total del polígono de estudio tiene valores de compacidad entre 2,5 Y 5, lo cual significa que La Mariscal es una zona no compacta y que deberían plantearse estrategias para mejorar estos indicadores.

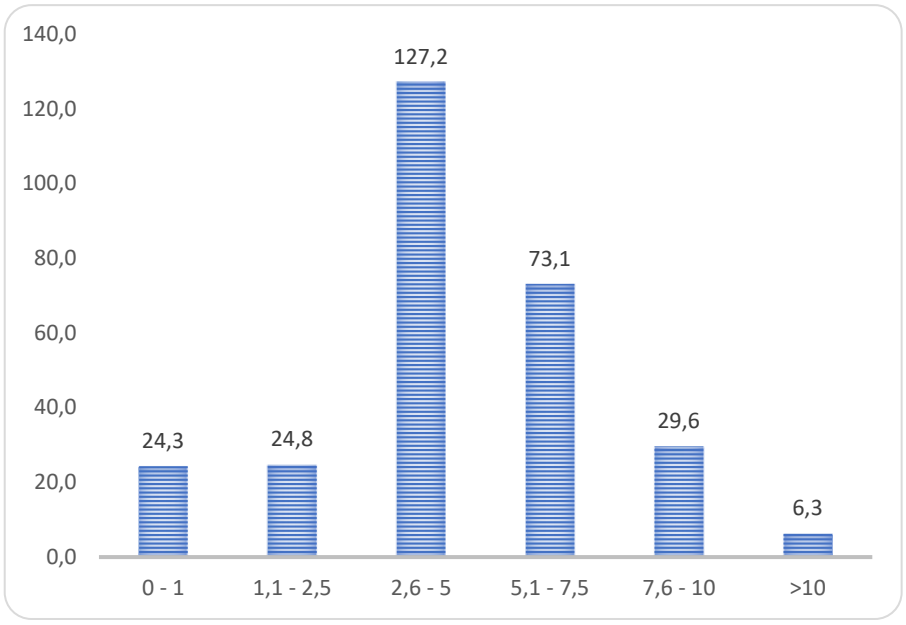



**Figura 319 Rangos de compacidad absoluta vs área en hectáreas (tesela de 2 ha).**

Elaboración: SHOT, 2024.

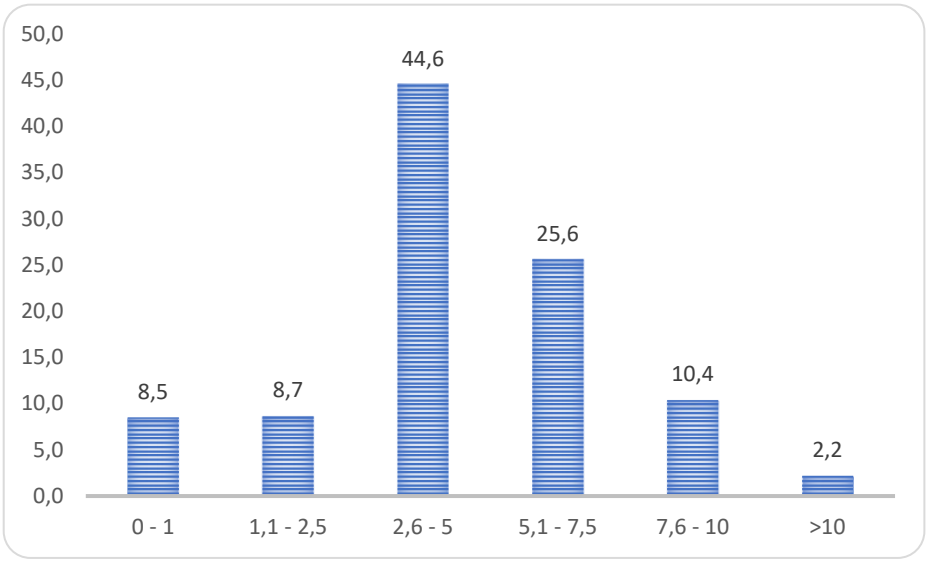



**Figura 320 Rangos de compacidad absoluta vs porcentaje (tesela de 2 ha).**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se realizó también el análisis de compacidad absoluta en la misma área de estudio con teselas de 5000 m2 con el fin de observar cómo se comporta este indicador en áreas más pequeñas y poder obtener una mejor interpretación de la realidad territorial.

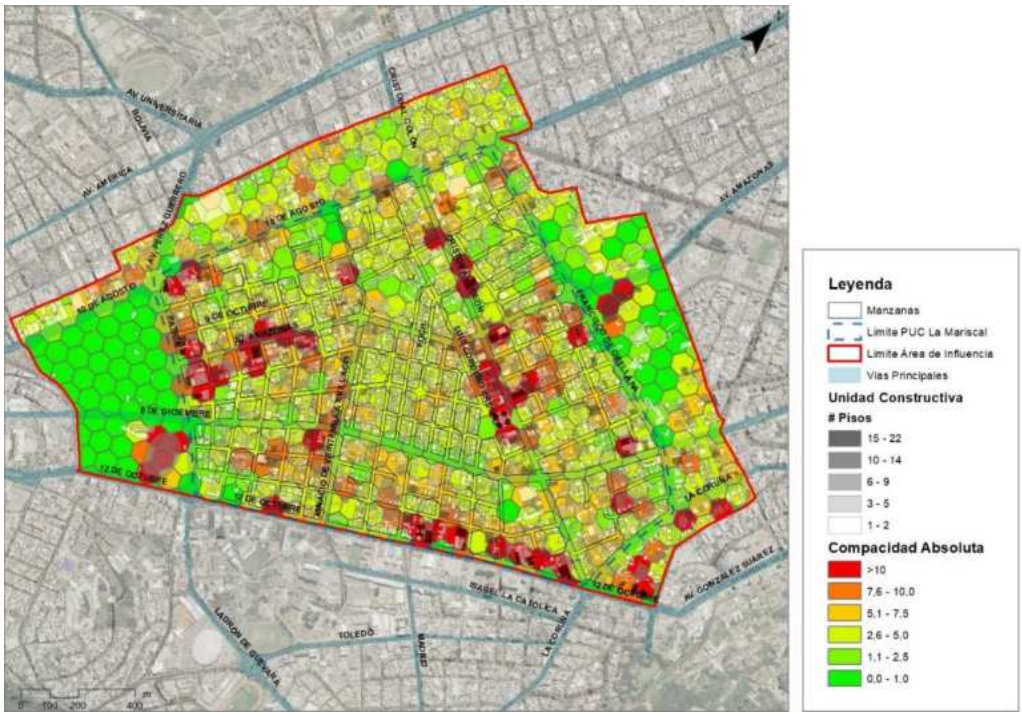



**Figura 321 Compacidad absoluta con teselas de 0,5 hectáreas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

De este análisis se determina que los valores de compacidad absoluta en La Mariscal oscilan entre 0 y mayor a 10; además se reduce el área de la tesela se obtienen valores más altos de compacidad debido a que en muchos de estos casos el área de la tesela está cubierta en su totalidad por un edificio, sin embargo; de manera general se observa que existe correspondencia con el análisis realizado con las teselas de 2 hectáreas.

Según estos resultados los sectores con compacidades absolutas idóneas (5 a 7,5) están ubicados en:

- Av. Amazonas entre Veintimilla y Av. Cristóbal Colón.
- Av. Ignacio de Veintimilla entre José Tamayo y Reina Victoria.
- Av. 6 de diciembre entre Veintimilla y Av. Cristóbal Colón.

Los valores de compacidad con las teselas de 0,5 ha dan a notar nuevamente que La Mariscal es un área no compacta pues 107,2 ha tienen compacidades entre 2,6 – 5 que representan el 37,6% de toda el área de estudio, apenas 54,8 ha que representan el 19,2% se encuentra en los niveles adecuados de compacidad.

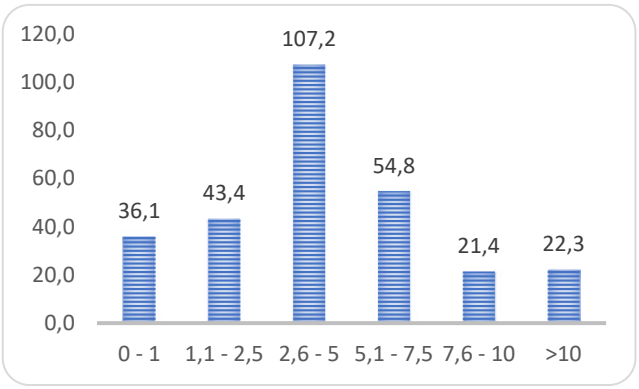



**Figura 322 Rangos de compacidad absoluta vs área en hectáreas (tesela de 0,5 ha).**

Elaboración: SHOT, 2024.

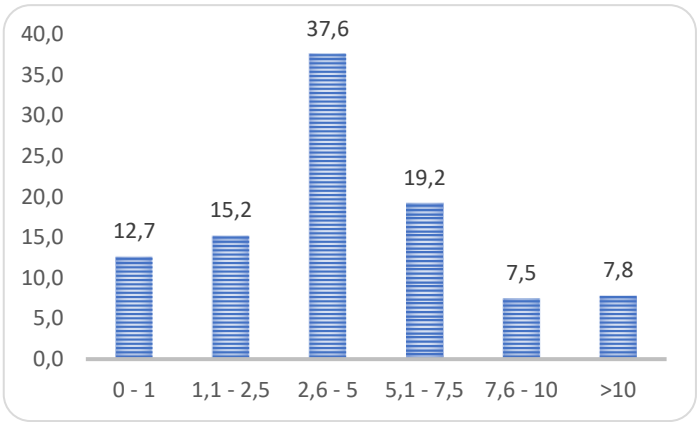



**Figura 323 Rangos de compacidad absoluta vs porcentaje (tesela de 0,5 ha).**

Elaboración: SHOT, 2024.

#### *9.2.2.2 Compacidad corregida*

Como lo afirma Salvador Rueda (2009), la compacidad corregida es el indicador permite ver y considerar la existencia de un equilibrio entre lo construido y los espacios que se tienen de superficie urbana, aquellos lugares que son para acceder desde la calle, como las aceras, calles peatonales, rampas, paseos, corredores y espacios de permanencia que permitan un encuentro ciudadano, como parques, jardines y plazas.

Se analizó la compacidad corregida en el área de estudio y los valores oscilan entre 0 y mayor a 10 manteniéndose el patrón de valores bajos, los valores óptimos de este indicador se encuentran en:

- Av. 6 de diciembre entre Veintimilla y Av. Cristóbal Colón.

El polígono comprendido entre las calles Av. Amazonas, Veintimilla, José Tamayo y Luis Cordero.

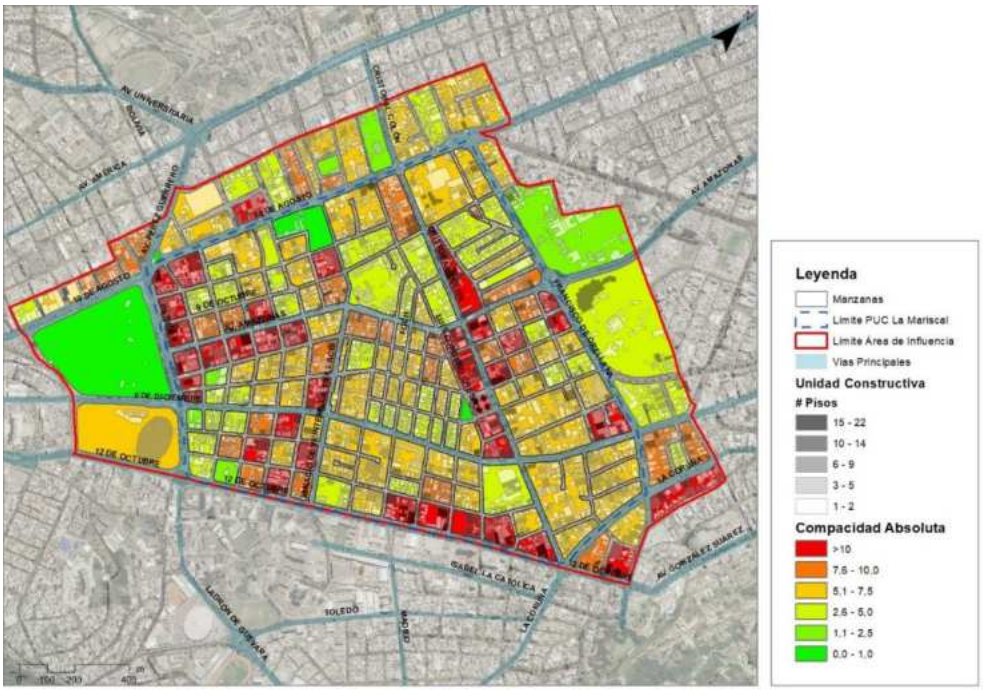



**Figura 324 Compacidad corregida.**

Elaboración: SHOT, 2024.

A continuación, se presenta el resultado de compacidades corregidas traducidas a áreas y porcentajes, se puede ver que 31.5 ha que representan el 15.1% del total del área de estudio, alcanza valores de compacidad ideal entre 10 y 20 (Ayuntamiento de Sevilla, 2008).

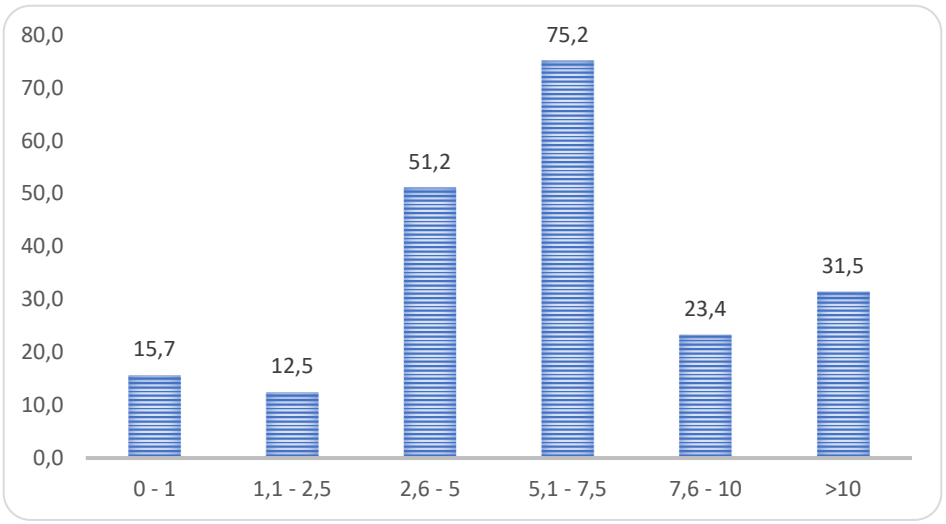



**Figura 325 Compacidad corregida vs área (ha).**

Elaboración: SHOT, 2024.

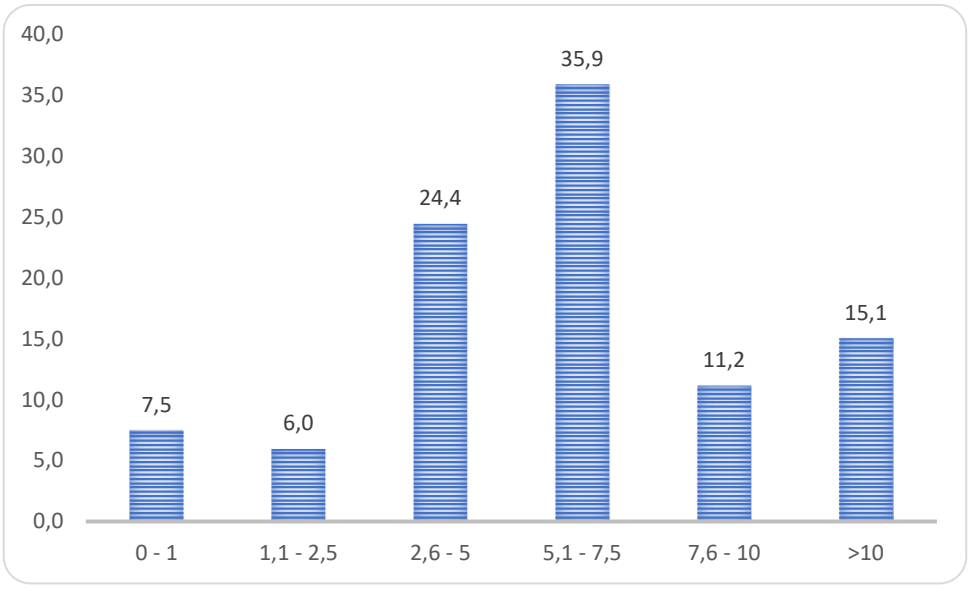
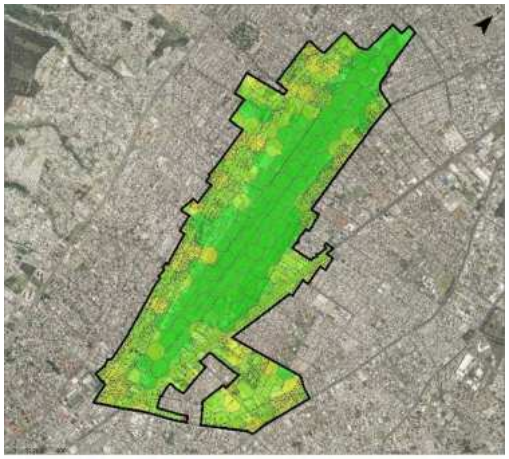



**Figura 326 Compacidad corregida vs área en porcentaje.**

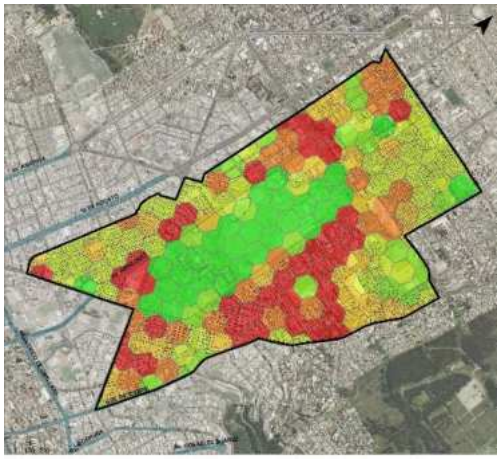
Elaboración: SHOT, 2024.

Se realizó el análisis de compacidades absolutas entre centralidades de la misma categoría (Metropolitana), estas centralidades son: Bicentenario, Carolina, Centro Histórico y Quitumbe, de este análisis se determina que la única centralidad que tiene valores óptimos promedio de compacidad es la carolina, a continuación, se muestran los resultados obtenidos.

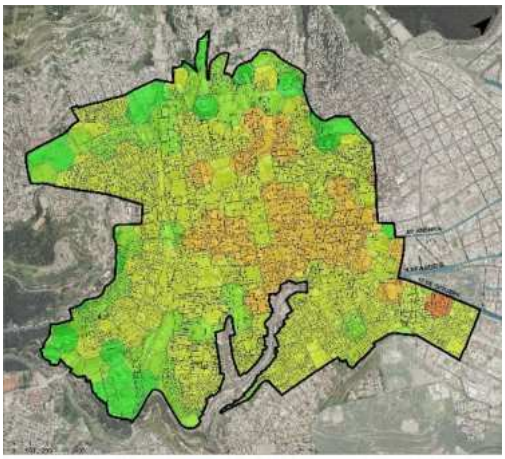
La Mariscal **4,8**



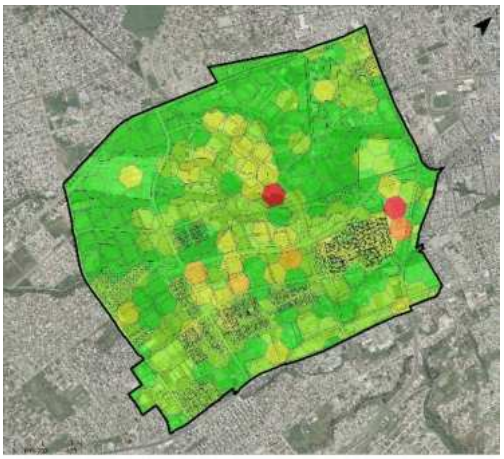
Bicentenario **1,4**



Carolina **6,1**



Centro Histórico **3,1**



Quitumbe **1,3**

**Figura 327 Comparativo de Compacidades entre centralidades metropolitanas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.2.3 Capacidad Receptiva*

*La capacidad receptiva debe ser medida en función de los criterios establecidos para cada uso. En términos de organización del PUGS, se deberá tomar en cuenta fundamentalmente la capacidad receptiva para uso residencial (vivienda), considerando que, del total de la estructura edificada en los territorios, por lo general el porcentaje que corresponde a este uso oscila entre el 50 – 70%, y además el uso sobre el cual estructuran y desarrollan otros usos (industriales, comerciales, etc.) que también deben ser analizados en función a la capacidad receptiva de cada uno de ellos (AME, 2019).*

En La Mariscal existen 405 lotes que han sido considerados dentro de la categoría de lotes de oportunidad, para el análisis de capacidad receptiva se han planteado escenarios tomando en cuenta 2 criterios principales:

- Edificabilidad básica y máxima (número de pisos).
- Superficie de un departamento tipo para 2 personas de 50 m2, 75 m2, o 100 m2, de acuerdo con el mercado inmobiliario del sector.

Con este cruce de factores se obtuvieron algunos escenarios de desarrollo para los que se calculó la capacidad receptiva de La Mariscal:

- **Escenario 1:** La totalidad de los lotes de oportunidad = 610 lotes.
- **Escenario 2:** Lotes vacíos + Lotes identificados como parqueaderos = 125 lotes.
- **Escenario 3:** Lotes vacíos + Lotes identificados como parqueaderos + (Lotes de uso comercial entre 1 y 6 pisos y que se encuentren subutilizados) + (Lotes de uso residencial entre 1 y 4 pisos y que se encuentren subutilizados) = 149 lotes.
- **Escenario 4:** Lotes sin edificación + lotes subutilizados = 140 lotes

Adicionalmente para el cálculo se tomó en cuenta lo siguiente:

- Al número de pisos se le restó 1 bajo el concepto de que la planta baja de cada edificio debería estar destinada a locales comerciales.
- 85% de área útil ya que el 15% de la construcción es destinado para áreas de circulación.

En la siguiente tabla se muestra los resultados del análisis realizado:

**Tabla 83 Resultado del análisis de capacidad receptiva.**

| Superficie (m2) | Capacidad Receptiva Básica | | | | Capacidad Receptiva Máxima | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Escenario 1 | Escenario 2 | Escenario 3 | Escenario 4 | Escenario 1 | Escenario 2 | Escenario 3 | Escenario 4 |
| 50 | 53.670 | 14.178 | 22.676 | 21.752 | 68.964 | 17.076 | 29.904 | 28.980 |
| 75 | 35.780 | **9.452** | 15.117 | 14.501 | 45.976 | 11.384 | 19.936 | 19.320 |
| 100 | 26.835 | 7.089 | 11.338 | 10.876 | 34.482 | 8.538 | 14.952 | 14.490 |

Elaboración: SHOT, 2024.

Se determinó que si se aprovechan los lotes de oportunidad de acuerdo a su nivel de edificabilidad básica y máxima obedeciendo la norma, La Mariscal puede recibir en su punto crítico superior a68964 personas, esto corresponde al escenario en donde se desarrollan todos los lotes de oportunidad a su máxima edificabilidad de acuerdo a la norma; por otro lado en su punto

crítico inferior la Mariscal puede recibir a 7089 personas, que corresponde al escenario en el que se desarrollan los lotes identificados como vacíos y que están siendo usados como parqueaderos en su edificabilidad básica de acuerdo a la norma. En los siguientes gráficos se puede observar los diferentes escenarios planteados:

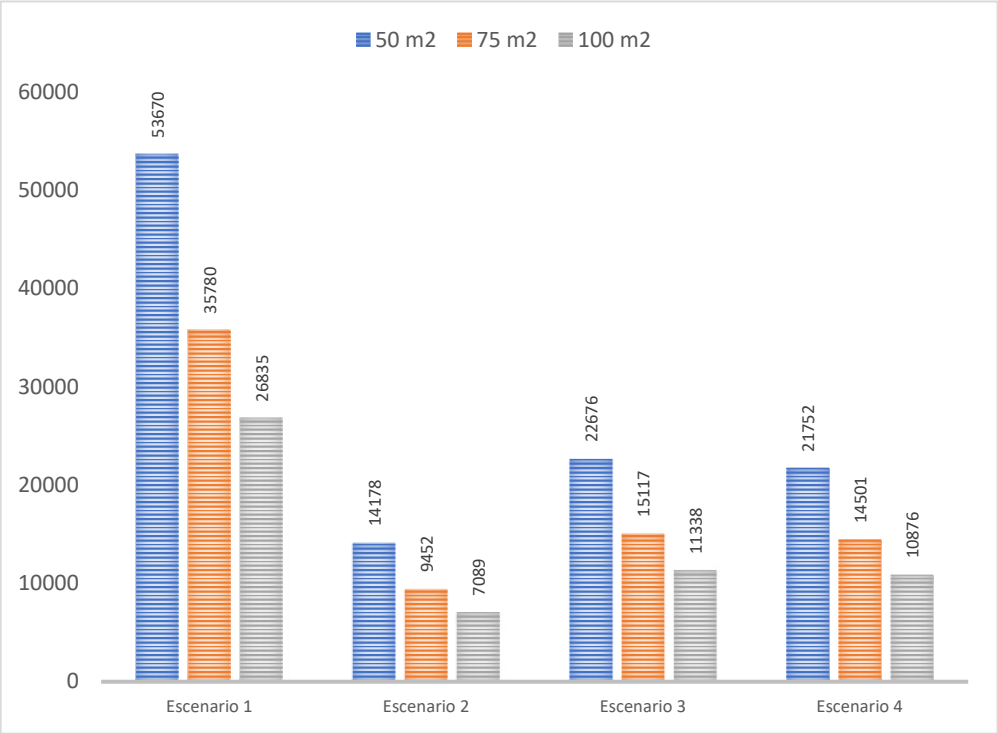



**Figura 328 Capacidad receptiva de acuerdo a Edificabilidad Básica.**

Elaboración: SHOT, 2024.

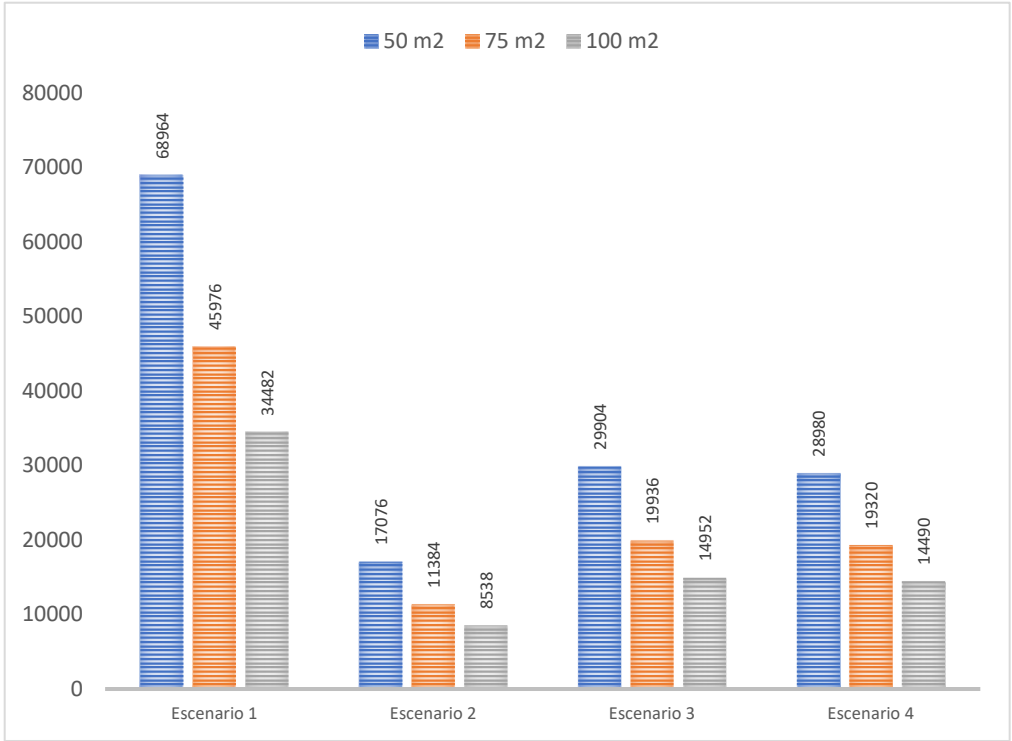



**Figura 329 Capacidad receptiva de acuerdo a Edificabilidad Máxima.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Según se mencionó previamente, la población actual de La Mariscal es de 11.394 habitantes, si sumamos esta población y tomamos el valor teórico de uno de los escenarios planteados anteriormente, por ejemplo 9.452 habitantes, se obtiene como resultado 20.846 habitantes, este escenario se logra desarrollando los lotes que cumplen con las siguientes condiciones:

- Lotes vacíos
- Parqueaderos
- Edificabilidad básica
- Departamento tipo con una superficie de 75 m2.

Ahora, para obtener el valor de densidades tanto bruta como neta, se divide este valor para el área total en el primer caso y para el área total restándole los polígonos determinados como equipamiento y calles en el segundo caso, a continuación, se muestra la espacialización de estos 2 tipos de áreas:

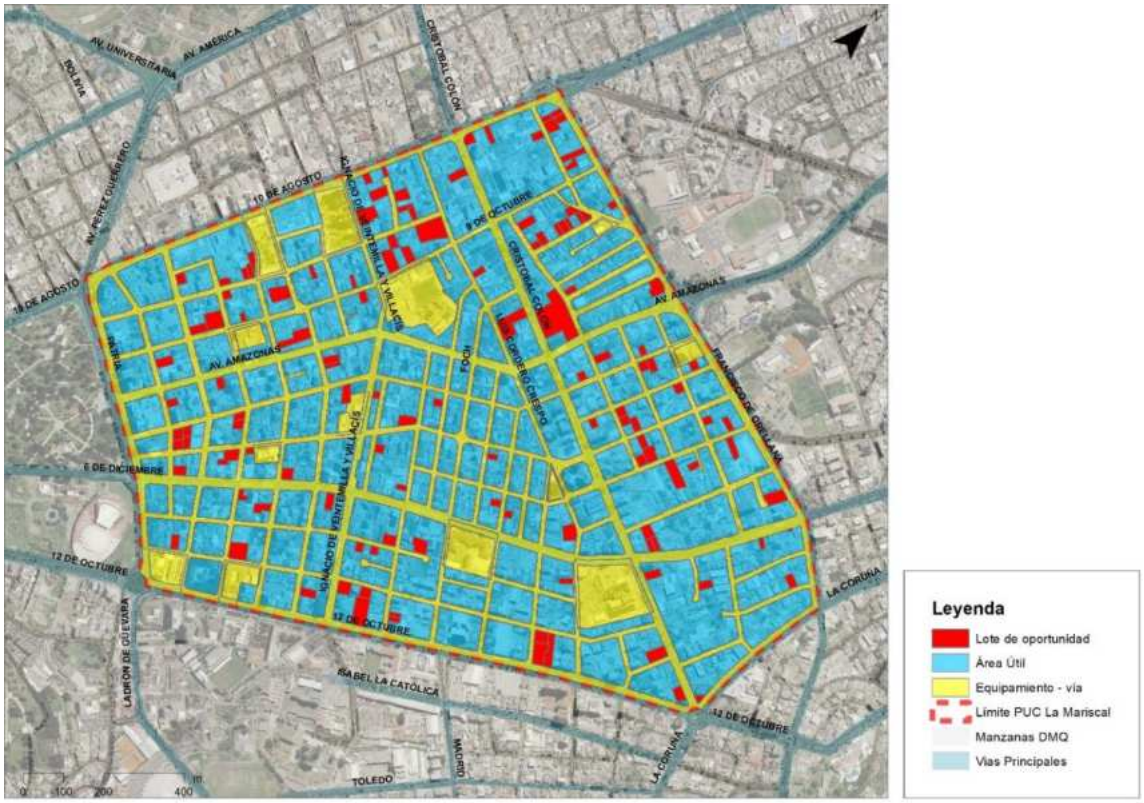



**Figura 330 Área útil y área equipamiento - vía.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Para cada uno de los casos las áreas son las siguientes:

- Área total: 181,03 hectáreas
- Área útil: 119,95 hectáreas
- Equipamiento y vías: 61,08 hectáreas

Por tanto:

- Densidad Bruta potencial: 20846 habitantes / 181,03 hectáreas = **116 Hab/ha**
- Densidad Neta potencial: 20846 habitantes / 119,95 hectáreas = **173 Hab/ha**

Finalmente, del análisis realizado se determina que, si se desarrollan los lotes que actualmente están vacíos o están siendo usados como parqueaderos, tomando en cuenta su edificabilidad básica de acuerdo con la norma, se pueden obtener densidades poblacionales adecuadas.

### *9.2.4 Niveles de consolidación*

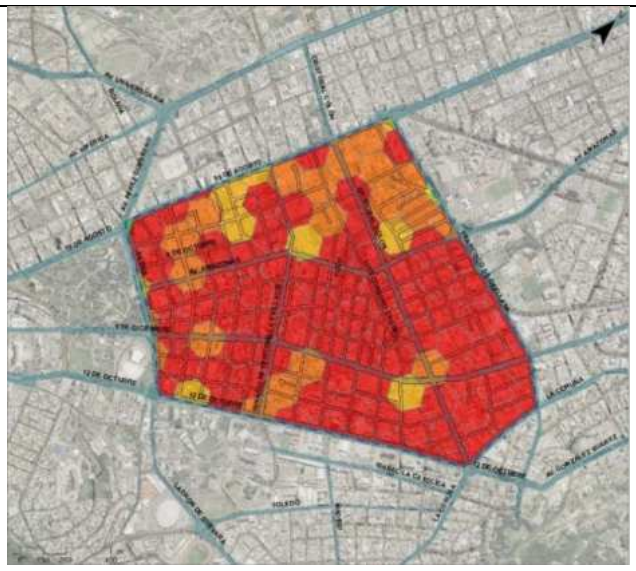
Se realizó el análisis de Niveles de ocupación en plata baja para La Mariscal y se determina que el 73,5% de la superficie presenta niveles de sobreocupación constructiva en planta baja en base a la norma del PUGS, un 19,3% de la superficie se ubica en la categoría de consolidación, un 6,9% en niveles de complementación y el restante 0,3% se distribuye entre las categorías de Formación 2 y sin ocupación, esta clasificación responde a la siguiente escala de colores:

**Figura 331 Clasificación de niveles de Ocupación y Edificabilidad.**

Elaboración: SHOT, 2024.

De acuerdo con los porcentajes mencionados, se observa que existe predominancia de niveles de sobreocupación, y que las zonas categorizadas como consolidación y complementación están distribuidas a lo largo del eje de la Av. 10 de agosto y en la Av. Orellana entre 10 de agosto y Av. Amazonas.

Se realizó una comparación entre La Mariscal y otras centralidades metropolitanas para tener una idea de cómo se encuentra la zona de estudio con respecto a otras zonas de la ciudad con similares características, a continuación, se muestra este análisis.



La Mariscal **106,2%**

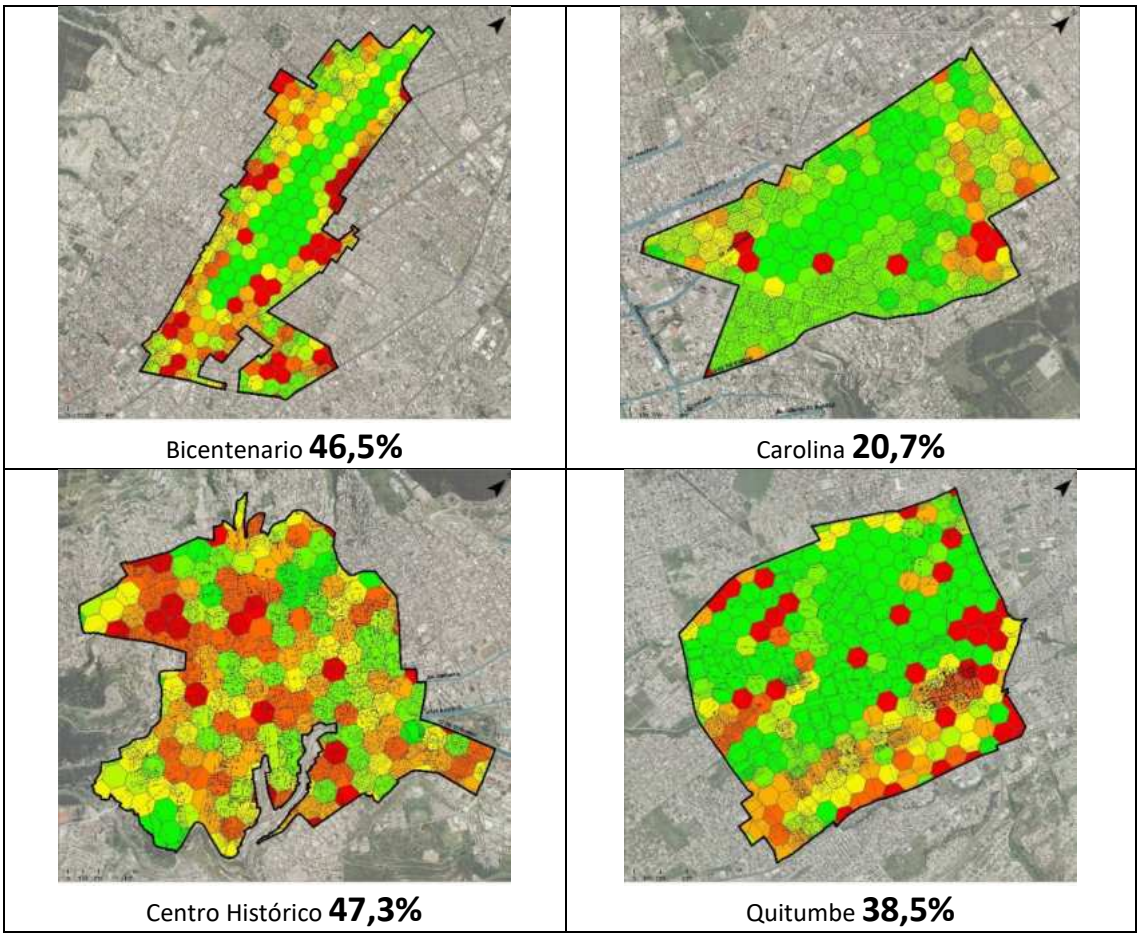



**Figura 332 Comparativo de Nivel de ocupación PB entre centralidades metropolitanas**

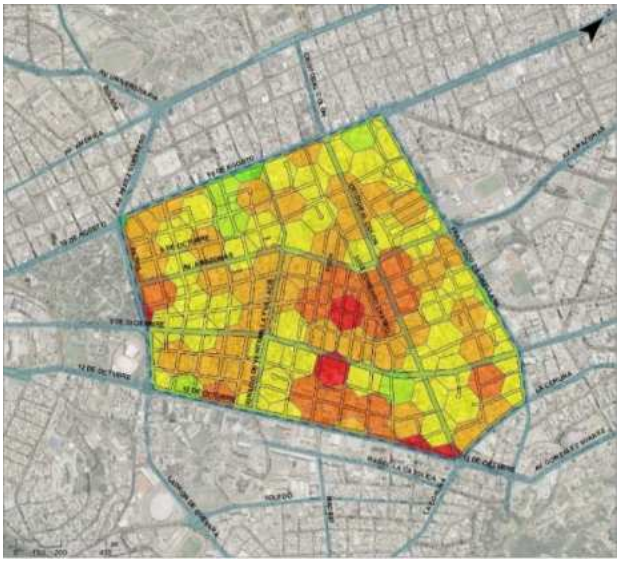
Elaboración: SHOT, 2024.

Como se puede apreciar, La Mariscal es la centralidad con niveles de ocupación en planta baja más elevados, esto se debe en gran medida a su ubicación geográfica, ya que al encontrarse en un lugar estratégico de la ciudad se ha desarrollado en diferentes ámbitos como se ha mencionado a lo largo de este documento, por el contrario Quitumbe tiene porcentajes bajos de ocupación debido a que es una zona en desarrollo, que dentro de algunos años llegará también a niveles considerables de acuerdo a la tendencia de crecimiento de la ciudad.

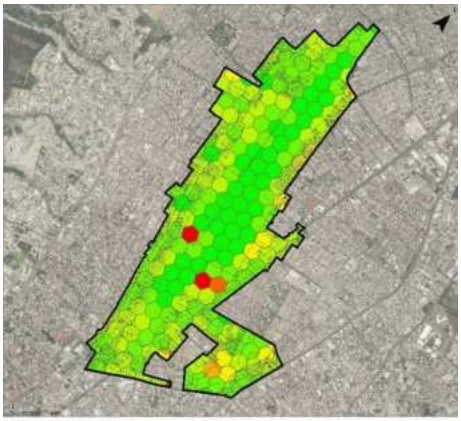
### *Nivel de Edificabilidad Total*

Para el análisis de edificabilidad se consideró únicamente la edificabilidad básica, ya que al tomar en cuenta que en los análisis previos de niveles de edificabilidad respecto al PUOS se evidenció una amplia superficie con escaso aprovechamiento. En ese sentido, se determinó que, en la Mariscal, los niveles de edificabilidad están distribuidos de la siguiente manera: 3,2% sobreocupación, 14,2% consolidación, 35,5% complementación, 41,2% Formación 2, 5,1% Formación 1, 06,% subutilización y 0,1% sin edificación, esto da a notar que la mayor parte de la Mariscal se encuentra en proceso de complementación y Formación, dándose a notar que es un territorio que se encuentra en desarrollo y que se deben tomar medidas para encaminar este proceso.

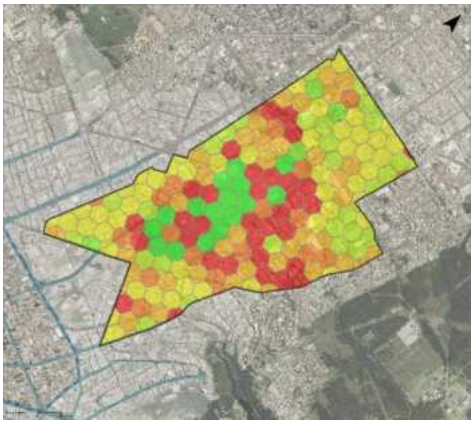
De igual forma se realizó el análisis comparativo con otras centralidades de la misma escala para tener una idea de cómo se están comportando los diferentes sectores de la ciudad que comparten características generales con La Mariscal.



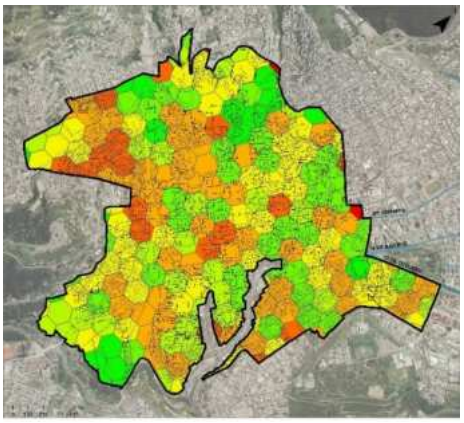
La Mariscal **51,5%**



Bicentenario **13,4%**



Carolina **50,7%**



Centro Histórico **20,4%**

Quitumbe **23%**

**Figura 333 Comparativo Nivel de edificabilidad máxima entre centralidades metropolitanas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Como se puede apreciar, La Mariscal tiene los niveles de edificabilidad más altos en comparación con las otras centralidades, siendo similar a la centralidad de la Carolina, con estos resultados se entiende que a pesar de que en planta baja los niveles de ocupación son muy elevados llegando al escenario de la sobreocupación, no sucede lo mismo en altura, ya que los niveles de edificabilidad son más conservadores, esto denota la falta de desarrollo e altura que es uno de los problemas en esta zona, existen ciertos focos en donde se presentan valores elevados de edificabilidad que se relacionan con los niveles de compacidad, pero en general se puede decir que La Mariscal es una zona que requiere de estrategias para desarrollo vertical.

## *9.3 Población y residencialidad*

La Mariscal se estableció a partir del año 1916 como una expansión del Quito antiguo hacia la llanura colindante. Al sector se desplazaron gran parte de las familias quiteñas que contaban con mayor poder socioeconómico, por lo cual, desde sus inicios el polígono tuvo un carácter residencial que buscaba implementar tendencias anglosajonas como la "ciudad jardín" y la construcción de palacios y palacetes en amplios terrenos. Sin embargo, en los últimos 30 años este sector ha experimentado diversas transformaciones ligadas a cambios en el uso del suelo y aspectos sociodemográficos (Bustamante y Herrero, 2017), convirtiéndose también en un punto de experimentación y desarrollo de las más variadas corrientes arquitectónicas predominantes en cada época, por lo cual, en la actualidad se encuentra desde viviendas de estilo colonial hasta grandes edificios corporativos y administrativos.

La Mariscal ha desarrollado ambientes y espacios culturales, comerciales, recreativos, administrativos, educativos y de salud. Sin embargo, durante el diagnóstico del presente plan se ha identificado que, uno de los sectores más afectados por los constantes cambios y renovaciones ha sido el residencial. Por ello, Parrado-Rodríguez (2018) afirma que "La Mariscal luego de ser el barrio residencial de la élite quiteña, actualmente es reconocido por albergar una mixtura de usos cuya coexistencia no es armónica y, en cambio, presiona o acorrala a las distintas formas de habitar".

A continuación, se muestran análisis multidimensionales enfocados en procesos de residencialidad para identificar los polígonos que han experimentado cambios importantes en su composición demográfica y de vivienda.

### *9.3.1 Análisis multitemporal de Población 2010 – 2020*

Tomando como punto de partida la información del Censo Nacional de Población y vivienda (INEC, 2010) y las proyecciones poblacionales realizadas en base a la información del Pre censo (INEC, 2021) se desarrolla un análisis multitemporal que cuantifica las variaciones en composición demográfica y de vivienda entre los periodos 2010 y 2021. En el mismo, se identifica que existe un decrecimiento poblacional fraccionado sobre el territorio, ya que, existen zonas como las manzanas aledañas al eje de la Av.10 de agosto y al polígono comprendido entre las Avs. Patria, 6 de diciembre, 10 de Agosto y la calle Luis Cordero que alcanzan una reducción de hasta menos 25 habitantes por manzana. Pero, también se evidencian 2 polígonos en los cuales se registra un incremento poblacional en aproximadamente el 50% de sus manzanas. El primero se localiza entre las Avs. 12 de Octubre, La Coruña, Orellana, 6 de Diciembre y la calle Jorge Washington y el segundo se localiza entre las Avs. 6 de Diciembre, Orellana, Amazonas y la calle Luis Cordero con incrementos de hasta 285 personas por manzana.

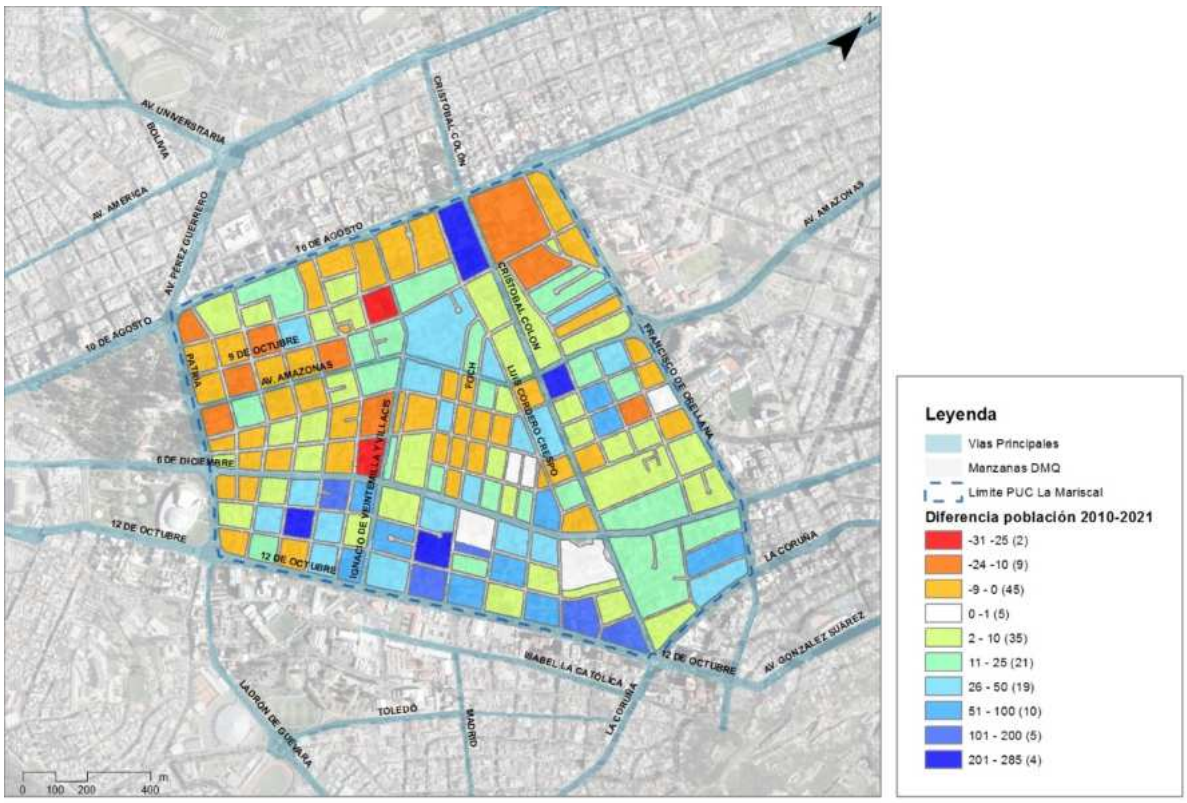



**Figura 334 Comparativa multitemporal cantidad de población por manzana.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Lo cual indica que el área no se comporta de manera homogénea, sino que, en su lugar mientras en unos sectores decrece poblacionalmente, otros crecen generando polígonos con características diferenciadas que responden a dinámicas espaciales, económicas y sociales particulares para cada sector.

### *9.3.2 Análisis multitemporal de Vivienda 2010 – 2021*

Al igual que con la comparativa de población, en el análisis multitemporal de cantidad de viviendas se evidencia zonas de decrecimiento, como las correspondientes al polígono entre las Avs. Patria, 6 de Diciembre, 10 de Agosto, Amazonas, Orellana y la calle Luis Cordero, con decrementos de hasta 21 viviendas por manzana y zonas de crecimiento residencial en el polígono comprendido entre las Avs. Patria, 12 de Octubre, La Coruña, Orellana, Amazonas y la calle Luis Cordero con un incremento de hasta 170 viviendas por manzana (ver Figura 335).

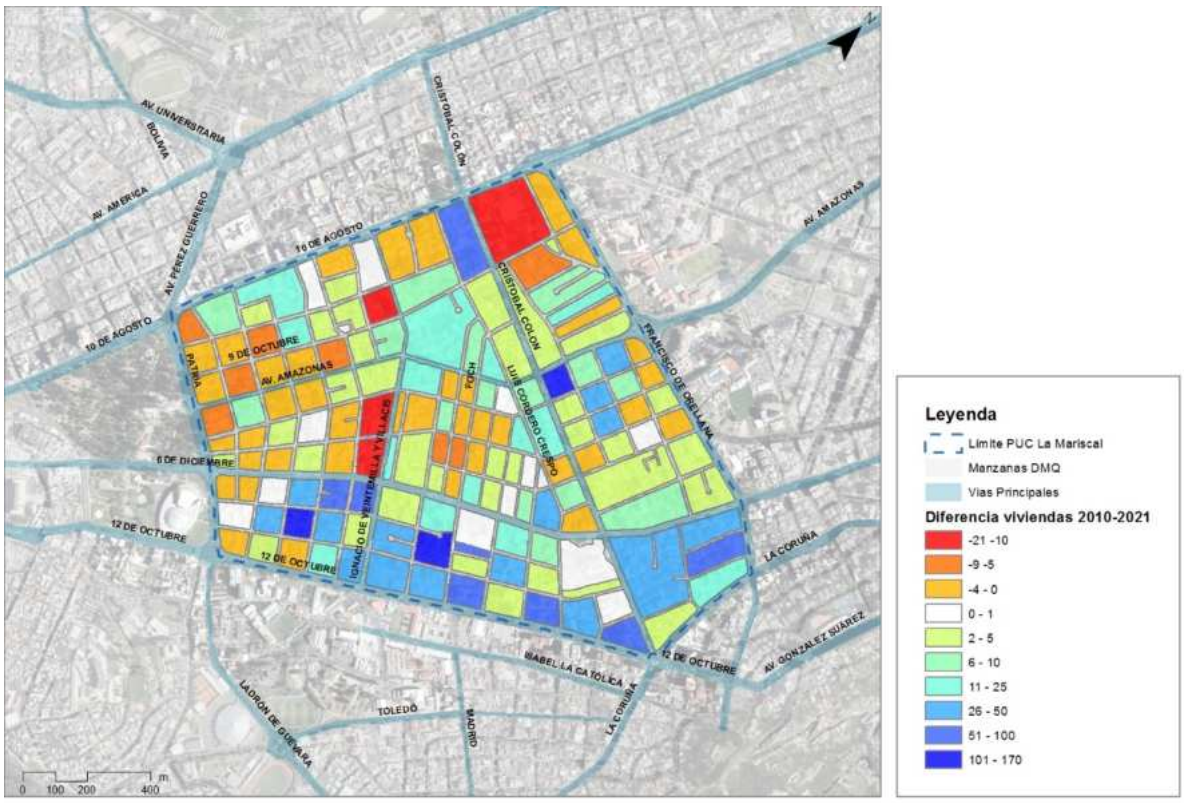



**Figura 335 Comparativa multitemporal cantidad de viviendas por manzana.**

Elaboración: SHOT, 2024.

La existencia o inexistencia de infraestructuras para vivienda responde también a lógicas de mercado en las cuales los sectores más atractivos por sus características, sociales, económicas y espaciales atraen desarrollo e inversión mientras los sectores que se encuentran en procesos de degradación ahuyentan a pobladores y desarrolladores inmobiliarios.

### *9.3.3 Comparativa población y vivienda*

Partiendo de las variables analizadas previamente se evidencia que el incremento o decremento del número de viviendas se encuentra parcialmente relacionado a la población que habita el sector ya que existen similitudes entre los polígonos que presentan aumentos o reducciones, pero también se identifican sectores en los que mientras la una variable creció, la otra se redujo. Por ello, al comparar datos de población y vivienda se evidencia una composición heterogénea del territorio con puntos particulares de concentraciones, como se muestra en el gráfico a continuación.

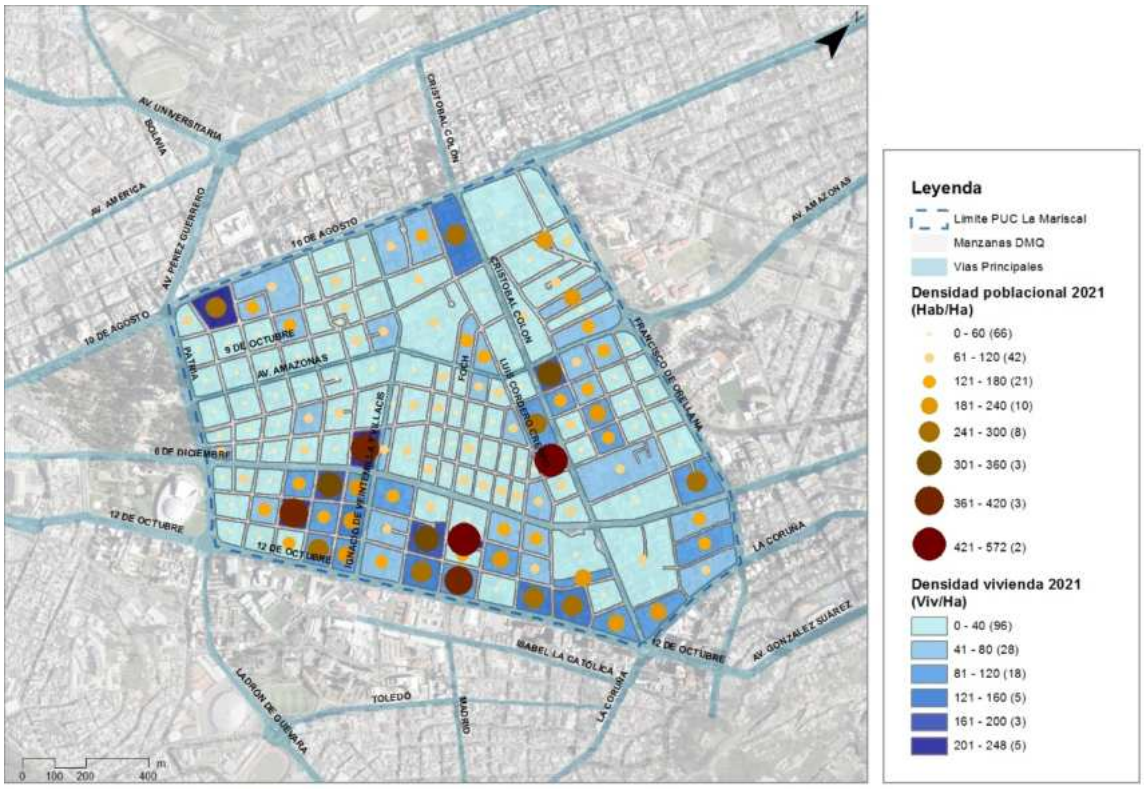



**Figura 336 Vivienda (Pre Censo 2021)- Población (STHV 2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se observa que existen niveles altos de vivienda y población principalmente sobre el sector aledaño a las avs. 12 de Octubre, La Coruña y puntos particulares de la Av. Colón, con lo cual el interior del polígono presenta bajos números poblacionales y residenciales. Sin embargo, se debe aclarar que este mapeo presenta limitaciones debido a que la superficie de la manzana podría ser un condicionante en la mayor o menor presencia de población, lotes y viviendas, por ello, es necesario estandarizar la información para establecer parámetros y de esta manera analizar las variables a través de una unidad en común.

La densidad constituye una de las herramientas urbanísticas más aceptadas y extendidas por su aparente condición de indicador objetivo y neutral (Alexander, Reed & Murphy, 1988), ya que, la forma en que se materializa la densidad en el tejido urbano, especialmente entre el espacio privado con el público puede propiciar distintos niveles de intensidad de intercambios e interacciones sociales (Vicuña del Río, 2020). Por ello, desde este momento y en adelante se utilizará la densidad como unidad de análisis poblacional y residencial. Partiendo de esto, a continuación, se analizan indicadores de densidad y cruzan variables interrelacionadas para identificar polígonos y zonas con características comunes.

### *9.3.4 Cálculo comparativo de Densidad poblacional y Vivienda*

#### *9.3.4.1 Densidad poblacional neta*

Se comprende a la densidad poblacional neta como la concentración de habitantes sobre la superficie de suelo de naturaleza urbana, es decir, la superficie disponible que no incluye áreas destinadas a vías y equipamientos, con el fin de contabilizar únicamente las superficies habitables. Según LLACTA LAB (2020), el rango óptimo de este indicador corresponde a valores superiores a los 120 Hab/ha. Además, se señala un rango intermedio de entre 60 y 120 Hab/ha.

Del análisis realizado en base a datos poblacionales de la STHV (2020), se evidencian 3 polígonos dominantes que cumplen con las siguientes características:

- Polígono 1: comprendido entre la av. Patria al Sur, av. Orellana al norte, av. 6 de Diciembre al Este y av. 12 de Octubre / av. La Coruña al Oeste, alcanza en un 65% de sus manzanas el parámetro óptimo de 120 Hab/ha. Además, en un 14% de las mismas se alcanza un parámetro intermedio de 60 a 120 Hab/ha.
- Polígono 2: comprendido entre la calle Luis Cordero al sur, av. Orellana al norte, av. 10 de Agosto al Este y av. 6 de Diciembre al Oeste, alcanza en un 34% de sus manzanas el parámetro óptimo de 120 Hab/ha. Además, en un 45% de las mismas se alcanza un parámetro intermedio de 60 a 120 Hab/ha.
- Polígono 3: comprendido entre la av. Patria al sur, calle Luis Cordero al norte, 10 de Agosto al Este y 6 de Diciembre al Oeste, alcanza en un 11% de sus manzanas el parámetro óptimo de 120 Hab/ha. Además, en un 53% de las mismas se alcanza un parámetro intermedio de 60 a 120 Hab/ha.
- A nivel global para las 155 manzanas conformantes del polígono de estudio se obtiene una densidad poblacional neta promedio de 103.77 Hab/ha.

Por lo cual, se determina que la población se concentra principalmente sobre el polígono 1. En el polígono 2 existe población, pero no se alcanzan los valores intermedios u óptimos de densidad en la mayoría de sus manzanas. Finalmente, en el polígono 3 existe baja densidad poblacional (ver Figura 337). Es importante destacar que la manzana con mayores valores de densidad neta se localiza sobre la Av. Colón y Reina Victoria debido a la presencia de las “Torres de Almagro” que son edificios de carácter residencial.

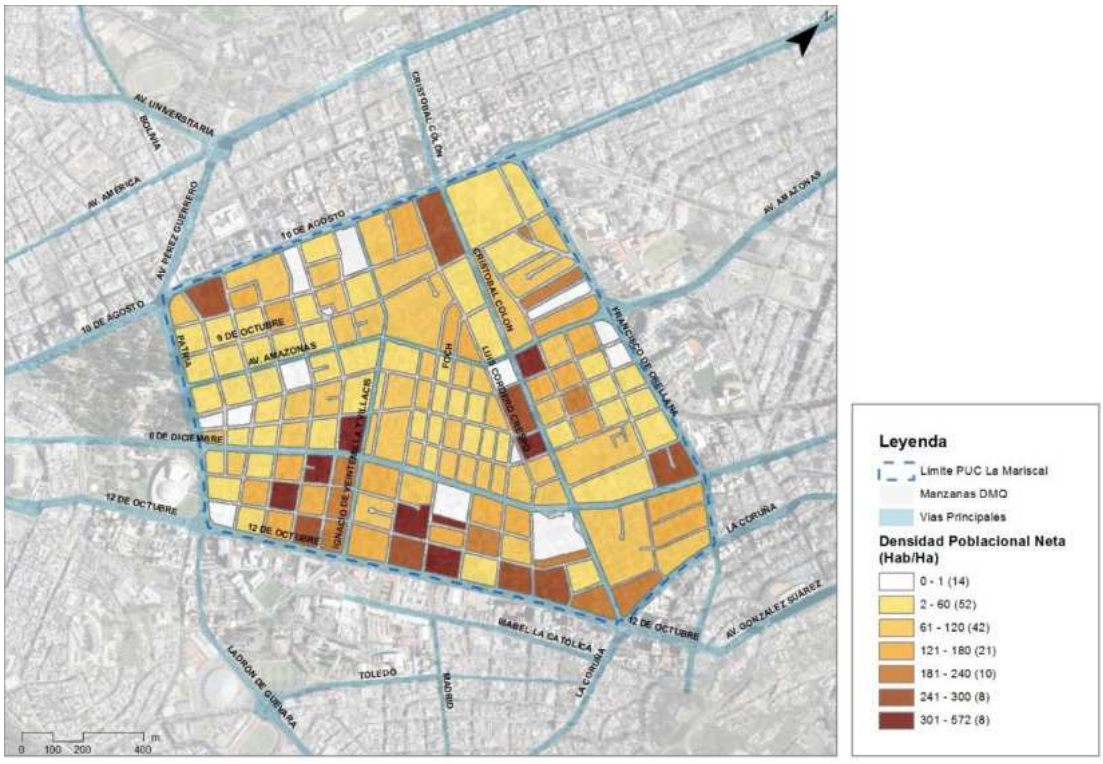



**Figura 337 Densidad poblacional neta por manzana (Hab/Ha) - Estimación STHV (2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

#### *9.3.4.2 Densidad de viviendas*

Se comprende a la densidad de viviendas como la concentración de edificaciones de uso residencial sobre el territorio. Ésta, busca medir si el tejido urbano alcanza una tensión organizativa mediante la atracción de habitantes que le proporcionen vida al sector.

Según el sistema de indicadores de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2006) el parámetro mínimo de densidad de viviendas se establece en 80 viv/ha, mientras que el óptimo se establece en 100 viv/ha. Sin embargo, estas densidades se ajustan a ciudades consolidadas. En el caso de Quito y el polígono de La Mariscal se plantean las referencias de LLACTALAB (2020) que determinan un rango óptimo de 80 viv/ha y un rango mínimo de 40 viv/ha.

Del análisis realizado en base a información del Pre Censo (INEC, 2021) se evidencian 3 polígonos dominantes que cumplen con las siguientes características:

- Polígono 1: comprendido entre la Av. Patria al Sur, Av. Orellana al norte, Av. 6 de Diciembre al Este y Av. 12 de Octubre / Av. La Coruña, al Oeste, alcanza en un 48% de sus manzanas el parámetro óptimo de 80 viv/ha. Además, en un 46% de las mismas se alcanza un parámetro intermedio de 40 a 80 viv/ha.

- Polígono 2: comprendido entre calle Luis Cordero al sur, Av. Orellana al norte, Av. 10 de Agosto al Este y Av. 6 de Diciembre al Oeste, alcanza en un 12% de sus manzanas el parámetro óptimo de 80 viv/ha. Además, en un 57% de las mismas se alcanza un parámetro intermedio de 40 a 80 viv/ha.

- Polígono 3: comprendido entre la Av. Patria al sur, calle Luis Cordero al norte, 10 de Agosto al Este y 6 de Diciembre al Oeste, alcanza en un 5% de sus manzanas el parámetro óptimo de 80 viv/ha. Además, en un 37% de las mismas se alcanza un parámetro intermedio de 40 a 80 viv/ha.

- A nivel global para las 155 manzanas conformantes del polígono de estudio se obtiene una densidad promedio de vivienda de 45.79 viv/ha.

En función de lo expuesto, se determina que existen bajos niveles de densidad de vivienda, principalmente en el polígono 3, en el cual, a pesar de contar con 2 manzanas que superan el parámetro óptimo, no alcanza en su mayoría rangos intermedios. También se determina que el polígono 1 lleva un proceso de aumento de residencialidad al ser el sector que cuenta con mayor densidad de viviendas, mientras que el polígono 2 se encuentra en un proceso de transición con valores intermedios (Ver Figura 338).

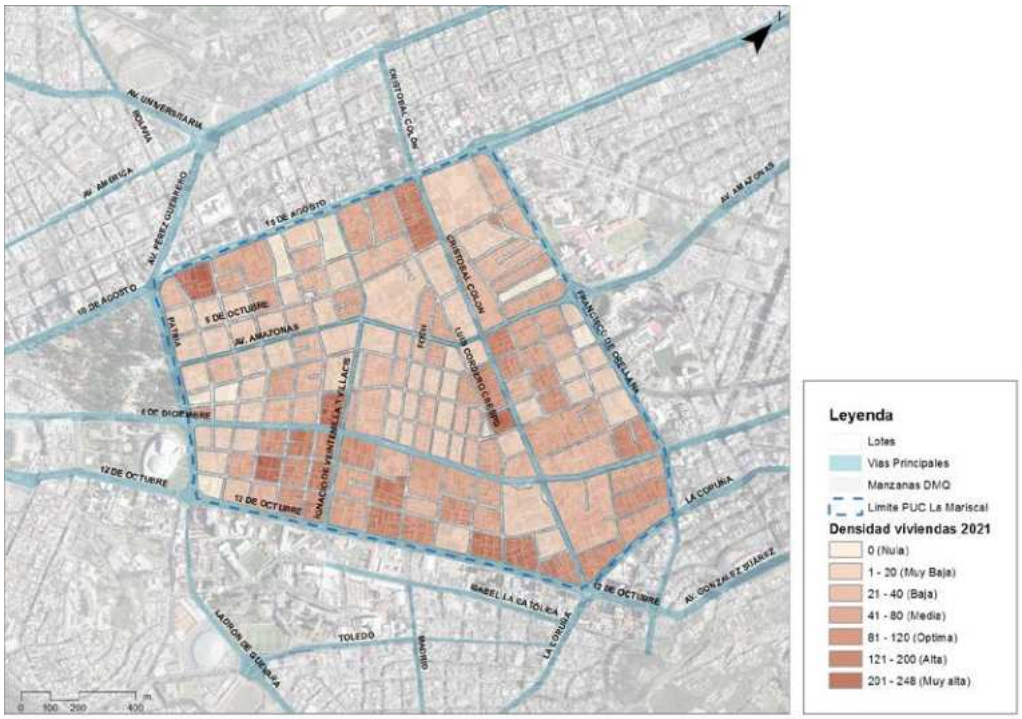



**Figura 338 Densidad de viviendas por manzana (Viv/Ha) - Pre Censo 2021.**
Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.3.4.3 Comparativa densidad poblacional y densidad de vivienda*

Al realizar un álgebra de mapas entre densidad poblacional y densidad de vivienda se evidencian concentraciones de vivienda altas, medias o bajas en sectores con densidades poblacionales altas, medias o bajas, con lo cual, se identifican 9 tipologías residenciales que cumplen con distintas combinaciones de concentraciones de vivienda y población.

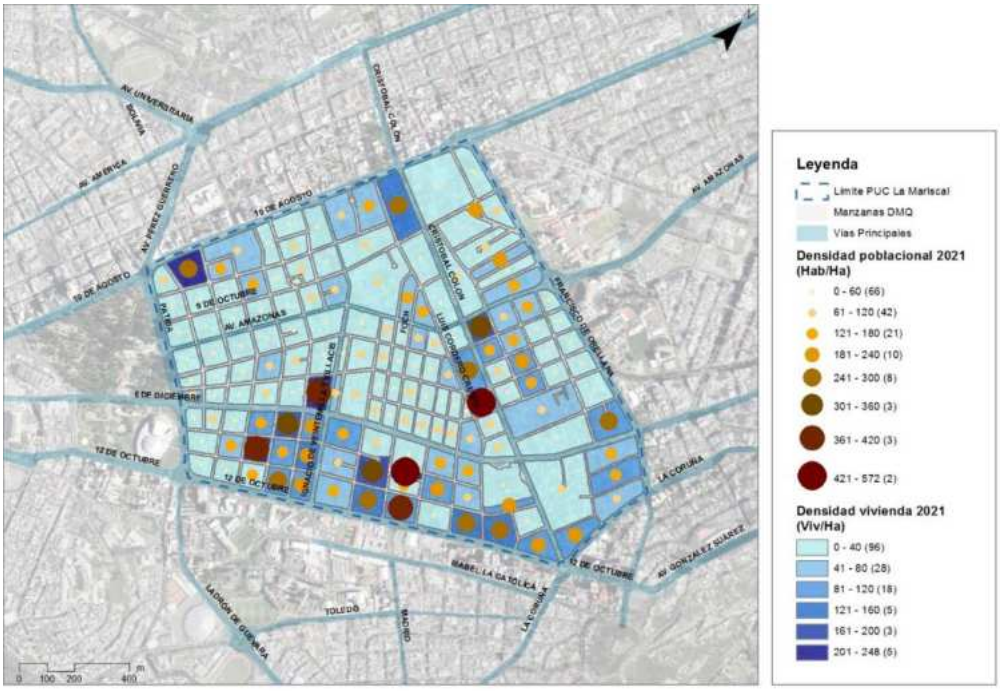



**Figura 339 Densidad Población (STHV 2020) - Densidad Vivienda (Censo 2010).**
Elaboración: SHOT, 2024.

Partiendo de este resultado gráfico se procesan las variables mediante una matriz (ver Tabla 84) en la que se identifican 9 combinaciones posibles de concentraciones poblacionales y de vivienda. Éstas se convierten en escenarios extremos, como la combinación alto-alto, o escenarios intermedios como la combinación medio-bajo que forman sectores en transición.

**Tabla 84 Matriz de tipologías vivienda-población.**

| Vivienda | Población | | |
|---|---|---|---|
| | **Alto** (>120 Hab/ha) | **Medio** (Entre 60-120 Hab/ha) | **Bajo** (<60 Hab/ha) |
| **Alto** (>80 Hab/ha) | **A-A** (Ideal) | **A-M** | **B-A** (Desocupación) |
| **Medio** (Entre 40-80 Hab/ha) | **M-A** | **M-M** (En desarrollo) | **M-B** |
| **Bajo** (<40 Hab/ha) | **B-A** (Sobreocupación) | **B-M** | **B-B** (Sin desarrollo) |

Elaboración: SHOT, 2024.

## *9.4 Tipologías de ocupación población - vivienda*

De cada una de las tipologías identificadas en la matriz previa, se evidencia que en el polígono existen las tipologías A-A, A-M, A-B, M-M, M-B, B-B y EQ como se muestra en la tabla (ver Tabla 85), en la cual se describen las características predominantes y se ejemplifica.

**Tabla 85 Estudio y detalle de tipologías de ocupación vivienda-población.**

| Tipología | Ubicación | Foto Manzana Ejemplo | Descripción |
|---|---|---|---|
| **A-A** | | Luis Cordero y Reina Victoria | * Se define como un escenario “ideal” en la cual se registran altas concentraciones de vivienda para altas concentraciones poblacionales, con lo cual se evidencia manzanas compactas y densificadas.<br><br>* Corresponde al 6.5% de las manzanas del área de estudio.<br><br>* Se localizan principalmente en manzanas con presencia de altos edificios que albergan servicios y comercios en planta baja y dedican la mayoría de sus pisos en altura a vivienda.<br><br>* Torres de Almagro es el ejemplo más representativo debido a la alta concentración de población en una manzana con alta concentración de viviendas. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **A-M** | | <br>Mariscal Foch, entre Luis Cordero y Av. Amazonas | *Se presentan como manzanas en procesos de transición en los cuales existe alta cantidad de viviendas y niveles medios de población lo cual podría indicar un despoblamiento en lugares con edificios antiguos o poblamiento en lugares con edificios nuevos.<br><br>* Corresponde al 7.8% de las manzanas del área de estudio.<br><br>* Las edificaciones sobre la Av. 10 de Agosto que han venido atravesando procesos de despoblamiento son un claro ejemplo, en el cual, poco a poco los habitantes dejan sus viviendas y departamentos sin uso. |
| **A-B** | | <br>Mariscal Foch y Andrés Xaura | * Se define como un escenario de “Desocupación” en la cual a pesar de registrarse altas concentraciones de vivienda se tienen bajas concentraciones poblacionales, con lo cual se evidencian sectores con amplios edificios pero sin habitantes.<br><br>* Corresponde al 4.6% de las manzanas del área de estudio.<br><br>* Las nuevas edificaciones que se construyen sobre la Av. Colón y sobre la Av. 12 de Octubre son ejemplo de esto al no ocuparse aún la mayoría de espacios residenciales. |
| **M-M** | | <br>Av. 10 de Agosto y Alonso de Mercadillo | * Se define como un escenario “En desarrollo” en la cual se registran concentraciones medias de vivienda para concentraciones medias de población, con lo cual, se evidencian sectores intermedios que pueden ser mejorados mediante procesos de desarrollo y densificación poblacional, residencial hasta alcanzar niveles óptimos para una adecuada consolidación urbana.<br><br>* Estos casos se encuentran dispersos en el área de estudio y corresponden al 10.5% de las manzanas dentro del polígono definido. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **M-B** | | <br>José Murillo y 9 de Octubre | * Se presentan como manzanas en procesos de transición en los cuales existe niveles medios de vivienda para niveles bajos de población lo cual podría indicar que son sectores que no se proyectaron para bajos niveles de población y a pesar de eso presentan pocos habitantes con los cual se subutiliza los espacios residenciales existentes.<br><br>* Se encuentran dispersas por el área de estudio y corresponden al 7.8% de las manzanas del área de estudio. |
| **B-B** | | <br>Av. 9 de Octubre y Vicente Ramón Roca<br><br> <br>Javier Ascazubi, entre Colón y 9 de Octubre. | * Se define como un escenario “Sin desarrollo” en la cual se registran bajos niveles de vivienda para bajos niveles poblacionales, lo cual indica que estas manzanas presentan diversos factores, sociales, económicos, culturales o espaciales que los han condicionado a que las personas no quieran habitarlas y por lo tanto tampoco sean atractivas para el desarrollo inmobiliario.<br><br>* Corresponde al 54.95% de las manzanas del área de estudio y son la tipología predominante indicando procesos de despoblamiento en una zona bien servida de la ciudad. |
| **EQ** | | <br>Av. 6 de Diciembre entre Lizardo García y Mariscal Foch. | Se refiere a los sectores en los que la superficie del equipamiento ocupa en su totalidad o más del 90% del perímetro de la manzana, estos son el parque Julio Andrade, Ministerio de Relaciones Exteriores, Plaza Gabriela Mistral, Colegio Manuela Cañizares y el Hospital Baca Ortiz. |

**Elaboración:** SHOT, 2024.

Posterior al desglose y análisis de las tipologías existentes en el área de estudio, se muestra un mapa de resumen, en el cual se evidencia que a nivel general el 20% de las manzanas poseen tipología A-A, el 10% A-M, el 1% A-B, 8% M-M, 18% M-B, 39% B-B y 4 % EQ. Sin embargo, a nivel particular se identifican 5 polígonos con marcadas concentraciones.

- Polígono 1: comprendido entre las Avs. Patria, 12 de Octubre, 10 de Agosto y la calle Jorge Washington, presenta casi en su totalidad manzanas completas, dedicadas a oficinas, equipamientos y hotelería, sin desarrollo residencial y por lo tanto sin habitantes, pese a que es un sector atractivo paisajísticamente por la cercanía al parque El Ejido y la Casa de la Cultura.
- Polígono 2: comprendido entre las Avs. 10 de Agosto, Orellana y las calles 9 de Octubre, Luis Cordero, Gral. Ulpiano Páez y Jorge Washington, presenta heterogeneidad en relación con las tipologías residenciales altas, medias y bajas, pese a que cuenta con buena cobertura de servicios públicos, privados y los edificios existentes poseen plantas altas dedicadas a usos residenciales que se encuentran en desuso.
- Polígono 3: comprendido entre las calles Gral. Ulpiano Páez, Jorge Washington, Luis Cordero y Av. 6 de Diciembre presenta en su mayoría desocupación residencial debido a la presencia prioritaria de tipología B-B con excepciones en las manzanas con niveles medios en las cercanías a los ejes perimetrales.
- Polígono 4: comprendido entre las Avs. Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y las calle Luis Cordero, 9 de Octubre, presenta características heterogéneas en su composición ya que muestra desde tipologías A-A hasta B-B con diversas de tipologías medias que evidencian un polígono en transición con sectores que se han desarrollado, otros en desarrollo y otros sin desarrollo, lo que genera un polígono con amplias oportunidades de intervención.
- Polígono 5: comprendido entre las Avs. 6 de Diciembre, 12 de Octubre y las calles Luis Cordero y Jorge Washington, presenta el mayor desarrollo residencial y poblacional con tipologías predominantemente altas.

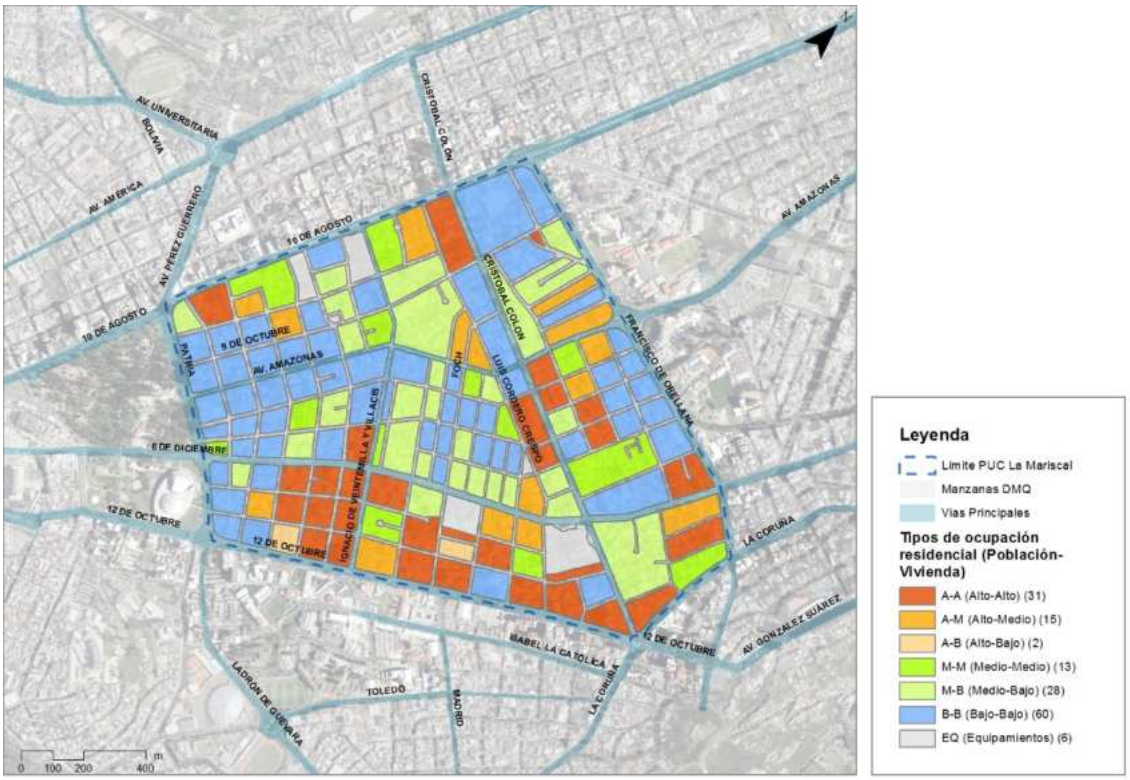



**Figura 340 Tipologías de concentraciones vivienda-población.**

Elaboración: SHOT, 2024.

En función de lo expuesto, se puede evidenciar un territorio heterogéneo que, si bien muestra amplios sectores sin población ni desarrollo residencial, también encuentra sectores que ya han desarrollado proyectos de carácter residencial y han atraído nueva población. Adicionalmente se identifican sectores en transición que están desarrollando proyectos inmobiliarios con nueva oferta de vivienda. Espacialmente se determina un vacío correspondiente al polígono 2 en el cual ha mixtificado usos, pero ha desplazado la residencialidad.

### *9.4.1 Tipologías de ocupación población-vivienda en relación con el índice de compacidad*

La Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat, 2016) señala que para la adecuada ordenación del territorio y uso sostenible de recursos naturales debe existir un adecuado nivel de compacidad, densidad poblacional, residencialidad, policentrismo y usos mixtos. Por ello, es fundamental realizar un análisis comparativo entre las densidades residenciales del área de estudio representadas mediante las tipologías analizadas previamente, frente a los índices de compacidad del sector, como se muestra en el mapa a continuación:

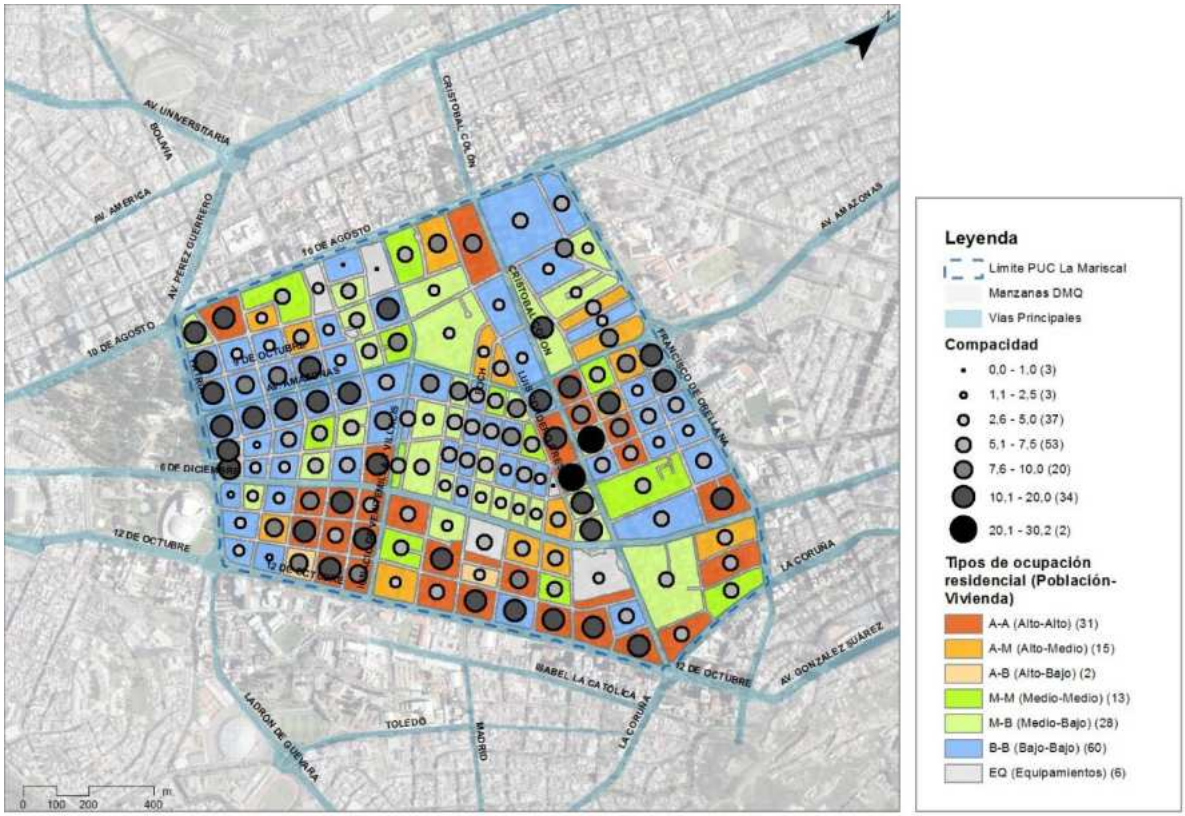



**Figura 341 Tipologías de ocupación población-vivienda / Compacidad.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Como se detalló previamente en el apartado particular de compacidad urbana, en el área de estudio se registran bajos índices de compacidad. Sin embargo, también es evidente que existen sectores con compacidades medias, principalmente localizados en los frentes de las avs. Patria, Amazonas, Colón y 12 de Octubre debido a la presencia de altos edificios. Se debe destacar que en su mayoría, las manzanas que presentan compacidades medias y óptimas no siempre corresponden a manzanas con tipologías de alta residencialidad. Esto permite identificar que los edificios en altura sobre los ejes viales principales se están destinando prioritariamente a otro tipo de actividades como

oficinas, comercios, equipamientos, los cuales están generando conflictividad con la residencialidad, por lo tanto, los pobladores no habitan en dichos sectores.

A nivel general del polígono se obtiene que 2% de las manzanas presentan compacidades de entre 0 y 1, 2% compacidades entre 1 y 2.5; 24% compacidades entre 2.5 y 5; 35% compacidades entre 5 y 7.5; 13% compacidades entre 7.5 y 10; 23% compacidades entre 10 y 20 (valor óptimo para compacidad corregida) y 1% compacidades entre 20 y 30.

Al analizar de manera particular la compacidad en relación con los polígonos detallados en las tipologías residenciales se obtienen los siguientes datos:

- **Polígono 1:** comprendido entre las Avs. Patria, 12 de Octubre, 10 de Agosto y la calle Jorge Washington, presenta compacidades medias-altas en manzanas con tipologías de baja residencialidad.
- **Polígono 2:** comprendido entre las Avs. 10 de Agosto, Orellana y las calles 9 de Octubre, Luis Cordero, Gral. Ulpiano Páez y Jorge Washington, presenta compacidades medias en manzanas con tipologías residenciales medias y bajas.
- **Polígono 3:** comprendido entre las calles 9 de Octubre, Jorge Washington, Luis Cordero y Av. 6 de Diciembre, presenta compacidades bajas en manzanas con tipologías residenciales bajas, excepto en las manzanas con frentes a la Av. Amazonas.
- **Polígono 4:** comprendido entre las Avs. Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y las calle Luis Cordero, 9 de Octubre, presenta compacidades variables medias y bajas en manzanas con tipologías residenciales predominantemente medias y bajas.
- **Polígono 5:** comprendido entre las Avs. 6 de Diciembre, 12 de Octubre y las calles Luis Cordero y Jorge Washington, presenta compacidades medias-altas en manzanas con tipologías residenciales predominantemente altas.

También, se debe destacar que el polígono 5 presenta mayor consolidación urbana al contar con compacidades intermedias en tipologías residenciales altas, lo cual puede suponer un desarrollo inmobiliario, poblacional y residencial en el sector. En el caso del polígono 3, al contrario, se muestra menor consolidación debido a la baja compacidad en sectores donde además no habita la población. Sin embargo este polígono concentra también la mayor cantidad de predios patrimoniales en el área de estudio lo cual es un factor que puede incidir en los bajos niveles de compacidad al limitar el desarrollo constructivo.

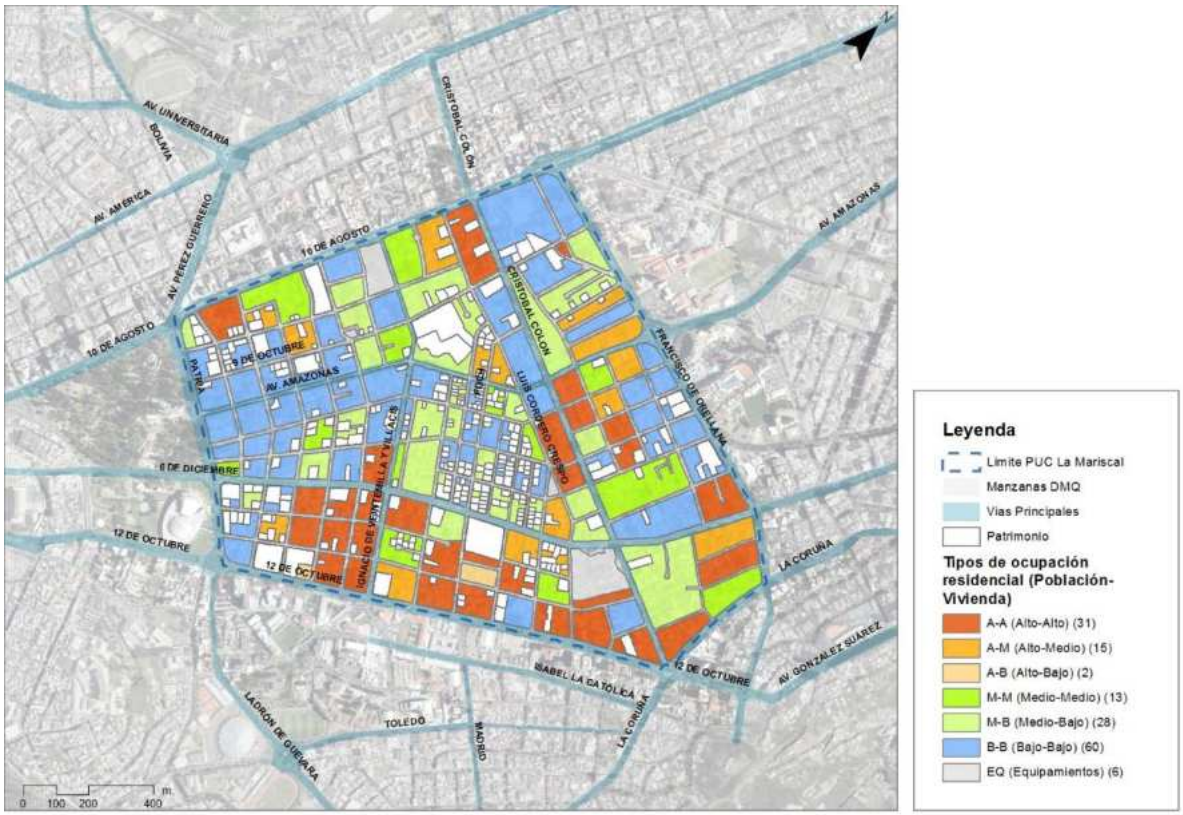



**Figura 342 Tipologías de ocupación población-vivienda / Lotes patrimoniales.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.4.2 Tipologías de ocupación población-vivienda en relación con lotes de oportunidad*

La Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat, 2016) plantea que los instrumentos de planificación y diseño urbano deben identificar estrategias de relleno de espacios vacíos o planificación de nuevas ampliaciones, Por ello, se identifica que según los análisis desarrollados previamente el 15% de lotes de oportunidad corresponde a comercios de 1 piso, 1% comercio de 1 piso y parqueadero, 23% comercio de 2 pisos, 1% comercio de pisos con parqueadero, 9% Lotes vacíos, 27% parqueaderos, 1% techados de 1 piso, 2% mecánicas techadas, 20% parqueaderos techados y 1% parqueaderos techados de 2 pisos.

Además, en el mapa a continuación, se definen a los polígonos con mayor presencia de lotes de oportunidad con relación a los polígonos de tipologías residenciales, de los cual se identifica que:

- **Polígono 1:** comprendido entre las Avs. Patria, 12 de Octubre, 10 de Agosto y la calle Jorge Washington, presenta un 16% de lotes de oportunidad en relación con el total de los lotes de oportunidad en el polígono.
- **Polígono 2:** comprendido entre las Avs. 10 de Agosto, Orellana y las calles 9 de Octubre, Luis Cordero, Gral. Ulpiano Páez y Jorge Washington, presenta un 12% de lotes de oportunidad en relación con el total de lotes de oportunidad en el polígono.
- **Polígono 3:** comprendido entre las calles Ulpiano Páez, Jorge Washington, Luis Cordero y avs. 6 de Diciembre y 9 de Octubre, presenta un 28% de lotes de oportunidad en relación con el total de lotes de oportunidad en el polígono.

- **Polígono 4:** comprendido entre las Avs. Orellana, La Coruña, 12 de Octubre y las calle Luis Cordero, 9 de Octubre, presenta un 36% de lotes de oportunidad en relación con el total de lotes de oportunidad en el polígono.
- **Polígono 5:** comprendido entre las Avs. 6 de Diciembre, 12 de Octubre y las calles Luis Cordero y Jorge Washington, presenta un 18% de lotes de oportunidad en relación con el total de lotes de oportunidad en el polígono.

A partir de la información analizada se puede determinar que los sectores con mayores porcentajes de lotes de oportunidad para intervenir son los colindantes a las avs. 10 de Agosto, Orellana y Colón que corresponden a polígonos en transición, con lo cual se podrían potenciar y alcanzar niveles óptimos. Además, las manzanas en la franja entre las Avs. 6 de Diciembre y 12 de octubre también cuentan con un porcentaje importante de lotes de oportunidad que permitan fortalecer el desarrollo residencial del sector y consolidarlo a niveles óptimos.

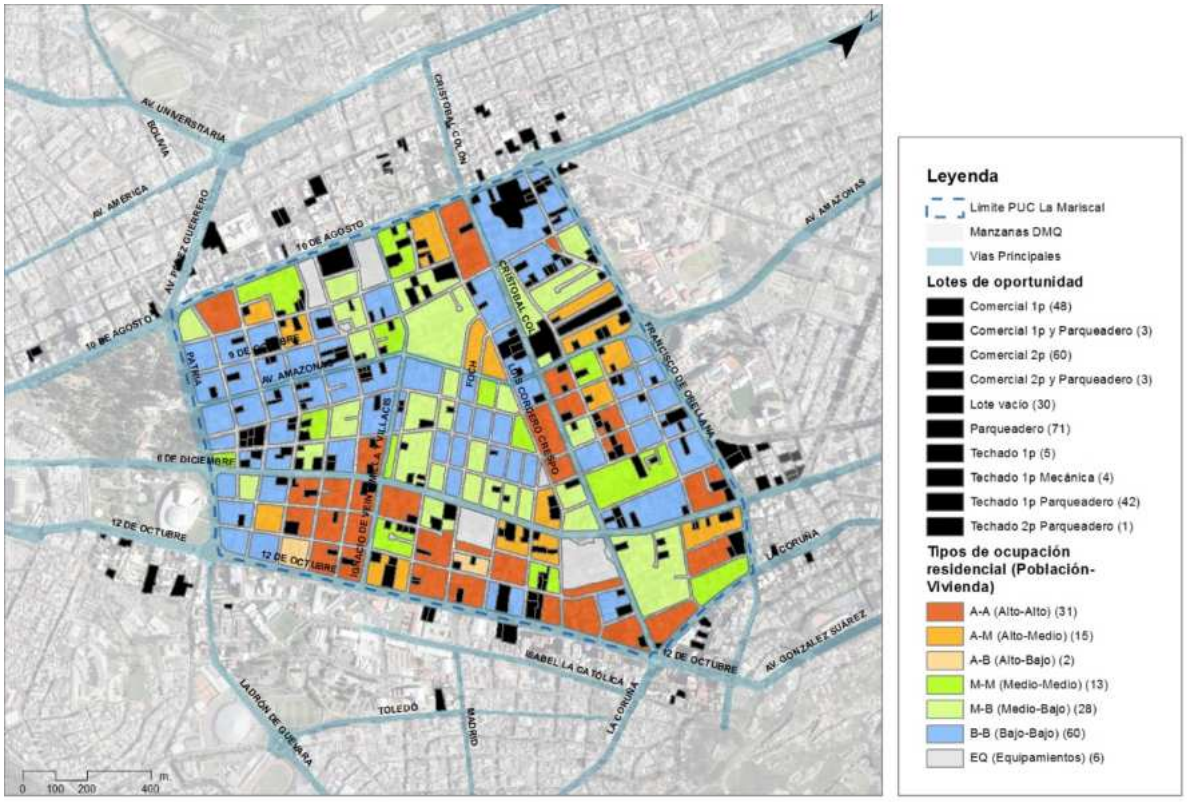



**Figura 343 Tipologías de ocupación población-vivienda / lotes de oportunidad.**

Elaboración: SHOT, 2024.

## *9.5 Dinámicas Económicas*

### *9.5.1 Concentración de actividades económicas*

El polígono La Mariscal presenta una estructura socioeconómica diversa, tanto por tipo como por escala de LUAE. Al analizar las 2.350 actividades económicas activas en 2021 se identifican ciertas zonas con mayor concentración. Dentro de los análisis siguientes se propone identificar si existe correlación entre la densidad poblacional neta (2021) y la aglomeración de actividades económicas.

#### *9.5.1.1 Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la aglomeración de actividades económicas por escala*

De las 2.350 actividades económicas que se ubican dentro del polígono La Mariscal en 2021, el 92,5% corresponde a actividades comerciales y de servicios, el 4% a equipamientos de servicios sociales, el 1,7% a equipamientos de servicios públicos, y el 1,8% a actividades industriales. Para el análisis de actividades económicas por escala se emplea aquellas vinculadas a actividades comerciales y de servicios, de donde se desprenden los siguientes datos: 965 corresponden a comercio barrial, 1.001 a comercio sectorial, 203 a comercio zonal, y 6 a comercio metropolitano.

Las actividades económicas vinculadas al comercio barrial se concentran en las siguientes zonas:

- El eje de la av. Amazonas y sus inmediaciones, desde el tramo de la calle 18 de Septiembre hasta la av. 10 de Agosto, tanto al oriente como al occidente del eje.
- El eje de la av. Colón y sus inmediaciones en 2 tramos: desde la calle 9 de Octubre hasta la calle Diego de Almagro, y desde la calle Yánez Pinzón hasta la plaza Artigas.
- El eje de la av. 6 de Diciembre y sus inmediaciones, entre las calles Juan Rodríguez y San Ignacio.
- El polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, 12 de Octubre, y la calle Vicente Ramón Roca.
- El polígono conformado por la av. 12 de Octubre, y las calles Wilson, José Tamayo y Baquerizo Moreno.
- La intersección entre las calles La Niña y Yánez Pinzón, y su zona de influencia.
- La intersección entre las avs. Colón y Amazonas, y su zona de influencia.
- El eje de la calle Foch, entre las avs. 6 de Diciembre y Amazonas, con tendencia hacia el sur del polígono.
- El eje de la calle 18 de Septiembre, desde la calle Reina Victoria hasta la av. 10 de Agosto, y sus inmediaciones, con tendencia hacia el norte del polígono.
- La intersección entre las calles 9 de Octubre y Gil R. Dávalos, y su zona de influencia. (En la zona donde se ubica la Clínica Pichincha se identifica la mayor cantidad de LUAE vinculadas al comercio barrial).

A su vez, las actividades económicas vinculadas al comercio sectorial se concentran en las siguientes zonas:

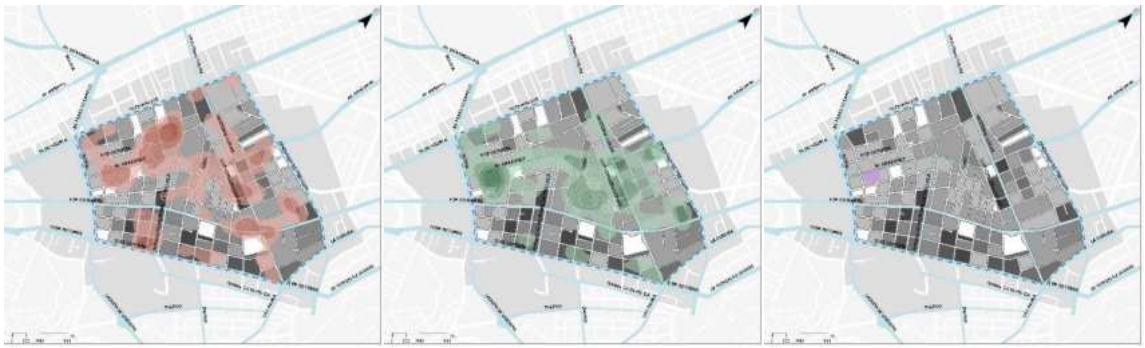
- El eje de la av. Amazonas, entre las avs. Patria hasta Orellana, y su zona de influencia.
- El eje de la av. Colón, desde la calle 9 de Octubre hasta la av. 6 de Diciembre.
- El polígono conformado por las avs. Amazonas y las calles La Niña, Diego de Almagro y Wilson.
- La intersección entre las calles La Niña y Yánez Pinzón, y su zona de influencia.
- El polígono conformado por las avs. Patria y 10 de Agosto, y las calles Jorge Washington y Reina Victoria. En la intersección entre la av. Amazonas y la calle Jorge Washington se ubica la mayor cantidad de actividades económicas vinculadas al comercio sectorial.

Por su parte, las actividades económicas vinculadas al comercio zonal se concentran en la intersección de la av. Amazonas con la calle Jorge Washington (En esa zona destaca la ubicación del centro comercial El Espiral, donde hay una considerable cantidad de actividades económicas).

En función de lo expuesto, al hacer un álgebra de mapas de las variables de análisis (aglomeración de actividades económicas por escala y densidad poblacional neta 2021) se identifica lo siguiente:

- La intersección entre la av. Amazonas y la calle Jorge Washington es la única zona del polígono que cuenta con una alta aglomeración de comercio barrial, sectorial y zonal. La zona destaca por tener una densidad poblacional baja, y en este caso, hay varias manzanas sin habitantes. Esto podría deberse a la vocación comercial de este sector. En tal sentido, se identifica una alta correlación entre la mayor densidad de actividades económicas y la menor densidad poblacional.
- Dentro del polígono comprendido por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla y 12 de Octubre, y la calle Luis Cordero, se identifica la densidad poblacional generalizada más alta de La Mariscal. Por su parte, la concentración de actividades económicas por escala es baja. Se identifica cierto aumento de actividades económicas de comercio barrial y sectorial en el polígono conformado por la av. 12 de Octubre y las calles Wilson, José Tamayo, y Lizardo García. Suceso similar, acontece en el polígono conformado por la av. 6 de Diciembre, y las calles Luis Cordero, Leonidas Plaza, y Lizardo García.
- En el caso del polígono conformado por la av. Ignacio de Veintimilla y las calles Juan León Mera, Vicente Ramón Roca, y 9 de Octubre se identifica una alta concentración de comercio barrial, mientras que en el eje de la av. Amazonas al interior de este polígono, se identifica cierta concentración de comercio sectorial. Por su parte, se distingue que la zona tiene una densidad poblacional baja, lo cual podría deberse a la vocación comercial del sector. De esta manera, se identifica una alta correlación entre la mayor densidad de actividades económicas y la menor densidad poblacional.
- Un caso similar ocurre dentro del polígono comprendido por las avs. Amazonas, Ignacio de Veintimilla, 6 de Diciembre, y la calle Luis Cordero (Plaza Foch y sus inmediaciones), donde hay una importante concentración de comercio sectorial, y barrial en menor medida, mientras que la densidad poblacional es baja, en relación a las zonas del polígono con mayor cantidad de habitantes.
- En el caso del eje de la av. 10 de Agosto, no se identifica la correlación: a mayor densidad de actividades económicas y la menor densidad poblacional. La zona no presenta aglomeración de comercio sectorial ni zonal (hay pequeñas zonas con aglomeración de comercio barrial). Por su parte, la densidad poblacional es de las más bajas del polígono (A excepción del lote donde se ubica Club Casagrande, y el lote de la intersección con la av. Colón).

En función de lo expuesto, se podría afirmar que hay zonas específicas dentro del polígono La Mariscal donde se cumple la correlación: a mayor densidad de actividades económicas hay una menor densidad poblacional, y viceversa.



**Densidad de Comercio Barrial/Ha + Densidad de Comercio Sectorial/Ha + Densidad de Comercio Zonal/Ha**

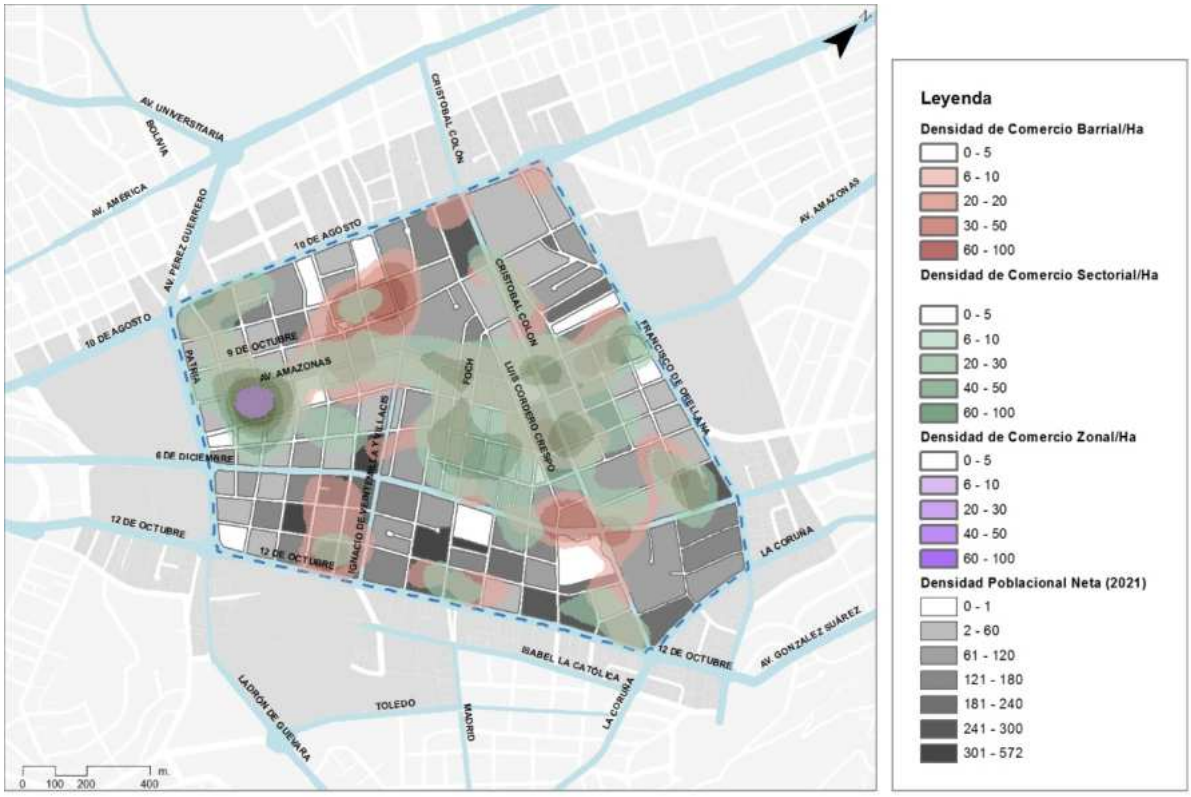



**Figura 344 Mapa de calor de actividades económicas (2021) de comercio barrial/ha, comercio sectorial/ha, y comercio zonal/ha frente a densidad poblacional neta (2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

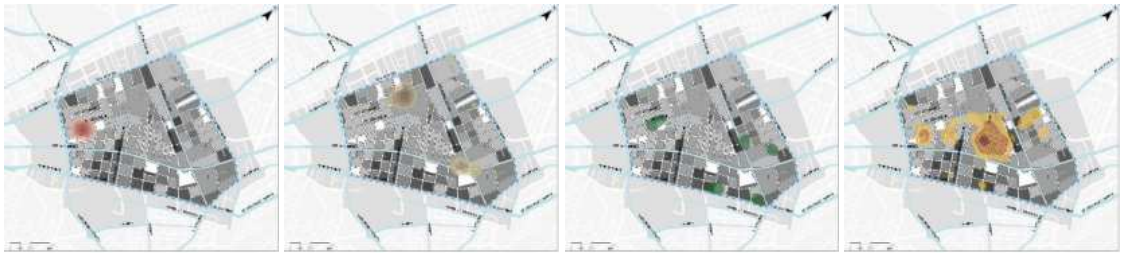
#### *9.5.1.2 Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la aglomeración de actividades económicas predominantes*

Al analizar las 2.350 actividades económicas dentro del polígono La Mariscal, se identifica cierta predominancia de actividades vinculadas a sectores económicos específicos, donde destacan los sectores: turístico, salud, financiero/administrativo, y el de venta y servicios tecnológicos.

A continuación, se desarrolla un álgebra de mapas entre los 4 sectores económicos mencionados y la densidad poblacional neta 2021, con la intención de encontrar cierta correlación entre las variables. Del análisis en mención, se desprende lo siguiente:

- De manera general, se identifica que la mayor concentración de los sectores económicos predominantes en La Mariscal, se ubica dentro del polígono conformado por las avs. Amazonas, Orellana, 6 de Diciembre, y Patria.
- Dentro del polígono conformado por las avs. Patria, Amazonas, Ignacio de Veintimilla, y 6 de Diciembre, se aglomeran actividades vinculadas a los sectores financiero-administrativo, turístico, y tecnológico. En relación a la densidad poblacional, el sector presenta la densidad más baja de toda La Mariscal. Esto sugiere una fuerte correlación entre la menor densidad poblacional y la mayor concentración de actividades económicas predominantes.
- En casi la totalidad del polígono conformado por las avs. Amazonas, Ignacio de Veintimilla, 6 de Diciembre, y Colón, hay una gran aglomeración de actividades vinculadas al turismo, mientras que en la intersección de las avs. Colón y 6 de Diciembre hay una aglomeración menor de actividades vinculadas a la salud. En relación a la densidad poblacional, el sector presenta una densidad baja en relación al resto del polígono. El polígono en mención se caracteriza por ser la "Zona Rosa" de la ciudad, la cual cuenta con una considerable población flotante debido a las actividades de ocio y diversión, pero con una baja cantidad de residentes. Al igual que en el caso anterior, dentro de este polígono se identifica una fuerte correlación entre la menor densidad poblacional y la mayor concentración de actividades económicas predominantes.
- Dentro del polígono conformado por las avs. Amazonas, Colón, 6 de Diciembre, y Orellana, se identifican ciertos clústeres de actividades vinculadas al sector turístico y al administrativo-financiero. En referencia a la densidad poblacional, se identifica cierta heterogeneidad, pues así como hay manzanas con densidad bajas (hay 2 sin residentes), también hay manzanas con densidades altas, como el caso de la manzana donde se ubica el edificio residencial Multicentro, y la manzana que se ubica en la intersección de Colón y Amazonas donde se ubica el edificio Amazonas Parc. En general, el escenario entre densidad poblacional y aglomeración de sectores económicos dentro de este polígono, mantiene un cierto balance, y no presenta la correlación que se menciona en el párrafo anterior.
- Dentro del polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 12 de Octubre, y Colón, no se identifican aglomeraciones de sectores económicos, con excepción de ciertas zonas en el eje de la av. 12 de Octubre, donde hay pequeños clústeres de actividades vinculadas al sector administrativo-financiero, y turístico. Esta zona destaca por tener la mayor densidad poblacional de todo el polígono, debido al desarrollo inmobiliario que se ha suscitado en años recientes. Esto sugiere una fuerte correlación entre la mayor densidad poblacional y la menor concentración de actividades económicas predominantes.
- En el eje de la av. Ignacio de Veintimilla y sus inmediaciones, entre las avs. 10 de Agosto y Amazonas, se identifica la mayor concentración de actividades vinculadas a la salud. El eje presenta una densidad poblacional diversa, la cual tiende hacia valores intermedios en relación a la densidad de todo el polígono. Caso similar ocurre dentro del polígono conformado por las avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana, y Amazonas, donde la densidad poblacional tiende a valores intermedios, mientras que hay pequeños clústeres de actividades vinculadas a la salud, y al turismo.

En función de lo expuesto, se podría afirmar que hay ciertos polígonos dentro de La Mariscal donde se cumple la correlación: a mayor densidad de actividades económicas predominantes hay una menor densidad poblacional, y viceversa.



**Dens. Sector Tecnológico/ha + Dens. Sector Salud/ha + Dens. Sector Adm.-Financ./ha + Dens. LUAE (Turístico/ha)**

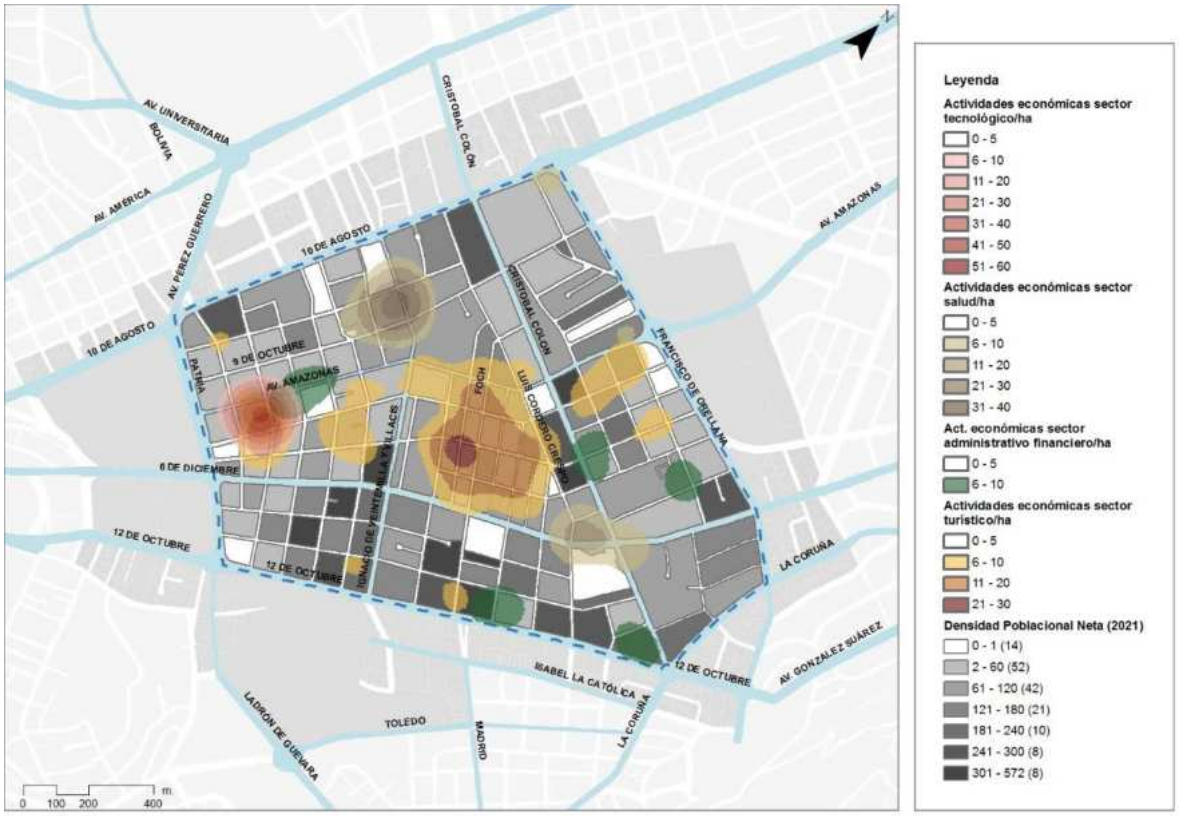



**Figura 345 Mapa de calor de actividades económicas (2021) vinculadas al sector turístico/ha, sector de la salud/ha, sector financiero-administrativo/ha, sector de venta y servicios tecnológicos/ha, frente a densidad poblacional proyectada (2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.5.2 Diversidad de actividades económicas*

Mendiola (2017) señala que el urbanismo y la planificación urbana han orientado durante décadas la labor hacia la zonificación del territorio, bajo premisas de funcionalidad y seguridad. Sin embargo, después de años de aplicación y un crecimiento urbano exponencial, en la actualidad se pueden identificar las consecuencias negativas de este enfoque, el cual, ha generado zonas monofuncionales, segregación, dispersión y desconexión urbana en las grandes y medianas urbes del mundo.

En la búsqueda de solucionar estos problemas derivados de la planificación tradicional, sumado a nuevos factores a tomar en cuenta, como la degradación ambiental y las nuevas formas de pobreza urbana, nacen conceptos como el desarrollo urbano sostenible y el estudio de las ciudades como sistemas complejos, de los cuales, la diversidad se deriva como un modelo conceptual que aborda la mezcla de usos de suelo y la multiplicidad de los habitantes (Mendiola, 2017) a los cuales se les asocia la presencia o coexistencia de una serie de factores sociales, económicos, demográficos, étnicos y culturales.

Jane Jacobs (1961), planteó que la mezcla de usos de suelo contribuye a la vitalidad y seguridad de los núcleos urbanos, ya que, diferentes usos y actividades en un mismo espacio provoca una reducción de distancia en viajes, barrios con más vida y zonas con menor delincuencia. Por lo cual, la diversidad urbana se coloca como uno de los pilares del urbanismo actual.

#### *9.5.2.1 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2021)*

A partir de los conceptos expuestos, se formula un análisis de diversidad[43] de actividades económicas dentro del polígono La Mariscal, mediante el mapeo a escala de manzana de las LUAE del año 2021, basado en la clasificación de las actividades económicas por el código CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) (ONU, 2006).

La manzana con mayor diversidad de actividades económicas corresponde a la manzana del Centro Comercial El Espiral, la cual se localiza en la av. Amazonas entre 18 de Septiembre y Jorge Washington (60 tipos de CIIU). En un segundo rango de diversidad se identifican 9 manzanas distribuidas de manera heterogénea sobre las avs. 10 de Agosto, Colón, Amazonas y 6 de Diciembre, que poseen entre 26 y 50 tipos de CIIU.

El rango con mayor diversidad de actividades económicas tiene entre 11 y 25 casos, en 49 manzanas distribuidas heterogéneamente en los sectores colindantes a las avs. 10 de Agosto, Amazonas, Colón, 12 de Octubre y la calle Luis Cordero. El rango de 6 a 10 tipos de actividades económicas se identifica en 47 manzanas del polígono, las cuales colindan a las avs. 6 de Diciembre, La Coruña, Orellana, y las calles Santa María y Juan León Mera. El rango de 1 a 5 tipos de actividades económicas, se identifica en 35 manzanas colindantes a las calles La Niña, 18 de Septiembre y a la av. Veintimilla. Por su parte, se identifican 8 manzanas sin actividades económicas, las cuales corresponden al Parque Julio Andrade, fiscalía general del Estado, Secretaría Técnica "Planifica Ecuador", Plaza Gabriel Mistral, y las manzanas localizadas en las calles Francisco Robles y Jorge Washington, entre 6 de Diciembre y 12 de Octubre, las cuales cuentan con gran cantidad de predios patrimoniales.

De manera general, se identifica que en el área de estudio no se registran patrones o polígonos bien definidos por sus rangos de diversidad. En su lugar, se encuentran zonas particulares que concentran actividades tanto en su propia manzana como en las aledañas, por ejemplo: el Centro Comercial El Espiral, Unidad Educativa Borja N°2, Colegio Andino y las avs. Amazonas y Colón

[43] Vale destacar que el análisis corresponde a la diversidad de actividades, y no a la concentración de ellas. Por ejemplo: dentro de la manzana donde se ubica el Centro Comercial El Espiral se identifican 60 tipos de CIIU, pero hay 179 actividades económicas.

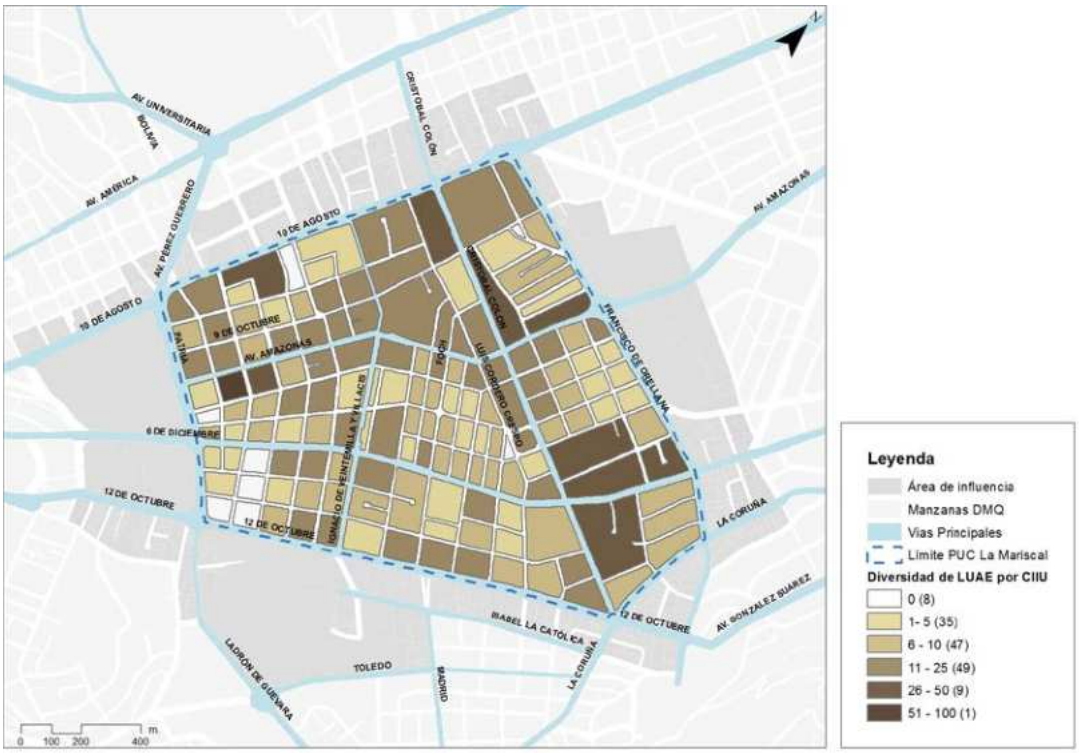



**Figura 346 Diversidad de actividades económicas (2021) por CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme).**

Elaboración: SHOT, 2024.

#### *9.5.2.2 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2021) en relación al uso de suelo (PUGS)*

Salvador Rueda (1997) coincide con Jacobs (1961) en aspectos relativos a la diversidad, pues señala que la generación o inhibición de interacciones sociales se ven influenciados por la densidad, mezcla de usos de suelo y provisión de espacios comunes para el encuentro. Esto pone en evidencia la importancia de la diversidad urbana en las relaciones humanas. En ese contexto, a continuación, se plantea un análisis de diversidad de actividades económicas dentro del polígono La Mariscal, en relación al uso de suelo planteado en el PUGS.

Dentro del polígono La Mariscal, el PUGS plantea usos de suelo múltiple en los predios frentistas a los ejes viales principales. Con ello se generan grandes polígonos en los que se da apertura a que pobladores y ciudadanos en general puedan desarrollar diversas actividades económicas, mientras en el interior de los polígonos se destina a usos residenciales de mediana y alta densidad poblacional.

Al desarrollar un álgebra de mapas entre la diversidad de actividades económicas (2021) sobre el uso de suelo planteado en el PUGS, se identifica que:

- En el polígono comprendido por las avs. Patria, 10 de Agosto, Colón y Amazonas, se identifica una correlación leve entre uso de suelo múltiple y la diversidad de actividades, ya que no se evidencia una diferencia marcada entre las periferias y el interior del polígono, el cual tiene una predominancia de los rangos medios y bajos sobre toda el área.

- En el polígono comprendido por las avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana y Amazonas, se identifica un único punto con alto rango de diversidad sobre uso de suelo múltiple, mientras que en los demás predios tanto residenciales como múltiples se identifican bajos niveles de diversidad.
- En el polígono comprendido por las avs. 6 de Diciembre, Patria, Amazonas y Veintimilla, se identifica que en los ejes con uso de suelo múltiple, con excepción de la av. Amazonas, se localizan niveles bajos de diversidad, mientras que, desde el interior hacia la av. Amazonas se ubican niveles intermedios de diversidad.
- En el polígono comprendido por las avs. Veintimilla, 6 de Diciembre, Colón y Amazonas, se identifica predominancia del uso múltiple, con una franja de uso RUM-4. Sin embargo, se evidencian niveles bajos de diversidad tanto en el interior como en la periferia, con puntos particulares de rangos medios sobre la av. Colón.
- En el polígono comprendido por las Avs. Colón, Amazonas, Orellana y 6 de Diciembre se identifica niveles medios de diversidad en las periferias, aunque no necesariamente localizadas en los usos múltiples, sino distribuidos entre múltiples y RUA-4. Por su parte, en el interior del polígono predominan niveles bajos de diversidad.
- En el polígono comprendido por las avs. Patria, 12 de Octubre, La Coruña, Orellana y 6 de Diciembre, se identifica predominancia de niveles bajos de diversidad, tanto en los usos múltiples como en los RUA-3, con apenas 6 zonas que alcanzan niveles intermedios de diversidad.

En función de lo expuesto se puede determinar que el área de estudio en general presenta niveles bajos de diversidad urbana con sectores particulares que alcanza niveles medios. Además, para el año 2021, se puede afirmar que el uso de suelo múltiple no se correlaciona con la diversidad urbana.

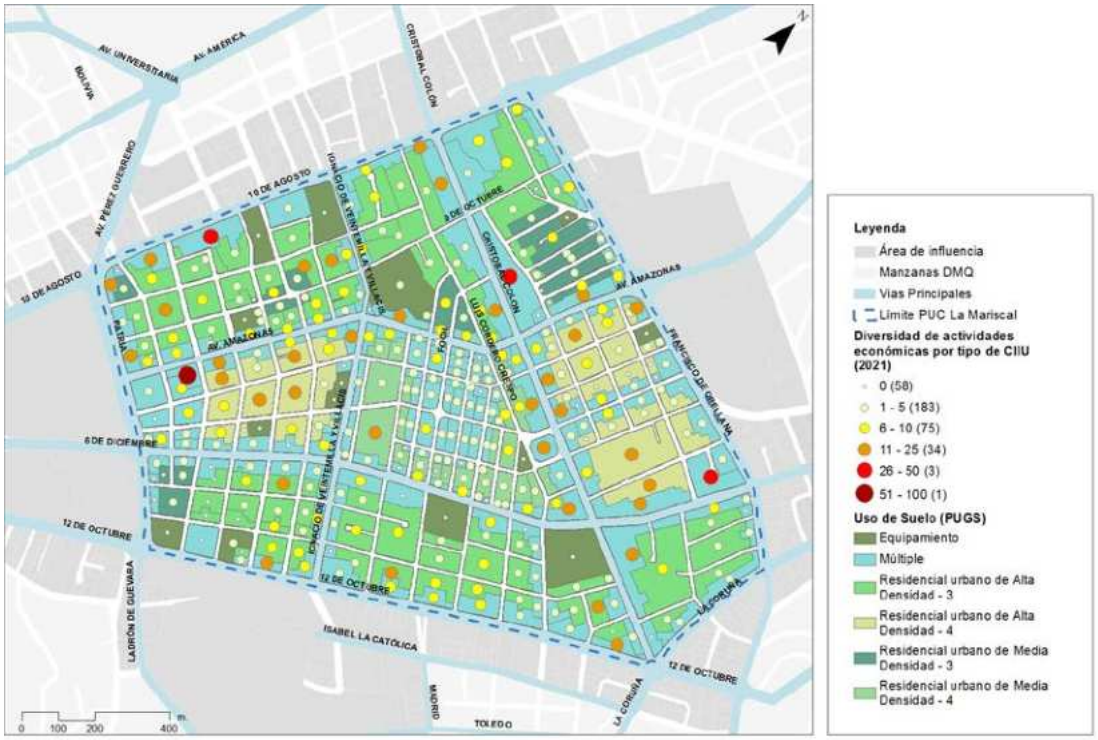



**Figura 347 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2021) en relación al uso de suelo (PUGS).**

Elaboración: SHOT, 2024.

#### 9.5.2.3 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (202244) en relación al uso de suelo (PUGS)

Debido al proceso pandémico por el virus SARS-CoV-2 desarrollado en el mundo entero, los años 2020 y 2021, fueron temporalidades atípicas para las actividades laborales y comerciales que se vieron afectadas por los períodos de cuarentena, teletrabajo y reducción de aforos permitidos en locales y oficinas. Por ello, el análisis de diversidad de actividades durante el año 2021 podría presentar información incompleta del polígono de estudio. Debido a esto, se analiza información actualizada al mes de agosto del año 2022, el cual si bien es cierto aún se encuentra en curso, muestra información más real de la dinámica económica de La Mariscal.

Con este punto de partida, los datos de 2022 indican la existencia de 3.503 actividades económicas dentro de 2.918 LUAE activas (ver Figura 348) las cuales se distribuyen de manera heterogénea sobre el territorio. A continuación, se desarrolla un análisis de la diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2022) en relación al uso de suelo (PUGS):

- En el polígono comprendido por las avs. Patria, 10 de Agosto, Colón y Amazonas, se identifica una correlación media entre uso de suelo múltiple y la diversidad de actividades económicas, ya que se evidencia presencia de rangos medios y altos de diversidad en el 50% de manzanas que poseen uso múltiple en el frente a las vías principales.
- En el polígono comprendido por las avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana y Amazonas, se identifica presencia de rangos medios de diversidad en 3 puntos con uso de suelo múltiple, las demás manzanas mantienen rangos bajos de diversidad tanto en las periferias como en el interior del polígono.
- En el polígono comprendido por las avs. 6 de Diciembre, Patria, Amazonas y Veintimilla, se identifica que existen rangos medios de diversidad sobre los usos RUA-4 y múltiples desde la calle Reina Victoria hacia la av. Amazonas.
- En el polígono comprendido por las avs. Veintimilla, 6 de Diciembre, Colón y Amazonas, se identifica predominancia del uso múltiple, con una franja de uso RUM-4. Sin embargo, se evidencian niveles bajos de diversidad distribuidos en casi todo el polígono con puntos particulares de niveles medios en la av. 6 de Diciembre y en la Av. Colón
- En el polígono comprendido por las Avs. Colón, Amazonas, Orellana y 6 de Diciembre se identifican niveles medios de diversidad en las periferias, principalmente sobre las avs. Colón y 6 de Diciembre, mientras que el interior del polígono junto a la Av. Orellana mantiene niveles bajos. En las manzanas colindantes a la av. Amazonas se registran niveles medios de diversidad, sin embargo, esta no se localiza sobre el uso de suelo múltiple, sino sobre el RUA-4.
- En el polígono comprendido por las avs. Patria, 12 de Octubre, La Coruña, Orellana y 6 de Diciembre, se identifica predominancia de niveles bajos de diversidad, tanto en los usos múltiples como en los RUA-3. Sin embargo, se debe destacar la presencia de rangos medios de diversidad en 7 manzanas con frentes de uso múltiple hacia las avs. 12 de Octubre y 6 de Diciembre, y 3 puntos con rangos altos en los frentes con uso múltiple de las manzanas

[44] En el mes de septiembre de 2022 ingresa a la STHV información actualizada de las LUAE 2022, por lo que a partir de esta sección del documento se comienza a trabajar con dicha información.

colindantes a la Av. 12 de Octubre y Colón, con lo que se alcanza a 10 de las 30 manzanas colindantes a los ejes principales.

En función de lo expuesto se puede determinar que los ejes viales principales cuentan con mayor diversidad de actividades con relación al año 2021 en el cual se identificó niveles bajos prioritariamente. Sin embargo, aún es evidente que no existe una alta correlación entre el uso de suelo múltiple y la presencia de diversidad de actividades económicas.

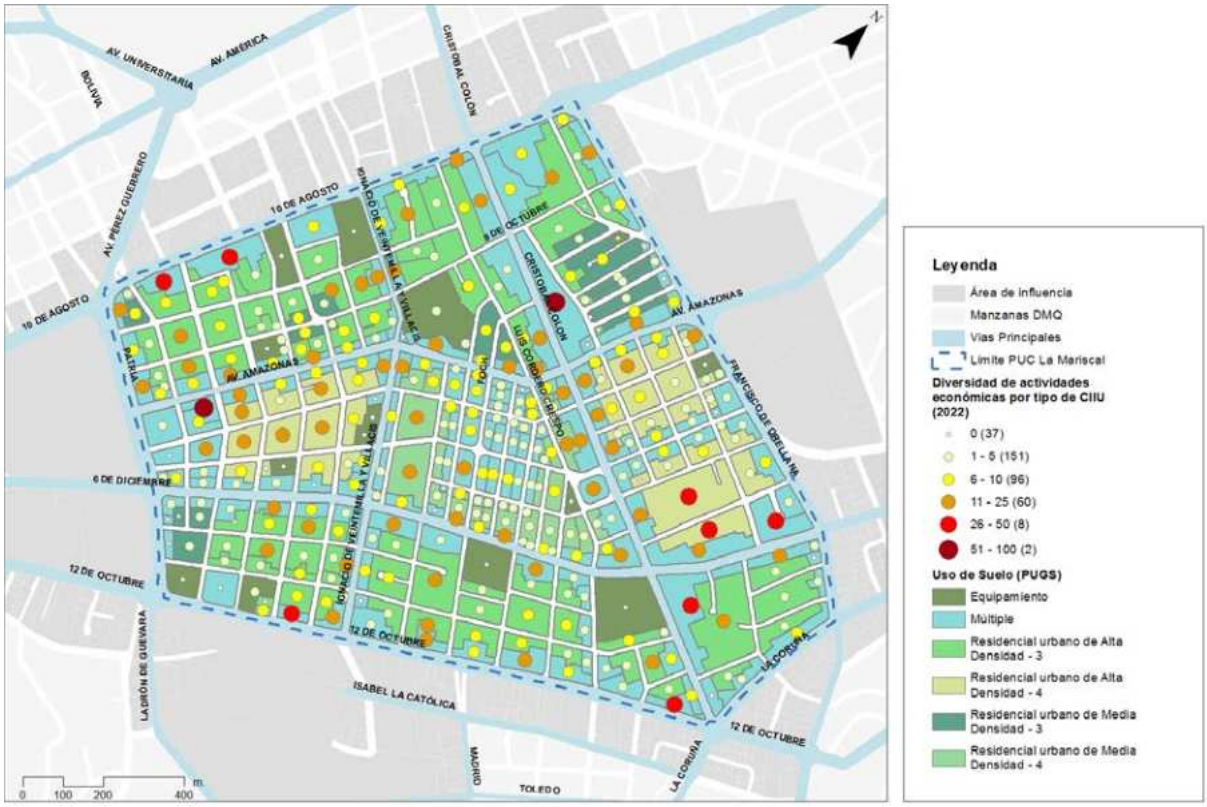



**Figura 348 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2022) en relación al uso de suelo (PUGS).**

**Elaboración:** SHOT, 2024.

#### *9.5.2.4 Diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU (2022) en relación a la cantidad de viviendas (2021) (Polígonos PUGS)*

Contar con niveles medios y altos de diversidad de actividades permite que la población tanto flotante como fija de un polígono urbano satisfaga sus necesidades inmediatas sin necesidad de desplazarse grandes distancias y de esta manera cumplir conceptualizaciones urbanas como la "ciudad de los 15 minutos", que plantea revitalizar los servicios de proximidad en distancias cortas (Marin-Cots & Palomares-Pastor, 2020). Por ello, a continuación se muestra el análisis de diversidad de actividades económicas por tipo de CIIU en relación a la cantidad de viviendas existentes (ver Figura 349).

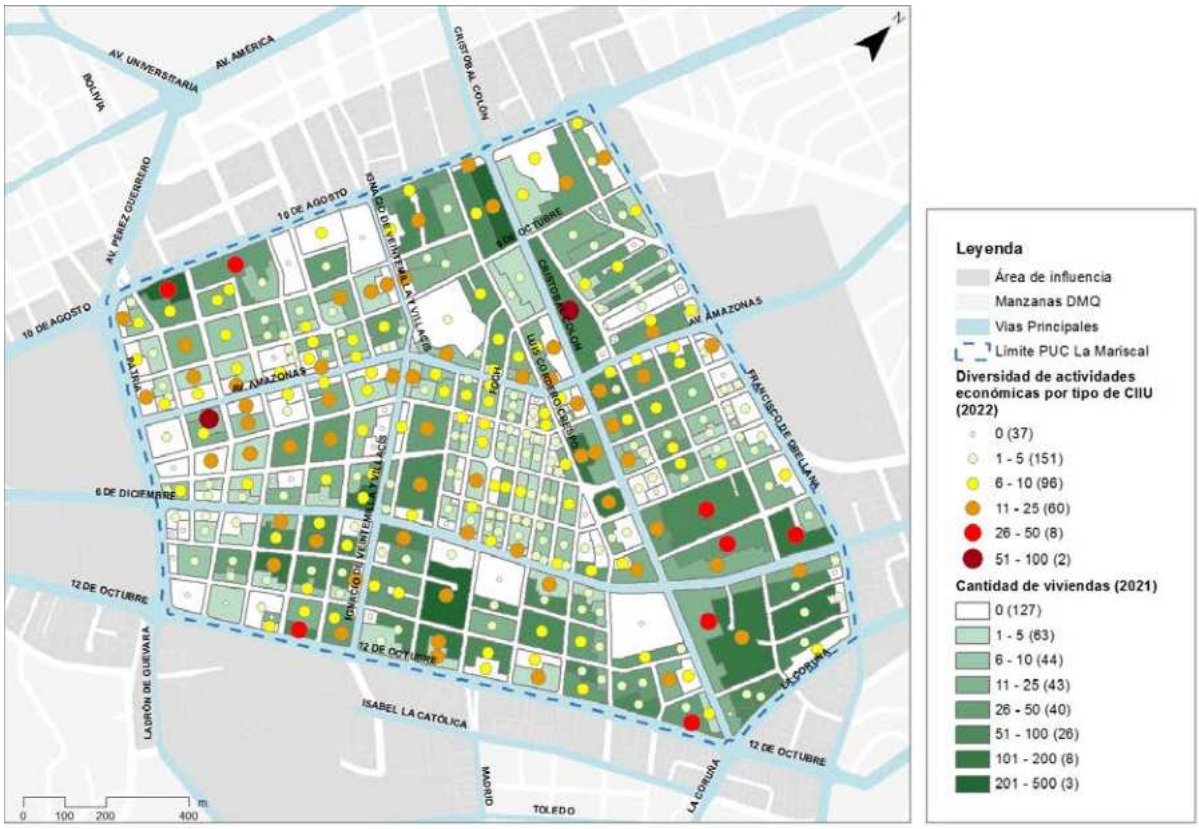



**Figura 349 Diversidad de LUAE por Tipo de CIIU (2022) en relación a la cantidad de viviendas (2021).**

**Elaboración:** SHOT, 2024.

Dentro del álgebra de mapas se evidencia que en el polígono comprendido por las avs. Patria, 12 de Octubre, La Coruña, Orellana, 10 de Agosto, y 6 de Diciembre cuenta con mayor cantidad de viviendas, y a la par posee niveles medios de diversidad de actividades que se distribuyen de manera heterogénea entre el interior del polígono y las periferias.

Además, se identifica un segundo polígono comprendido entre las avs. Patria, 6 de Diciembre, Colón y 10 de Agosto, que presenta baja cantidad de viviendas con niveles medios y bajos de diversidad de actividades, las mismas que se ubican mayoritariamente en las manzanas colindantes a los ejes viales principales, y se distribuyen de manera heterogénea al interior de los polígonos sin desarrollar un patrón espacial definido.

En base a lo expuesto y correlacionando con la diversidad de actividades según el uso de suelo planteado en el PUGS, se determina que no existe un patrón espacial definido para la diversidad de actividades, ya que, en ciertos sectores su presencia responde al uso de suelo y en otros responde a la mayor cantidad de viviendas, por lo que de manera general no se puede identificar un sector donde predomine o escasee. En su lugar debe resaltarse que la mayor o menor presencia de diversidad se genera como consecuencia de los factores socioeconómicos que determinan la composición espacial de sectores con predominancia residencial o comercial.

### *9.5.3 Relación entre la aglomeración de actividades económicas (2022) y aglomeración de viviendas (Polígonos uso de suelo PUGS)*

LLACTA LAB (2020) propone que para planificar espacios urbanos equilibrados se debe analizar aspectos como la compacidad, morfología y diversidad de usos. Para analizar la diversidad de usos plantea el indicador: “Relación entre actividades económicas y residencia”, el cual mide la variedad

y equilibrio urbano a través de la cantidad de usos terciarios (comercio, servicios u oficinas) frente a la cantidad de viviendas en un sector determinado (Ver Figura 350).

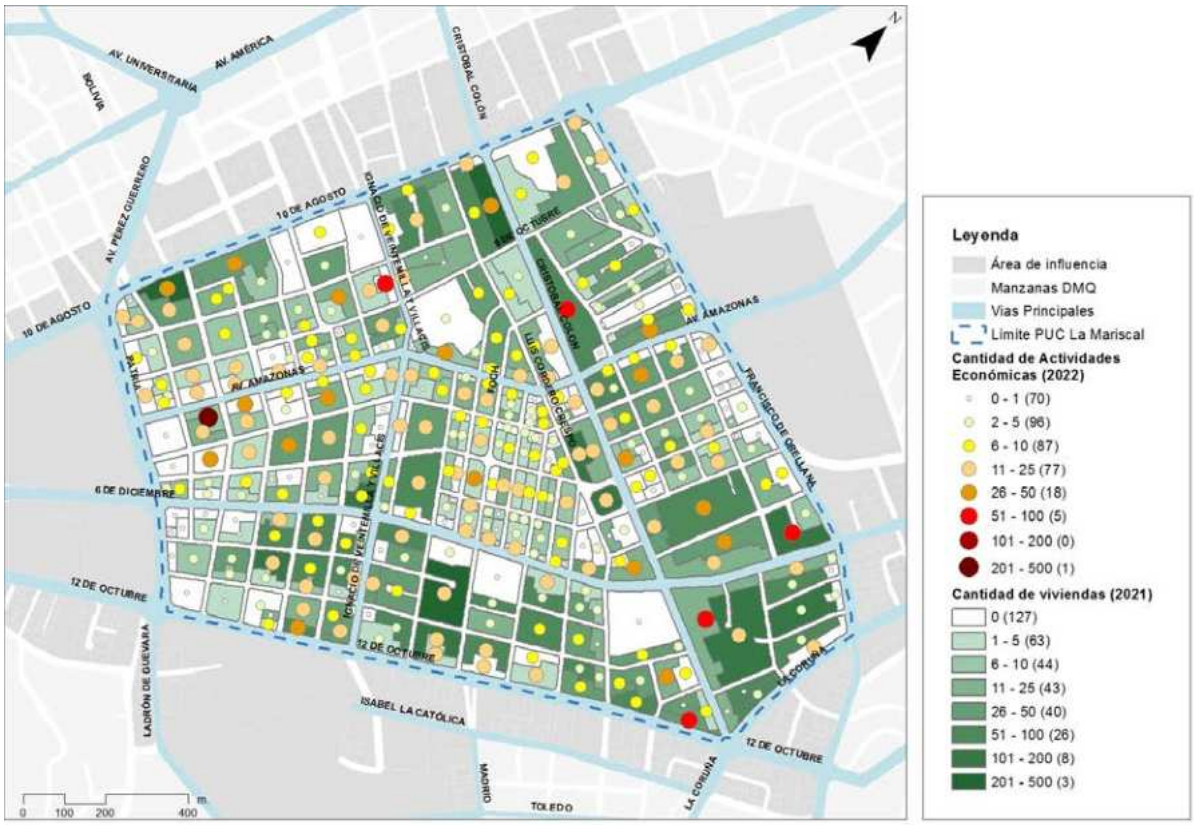



**Figura 350 Relación entre la aglomeración de actividades económicas (2022) y la cantidad de viviendas (2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

Para el análisis y adecuada visualización de este indicador LLACTA LAB plantea 2 rangos óptimos:

- Óptimo. máximo: 1 actividad económica/12 viviendas.
- Óptimo. mínimo: 1 actividad económica/6 viviendas.

Para el presente análisis (ver Figura 351) a los 2 rangos ya mencionados se agregan:

- No óptimo: para aquellos valores que no alcanzan o que superan los rangos óptimos.
- Solo vivienda: para los sectores en los que se registra únicamente viviendas e inexistencia de actividades económicas.
- Sin vivienda ni actividades económicas: para los sectores en los que registra que la totalidad de la superficie está ocupada por uno o varios equipamientos.
- Solo actividades económicas: para los sectores en los que se registra únicamente actividades de comercio/servicios, e inexistencia de viviendas.

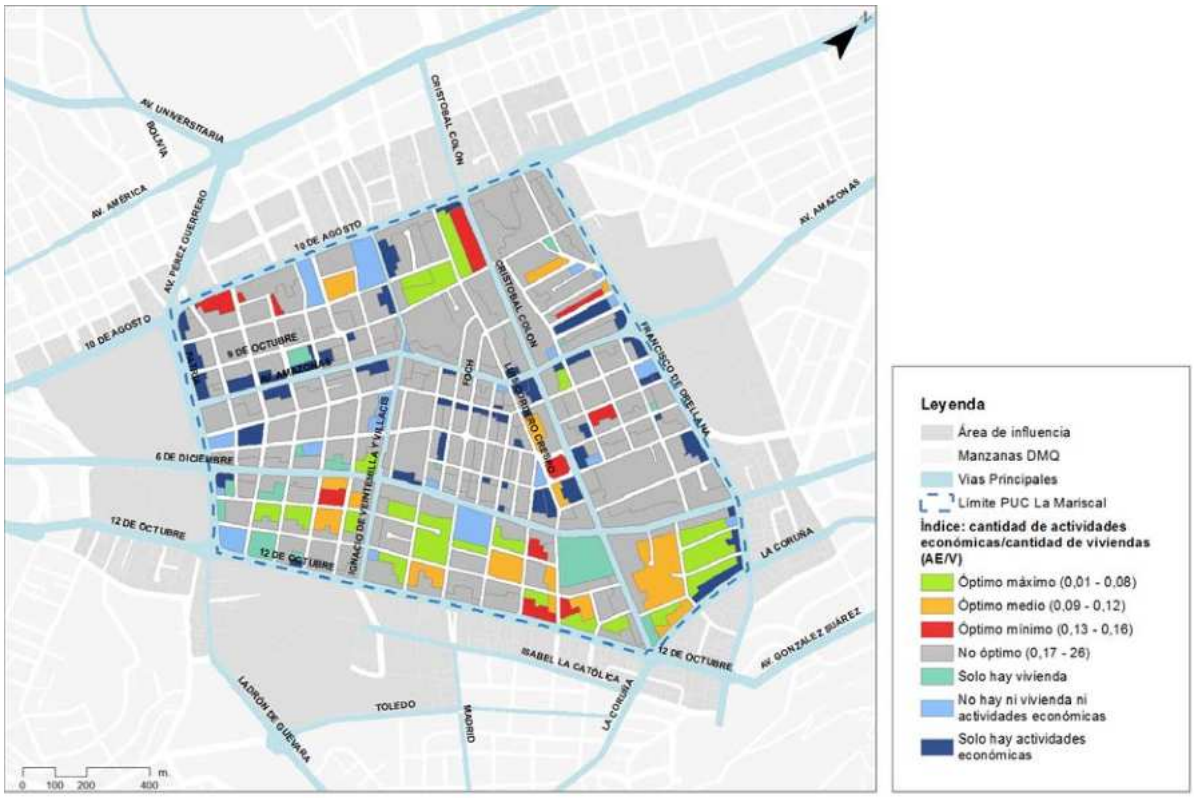



**Figura 351 Relación entre la aglomeración de actividades económicas (2022) y la cantidad de viviendas (2021).**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se observa que existe un equilibrio urbano entre viviendas y actividades económicas en el interior del polígono formado por las avs. Patria, 12 de Octubre, La Coruña, Orellana y 6 de Diciembre, el cual se correlaciona con tipologías altas de residencialidad y rangos medios de compacidad. Con este hallazgo se puede suponer que las personas prefieren vivir en sectores con diversidad de actividades a escalas barriales y sectoriales que les permita desplazarse distancias cortas para satisfacer sus necesidades.

Al contrario de la franja con mayor equilibrio, se encuentra el polígono conformado por las avs. Patria, 6 de Diciembre, 10 de Agosto y la calle Luis Cordero, en el cual se observa que predominan los rangos no óptimo y solo actividades económicas, con lo cual se determina que en ésta área existen zonas monofuncionales de oficinas, equipamientos y comercios que ahuyentan la residencialidad, ya que el polígono se correlaciona con tipologías bajas de vivienda y compacidades en rangos medio-altos.

Por su parte, las manzanas colindantes a la Av. 10 de Agosto y el polígono formado por las avs. 10 de Agosto, Orellana, 6 de Diciembre y calle Luis Cordero, se los puede catalogar como sectores “en transición”, ya que, a pesar de no poseer equilibrio entre vivienda y actividades económicas en la totalidad del polígono, se evidencian puntos particulares con rangos óptimos. Además, al correlacionar con vivienda y compacidad, se encuentran polígonos con rangos intermedios, con lo cual se refuerza la conclusión de que la diversidad de actividades económicas se genera como consecuencia de los factores socioeconómicos que determinan la composición espacial del territorio.

## 9.6 Sistema Públicos de Soporte, Movilidad y Espacio público

### 9.6.1 Cobertura de equipamientos por tipo y escala en relación con la densidad poblacional neta

Tomando como punto de partida el mapeo de equipamientos realizado en el capítulo de sistemas públicos de soporte se evidencia que a escala zonal existe una cobertura total de equipamientos tipo recreativo y deportes, educación, cultura, seguridad y administración pública, lo cual indica la presencia de grandes equipamientos en puntos aislados que debido a su radio de influencia pueden cubrir al polígono de estudio por completo.

Al reducir la escala de análisis de los equipamientos a barrial, sectorial y comparar con la densidad poblacional neta (ver Figura 352), la realidad cambia, ya que, a nivel de EEB, correspondiente a educación preescolar y básica, la cobertura del área de influencia alcanza el 20% dejando a los sectores con mayor densidad poblacional sin cobertura.

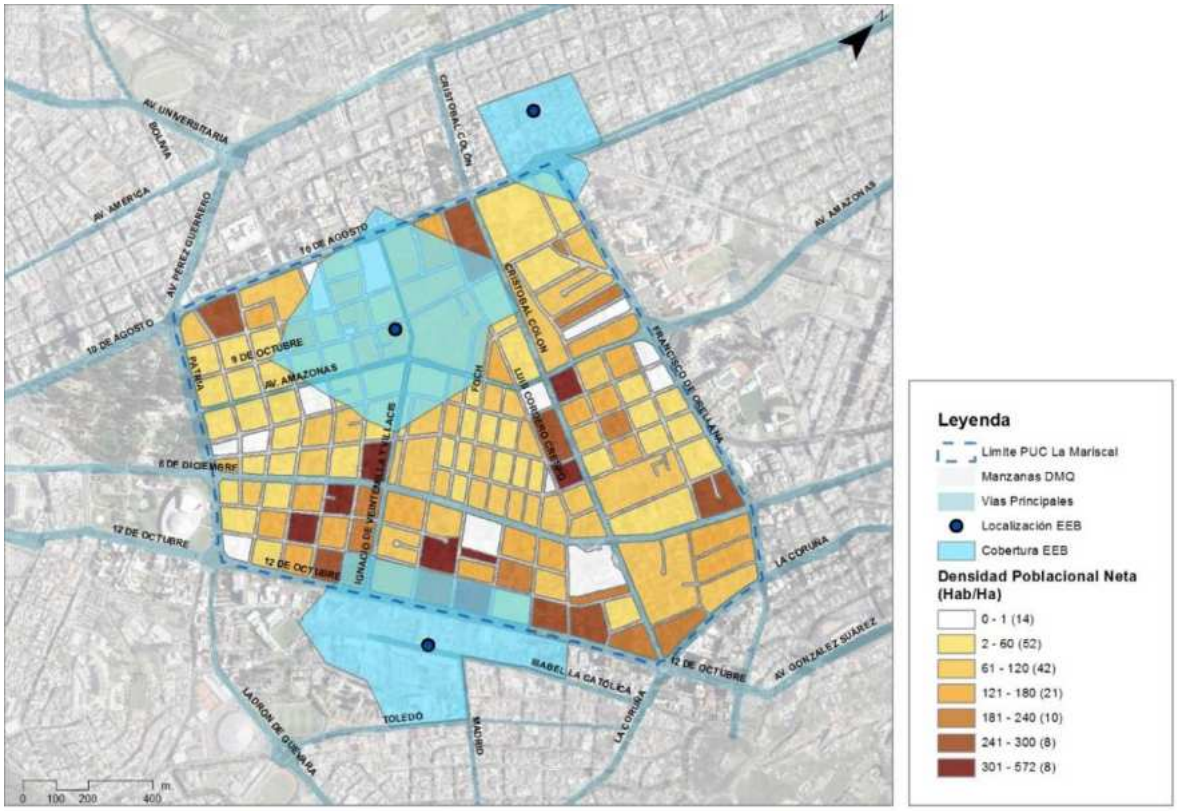



**Figura 352 Cobertura EEB - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

A nivel de EES correspondiente a colegios secundarios y unidades educativas, la cobertura del área de influencia alcanza el 58%, dejando principalmente sin cobertura a las manzanas aledañas a la Av. 10 de Agosto, Av. Patria y Av. Orellana (ver Figura 353).

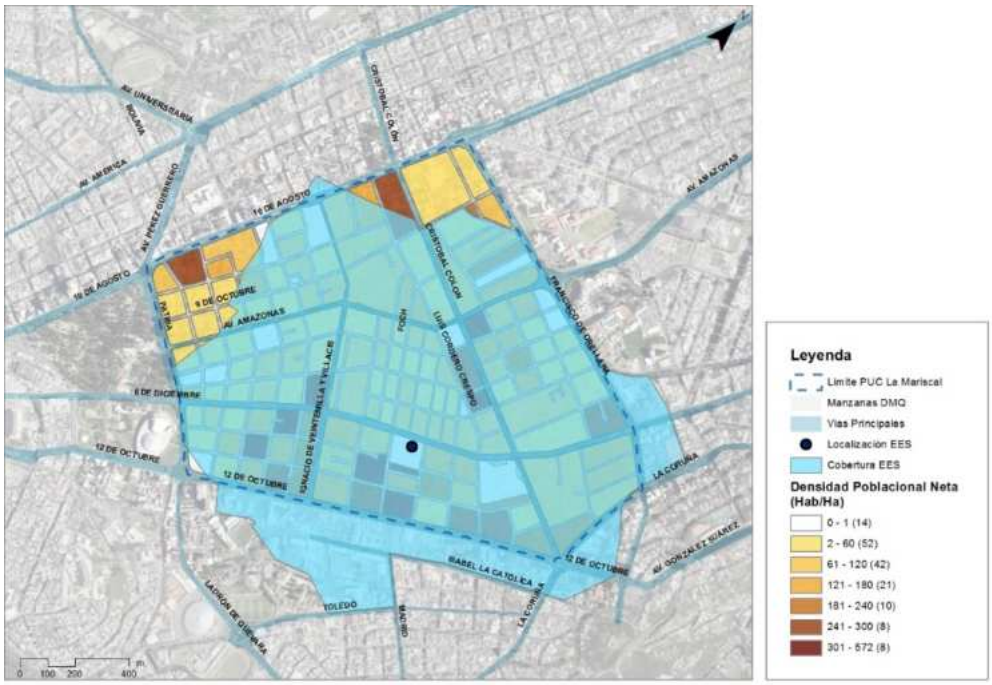



**Figura 353 Cobertura EES - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020).**
Elaboración: SHOT, 2024.

Con relación a los EDB correspondientes a parques infantiles, barriales, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, se obtuvo que la cobertura del área de influencia alcanza al 29%, y se encuentran localizados principalmente sobre sectores con bajas densidades poblacionales (ver Figura 354).

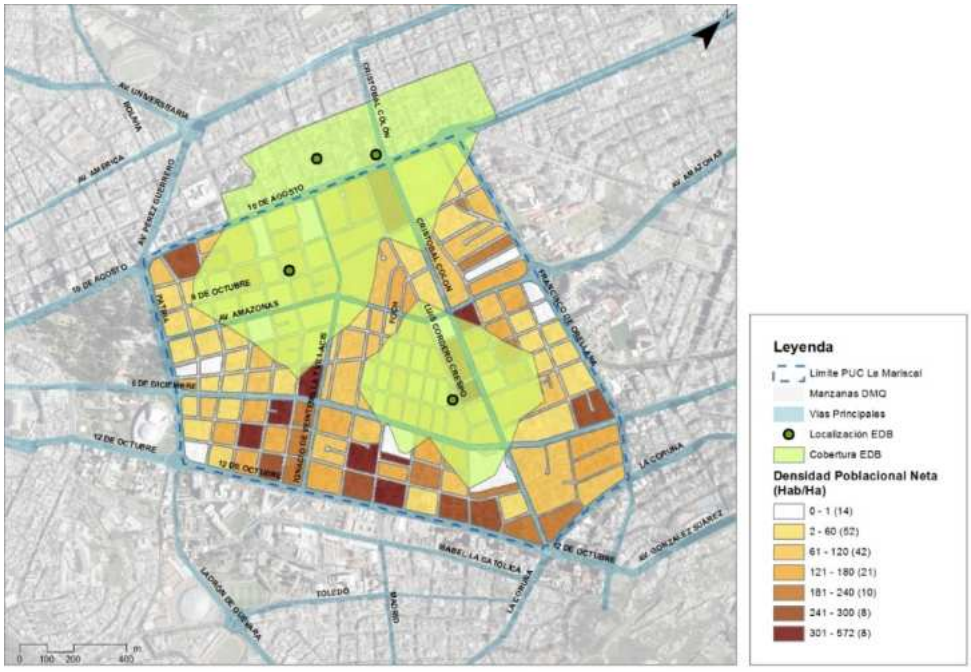



**Figura 354 Cobertura EDB - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020).**
Elaboración: SHOT, 2024.

A nivel de EDS correspondiente a parques sectoriales y áreas de camping, la cobertura del área de influencia alcanza al 69%, dejando sin cobertura a las manzanas aledañas a la Av. 12 de Octubre que cuenta con altas densidades poblacionales (ver Figura 355).

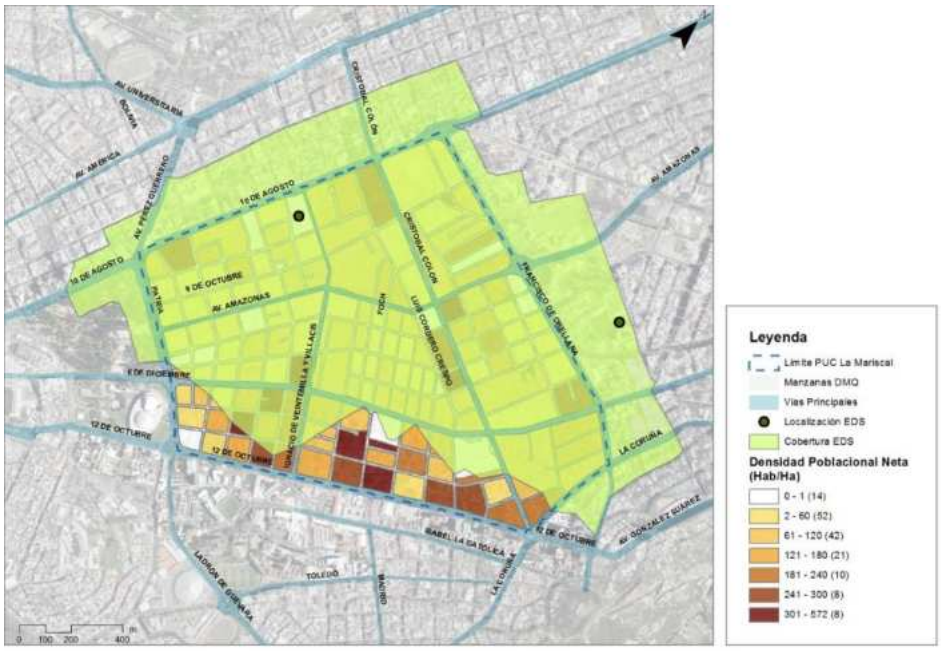



**Figura 355 Cobertura EDS - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020).**

Elaboración: SHOT, 2024.

Con relación a los ECB correspondientes a casas comunales y bibliotecas barriales, no se registra equipamientos, mientras que, a nivel de ECS (ver Figura 356), correspondiente a bibliotecas, museos de arte popular, galerías públicas, salas de exposición, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos se alcanza una cobertura del 86% del área de influencia, lo que evidencia la vocación cultural del sector.

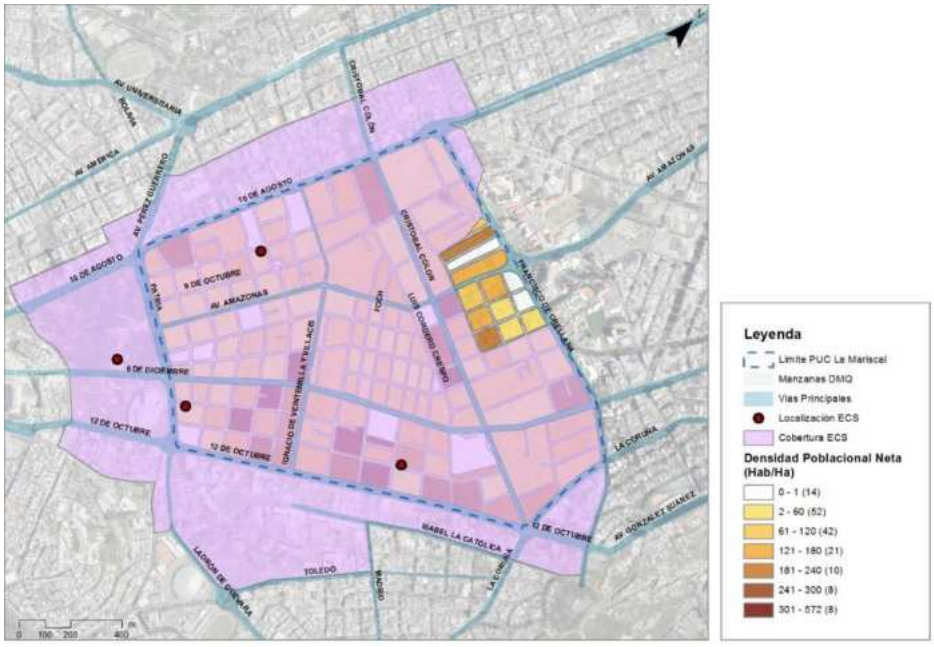



**Figura 356 Cobertura ECS - Densidad Poblacional Neta (STHV, 2020).**
Elaboración: SHOT, 2024.

También es importante destacar que los equipamientos de seguridad y administración pública se encuentran cubiertos a escala zonal, con inexistencia de estos a escala barrial y sectorial. Además, no existe cobertura de equipamientos de salud ESB, ESS, ESZ de tipo públicos ni equipamientos de

bienestar social EBB, EBS, EBZ, convirtiéndose en coberturas a considerar para explicar las bajas densidades poblacionales, ya que, en caso de emergencias los habitantes no cuentan con atención pública cercana.

### *9.6.2 Población (2021) con cobertura a sistemas de transporte*

El polígono La Mariscal se constituye como un territorio con accesibilidad peatonal hacia tres tipos de transporte público masivo: bus convencional, sistema BRT, y próximamente, el sistema Metro. A partir de un análisis de caminabilidad se identificó la cobertura de cada uno de estos sistemas de forma individual y combinada. En función de estas coberturas, dentro del presente cruce de información se identifica el porcentaje de la población residente con accesibilidad a los sistemas de transporte. Vale destacar que el emplazamiento estratégico dentro del hipercentro de la ciudad, ha vuelto al polígono La Mariscal una zona con alta accesibilidad a sistemas de transporte público masivo.

En la Tabla 9-8, se identifica que, individualmente, un alto porcentaje de la población tiene acceso a los sistemas de transporte público masivo (100% a bus convencional; 82,1% al sistema BRT; y 59,6% al sistema Metro). Por su parte, de forma conjunta, el porcentaje disminuye ligeramente en ciertos casos (82,1% a bus convencional + BRT; 59,6% a bus convencional + Metro; y 48 a BRT + Metro, y a bus convencional + BRT + Metro).

**Tabla 86 Porcentaje de población (proyección 2020) con cobertura a sistemas de transporte por análisis de caminabilidad.**

| Cobertura a Sistema de transporte por caminabilidad | Proyección población 2021 (Hab) | Población con cobertura | Porcentaje de población con cobertura (%) |
|---|---|---|---|
| Bus convencional | 11.176 | 11.176 | 100 |
| BRT | | 9.172 | 82,1 |
| Metro | | 6.663 | 59,6 |
| Bus convencional + BRT | | 9.172 | 82,1 |
| Bus convencional + Metro | | 6.663 | 59,6 |
| BRT + Metro | | 5.368 | 48 |
| Bus convencional + BRT + Metro | | 5.368 | 48 |

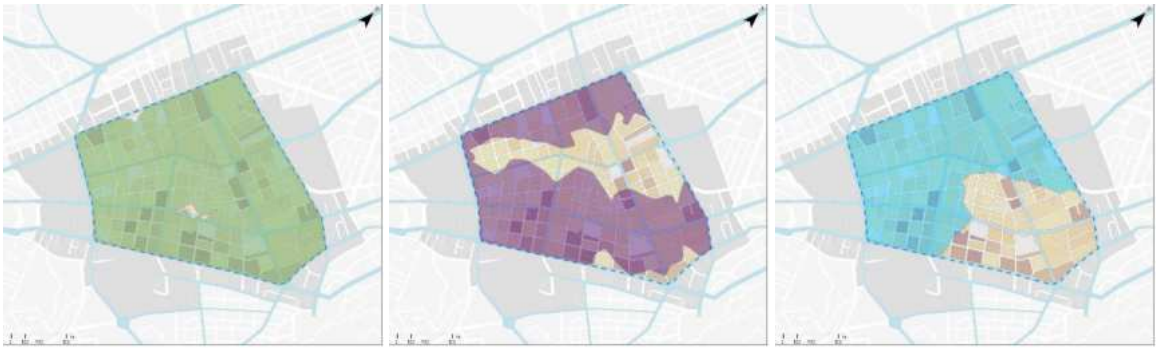
Elaboración: SHOT, 2024.

La totalidad de la población tiene acceso a al menos un sistema de transporte público masivo. Por su parte, al comparar la densidad poblacional neta proyectada de 2021 con la cobertura a los diferentes sistemas de transporte masivo, se identifica que el polígono con mayor cobertura (3 sistemas) es una zona con densidad poblacional baja en los ejes de la avs. 10 de Agosto y Patria, mientras que la densidad poblacional es mayor en el polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, 12 de Octubre y la calle Francisco Robles.

En el caso de las avs. 10 de Agosto y Patria, la alta cobertura de sistemas de transporte masivo concuerda con zonas donde se ubica una importante cantidad de actividades comerciales, además de equipamientos públicos y privados, los cuales atraen un considerable flujo de personas durante el día. En el caso de la av. 10 de Agosto, la baja densidad poblacional podría deberse a condiciones socio-territoriales como: inseguridad, déficit en la calidad del espacio público, monofuncionalidad de ciertos tipos de actividades económicas, edificaciones en mal estado, baja inversión en nuevos proyectos inmobiliarios, entre otras. En el caso de la av. Patria, la densidad poblacional baja podría deberse a que es una zona vinculada mayoritariamente a actividades comerciales y financiero-administrativas.

Dentro del polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, 12 de Octubre y la calle Francisco Robles, también se identifica una cobertura de tres sistemas de transporte masivo. Esta zona presenta una densidad poblacional mayor que en la mayoría del polígono La Mariscal, probablemente debido al creciente desarrollo inmobiliario residencial de años recientes. Además, esta zona destaca por su cercanía a 4 instituciones de educación superior en sus inmediaciones (PUCE, UCE, UPN, y Andina Simón Bolívar).

En función del caso expuesto, se podría concluir que la mayor o menor cobertura de sistemas de transporte masivo no se relaciona directamente con variables como la densidad poblacional, o zonas con mayor concentración de actividades económicas específicas. La cobertura de sistemas de transporte masivo está supeditada a la ubicación de los principales ejes viales por donde circulan estos sistemas. En tal sentido, debido a que estos ejes viales son cercanos, la topografía del polígono es relativamente plana, y las características morfológicas del tejido urbano tienden a ser regulares, el rango de accesibilidad peatonal hacia los sistemas de transporte cubre prácticamente la totalidad del polígono La Mariscal.



**Cobertura de Bus Convencional + Cobertura de BRT + Cobertura de Metro**

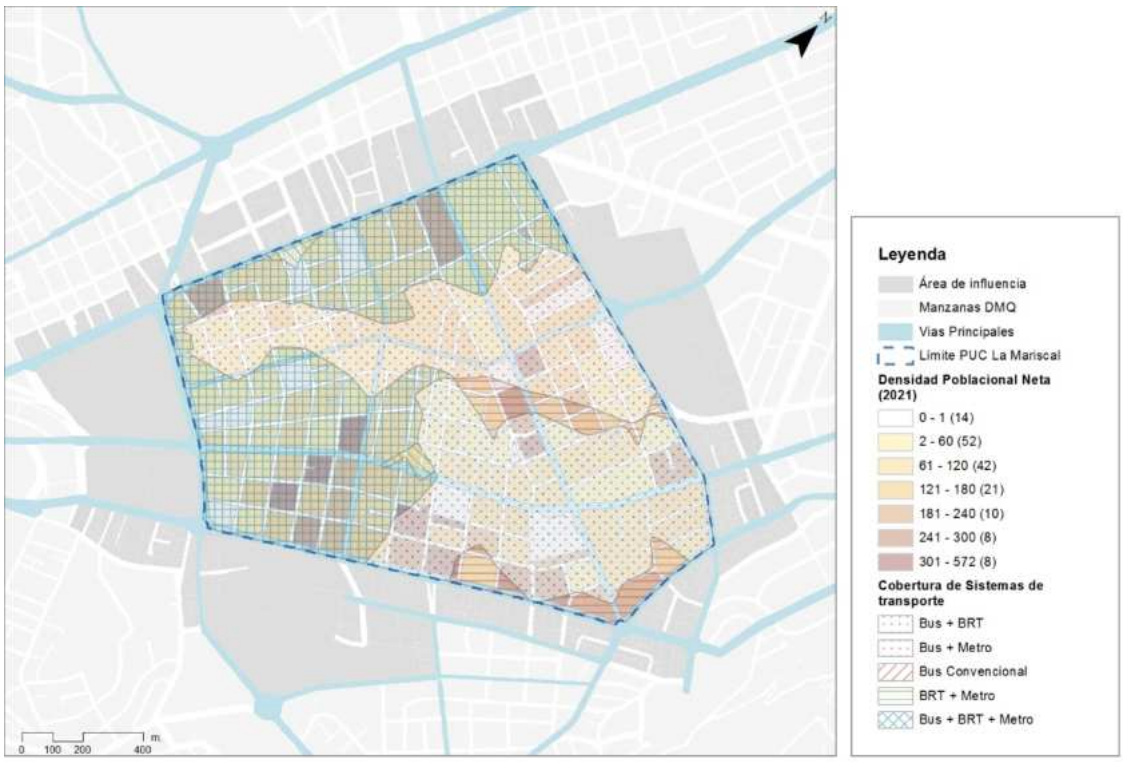



**Figura 357 Densidad poblacional neta (2021) frente a la cobertura a sistemas de transporte por análisis de caminabilidad.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.6.3 Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la percepción cualitativa de los espacios públicos de circulación: Acera, calzada, y accesibilidad universal*

Caquimbo (2008) sostiene que el espacio público que se localiza en zonas residenciales de la ciudad es una parte fundamental en la conformación de espacios habitables. Por su parte, Hermida et al. (2015) indica que la densificación urbana requiere estar vinculada a estrategias de espacio público, movilidad, complejidad urbana, entre otras.

En función de lo expuesto, se propone conocer la correlación entre la percepción cualitativa de los espacios públicos vinculados a la movilidad urbana (acera, calzada, accesibilidad universal) con la densidad poblacional dentro del polígono La Mariscal, a partir del cruce de información mediante un álgebra de mapas.

Al analizar la percepción de la calidad de espacios públicos vinculados a la movilidad urbana, el mapa de calor desarrollado indica una distribución heterogénea, con zonas donde predomina una percepción aceptable y buena, ciertos clústeres donde la percepción es excelente, y en menor cantidad zonas donde la percepción es mala.

Se identifican 4 zonas donde la percepción es predominantemente aceptable:

- El polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Orellana, y la calle 9 de Octubre. En menor medida se identifican zonas donde la percepción tiende a ser buena, sobre todo desde el eje de la av. Colón hacia el sur del polígono.
- El polígono conformado por las avs. Colón y Orellana, y las calles 9 de Octubre y Diego de Almagro. La percepción tiende a ser buena en el eje de la av. Amazonas, la cual atraviesa el polígono.
- El polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Ignacio de Veintimilla, y las calles Juan León Mera y Lizardo García. La percepción tiende a ser buena en la intersección entre las calles Diego de Almagro y Foch, y sus inmediaciones.
- El polígono conformado por la av. 6 de Diciembre, y las calles Vicente Ramón Roca, José Tamayo, y Wilson. La percepción tiende a ser buena en la intersección entre la av. Ignacio de Veintimilla y la calle José Tamayo.

Se identifican 5 zonas donde la percepción es predominantemente buena:

- El eje de la av. Amazonas, desde la av. Patria hasta la calle La Pinta, y sus inmediaciones. Dentro del eje mencionado hay 2 clústeres donde la percepción es excelente: la intersección con la calle Jorge Washington y la intersección con la calle Wilson.
- El eje de la av. Colón desde la plaza Artigas hasta la calle Foch, y sus inmediaciones. En el eje mencionado se identifican 2 clústeres donde la percepción es excelente: la intersección con la calle Diego de Almagro y la intersección con la calle Reina Victoria.
- El polígono conformado por las avs. Amazonas, Patria, 12 de Octubre, y la calle Vicente Ramón Roca. Dentro del polígono se identifican 2 zonas donde la percepción es excelente: la manzana entre 6 de Diciembre, Jorge Washington, Leonidas Plaza, y Francisco Robles; y la manzana entre 18 de Septiembre, Juan León Mera, Jorge Washington, y Reina Victoria.
- El polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Colón, 12 de Octubre, y la calle Wilson. Se identifican pequeñas zonas donde la percepción es aceptable, sobre todo en la zona aledaña al eje de la av. Colón. A su vez, hay 2 clústeres donde la percepción es excelente: el polígono conformado por la av. 6 de Diciembre y las calles Luis Cordero, José Tamayo, y

Lizardo García; y el polígono conformado por la av. 12 de Octubre, y las calles Foch, Andrés Xaura, y Lizardo García.

- El polígono conformado por las avs. Orellana, La Coruña, Colón, y la calle Diego de Almagro. En la zona aledaña al eje de la av. Orellana, la percepción tiende a ser aceptable.

Por otra parte, se identifican 4 sectores con cierta homogeneidad en relación a la densidad poblacional neta proyectada a 2021:

- El polígono conformado por las avs. Patria, 6 de Diciembre, Orellana, y 12 de Octubre, es la zona con mayor densidad poblacional, sobre todo entre el eje de la calle Francisco Robles y el eje de la calle Luis Cordero. Esto podría deberse al desarrollo inmobiliario que ha tenido la zona durante los últimos años.
- El polígono conformado por las avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana, y 6 de Diciembre, presenta una densidad poblacional menor a la del anterior polígono mencionado. La mayor densidad poblacional se ubica en el lote de la intersección de las avs. Colón y Amazonas (Amazonas Parc), además de algunos edificios residenciales dentro del polígono.
- El polígono conformado por las avs. Ignacio de Veintimilla, 10 de Agosto, Colón y 6 de Diciembre, presenta una densidad poblacional menor al polígono mencionado anteriormente. La mayor densidad poblacional se ubica en ciertas zonas del eje de la av. Colón: el lote donde se implantan las torres Almagro, las cuales son 4 torres de uso mixto (Residencia, oficinas y comercio), el lote adjunto a este en dirección occidente, y el lote de la intersección entre 10 de Agosto y Colón.
- El polígono con la menor densidad poblacional se conforma por las avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla y 6 de Diciembre. Dentro del polígono se identifica la mayor cantidad de lotes sin residentes de La Mariscal (6 lotes). La mayor densidad poblacional se ubica en la manzana donde se implantan las torres del Club Casagrande, en la franja de la av. 10 de Agosto. En general, la zona destaca por el desarrollo de actividades comerciales y financiero-administrativas.

En función de lo expuesto, al hacer un álgebra de mapas de las variables de análisis se identifica cierta correlación entre la mayor percepción de la calidad del espacio público vinculado a la movilidad urbana (acera, calzada, accesibilidad universal) con la mayor densidad poblacional dentro del polígono La Mariscal. Esto sucede principalmente dentro del polígono conformado por las avs. Ignacio de Veintimilla, 6 de Diciembre, Colón y 12 de Octubre, donde la percepción cualitativa del espacio público oscila entre buena y excelente, y se identifica la mayor densidad poblacional generalizada del polígono La Mariscal.

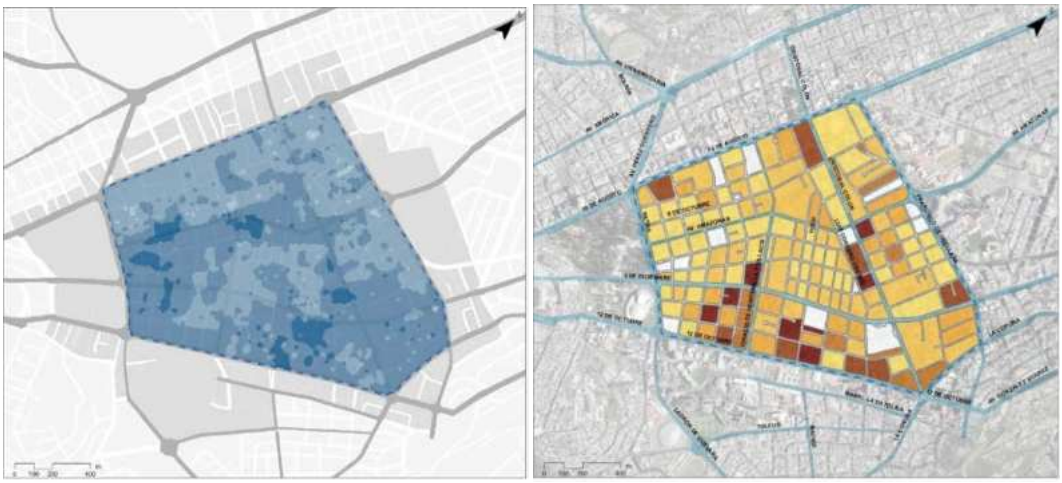
Por otro lado, dentro del polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla, y Amazonas, la relación es opuesta a lo que se menciona en el párrafo anterior: la percepción de la calidad del espacio público tiende a ser aceptable con pequeñas zonas donde es mala, mientras que la densidad poblacional es de las más bajas de todo el polígono La Mariscal.

En el caso del polígono conformado por las avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana, y la calle Diego de Almagro, la relación entre percepción de la calidad del espacio público y densidad poblacional no es tan fuerte. Esto, debido a que la percepción tiende a ser aceptable en la mayoría del polígono, con pequeñas zonas donde es buena; mientras que la densidad poblacional generalizada tiende a ser alta, pero no tanto como en otras zonas de La Mariscal.

Una zona donde la relación es inversa, se ubica en el polígono conformado por las avs. 12 de Octubre, Patria, Amazonas, y la calle Francisco Robles, donde la percepción de la calidad del espacio público oscila entre buena y excelente, mientras que la densidad poblacional es de las más bajas del polígono (Hay 3 lotes sin residentes). La mayor percepción del espacio público podría deberse

a que zonas como el eje de la av. Amazonas presenta condiciones espacio-funcionales relativamente agradables para la movilidad urbana. Por su parte, la densidad poblacional es baja, pues la zona presenta características monofuncionales vinculadas a actividades económicas y financiero-administrativas.

Ante lo planteado, se concluye que en ciertas zonas del polígono La Mariscal existe una correlación fuerte entre la mayor percepción de la calidad del espacio público vinculado a la movilidad urbana y la mayor densidad poblacional, y viceversa. Por otro lado, se identifican zonas donde la correlación no es tan fuerte, mientras que en menor medida hay zonas donde no existe correlación.



**Percepción cualitativa de la calidad de los espacios públicos de circulación** **+** **Densidad poblacional**

**Figura 358 Densidad poblacional proyectada a 2020 (Hab/Ha) frente a mapa de calor de la percepción cualitativa de la calidad de los espacios públicos de circulación: Acera, calzada, accesibilidad universal (2022).**

Elaboración: SHOT, 2024.

### 9.6.4 Seguridad ciudadana y calidad del espacio público

#### 9.6.4.1 Relación entre la cantidad de delitos y la percepción cualitativa del espacio público

Ewin y Clemente (2013) sostienen que la calidad del espacio público se determina por ciertas características de carácter subjetivo, las cuales afectan la percepción de los ciudadanos cuando hacen uso de este espacio: la escala humana, la capacidad de imagen, la transparencia, el orden, la complejidad, y la seguridad. Una de las variables que más condiciona el uso de los espacios públicos, es la percepción de la seguridad (Palacios y Hermida 2021), como: "un sentimiento de ansiedad y peligro ante la posibilidad de ser víctima de un delito" (Bjornstrom y Ralston, 2014, p. 9). Por su parte, Avendaño (2006) menciona que en la mayoría de ocasiones la percepción de miedo no se basa en hechos o datos reales, sino más bien, por la percepción que el usuario tiene del espacio. A su vez, Rainero (2009) afirma que la menor calidad urbana de los barrios se vincula mayoritariamente con una mayor percepción de temor en ellos, lo cual desencadena en un menor rango de uso de la ciudad.

Dentro del diagnóstico del polígono La Mariscal desarrollado en 2017 se menciona que el sector presenta diversidad en el uso y ocupación de suelo. Además, se sostiene que dentro del polígono comprendido por las avs. Patria, Amazonas, Orellana y 6 de Diciembre, predominan actividades económicas vinculadas a la diversión, turismo, y consumo de bebidas/alimentos. Como respuesta a esta ocupación del territorio, se genera un alto flujo, aglomeración, e interacción de personas en horas y lugares específicos. Esta dinámica influye en una percepción de inseguridad en relación a actividades como la venta de licor o los flujos de droga, además de zonas monofuncionales que se activan solamente a ciertas horas del día.

La dinámica expuesta no presenta mayor variación según la actualización del diagnóstico a 2022, por lo cual se puede aseverar que la inseguridad es una problemática vigente dentro del polígono La Mariscal. En tal sentido, se propone realizar un cruce de información a través de un álgebra de mapas, entre el mapa de calor de los delitos cometidos en 2021 y el mapa de calor de la percepción cualitativa del espacio público[45] de 2022.

Al analizar la percepción de la calidad de espacio público, el mapa de calor indica que la mayor parte del polígono tiende a una percepción entre aceptable y buena. Por su parte las zonas donde la percepción es excelente y mala, se concentran en pequeñas zonas.

Se identifican 3 zonas donde la percepción es mayoritariamente aceptable:

- El polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Orellana, y Amazonas.
- La zona de influencia de la plaza Foch.
- El eje de la av. Colón y sus inmediaciones, tanto al norte como al sur. La percepción tiende a ser aceptable en 2 de las inmediaciones: el polígono conformado por las avs. Colón, Amazonas, Orellana, y 6 de Diciembre. Y el polígono conformado por las avs. Colón, 10 de Agosto, Orellana, y la calle 9 de Octubre.

Por su parte, se identifican 3 zonas donde la percepción es mayoritariamente buena:

[45] El mapa de calor de la percepción cualitativa del espacio público se generó a partir de información levantada por estudiantes de arquitectura de la PUCE en abril de 2022. Para este análisis se desarrolló un álgebra de mapas de calor entre la percepción de la calidad de 8 variables ponderadas: acera, calzada, accesibilidad universal (rampas, obstáculos), limpieza del espacio público (gestión de residuos), arbolado urbano, contaminación visual (cables, rótulos), contaminación por ruido, contaminación de aire (polución).

- El eje de la av. Amazonas y sus inmediaciones, hasta su cruce con la av. Colón, donde la percepción disminuye.
- El polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, Amazonas, y la calle Vicente Ramón Roca.
- El polígono conformado por las avs. Patria, 6 de Diciembre, Orellana, La Coruña, y 12 de Octubre, con excepción del tramo de la av. Colón y sus inmediaciones. Esta zona destaca por contar con la mejor percepción del espacio público (Entre buena y excelente).

En relación al análisis de delitos cometidos en 2021, se identifica que la mayor concentración sucede en 2 zonas específicas y sus inmediaciones: la intersección entre las avs. Colón y Amazonas, y la intersección entre las avs. Colón y 6 de Diciembre. Se identifican otras zonas con un porcentaje menor de delitos por hectárea: la intersección de las avs. Colón y 12 de Octubre, la intersección de la av. Colón y la calle 9 de Octubre, la intersección de la av. Orellana y la calle 9 de Octubre, la intersección de las avs. 10 de Agosto e Ignacio de Veintimilla, la intersección de las calles Juan León Mera y Vicente Ramón Roca, y la intersección de la av. Patria y la calle Reina Victoria.

A su vez, destacan 5 zonas donde acontece por lo menos 1 delito por hectárea:

- El eje de la av. 12 de Octubre, desde la intersección con la calle Jorge Washington hasta el redondel de la plaza Artigas.
- Las inmediaciones del eje de la av. Ignacio de Veintimilla, hacia el sur del polígono.
- El polígono comprendido por las avs. Patria, Amazonas, Orellana, y la calle Reina Victoria.
- El polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla, y la calle Reina Victoria.
- El eje de la calle 9 de Octubre, entre Colón y Orellana, y sus inmediaciones.

En función de lo expuesto, al hacer un álgebra de mapas de las variables de análisis se identifica cierta correlación entre la menor percepción de la calidad del espacio público con la mayor concentración de delitos cometidos, en ciertas zonas:

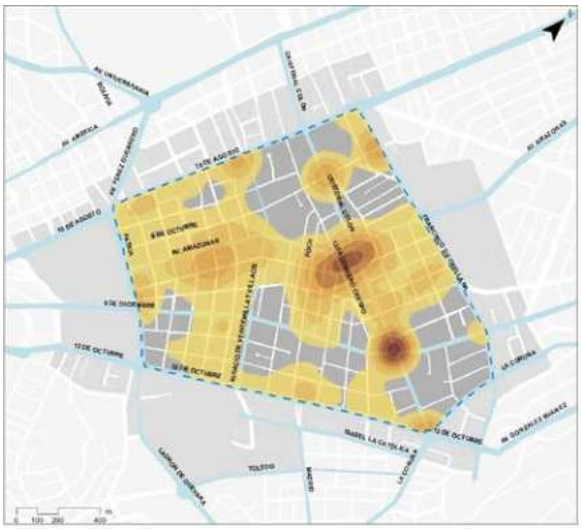
- En el caso de algunos sectores del eje de la av. Colón, donde acontece la mayor cantidad de delitos, la percepción cualitativa del espacio público es aceptable, con pequeñas zonas donde es mala.
- En el polígono conformado por las calles Vicente Ramón Roca, Juan León Mera, Jerónimo Carrión, y José Tamayo, la percepción cualitativa del espacio público es aceptable, mientras que en toda la zona acontece al menos 1 delito por hectárea.
- En el polígono conformado por las calles Reina Victoria, Jerónimo Carrión, Juan León Mera, y la av. Colón, la percepción cualitativa del espacio público es aceptable, mientras que en toda la zona acontece al menos 1 delito por hectárea (en la zona de la av. Colón, la cantidad de delitos aumenta significativamente).
- En el polígono conformado por las avs. Patria, 10 de Agosto, Ignacio de Veintimilla, y la calle 9 de Octubre, la percepción cualitativa del espacio público es aceptable, mientras que en toda la zona acontece al menos 1 delito por hectárea.
- En el polígono conformado por las avs. Colón, Amazonas, y Orellana, y la calle Diego de Almagro, la percepción cualitativa del espacio público es aceptable, mientras que en toda la zona acontece al menos 1 delito por hectárea.
- En el caso del eje de la av. Amazonas, desde Patria hasta Colón, la percepción cualitativa del espacio público es aceptable, y tiene 2 zonas con una alta concentración de delitos.

Por su parte, se identifica cierta correlación entre una mayor percepción de la calidad del espacio público, con la menor concentración de delitos cometidos, en ciertas zonas:

- En el polígono conformado por las avs. 6 de Diciembre, Patria, 12 de Octubre, y la calle Francisco Robles, la percepción cualitativa del espacio público oscila entre buena y excelente, mientras que no se identifican delitos cometidos en esta zona (A excepción de la intersección entre las avs. Patria y 6 de Diciembre, y la intersección entre las calles José Tamayo y Francisco Robles).
- En el polígono conformado por las avs. Ignacio de Veintimilla, 6 de Diciembre, y las calles Luis Cordero y José Tamayo, la percepción cualitativa del espacio público tiende a ser buena, con ciertos sectores donde es excelente. Por su parte, en la mayor parte del polígono no se identifican delitos cometidos.
- En el polígono conformado por las avs. Orellana y La Coruña, y las calles San Ignacio, La Niña, y Diego de Almagro, la percepción cualitativa del espacio público tiende a ser buena, mientras que en la mayor parte del polígono no se identifican delitos cometidos.
- En el polígono conformado por la av. Orellana y las calles Marieta de Veintimilla, Francisco Pizarro, Santa María, y Rodrigo de Triana, la percepción cualitativa del espacio público tiende a ser buena, mientras que no se identifican delitos cometidos.

Un caso atípico en referencia a la correlación planteada, es la intersección de las calles Juan León Mera y Vicente Ramón Roca y su zona de influencia, pues la percepción cualitativa del espacio público tiende a ser buena, mientras que se identifica una considerable cantidad de delitos cometidos. La zona destaca por presentar cierta monofuncionalidad de actividades económicas (comercio, financiero administrativo, hospedaje), además de una importante afluencia de personas en horario laboral de oficina (entre 8:00 am y 5:00 pm). Por otra parte, es la zona donde se produce la mayor cantidad de delitos en la madrugada (00:00-05:59 am).

Ante lo planteado, se concluye que en la gran mayoría del polígono La Mariscal, existe cierta correlación entre la mayor percepción de la calidad del espacio público y la menor cantidad de delitos cometidos, y viceversa.



**Percepción cualitativa del espacio público (2022)** **+** **Delitos por hectárea (2021)**

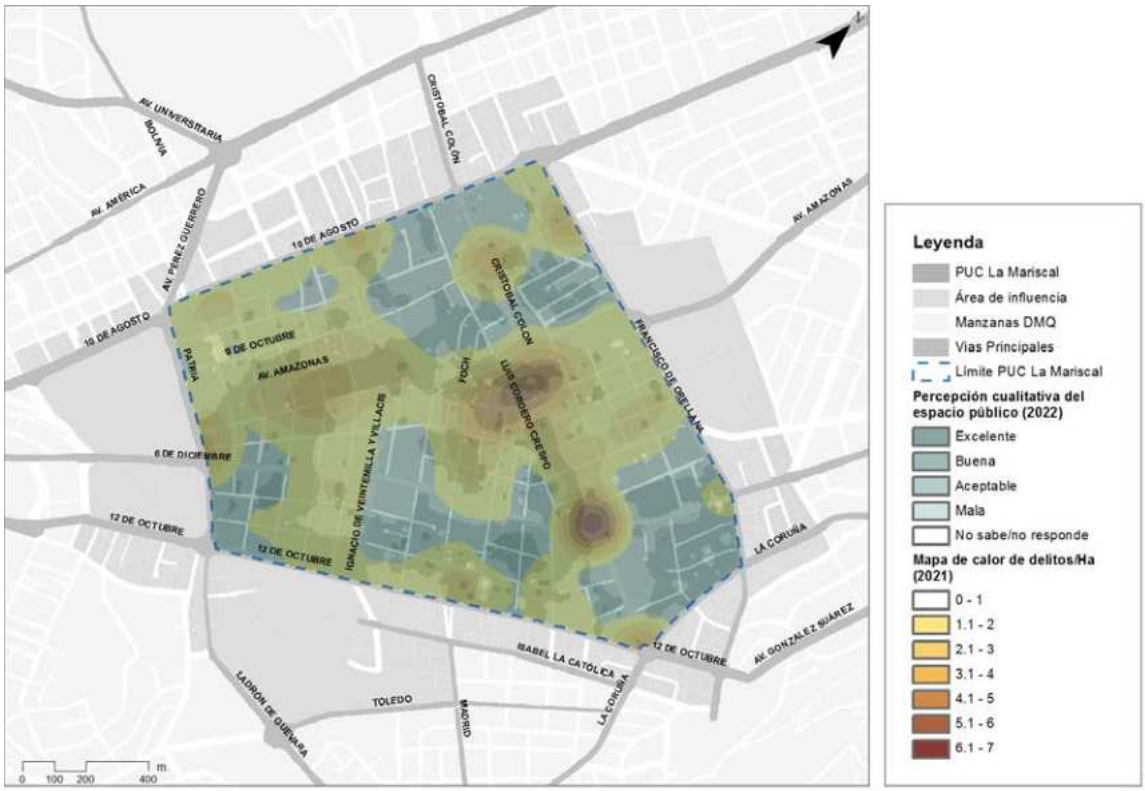



**Figura 359 Mapa de calor de percepción cualitativa del espacio público-2022 (Calidad de: acera, calzada, accesibilidad universal, limpieza, arbolado urbano, contaminación visual, contaminación por ruido, contaminación de aire) frente a mapa de calor de cantidad de**

Elaboración: SHOT, 2024.

## *9.7 Dinámica urbana y relaciones socioeconómicas en bienes patrimoniales*

### *9.7.1 Estado de conservación de bienes patrimoniales y percepción de estado del espacio público*

Como se observó en la dimensión cultural una de las problemáticas identificadas es el potencial deterioro de los bienes inmuebles patrimoniales, debido a ello mediante el levantamiento de información desarrollado en La Mariscal, se identificó mediante percepción cuales son aquellos bienes inmuebles que presentan deterioro en sus fachadas y cerramientos; esta variable es utilizada en el presente apartado para contrastar con las variables cualitativas de percepción de estado del espacio público. Esta última variable mencionada fue construida a partir de la agregación de 8 subvariables cualitativas que consideran: percepción del estado de aceras, calzadas, accesibilidad universal (rampas, obstáculos), limpieza del espacio público (gestión de residuos), arbolado urbano, contaminación visual (cables, rótulos), contaminación por ruido, contaminación de aire (polución). La finalidad del análisis propuesto fue detectar si existe correspondencia entre las zonas que presentan mayor cantidad de bienes inmuebles en deterioro y las zonas que presentan mayor/menor deterioro del espacio público.

Del análisis se destaca que los bienes inmuebles patrimoniales cuyas fachadas presentan estados de conservación catalogados como buenos y excelentes se ubican en zonas en las cuales la percepción del espacio público es buena, lo cual sucede mayoritariamente entre las avs. 12 de Octubre, Coruña, Orellana, 6 de Diciembre y Patria, además de la zona comprendida entre las Av. Amazonas, Patria, 6 de Diciembre e Ignacio de Veintimilla. Es importante considerar que existen

excepciones en las que los bienes patrimoniales que cuentan con buenos estados de conservación se encuentran en zonas caracterizadas como aceptables o en mal estado respecto a la calidad del espacio público, lo cual se debe a que en realidad el estado del bien inmueble depende en su totalidad del propietario y como se observó en las conclusiones de la dimensión cultural la mayoría de este tipo de bienes consta bajo régimen de propiedad privada; es decir que la municipalidad y el estado han aplicado políticas de conservación, que se deben fortalecer con instrumentos de gestión para garantizar la conservación y preservación del patrimonio inmueble.

Por otro lado, en zonas definidas con calidad de espacio público aceptable, se encuentran bienes inmuebles patrimoniales cuyas fachadas se encuentran categorizadas como aceptables y malas.

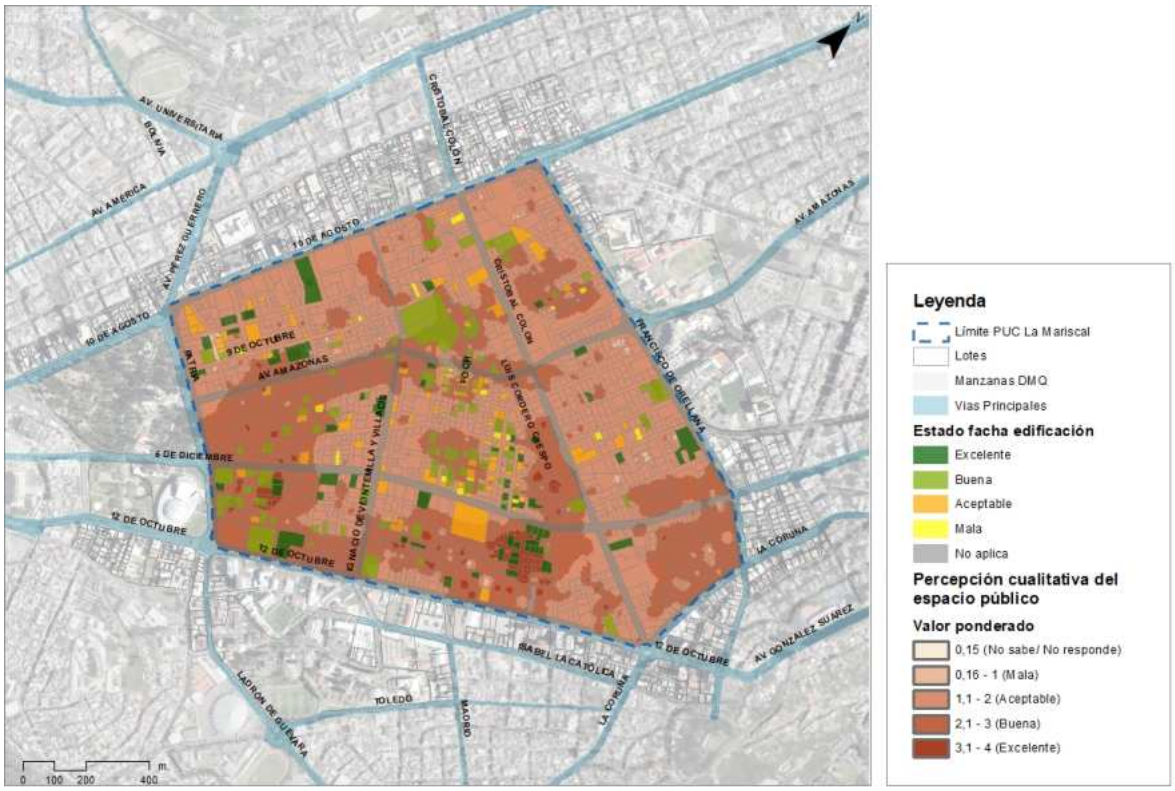



**Figura 360 Mapa de estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales y percepción de estado del espacio público.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.7.2 Aglomeración de actividades y ocupación de bienes patrimoniales*

Con la finalidad de articular información respecto a las actividades económicas que se encuentran licenciadas en el área de estudio y su relación con los bienes inmuebles patrimoniales se propuso analizar cuáles son las actividades económicas con mayor densidad en el sector y observar si sus patrones espaciales inciden en mayor o menor medida en las zonas con mayor presencia de bienes patrimoniales.

Como actividades económicas representativas del sector se han definido cuatro grandes grupos que abarcan actividades dedicadas al sector turístico, administrativo financiero, salud y tecnología. De estas actividades las que muestran correspondencia y mayor relación con los bienes inmuebles patrimoniales son aquellas que se encuentran en el grupo de actividades dedicadas al sector de provisión de bienes y servicios turísticos, principalmente ubicadas en el perímetro comprendido entre las calles: Av. 6 de Diciembre, Luis Cordero, Joaquín Pinto, Av. Amazonas y Pdte. Wilson.

Por su parte las actividades administrativas y financieras se ubican a lo largo de la Av. Amazonas y algunas en el tramo de la Av. Colón (entre Amazonas y Av. 6 de Diciembre) sin una correspondencia directa que las relacione con los bienes inmuebles patrimoniales. Las actividades económicas dedicadas al sector tecnológico muestran un claro patrón de concentración en la Av. Amazonas y Jorge Washington que se aglomeran debido a la presencia del centro Comercial Espiral. Mientras que las actividades económicas del sector de la salud manifiestan una concentración entre las calles Ulpiano Páez y Av. Ignacio de Veintimilla, sector en el cual se destacan los licenciamientos de prestación de servicios médicos y clínicos.

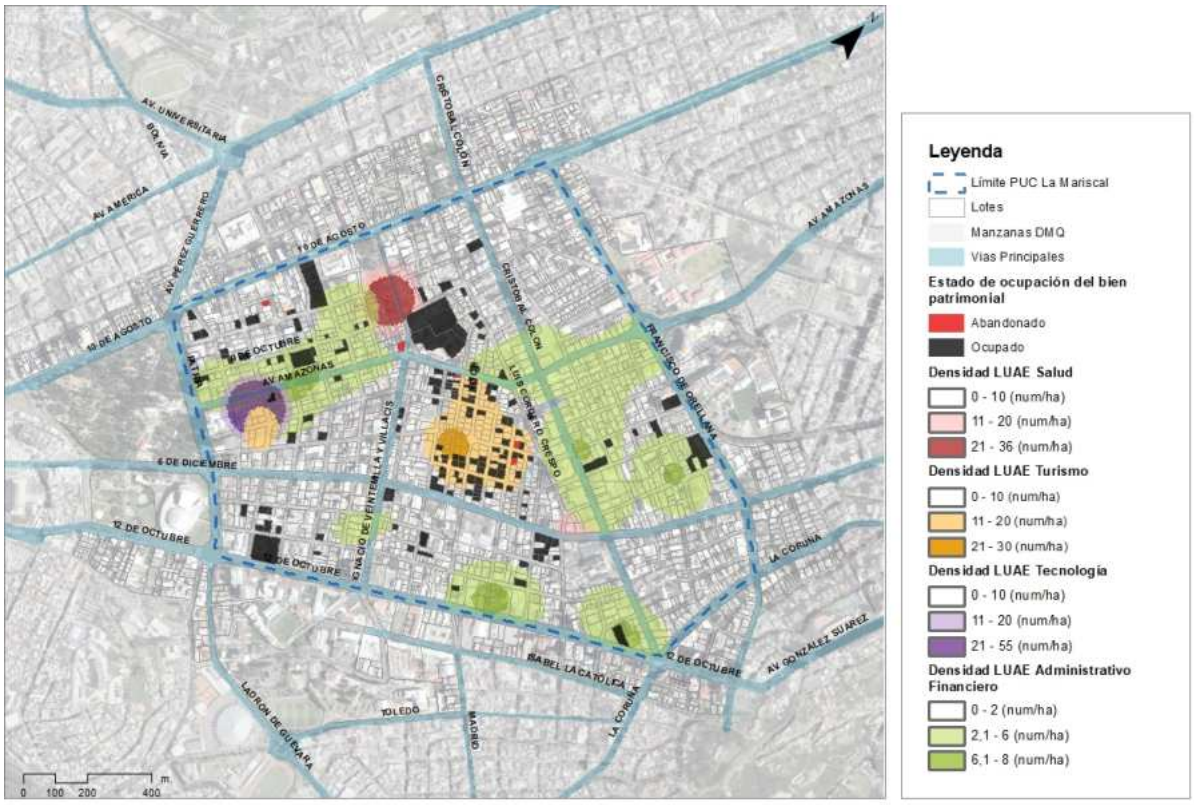



**Figura 361 Mapa de densidad de LUAE por grupos representativos de clasificación y estado de ocupación de los bienes inmuebles patrimoniales.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.7.3 Definición de zonas homogéneas respecto a patrimonio*

Como ejercicio final se desarrolló una propuesta de zonas homogéneas relacionadas a la dimensión patrimonio y cultura, bajo la consideración e incorporación de otras variables de análisis de manera simultánea. Para el efecto se analiza la densidad de inmuebles patrimoniales, la ocupación de sus retiros frontales, la densidad de licencias económicas habilitadas en el sector, así como también la densidad de licencias que se especializan en la prestación de bienes y servicios turísticos. Adicionalmente, se analizaron variables auxiliares como la densidad poblacional, tamaño de lote y morfología de las manzanas.

**Figura 362 Insumos cruce de variables para determinación de zonas homogéneas patrimoniales: Concentración de bienes patrimoniales y Concentración de LUAE (especialización turística).**

Elaboración: SHOT, 2024.

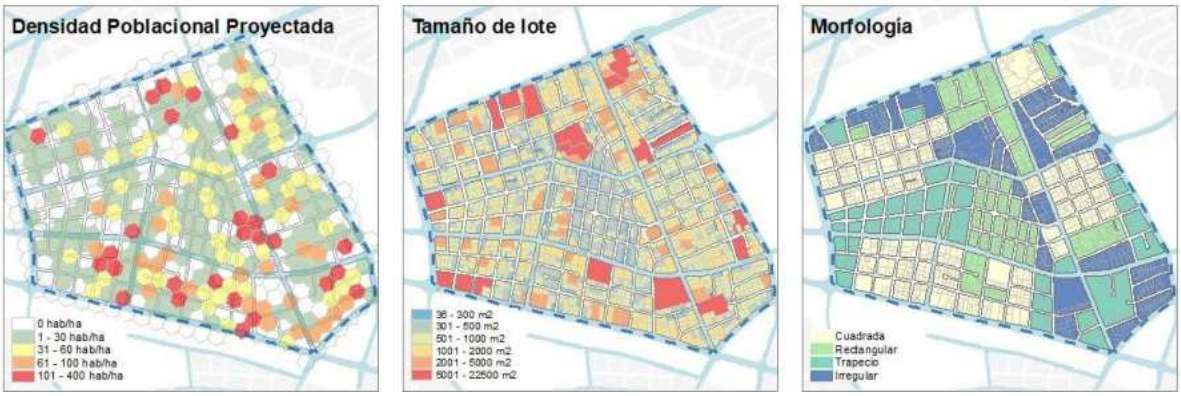



**Figura 363 Insumos cruce de variables para determinación de zonas homogéneas patrimoniales: Población proyectada, Morfología y Tamaño Mínimo de lotes.**

Elaboración: SHOT, 2024.

#### *9.7.3.1 Hallazgos*

En función a las variables analizadas se ha planteado un total de seis zonas homogéneas relacionadas al ámbito patrimonial y cultural, las mismas que comparten características similares dentro de los ámbitos analizados como se muestra a continuación.

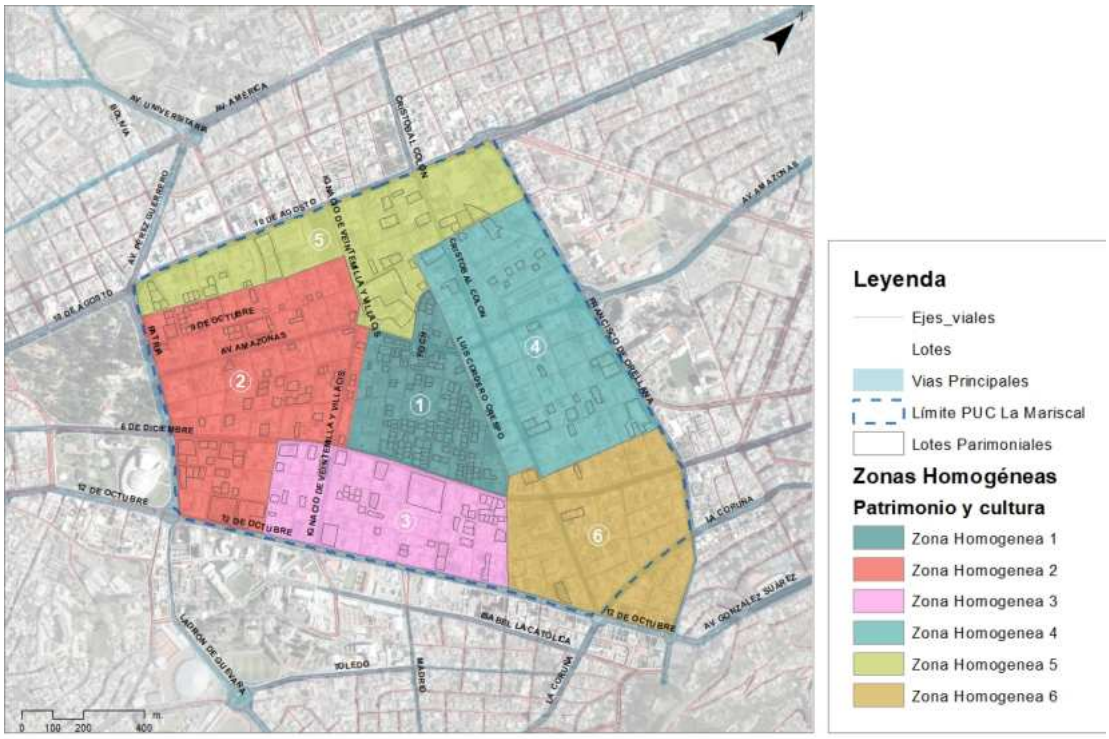



**Figura 364 Zonas homogéneas identificadas - patrimonio y cultura.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *Zona homogénea 1*

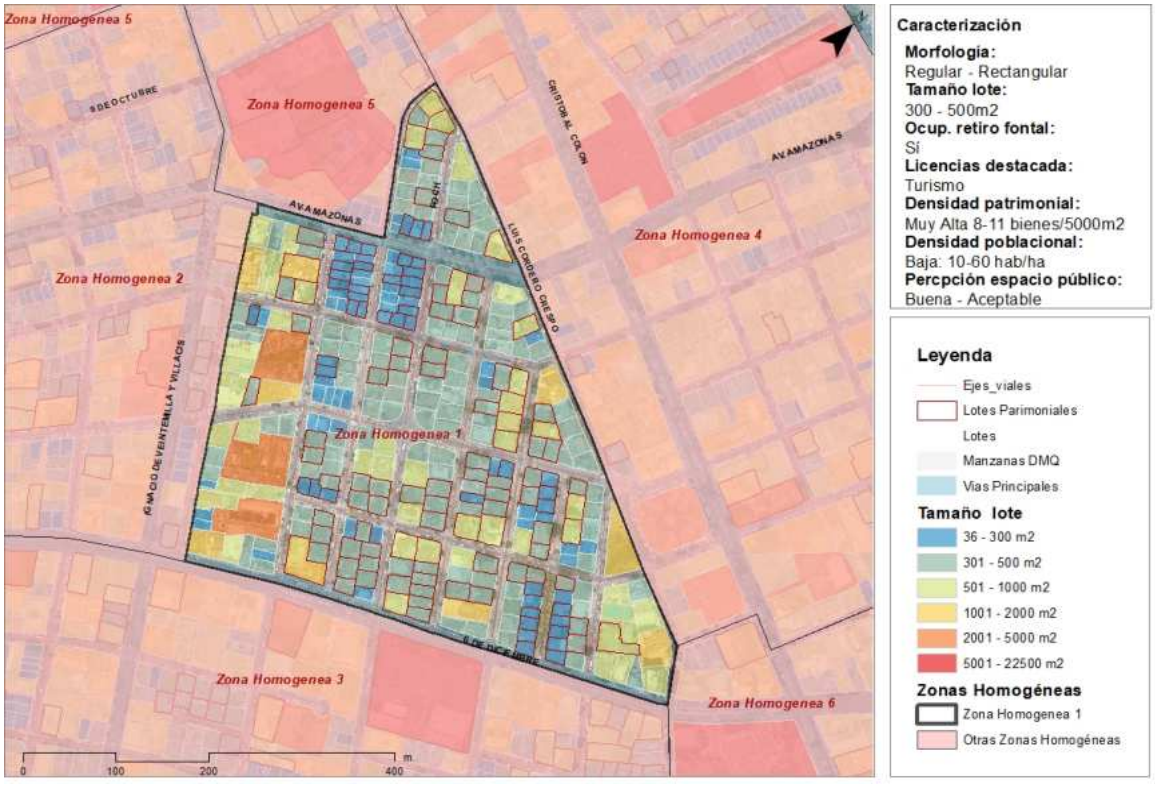



**Figura 365 Zona homogénea 1.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Ubicada en el polígono comprendido entre las calles Luis Cordero, Av. 6 de Diciembre, Baquedano, Amazonas y Joaquín Pinto. Se caracteriza por ser la zona con mayor densidad de bienes inmuebles patrimoniales (8-11 predios por cada 5000 m2), además presenta una predominancia de ocupación de retiros frontales de los lotes debido a las actividades comerciales que en ellos se desarrollan. La densidad de LUAE registradas en este polígono es media y alta (entre 11 y 65 licencias por cada 5000m2), y se destaca una especialización económica debido a una densidad muy alta de actividades económicas relacionadas al sector turístico.

La composición morfológica se puede definir como regular, debido a que la mayoría de sus manzanas presentan una forma rectangular. Además, cuenta con el menor nivel de fraccionamiento de la totalidad del área de estudio, el tamaño de lotes registrado oscila entre 300 y 500 m2. **La densidad poblacional del polígono varía entre 10 y 60 Hab/ha,** lo cual guarda una correspondencia con las actividades que se desarrollan en el polígono que en su mayoría se relacionan con actividades de distracción que funcionan en horarios nocturnos, y han generado una pérdida de residencialidad frente al beneficio que implica su incorporación al sector económico turístico. En este polígono la percepción general de la calidad del espacio público se encuentra en condiciones buenas y aceptables.

### *Zona homogénea 2*

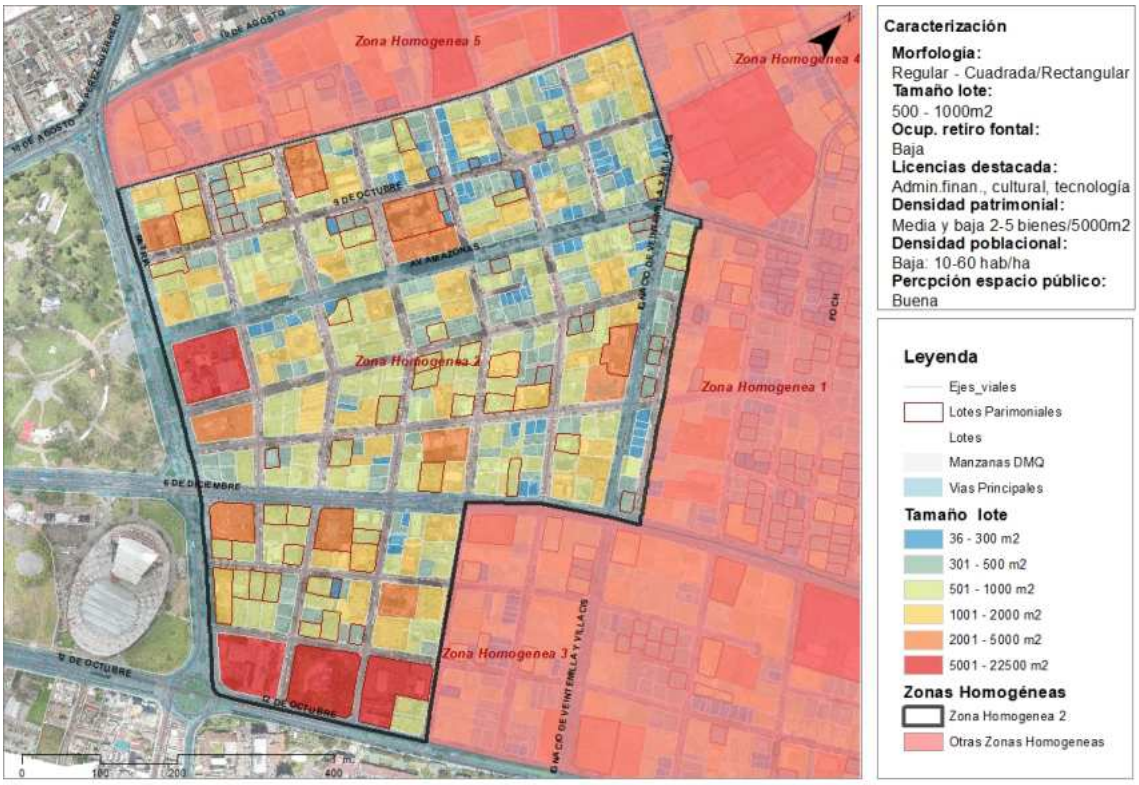



**Figura 366 Zona homogénea 2.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se encuentra ubicada en el polígono comprendido entre las av. Patria, Ulpiano Páez, Ignacio de Veintimilla, Amazonas, Baquedano, 6 de Diciembre, Vicente Ramón Roca y 12 de Octubre; y se caracteriza por contar con una densidad media y baja de bienes patrimoniales (2 y 5 predios por cada 5000 m2), además la ocupación de los retiros frontales de estos lotes es baja, debido a la escasa dinámica comercial de tipo turística. Se evidencia una predominancia de licencias destinadas al sector administrativo y financiero, sector tecnológico; y destacan además actividades

relacionadas al ámbito cultural y espacios híbridos que conjugan diversas actividades artísticas y su complemento con actividades gastronómicas, de entretenimiento, enseñanza, entre otras.

**En la mayoría del polígono las densidades poblacionales no superan los 60 Hab/ha,** sin embargo, existen también manzanas completas en las que no se registran pobladores debido a la predominancia de actividades administrativas y financieras en el sector que generan dinámicas específicamente diurnas. El tamaño de lotes registrado en este polígono varía entre los 500 y 1000 m2; sin embargo, existen más de una decena de lotes con superficies de entre 2000 y 5000 m2.

La porción suroccidental del polígono (zona comprendida entre la av. 10 de Agosto y av. Amazonas) cuenta con una percepción aceptable en términos de calidad de espacio público, mientras que la porción suroriental (comprendida entre la av. Amazonas y 12 de Octubre es percibida como buena en términos de calidad de espacio público.

### *Zona homogénea 3*

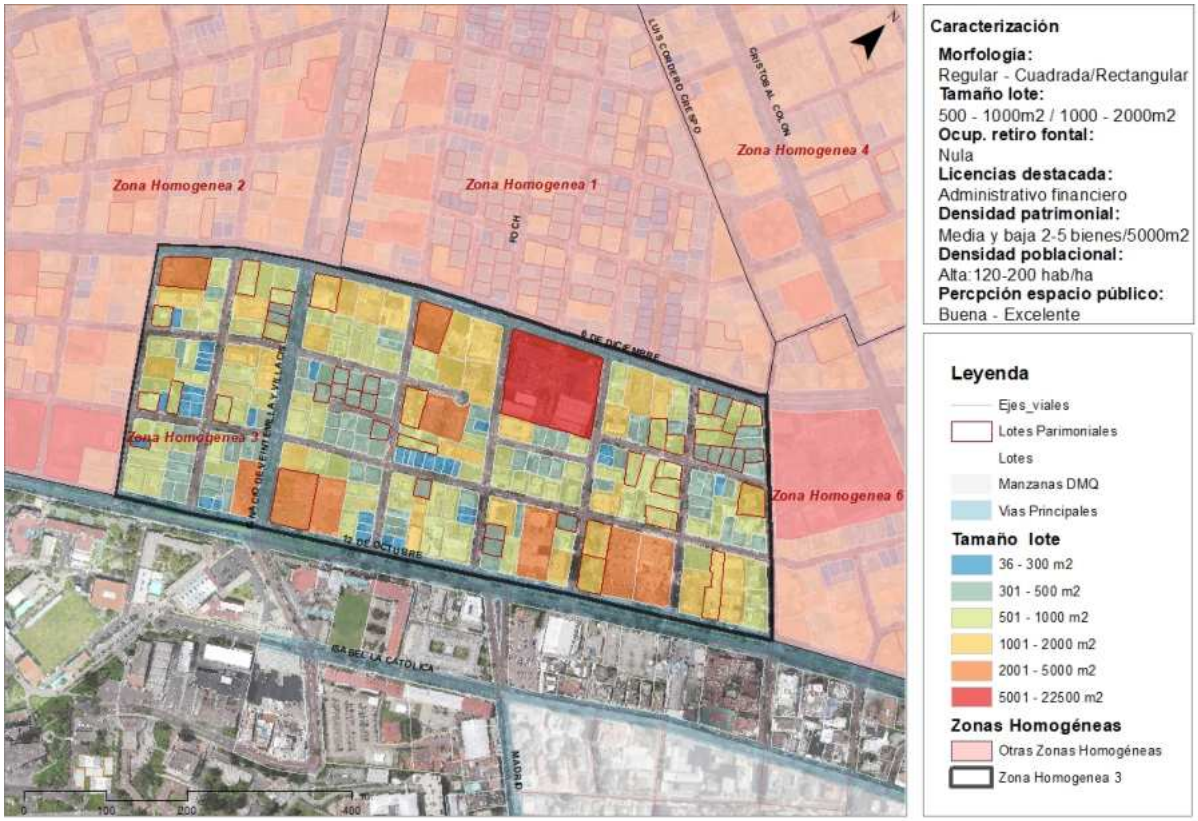



**Figura 367 Zona homogénea 3.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se encuentra ubicada en el polígono comprendido entre las calles Vicente Ramón Roca, av. 12 de Octubre, Luis Cordero y av. 6 de Diciembre; y se caracteriza por contar con una densidad media y baja de bienes patrimoniales (2 y 5 predios por cada 5000 m2), pero a diferencia de la Zona homogénea 3, **presenta mayores densidades poblacionales que van desde los 120 y 200 Hab/ha** en el sector suroriental del polígono debido a nuevos desarrollos específicamente en las calles José Luis Tamayo y Leonidas Plaza Gutiérrez.

Los lotes en los cuales se emplazan bienes patrimoniales no evidencian ocupaciones de sus retiros frontales y el tamaño de lote predominante oscila entre los 500 y 1000 m2, con algunas excepciones

en las que al menos diez lotes de entre 1000 y 2000 m2 se emplazan frente a las avs. 12 de Octubre y 6 de Diciembre.

La mayoría de LUAE identificadas en el sector, pertenecen al sector administrativo y financiero. En la av. 12 de octubre, específicamente predominan actividades económicas diversas relacionadas al comercio barrial y sectorial que complementan a los equipamientos educativos de escala metropolitana presentes en el sector (Universidades: católica, Salesiana y Politécnica Nacional). De manera general la percepción de calidad del espacio público ha sido definida como buena y excelente.

### *Zona homogénea 4*

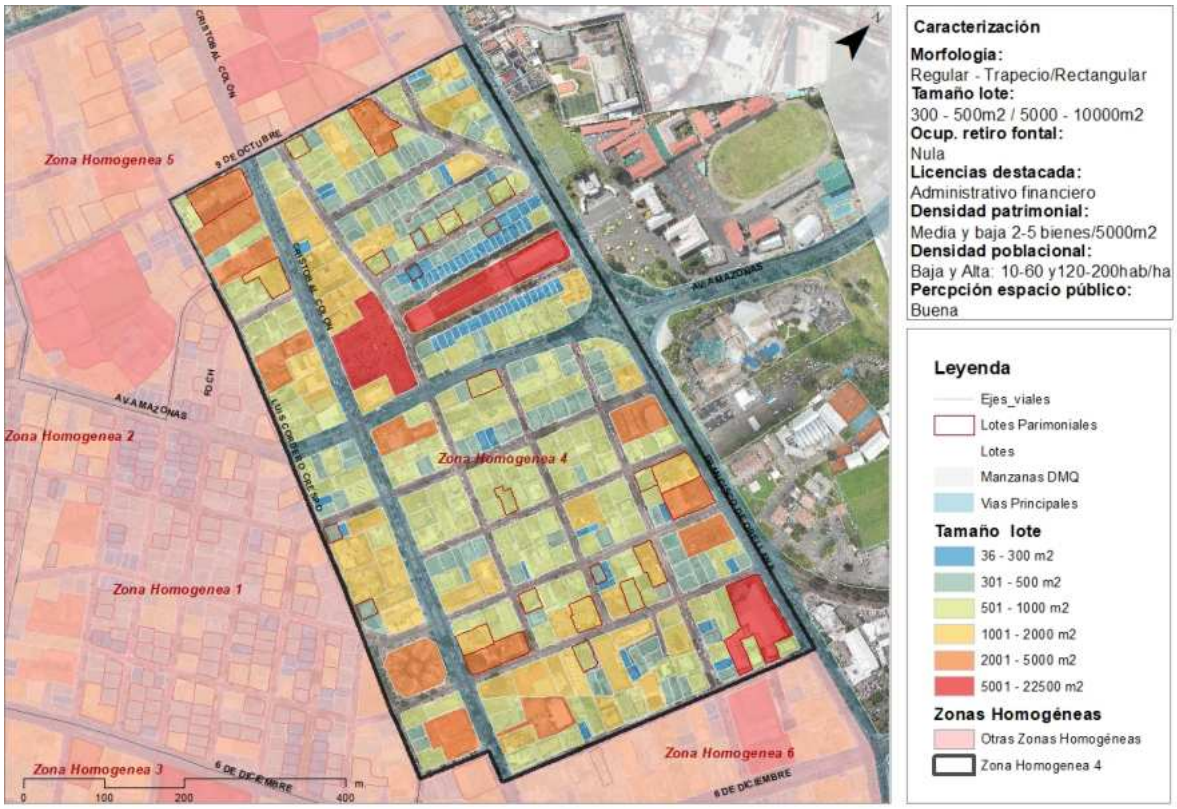



**Figura 368 Zona homogénea 4.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Es la zona comprendida entre las calles Luis Cordero, 9 de Octubre, av. Francisco de Orellana, Vicente Yánez Pinzón, av. Colón y José María Urbina. Este polígono muestra una baja densidad de bienes inmuebles patrimoniales (1 a 2 predios por cada 5000 m2), la ocupación de retiros frontales es escasa. Respecto a las actividades económicas se conforma un eje lineal en la av. Colón y Av. Juan León Mera con licencias dedicadas a la prestación de servicios administrativos y financieros.

En las manzanas ubicadas próximas a la av. Colón se **evidencian densidades poblacionales medias y altas que van de los 120 - 200 Hab/ha., sin embargo, en el sector norte del polígono las densidades poblacionales disminuyen y se muestran entre 10 - 60 Hab/ha.** Respecto al tamaño de lotes, al interior de las manzanas predominan lotes de entre 300 y 500 m2, mientras que en las vías principales (av. Colón, Av. 10 de Agosto y av. Francisco de Orellana) existen lotes de mayores dimensiones que superan los 5000 y 10000 m2.

### *Zona homogénea 5*

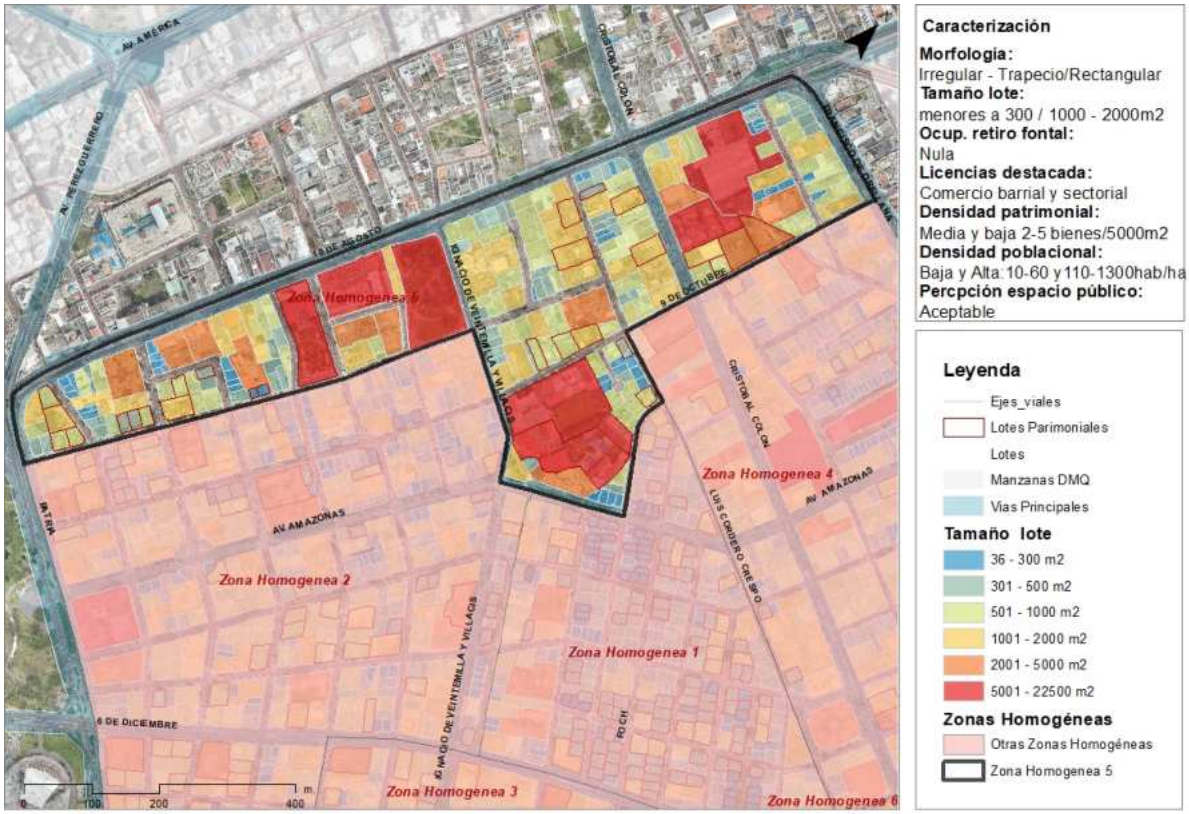



**Figura 369 Zona homogénea 5.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Comprende al polígono ubicado entre la av. 10 de Agosto, Patria, Ulpiano Páez, Ignacio de Veintimilla, av. Amazonas, Joaquín Pinto, Luis Cordero, 9 de Octubre y av. Francisco de Orellana. Las densidades de bienes patrimoniales son baja pues se identifican entre 1 y 2 bienes patrimoniales por cada 5000 m2, en su mayoría no presentan ocupación de los retiros frontales. El tamaño de lotes en este polígono es diverso debido a que se pueden encontrar lotes menores a los 300 m2, así como también lotes entre los 1000 y 2000 m2 dedicados a actividades comerciales principalmente, y lotes que superan los 5000 m2 algunos establecidos como equipamientos (Parque Julio Andrade, Cancillería, Ex Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) y algunos identificados previamente como lotes de oportunidad debido a sus altos niveles de subutilización y vacancia.

La densidad de LUAE total es media principalmente en los lotes frentistas a la av. 10 de agosto, en la cual se observa entre 11 y 25 licencias económicas habilitadas por cada 5000 m2 que en su mayoría corresponden a comercio barrial y sectorial; por su parte los lotes que tienen frente a las calles 9 de Octubre y Ulpiano Páez presentan una densidad baja de licencias (entre 1 y 10 licencias por cada 5000 m2). **La densidad poblacional es baja entre 10 - 60 Hab/ha. Sin embargo, existen excepciones en manzanas puntuales en las que las densidades van de 110 a 130 Hab/ha, debido a la existencia de conjuntos habitacionales y edificios residenciales.**

### *Zona homogénea 6*

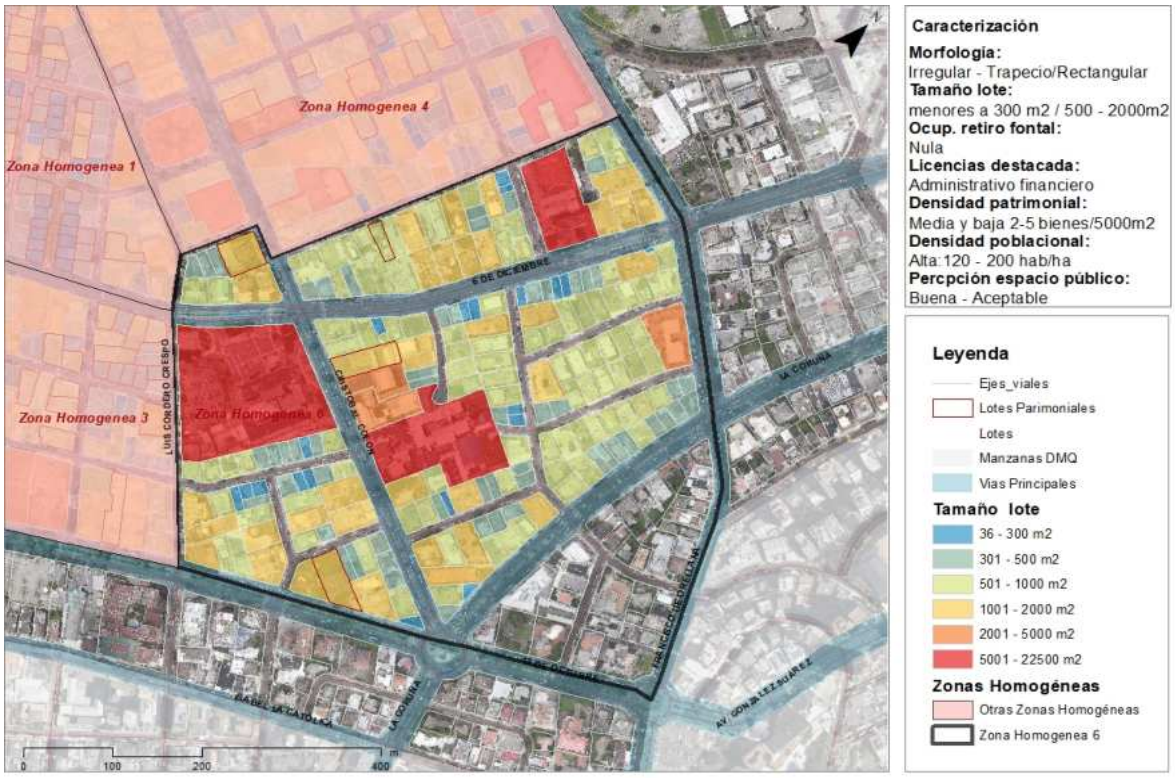



**Figura 370 Zona homogénea 6.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Esta zona se ubica entre las av. Francisco de Orellana, 12 de Octubre, Luis Cordero, José María Urbina, Av. Colón y Vicente Yánez Pinzón. En este polígono la densidad de bienes patrimoniales en manera general es nula, específicamente se ubican 4 inmuebles en la totalidad del área, adicionalmente esta zona se caracteriza por contar con una variedad de nuevos desarrollos y edificaciones que promocionan ventas en propiedad horizontal. **Las densidades poblacionales se han incrementado en este sector oscilando entre 120-200 Hab/ha.**

Las actividades económicas de este sector se especializan en el sector administrativo y financiero, y se muestra carente de actividades económicas de tipo barrial. Los tamaños de lotes promedio oscilan entre 500 y 2000 m2 con ciertas excepciones en donde los lotes son inferiores a los 300 m2. De manera general la percepción de la calidad del espacio público es buena y aceptable.

## *9.8 Medio Ambiente Urbano y contaminación*

### *9.8.1 Contaminación acústica respecto de la concentración de actividades económicas*

El polígono La Mariscal presenta una estructura socioeconómica diversa, con un total de 3.503 actividades económicas presentes en el territorio, se identificaron varias zonas donde la concentración de actividades es marcada. En tal sentido, dentro de los siguientes análisis, se propone identificar si existe alguna relación entre las zonas con mayor concentración de actividades y la contaminación acústica.

#### 9.8.1.1 Contaminación acústica respecto de la concentración de actividades económicas horario Diurno (LD)

Se toman los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la Organización Mundial de la Salud OMS que refiere un valor de **LD = 65 dB.**

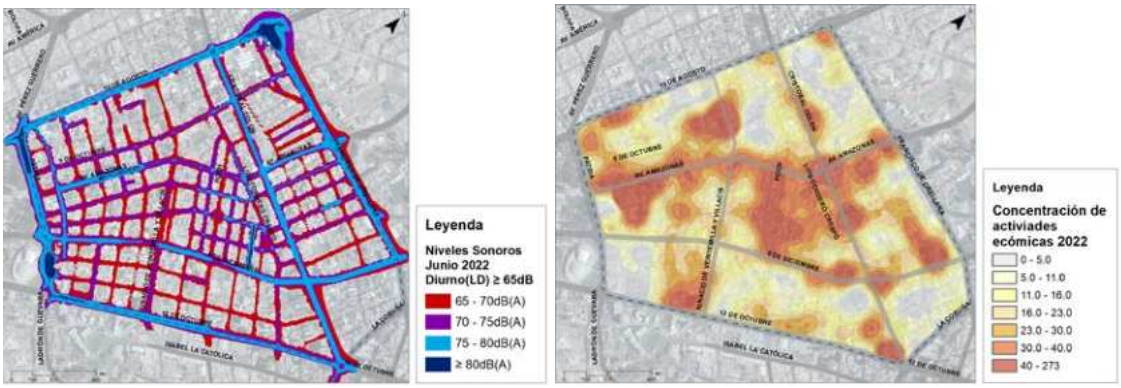



**Figura 371 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros Diurnos (LD) ≥ 65 dB (nivel máximo permitido) y concentración de actividades económicas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

A partir de los conceptos expuestos, se efectúa una sobreposición de las variables para determinar el nivel de influencia que las actividades ejercen respecto de la contaminación acústica. Mediante el mapa de calor para identificar las zonas con mayor concentración de actividades.

Se evidencia que las zonas que tienen una mayor carga de actividades cuentan con niveles sonoros por encima de los 75 dBA esto es común en la zona central del polígono de La Mariscal entre: Av. Patria, Av. Amazonas, Av. Francisco de Orellana y Av. 6 de diciembre, tanto la franja ubicada sobre la Av. Amazonas que limita con la Av. 10 de Agosto como el sector entre Av. 6 de Diciembre y Av. 12 de Octubre al sur tiene concentraciones variables que si bien hacen los rangos se incrementan levemente por sobre los 65 dBA permitidos en horario diurno no son tan preocupantes como los márgenes que podemos ver en tanto en las avenidas internas de La Mariscal, como en las que forman parte del límite del mismo además del tramo de la calle 18 de septiembre con niveles mayores a 80 dBA.

**Tabla 87 Niveles Promedio de Ruido - Diurno (LD) ≥ 65 dB (nivel máximo permitido).**

| Niveles de Ruido máximo [dB(A)] | Área (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| 65 - 70 | 30,3 | 19,7% |
| 70 - 75 | 32,0 | 20,8% |
| 75 - 80 | 26,2 | 17,1% |
| ≥ 80 | 2,3 | 1,5% |

*Nota.* Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la UIAM, 2022
Elaboración: SHOT, 2024.

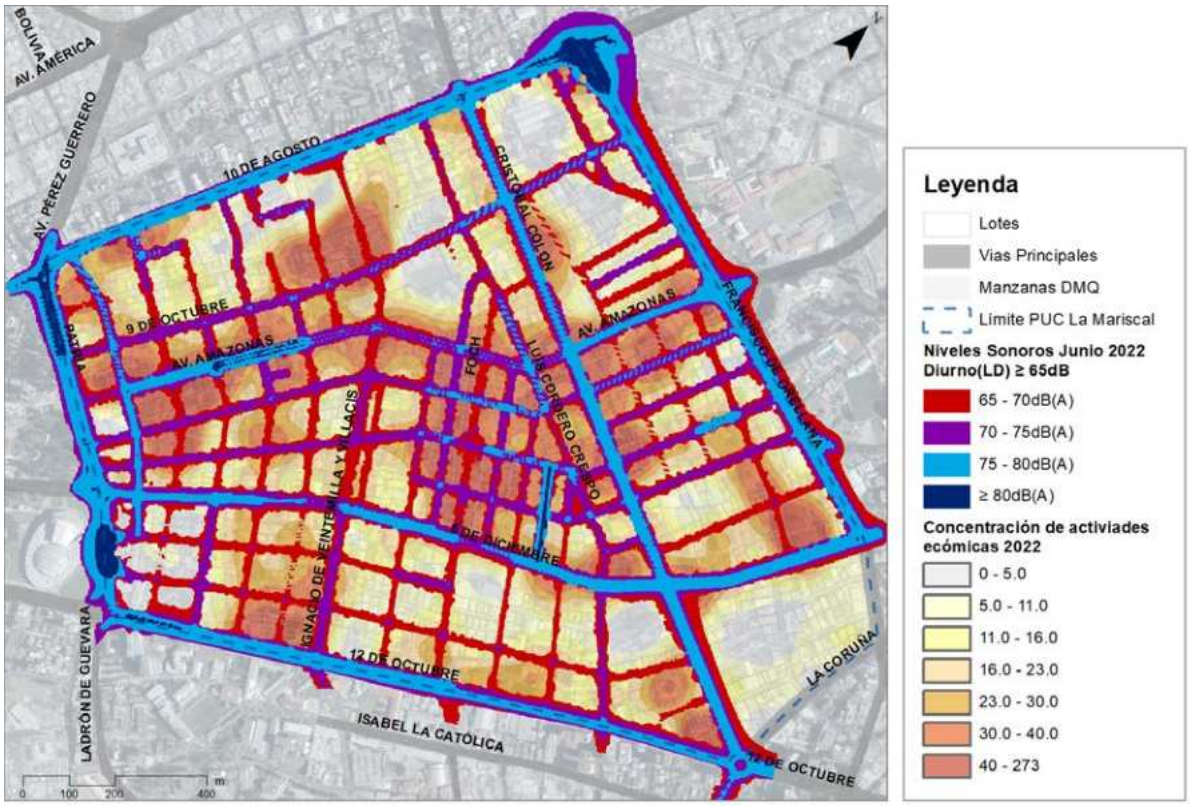



**Figura 372 Resultados de contaminación acústica en horario diurno (LD) y la concentración de actividades.**

Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.8.1.2 Contaminación acústica respecto de la concentración de actividades económicas horario Nocturno (LN)*

Se toman los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la Organización Mundial de la Salud OMS que refiere un valor de **LN=55 dB.**

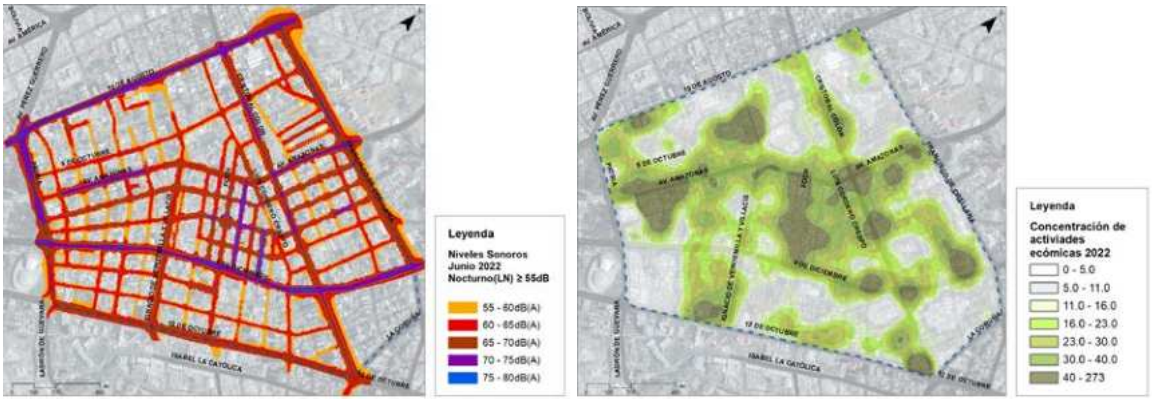



**Figura 373 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros Nocturnos (LN) ≥ 55 dB (nivel máximo permitido) y concentración de actividades económicas.**

Elaboración: SHOT, 2024.

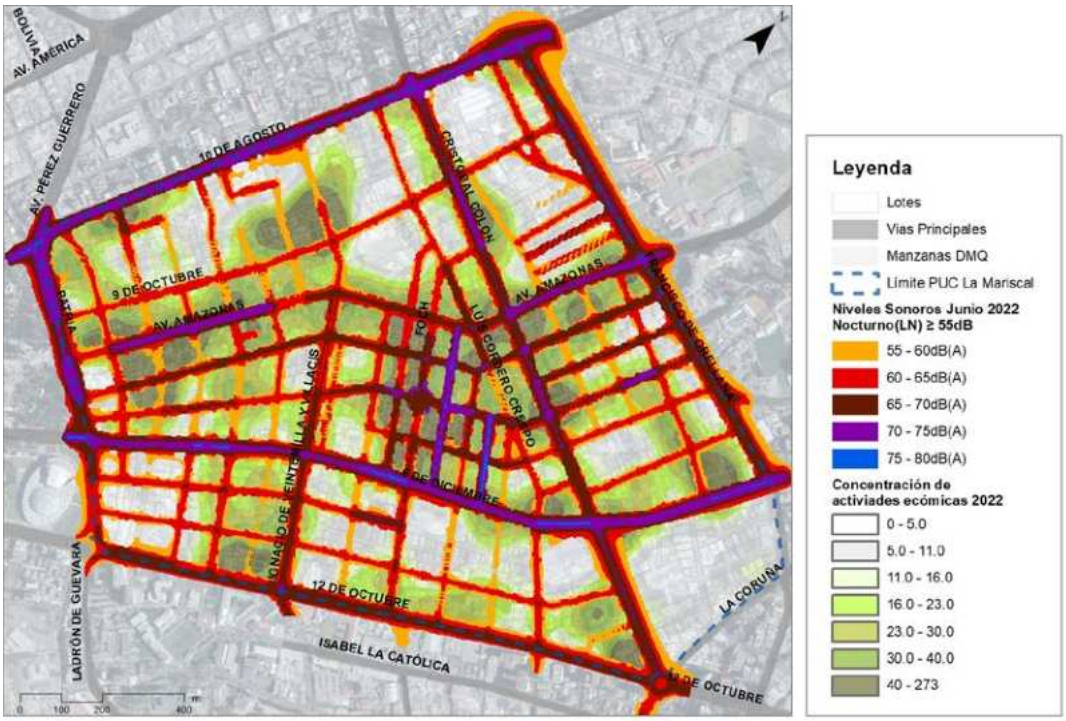



**Figura 374 Resultados de contaminación acústica en horario diurno (LD) y la concentración de actividades.**

Elaboración: SHOT, 2024.

Se evidencia que la zona que tienen una mayor carga de actividades en la noche cuenta con niveles sonoros por encima de los 65 y 70 dBA esto se puede apreciar que es en la Plaza Foch y sus alrededores extendiéndose en polígono central muy marcado entre las avenidas Cristóbal Colón, 6 de Diciembre, Veintimilla y Amazonas, si nos trasladamos al apartado **"**Relación entre la densidad poblacional neta (2021) y la aglomeración de actividades económicas predominantes"**,** en el análisis se ve que en este sector donde la contaminación auditiva es mayor se concentran las actividades económicas del sector turístico específicamente.

Casos particulares como las avenidas: Cristóbal Colón, 6 de Diciembre, Patria (entre 6 de Diciembre y 10 de Agosto), 10 de Agosto y tramos concretos de la Amazonas muestran niveles excesivos de ruido que van desde los 75 a 80 dBA, para el resto de los casos el ruido no supera los 65 dBA ya que aunque las actividades está en un concentración moderada muchas suelen terminar sus operaciones en horarios de oficina por lo que reduce su impacto en las noches.

**Tabla 88 Niveles Promedio de Ruido - Nocturno (LN) ≥ 555 dB (nivel máximo permitido).**

| Niveles de Ruido máximo [dB(A)] | Área (ha) | Porcentaje (%) |
|---|---|---|
| 55 - 60 | 23,8 | 7,2% |
| 60 - 65 | 33,4 | 10,9% |
| 65 - 70 | 27,4 | 19,7% |
| 70 - 75 | 11,9 | 20,8% |
| 75 - 80 | 0,5 | 17,1% |

*Nota.* Información tomada del Informe técnico Contaminación Acústica Sector La Mariscal, entregado por la UIAM, 2022 Elaboración: SHOT, 2024.

### *9.8.2 Contaminación acústica respecto de los siniestros*

Según un informe estadístico elaborado por ECU 911 para enero de 2022, Quito es el cantón con el mayor número de siniestros.

En lo que va del 2022, el Servicio Integrado de Seguridad ECU 911 registra mayor cantidad de emergencias por temas de tránsito o movilidad en el DMQ, comparado con el año anterior. (El Universo, 2022).

#### *9.8.2.1 Contaminación acústica respecto de la concentración de siniestros en horario Diurno (LD)*

Se hizo uso de la información proporcionada por la Agencia Nacional de Tránsito (ANT) en el: *"Visor de siniestralidad estadísticas"* publicado en la página de la institución con la última actualización de los siniestros de junio 2022.

Además, Se toman los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la Organización Mundial de la Salud OMS que refiere un valor de **LD = 65 dB.**

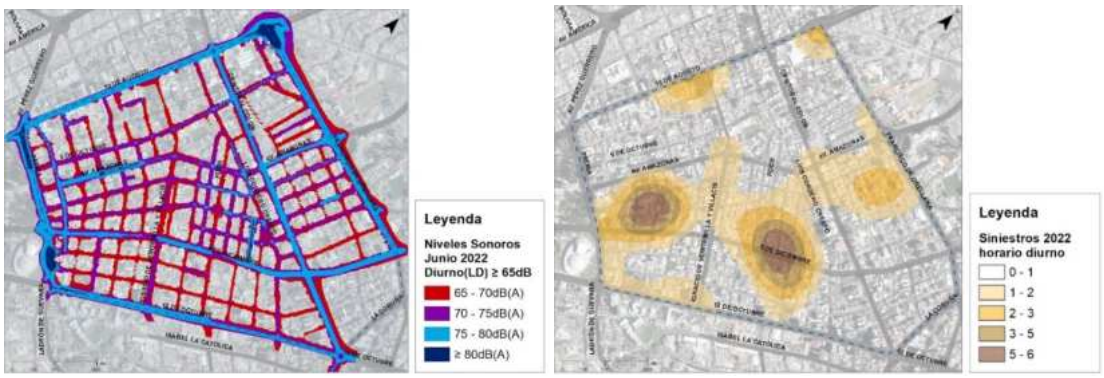



**Figura 375 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros diurno (LD) ≥ 65 dB (nivel máximo permitido) y concentración de siniestros 2022 en horario diurno.**
Elaboración: SHOT, 2024.

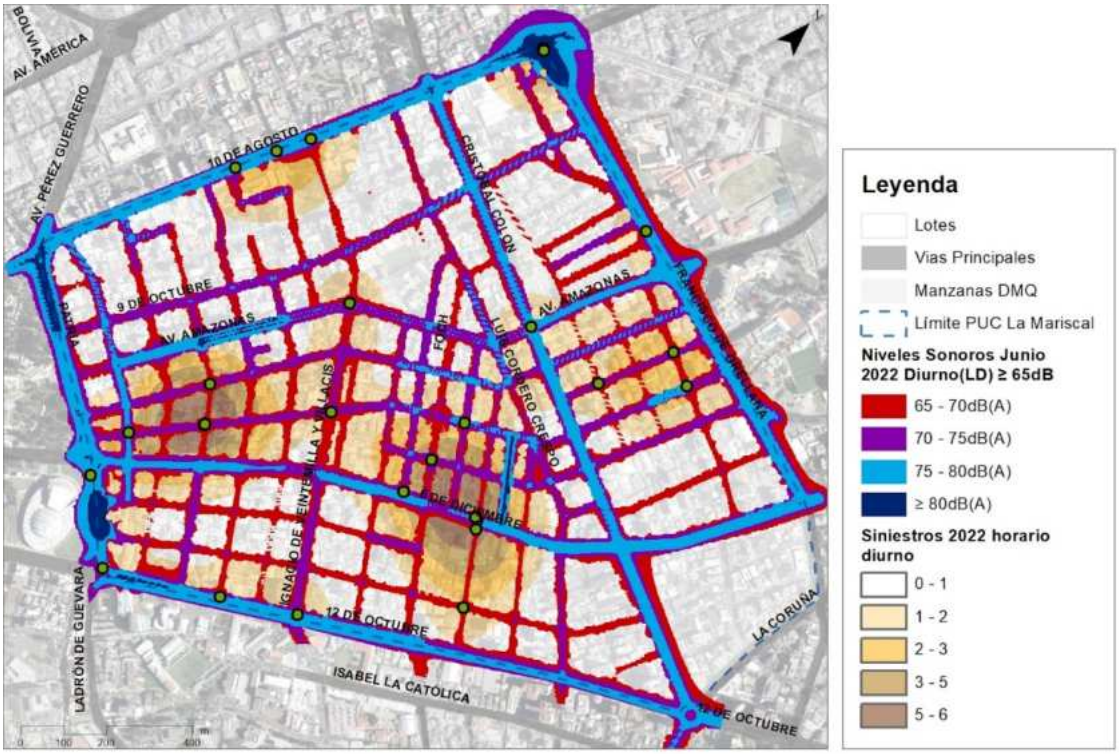



**Figura 376 Resultados de contaminación acústica en horario diurno (LD) y siniestros en horario diurno.**
Elaboración: SHOT, 2024.

Se efectúa una sobre posición de las variables para determinar el nivel de influencia que los siniestros ejercen respecto de la contaminación acústica. Mediante el mapa de calor para identificar las zonas más conflictivas.

Se evidencia que las zonas que sobrepasan los 3 siniestros, cuentan con niveles sonoros por encima de los 70 dBA esto es evidente en dos zonas claras en horario diurno, la primera está entre: Av. 6 de diciembre, Reina Victoria, Mariscal Foch y Lizardo García; la segunda zona está entre: Juan León Mera, Reina Victoria, 18 de Septiembre y Ramón Roca.

Hay márgenes variables adicionales que podemos ver en otras avenidas y calles internas de La Mariscal, tenemos el caso de la zona del polígono al norte entre Diego de Almagro, Juan León mera, Av. Cristóbal Colón y Av. Francisco de Orellana con niveles entre 75 a 80 dBA y donde los siniestros no superan de 2 en horario diurno, así mismo, hay un par de puntos en la Av. 12 de Octubre y Av. 10 de Agosto donde los niveles sobrepasan los 80dBA con pocos siniestros, es importante aclarar que estas avenidas son las que concentran la mayor carga vehicular de todo el sector por lo que no es inusual que los niveles de contaminación acústica sean mucho mayores al resto.

#### *9.8.2.2 Contaminación acústica respecto de la concentración de siniestros en horario Nocturno (LN)*

10. Se toman los criterios recomendados por la Unión Europea, así como por la Organización Mundial de la Salud OMS que refiere un valor de **LN=55 dB.**

**Figura 377 Insumos cruce de variables: Niveles Sonoros Nocturnos (LN) ≥ 55 dB (nivel máximo permitido) y concentración de siniestros 2022 en horario diurno.**

Elaboración: SHOT, 2024.

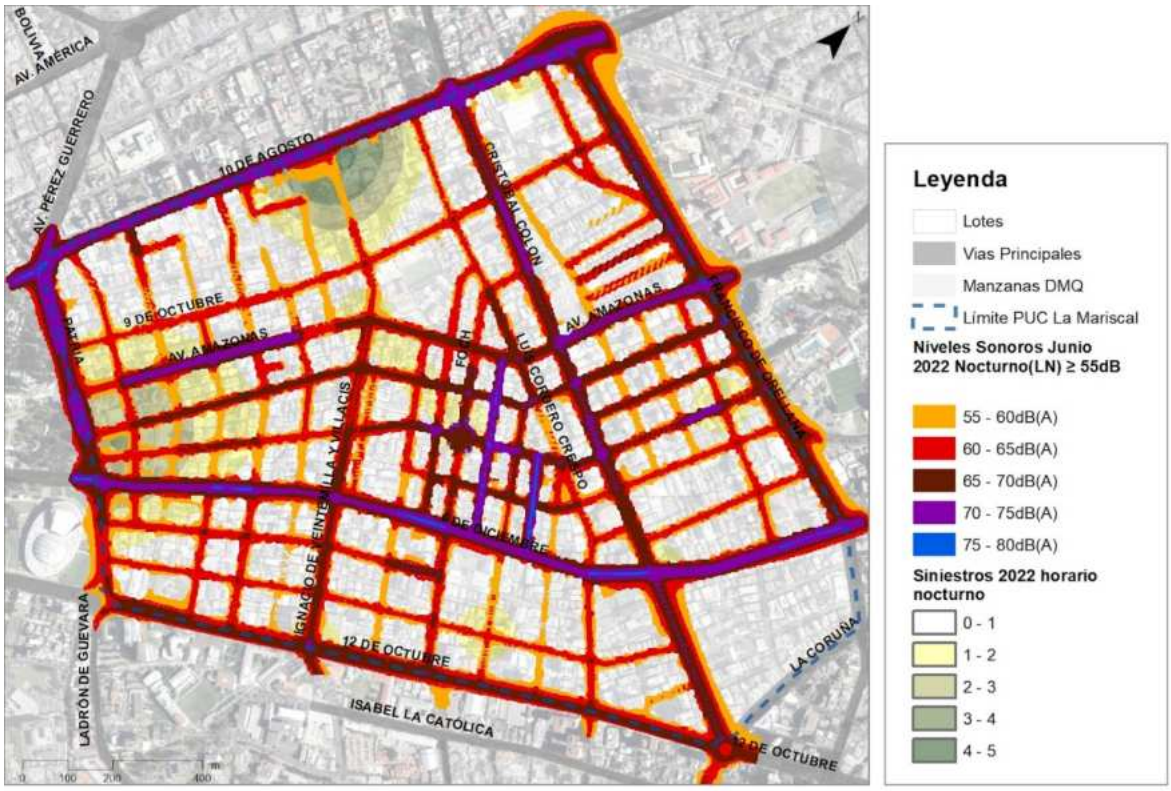



**Figura 378 Resultados de contaminación acústica en horario nocturno (LN) y siniestros en horario diurno.**

Elaboración: SHOT, 2024.

La dinámica en horario nocturno cambia completamente, a pesar de que en la zona donde la Av. 10 de agosto y la Av. Veintimilla se encuentran y el número de siniestros va de 1 – 5 en este horario, los márgenes de contaminación son relativamente moderados fluctúan entre 55 – 65dbA, a diferencia de la zona que se pinta en la parte sur por sobre la Av. Patria donde hay un promedio de 2 a 3 accidentes en la noche, los niveles sonoros alcanzan 65 a 75dBA.

Intersecciones adicionales con un promedio de 1 - 2 siniestros fluctúan en los rangos moderados mencionados anteriormente. Mostrando que el impacto que las actividades desde el punto de vista de la contaminación acústica que tienen en el sector es mucho mayor que los siniestros.

# Capítulo 10. Modelo Territorial Actual

El modelo territorial actual (MTA) del polígono La Mariscal sintetiza los principales hallazgos identificados durante la etapa de diagnóstico del PUC. Estos hallazgos resumen la estructuración, social, económica y espacial del área de estudio, por lo cual, el MTA constituye una radiografía territorial en la que se identifica y describe las características macro, meso, micro con sus múltiples y diversas interrelaciones urbanas (Ver Figura 10.1) que determinan el funcionamiento de un territorio dinámico y cambiante. Para ello, se plantean tres momentos de análisis: Generalidades del territorio, particularidades del territorio, y la determinación de zonas homogéneas.

## *10.1 Generalidades*

El área definida para el PUC La Mariscal se localiza en el centro norte del área urbana del DMQ en medio de la llamada zona "de las universidades" que aglomera a los principales centros de estudio superior de la ciudad. Cuenta con una superficie de 181.03 ha, que comprende al polígono conformado por las avs. Patria al sur, Orellana al Norte, 10 de Agosto al Oeste y 12 de Octubre – La Coruña al Este. Además, posee una población estimada de 11.176 habitantes con lo que alcanza una densidad poblacional bruta de 61,74 Hab/ha.

### *10.1.1 Dimensión morfológica*

El polígono posee una trama urbana continua, delimitado y atravesado por tres ejes viales arteriales longitudinales y tres ejes viales arteriales transversales de la ciudad, lo cual, lo convierte en un sector continuo, de alto tráfico vehicular en el que convergen transporte privado, público, sistema BRT y el Metro de Quito. De esto se deriva que casi el 70% del reparto viario esté destinado a los vehículos motorizados, relegando la movilidad peatonal a un segundo plano.

Morfológicamente se encuentra conformado por diversos trazados producto de los momentos históricos en que se urbanizó nuevo suelo para el polígono En relación con los lotes, se tienen predios que van principalmente entre 300m2 y 500m2, sin embargo, también existen lotes mayores a 1000m2. Además, se identifica subutilización del suelo en las zonas norte y sur del polígono mientras que en el centro existe sobreocupación principalmente en predios patrimoniales. Sin embargo, en relación a la edificabilidad permitida, existen bajos niveles de desarrollo, por lo cual no se ha logrado una consolidación y aprovechamiento del suelo.

La imagen urbana se muestra heterogénea entre la presencia de edificaciones patrimoniales -bien conservadas y también alteradas mediante "caja de cristal"-, palacetes, arquitectura contemporánea, brutalista, edificaciones administrativas, antiguos edificios residenciales en procesos de abandono y deterioro y nuevas torres residenciales. En el polígono coexisten vivienda, comercio, administración pública, turismo, patrimonio. Sin embargo, el uso más afectado es el residencial que ha sido desplazado del centro del polígono hacia las periferias ante las presiones de los demás usos.

En relación al espacio público (aceras) se identifica que existe la percepción de mala calidad en el sector colindante a la Av.10 de Agosto

### *10.1.2 Normativa*

La Mariscal se plantea a nivel del DMQ como una centralidad de escala metropolitana caracterizada por la influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial dentro del sistema urbano de la ciudad (PUGS, 2021)

En relación con la regulación urbana, la norma PUOS rige mientras entra en vigencia el PUGS y en base a ella se identifica que la formas de ocupación asignadas no corresponden a la realidad del territorio, ya que en el plan se define la ocupación Aislada como predominante, sin embargo, se ha cambiado a ocupación sobre línea de fábrica en gran cantidad de predios mediante la Ordenanza 0018-2005 que plantea la tendencia constructiva denominada "caja de cristal" y permitió ocupar retiros frontales afectando a la imagen urbana debido a la falta de regulación.

### *10.1.3 Cultural*

La Mariscal es la cuarta parroquia urbana con mayor cantidad de inmuebles patrimoniales inventariados, los cuales en su mayoría son de propiedad privada. Sin embargo, el uso de estos bienes se ha modificado con el tiempo ya que han dejado de ser de carácter residencial para transformarse en edificaciones de actividades comerciales y servicios.

Es un sector de transición socioeconómica y cultural desde sus inicios con la llegada de personas acaudaladas que implantaron y dejaron obras arquitectónicas como villas, chalets, castillos y palacetes diseñados y construidos bajo influencias arquitectónicas internacionales, que luego se convirtió en el primer centro administrativo y de negocios de la ciudad con la llegada de edificios sede de empresas y entidades públicas hasta convertirse en la actualidad en un centro de turismo y diversión que cuenta con el desarrollo de espacios culturales independientes impulsados por colectivos ciudadanos en búsqueda de la apropiación del espacio público mediante el arte.

### *10.1.4 Socioeconómico*

La información identificada a partir del censo 2010 y el pre censo 2021, indica que existe un aumento poblacional. Este aumento es mayor en la zona oriental del polígono de estudio, mientras que en la zona sur occidental se identifica cierto decrecimiento poblacional.

En relación con la tenencia del suelo existe heterogeneidad ya que mientras en las zonas occidentales desde el eje de la av. 6 de Diciembre predomina el suelo propio, hacia el oriente predomina el suelo arrendado.

Con respecto a la seguridad ciudadana se identifican conflictos en la convivencia ciudadana debido a la presencia de zonas monofuncionales relacionadas a establecimientos de diversión y venta de alcohol. También se identifica altas cantidades de robos y hurtos durante las tardes en los sectores comerciales y en la noche en las zonas de diversión. Finalmente se registran incidentes en la convivencia ciudadana relacionados a escándalos, libadores, riñas y daño a la propiedad pública y privada.

En relación al valor del suelo se identifica que según las AIVAS el costo referencial fluctúa entre los 415 USD/m2 y los 1020 USD/m2. Sin embargo, al comparar con datos de PROPERATI y el levantamiento *in situ* los costos varían entre 905 USD/m2 y 2570 USD/m2 con lo que se determina que es el mercado quien establece los valores comerciales del suelo construido.

Según la desagregación de actividades económicas del Censo 2010 el área de estudio presenta predominancia de actividades comerciales y actividades de tipo profesionales, científicas y técnicas. Según las LUAE 2021 se identifican como actividades económicas predominantes las vinculadas a los sectores: turístico (cafeterías, restaurantes, alojamiento, venta de bebidas sin alcohol y venta de bebidas con alcohol), salud, financiero/administrativo y la venta y servicios tecnológicos. Finalmente se identificaron casos de incumplimiento de la LUAE y el mal uso del espacio público por parte de comerciantes autónomos.

### 10.1.5 Ambiental

Dentro del ecosistema urbano del polígono de estudio debe destacarse el índice de verde urbano (IVU), el cual al cuantificar mediante la definición del (INEC 2012) alcanza un valor de 8.2 m2/Hab, muy cercano al sugerido por la OMS de 9 m2/hab. Sin embargo, en este primer valor se incluye dentro de la cuantificación a los parterres, los cuales, si bien son espacios públicos, no son accesibles ni permiten el uso y disfrute del verde urbano, por ello al excluirlos y mantener únicamente las áreas utilizables el IVU se reduce notablemente y alcanza el valor de 3.8m2/Hab muy por debajo de los parámetros establecidos con lo que se identifica una deficiencia de áreas verdes de menor escala propias del área de estudio. Además, en todo el polígono de estudio existe presencia de arbolado urbano, sin embargo, se evidencian deficiencias en el sector norte a partir de la calle Luis Cordero.

En relación con la calidad ambiental La Mariscal presenta problemáticas de contaminación acústica relacionada a actividades de diversión nocturna y el ruido ocasionado por el tráfico vehicular que alcanza hasta 75 dB durante el día y 65 dB durante la noche. También se evidencia problemáticas por contaminación visual debido a vallas publicitarias, postes, cableado, antenas, grafitis, edificios deteriorados que afectan además la imagen urbana del sector. Otra problemática asociada es el efecto de isla de calor que durante las horas críticas del medio día se localiza principalmente en el sector occidental del polígono principalmente hacia el occidente de la Av. Amazonas.

También, se debe mencionar que, debido a ser un sector céntrico sobre un terreno plano casi en su totalidad, es altamente susceptible a inundaciones y riesgo sísmico debido a la cercanía a la falla de Lumbisí-La Bota. Finalmente se identifica vulnerabilidad en relación a flujos volcánicos y caída de ceniza del Guagua Pichincha

### 10.1.6 Sistemas públicos de soporte

El polígono se encuentra totalmente cubierto por agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. También cuenta con una cobertura total de equipamientos de escala zonal y metropolitana, sin embargo, al reducir el análisis a escala a barrial y sectorial se identifican coberturas parciales. En su mayoría los equipamientos existentes son de tipo privado.

## 10.2 Particularidades

Después de conocer el territorio a partir de sus generalidades, es importante puntualizar las particularidades derivadas de las múltiples y diversas interacciones entre las condiciones, sociales, económicas y espaciales que determinan la conformación del territorio. De ello se obtiene los siguientes hallazgos:

### 10.2.1 Desaprovechamiento urbanístico

En concordancia con los hallazgos relativos a los bajos niveles de edificabilidad y consolidación del territorio se identificó que existe desaprovechamiento urbanístico en el área de estudio lo cual muestra diversidad en las compacidades urbanas y espacios de oportunidad concretos para la optimización del uso del suelo, de ello se obtiene:

- Existen 610 lotes de oportunidad de los cuales 153 son lotes vacíos y parqueaderos, en los cuales pueden generarse desarrollos inmobiliarios completos, 132 que cuentan con edificaciones de comerciales de 1 a 6 pisos y 325 que cuentan con edificaciones

residenciales de 1 a 4 pisos los cuales pueden complementar su desarrollo con un incremento de pisos u optimización de los usos. Éstos se distribuyen por todo el territorio pero presentan concentraciones en el sector occidente del polígono a partir de la Av. Amazonas hacia la 10 de Agosto y en el sector norte de la calle Luis Cordero hacia la Av. Orellana. Además, existen 4 lotes con superficies mayores a los 5000m2 correspondientes a parqueaderos y comercios en unipropiedad con edificaciones de 1 piso y amplios parqueaderos que se plantean como posibles UAU. Éstos últimos se localizan colindantes a las avs.10 de Agosto, Colón y Orellana.

- La Mariscal presenta una compacidad absoluta por debajo de los parámetros óptimos, sin embargo, cuenta con sectores localizados alrededor de las avs. Patria, Amazonas, Colón, y 12 de Octubre donde se identifican aglomeraciones de edificios en altura que mejoran los índices generales.

### *10.2.2 Procesos de ocupación y desocupación residencial*

De manera general se mostró que según las proyecciones basadas en el Pre censo 2021 La Mariscal presenta un incremento poblacional, sin embargo, al analizar esta variable a escala de manzanas se identifica que, si bien es cierto, hay aumento de habitantes, esto no se da en todo el territorio, ya que mientras el polígono comprendido entre las avs, patria, 6 de Diciembre, 10 de Agosto y la calle Luis Cordero, reduce su población, en el polígono comprendido entre las avs, Patria, 12 de Octubre, La Coruña, Orellana y 6 de Diciembre aumenta. Esto muestra que La Mariscal atraviesa un proceso de poblamiento y despoblamiento localizado.

Este despoblamiento se encuentra correlacionado con la pérdida de vivienda, ya que antiguos espacios residenciales se han convertido en oficinas y comercios, lo cual ha generado zonas monofuncionales en el centro del polígono. Esto se evidencia notablemente con la comparativa entre densidad poblacional y densidad de vivienda que muestra sectores como el polígono entre las avs, Patria, 6 de Diciembre, Veintimilla y 10 de Agosto que ha perdido casi por completo la residencialidad pasando a ocupar estos espacios actividades de administrativas, comerciales y de servicios que han logrado alcanzar compacidades altas con edificios monofuncionales.

Un segundo polígono con baja residencialidad es el comprendido entre las avs. Veintimilla, 6 de Diciembre, 9 de Octubre y la calle Luis Cordero en el que las viviendas -en su mayoría patrimoniales-, se han transformado en actividades comerciales relacionadas al turismo. Además, en este sector la compacidad se encuentra en niveles bajos, debido a las limitaciones asociadas a la conservación del patrimonio.

Un tercer polígono se localiza entre las avs. La Coruña, Orellana, 10 de Agosto y la calle Luis Cordero, el cual se caracteriza por ser un sector en transición debido a la presencia de manzanas con altos niveles residenciales junto a otras con bajos niveles. Finalmente el polígono comprendido entre las avs. 6 de Diciembre, 12 de Octubre y las calles Jorge Washington y Luis Cordero, presenta alta residencialidad al ser el sector en el que predominan altas densidades poblacionales y de vivienda.

Con la determinación de estos polígonos es evidente el abandono de espacios de vivienda por parte de la población en el sector occidental del polígono debido a la degradación de los espacios urbanos contiguos que han generado percepciones negativas hacia el entorno y ha ahuyentado a la residencialidad, por lo que, el desarrollo inmobiliario ha encontrado mejores condiciones y atractivos para la construcción de vivienda en el sector oriental del polígono.

### *10.2.3 Concentración y diversidad de actividades económicas*

Las actividades administrativas, comerciales y de servicios son un componente fundamental de La Mariscal, durante el año 2022 existe concentración de actividades en las áreas colindantes a los ejes viales principales y la plaza Foch, sin embargo, al observar la diversidad de actividades se obtiene que los puntos de mayor diversidad son los centros comerciales, espiral, Multicentro, las áreas colindantes a las avs. Amazonas, Colón y el sector de alta residencialidad.

También al comparar la diversidad de actividades con los usos de suelo propuestos en el PUGS se evidencia que los sectores que cuentan con uso de suelo múltiple, no tienen una alta correlación con la diversidad de actividades, lo cual muestra que una mayor apertura normativa para la implantación de actividades no siempre asegura que el sector en cuestión dinamizará y mejorará la presencia comercial.

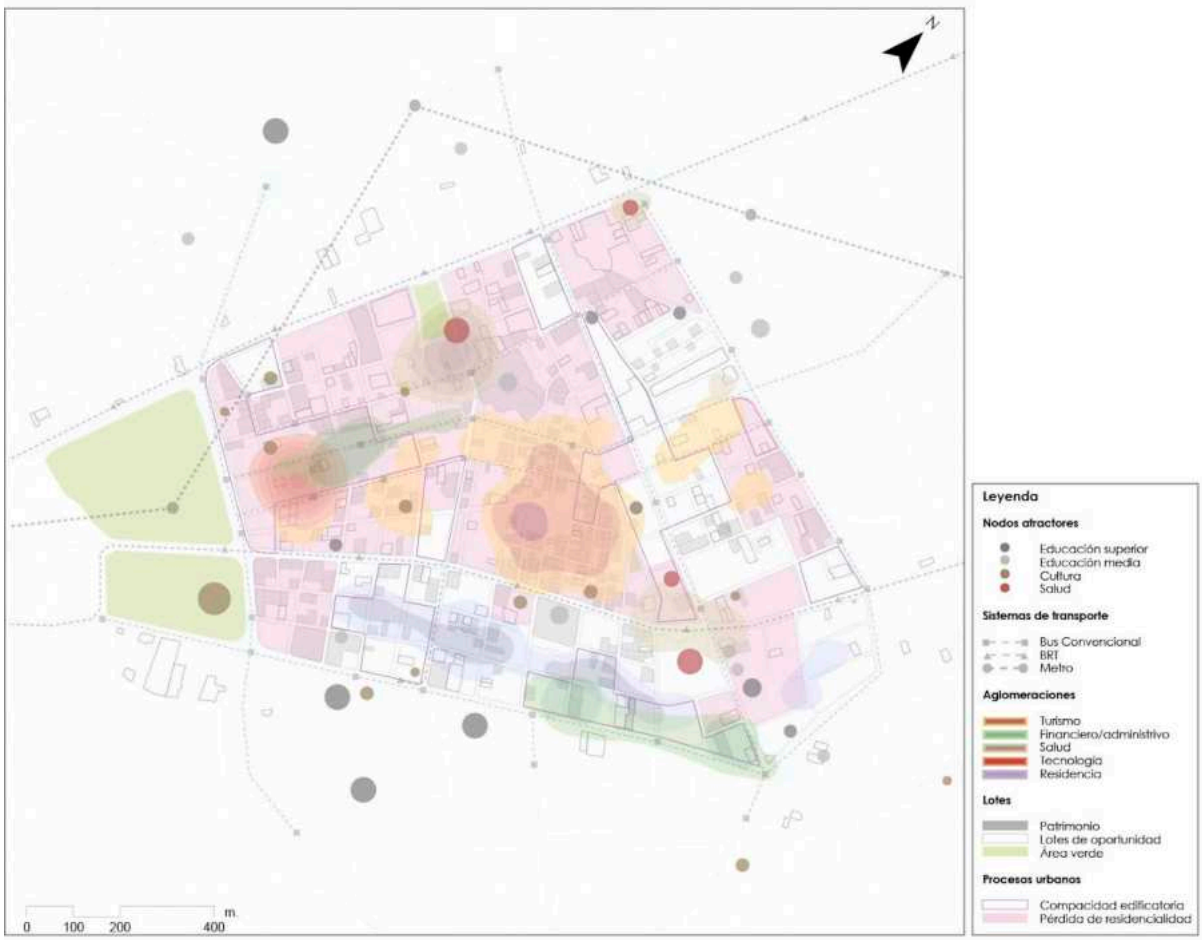



**Figura 379 Modelo territorial actual del polígono La Mariscal.**

Elaboración: SHOT, 2024.

## *10.3 Definición de zonas homogéneas*

Posterior al desglose y estudio de variables de carácter, morfológico, normativo, cultural, socioeconómico, ambiental, sistemas públicos de soporte, gobernanza y el análisis multinivel de indicadores complejos en el cual se cruzaron variables de diferentes dimensiones para determinar interrelaciones entre las dimensiones estudiadas y entender el territorio tanto a macro escala como a micro escala, con lo cual se determinan 14 zonas homogéneas que explican la realidad actual de lo que sucede hacia el interior de su polígono, estas zonas a futuro se convierten en el punto de

partida para los polígonos con los que intervendrá el territorio tanto con pros como contras para ello en la Figura 380, se muestran identificadas.

Según diversos estudios y legislaciones se puede definir a las áreas homogéneas como las zonas que participan de una cierta unidad funcional y tipológica que les confiere un particular valor potencial con lo cual se busca definir espacialmente áreas a través de un conjunto de características de ese espacio que a su vez las diferencie de las áreas vecinas.

Para el presente estudio se analizan y determinan las zonas homogéneas tomando como referencia los parámetros definidos en el reglamento a la LOOTUGS, en la cual, se menciona que para la identificación de zonas homogéneas se deben considerar: características de consolidación, condiciones socioeconómicas, protección del patrimonio, condiciones ambientales, vulnerabilidad y presencia de equipamientos. A partir de las macro categorías mencionadas, se cuantifica y analiza los indicadores de cada polígono para identificar las características predominantes en base a sus concentraciones e importancia como se muestra la figura a continuación:

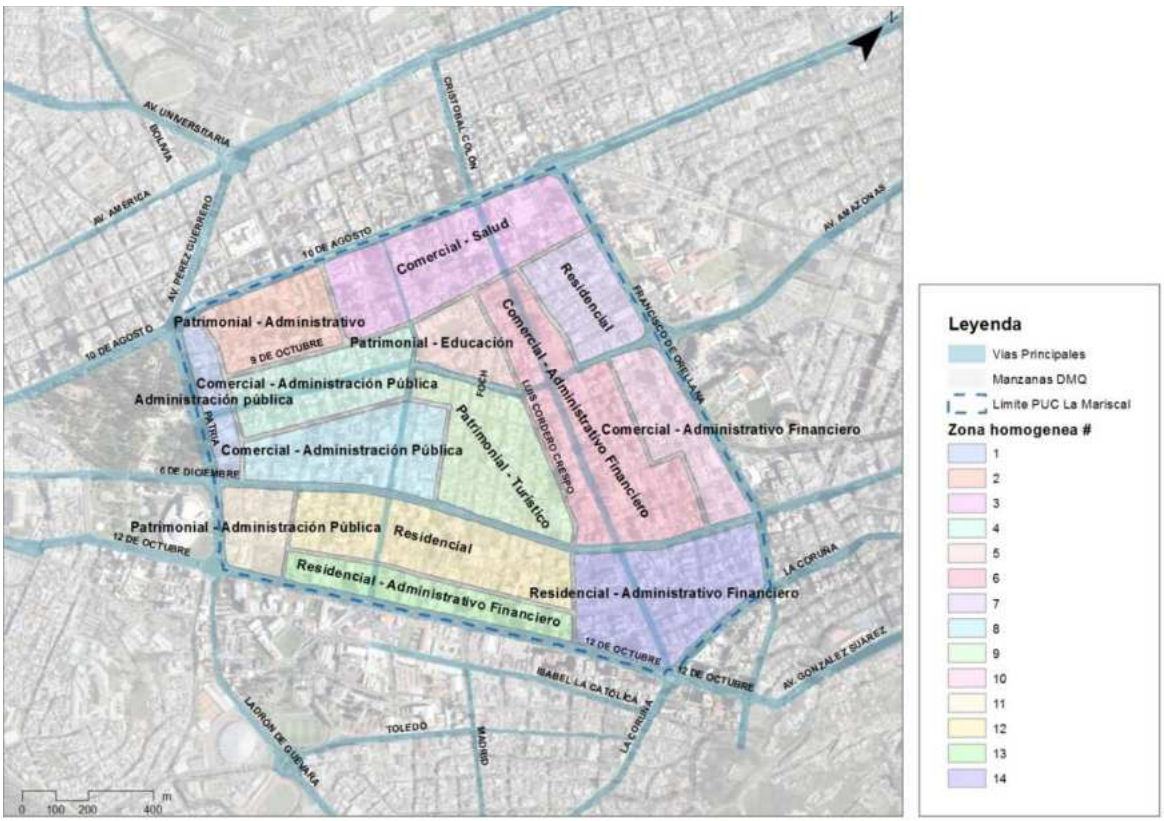



**Figura 380 Zonas homogéneas actuales del polígono La Mariscal.**

Elaboración: SHOT, 2024.

A continuación, se muestran las tablas de cuantificación de las características analizadas para la identificación de zonas homogéneas en las cuales se destacan los valores predominantes que determinan la vocación del suelo. Para ello, se muestran 12 tablas desglosadas por características y 1 de resumen.

### *10.3.1 Cuantificación zonas homogéneas.*

**Tabla 89 Zona homogénea actual 1.**

| ZONA 1 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 3,29 | 59 | 6 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 0,91 | 27,66 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 2,38 | 72,34 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 0,91 | 27,66 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 2,38 | 72,34 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/ vivienda | B-B | - | - | 2,45 | 74,47 |
| | | | | | M-M | - | - | 0,26 | 7,90 |
| | | | | | M-B | - | - | 0,58 | 17,63 |
| | | | | Compacidad corregida | 10,1-20,0 | - | - | 3,29 | 100,00 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Formación 2 | - | - | 0,13 | 3,95 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,25 | 7,60 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,37 | 11,25 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 2,54 | 77,20 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Subutilización | - | - | 0,08 | 2,43 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,59 | 17,93 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,51 | 15,50 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,43 | 43,47 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,347 | 10,55 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 0,33 | 10,03 |
| | | | | Lotes de oportunidad | - | - | 0 | 0 | 0 |
| | | | Condiciones socio económicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,31 | 9,42 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 1,27 | 38,60 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 0,86 | 26,14 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,85 | 25,84 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,31 | 9,42 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 1,47 | 44,68 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 0,95 | 28,88 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,56 | 17,02 |
| | | | | Equilibrio vivienda/ actividades económicas | No ópt. | - | - | 2,07 | 62,92 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,91 | 27,66 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,31 | 9,42 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 11 | - | 18,64 |
| | | | | | Salud | - | 7 | - | 11,86 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 10 | - | 16,95 |
| | | | | | Tecnología | - | 13 | - | 22,03 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 8 | 0,68 | 20,67 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Administración pública | - | 4 | - | 33,33 |
| | | | | | Educación | - | 3 | - | 25,00 |
| | | | | | Cultura | - | 3 | - | 25,00 |
| | | | | | Salud | | 2 | - | 16,67 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Administración pública | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 90 Zona homogénea actual 2.**

| ZONA 2 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 7,06 | 118 | 8 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 4,7 | 66,57 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,65 | 23,37 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 4,69 | 66,43 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,66 | 23,51 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 2,03 | 28,75 |
| | | | | | M-M | - | - | 1,87 | 26,49 |
| | | | | | A-M | - | - | 1,26 | 17,85 |
| | | | | | A-A | - | - | 1,19 | 16,86 |
| | | | | | EQ | - | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,6 - 5,0 | - | - | 3,25 | 46,03 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 2,62 | 37,11 |
| | | | | | 10,1-20,0 | - | - | 1,19 | 16,86 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,04 | 0,57 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,34 | 4,82 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,04 | 0,57 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,33 | 4,67 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,83 | 11,76 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,97 | 13,74 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 3,8 | 53,82 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,04 | 0,57 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,73 | 10,34 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 2,02 | 28,61 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,91 | 27,05 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,74 | 10,48 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,29 | 4,11 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 0,62 | 8,78 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 10 | 0,78 | 11,05 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 1,65 | 23,37 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,62 | 22,95 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 1,36 | 19,26 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 1,72 | 24,36 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 1,72 | 24,36 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,24 | 31,73 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,74 | 10,48 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 1,65 | 23,37 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Mín. | - | - | 0,78 | 11,05 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 5,57 | 78,90 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,71 | 10,06 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 18 | - | 15,25 |
| | | | | | Salud | - | 11 | - | 9,32 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 11 | - | 9,32 |
| | | | | | Tecnología | - | 9 | - | 7,63 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 21 | 1,93 | 27,34 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Administración pública | - | 5 | - | 38,46 |
| | | | | | Cultura | - | 2 | - | 15,38 |
| | | | | | Educación | - | 2 | - | 15,38 |
| | | | | | Religioso | - | 2 | - | 15,38 |
| | | | | | Salud | - | 2 | - | 15,38 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Patrimonial-Administrativa | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 91 Zona homogénea actual 3.**

| ZONA 3 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 16,03 | 260 | 12 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 8,09 | 50,47 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 6,75 | 42,11 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 1,19 | 7,42 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 8,09 | 50,47 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 6,75 | 42,11 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 1,19 | 7,42 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 6,92 | 43,17 |
| | | | | | M-M | - | - | 1,61 | 10,04 |
| | | | | | M-B | - | - | 2,71 | 16,91 |
| | | | | | A-M | - | - | 1,25 | 7,80 |
| | | | | | A-A | - | - | 2,03 | 12,66 |
| | | | | | EQ | - | - | 1,51 | 9,42 |
| | | | | Compacidad corregida | 0-1,0 | - | - | 1,99 | 12,41 |
| | | | | | 2,6-5,0 | - | - | 1,62 | 10,11 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 8,12 | 50,66 |
| | | | | | 7,5-10 | - | - | 3,45 | 21,52 |
| | | | | | 10,1-20 | - | - | 0,85 | 5,30 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,61 | 3,81 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,27 | 1,68 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,23 | 1,43 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,47 | 9,17 |
| | | | | | Complementación | - | - | 3,46 | 21,58 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,78 | 11,10 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 6,88 | 42,92 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 1,33 | 8,30 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,61 | 3,81 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 3,27 | 20,40 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 3,92 | 24,45 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 3 | 18,71 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,92 | 11,98 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,56 | 3,49 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 1,4 | 8,73 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 1,33 | 8,30 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 20 | 1,78 | 11,10 |
| | | | | | Lote vacío | - | 3 | 0,19 | 1,19 |
| | | | | | Mayor a 0,5 Ha (Ocupado) | - | 2 | 2,03 | 12,66 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 1,2 | 7,49 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 3,5 | 21,83 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 5,28 | 32,94 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 4,33 | 27,01 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 1,44 | 8,98 |
| | | | | | - | 51 a 100 | - | 0,28 | 1,75 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 1,2 | 7,49 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 3,5 | 21,83 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 5,4 | 33,69 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 5,93 | 36,99 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 2,25 | 14,04 |
| | | | | | Ópt. Med. | - | - | 0,65 | 4,05 |
| | | | | | Ópt. Mín. | - | - | 0,97 | 6,05 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 10,04 | 62,63 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,92 | 5,74 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 1,2 | 7,49 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 19 | - | 7,31 |
| | | | | | Salud | - | 141 | - | 54,23 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 24 | - | 9,23 |
| | | | | | Tecnología | - | 11 | - | 4,23 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | - | - | 14 | 1,59 | 9,92 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Salud | - | 16 | - | 66,67 |
| | | | | | Recreativo y deportes | - | 2 | - | 8,33 |
| | | | | | Educación | - | 2 | - | 8,33 |
| | | | | | Administración pública | - | 1 | - | 4,17 |
| | | | | | Bienestar social | - | 1 | - | 4,17 |
| | | | | | Religioso | - | 1 | - | 4,17 |
| | | | | | Seguridad | - | 1 | - | 4,17 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Comercial - Salud | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 92 Zona homogénea actual 4.**

| ZONA 4 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 8,11 | 377 | 11 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 5,12 | 63,13 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 2,99 | 36,87 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 4,4 | 54,25 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 3,36 | 41,43 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,35 | 4,32 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 6,69 | 82,49 |
| | | | | | M-B | - | - | 0,59 | 7,27 |
| | | | | | M-M | - | - | 0,83 | 10,23 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,6-5 | - | - | 0,74 | 9,12 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 1,59 | 19,61 |
| | | | | | 7,6-10,0 | - | - | 2,27 | 27,99 |
| | | | | | 10,1-20,0 | - | - | 3,51 | 43,28 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,18 | 2,22 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,08 | 0,99 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,36 | 4,44 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,18 | 2,22 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,75 | 9,25 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 6,43 | 79,28 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,13 | 1,60 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,11 | 1,36 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,38 | 4,69 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 1,99 | 24,54 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 2,16 | 26,63 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,32 | 16,28 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,78 | 9,62 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 1,24 | 15,29 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,13 | 1,60 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 7 | 0,56 | 6,91 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,35 | 4,32 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 0,91 | 11,22 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,3 | 28,36 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 3,36 | 41,43 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,83 | 10,23 |
| | | | | | - | 200 a 203 | - | 0,36 | 4,44 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,35 | 4,32 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 1,08 | 13,32 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 4,09 | 50,43 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 2,23 | 27,50 |
| | | | | | - | 51 a 100 | - | 0,36 | 4,44 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | No ópt. | - | - | 5,98 | 73,74 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 1,78 | 21,95 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 0,35 | 4,32 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 49 | - | 13,00 |
| | | | | | Salud | - | 25 | - | 6,63 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 45 | - | 11,94 |
| | | | | | Tecnología | - | 16 | - | 4,24 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | - | - | 13 | 0,97 | 11,96 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Administración pública | | 14 | | 66,67 |
| | | | | | Religioso | | 2 | | 9,52 |
| | | | | | Recreativo y deportes | | 1 | | 4,76 |
| | | | | | Cultura | | 1 | | 4,76 |
| | | | | | Educación | | 1 | | 4,76 |
| | | | | | Salud | | 1 | | 4,76 |
| | | | | | Seguridad | | 1 | | 4,76 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Comercial - Administración pública | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 93 Zona homogénea actual 5.**

| ZONA 5 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 4,63 | 62 | 3 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 1,65 | 35,64 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 0,76 | 16,41 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 2,22 | 47,95 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 1,65 | 35,64 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 0,76 | 16,41 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 2,22 | 47,95 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | M-B | - | - | 3,48 | 75,16 |
| | | | | | A-M | - | - | 1,15 | 24,84 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,5-5,0 | - | - | 4,14 | 89,42 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 0,49 | 10,58 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Formación 1 | - | - | 0,6 | 12,96 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 2,21 | 47,73 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,33 | 28,73 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,32 | 6,91 |
| | | | | | Sobreocupación | | | 0,06 | 1,30 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,11 | 2,38 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Complementación | - | - | 1,69 | 36,50 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,26 | 27,21 |
| | | | | | Sobreocupación | | | 1,57 | 33,91 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,11 | 2,38 |
| | | | | Lotes de oportunidad | - | - | - | 0 | 0 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,04 | 0,86 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,31 | 49,89 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,66 | 35,85 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,18 | 3,89 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,44 | 9,50 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,04 | 0,86 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,31 | 49,89 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,66 | 35,85 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,62 | 13,39 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | No ópt. | - | - | 4,59 | 99,14 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,04 | 0,86 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 18 | - | 29,03 |
| | | | | | Salud | - | 0 | - | 0,00 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 6 | - | 9,68 |
| | | | | | Tecnología | - | 4 | - | 6,45 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 18 | 3,24 | 69,98 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 5 | - | 100 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Patrimonial - Equipamiento Educativo | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 94 Zona homogénea actual 6.**

| ZONA 6 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 18,20 | 424 | 18 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 8,88 | 48,79 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 9,32 | 51,21 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 8,31 | 45,66 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 9,89 | 54,34 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 6,09 | 33,46 |
| | | | | | M-M | - | - | 3,74 | 20,55 |
| | | | | | M-B | - | - | 3,83 | 21,04 |
| | | | | | A-M | - | - | 0,58 | 3,19 |
| | | | | | A-A | - | - | 3,96 | 21,76 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,6-5 | - | - | 2,61 | 14,34 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 7,23 | 39,73 |
| | | | | | 7,6-10 | - | - | 1,16 | 6,37 |
| | | | | | 10,1-20 | - | - | 6,22 | 34,18 |
| | | | | | 20,1-30,2 | - | - | 0,98 | 5,38 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,29 | 1,59 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 1,03 | 5,66 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,44 | 2,42 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,54 | 2,97 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,45 | 7,97 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 2,59 | 14,23 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 11,86 | 65,16 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,21 | 1,15 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 2,83 | 15,55 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 5,67 | 31,15 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 3,42 | 18,79 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,8 | 4,40 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1 | 5,49 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 4,27 | 23,46 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 15 | 1,85 | 10,16 |
| | | | | | Lote vacío | - | 2 | 0,24 | 1,32 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,25 | 1,37 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,92 | 16,04 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,57 | 14,12 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 5,57 | 30,60 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 5,03 | 27,64 |
| | | | | | | 51 a 100 | - | 1,86 | 10,22 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,25 | 1,37 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 3,86 | 21,21 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,48 | 13,63 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 6,1 | 33,52 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 3,66 | 20,11 |
| | | | | | - | 51 a 60 | - | 1,85 | 10,16 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 0,22 | 1,21 |
| | | | | | Ópt. Med. | - | - | 0,67 | 3,68 |
| | | | | | Ópt. Mín. | - | - | 0,75 | 4,12 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 14,67 | 80,60 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 1,64 | 9,01 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,25 | 1,37 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 70 | - | 16,51 |
| | | | | | Salud | - | 69 | - | 16,27 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 84 | - | 19,81 |
| | | | | | Tecnología | - | 34 | - | 8,02 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 13 | 1,5 | 8,24 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Administración pública | - | 6 | - | 46,15 |
| | | | | | Educación | - | 3 | - | 23,08 |
| | | | | | Bienestar social | - | 2 | - | 15,38 |
| | | | | | Religioso | - | 1 | - | 7,69 |
| | | | | | Seguridad | - | 1 | - | 7,69 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Comercial - Administrativo Financiero | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 95 Zona homogénea actual 7.**

| ZONA 7 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 6,51 | 68 | 7 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 4,91 | 75,42 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,6 | 24,58 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 4,94 | 75,88 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,45 | 22,27 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,12 | 1,84 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 2,17 | 33,33 |
| | | | | | M-B | - | - | 2,3 | 35,33 |
| | | | | | A-M | - | - | 1,93 | 29,65 |
| | | | | | A-A | - | - | 0,11 | 1,69 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,6-5,0 | - | - | 4,47 | 68,66 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 0,76 | 11,67 |
| | | | | | 7,6-10 | - | - | 1,28 | 19,66 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,33 | 5,07 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,13 | 2,00 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,05 | 0,77 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,06 | 16,28 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,23 | 18,89 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,11 | 17,05 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 2,6 | 39,94 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,33 | 5,07 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,66 | 10,14 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 1,93 | 29,65 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,67 | 25,65 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,91 | 13,98 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,33 | 5,07 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 0,68 | 10,45 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 11 | 0,63 | 9,68 |
| | | | | | Lote vacío | - | 1 | 0,04 | 0,61 |
| | | | | | Mayor a 0,5 Ha (Ocupado) | - | 1 | 0,76 | 11,67 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,43 | 6,61 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 3,17 | 48,69 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,27 | 34,87 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,64 | 9,83 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,43 | 6,61 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 3,17 | 48,69 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,27 | 34,87 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,64 | 9,83 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Med. | - | - | 0,29 | 4,45 |
| | | | | | Ópt. Mín. | - | - | 0,51 | 7,83 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 4,46 | 68,51 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 0,15 | 2,30 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,82 | 12,60 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,28 | 4,30 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 9 | - | 13,24 |
| | | | | | Salud | - | 17 | - | 25,00 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 8 | - | 11,76 |
| | | | | | Tecnología | - | 3 | - | 4,41 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | | 8 | 0,58 | 8,91 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 5 | - | 41,67 |
| | | | | | Administración pública | - | 3 | - | 25,00 |
| | | | | | Salud | - | 3 | - | 25,00 |
| | | | | | Religioso | - | 1 | - | 8,33 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Residencial | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024

**Tabla 96 Zona homogénea actual 8.**

| ZONA 8 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área neta (Ha) | Cant. Act. Económicas | Cant. Mzs. | Dimensión | Indicador | Tipo | Rango | Cantidad | Área (Ha) | (%) |
| 9,63 | 145 | 14 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 6,61 | 68,64 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 2,36 | 24,51 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,68 | 7,06 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 5,98 | 62,10 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 2,97 | 30,84 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,68 | 7,06 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 3,92 | 40,71 |
| | | | | | M-M | - | - | 0,98 | 10,18 |
| | | | | | M-B | - | - | 3,89 | 40,39 |
| | | | | | A-A | - | - | 0,84 | 8,72 |
| | | | | Compacidad corregida | 1-2,5 | - | - | 0,44 | 4,57 |
| | | | | | 2,6-5 | - | - | 1,79 | 18,59 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 5,53 | 57,42 |
| | | | | | 7,5-10,0 | - | - | 1,03 | 10,70 |
| | | | | | 10,1-20,0 | - | - | 0,84 | 8,72 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,13 | 1,35 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,39 | 4,05 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,19 | 1,97 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,21 | 2,18 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,59 | 6,13 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,88 | 19,52 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 5,78 | 60,02 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,46 | 4,78 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,13 | 1,35 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,94 | 9,76 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 3,19 | 33,13 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 3 | 31,15 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,58 | 6,02 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,51 | 5,30 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 0,82 | 8,52 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,46 | 4,78 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 14 | 0,96 | 9,97 |
| | | | | | Lote vacío | - | 1 | 0,03 | 0,31 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 1,15 | 11,94 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 0,86 | 8,93 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,15 | 22,33 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 4,31 | 44,76 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 1,16 | 12,05 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 1,15 | 11,94 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 1,4 | 14,54 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,34 | 24,30 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 4,74 | 49,22 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 0,37 | 3,84 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 7,43 | 77,15 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 0,36 | 3,74 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,68 | 7,06 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,79 | 8,20 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 64 | - | 44,14 |
| | | | | | Salud | - | 10 | - | 6,90 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 5 | - | 3,45 |
| | | | | | Tecnología | - | 11 | - | 7,59 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 24 | 1,69 | 17,55 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Administración pública | - | 7 | - | 46,67 |
| | | | | | Educación | - | 5 | - | 33,33 |
| | | | | | Seguridad | - | 2 | - | 13,33 |
| | | | | | Salud | - | 1 | - | 6,67 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Comercial - Administración pública | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 97 Zona homogénea actual 9.**

| ZONA 9 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 10,42 | 280 | 24 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 8,77 | 84,17 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,47 | 14,11 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,18 | 1,73 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 3,72 | 35,70 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 6,52 | 62,57 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,18 | 1,73 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 4,93 | 47,31 |
| | | | | | M-M | - | - | 0,89 | 8,54 |
| | | | | | M-B | - | - | 3,6 | 34,55 |
| | | | | | A-M | - | - | 0,78 | 7,49 |
| | | | | | EQ | - | - | 0,22 | 2,11 |
| | | | | Compacidad corregida | 0-2,5 | - | - | 0,22 | 2,11 |
| | | | | | 2,6-5,0 | - | - | 3,18 | 30,52 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 4,83 | 46,35 |
| | | | | | 7,6-10,0 | - | - | 2,19 | 21,02 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,08 | 0,77 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,04 | 0,38 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,13 | 1,25 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,08 | 0,77 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,63 | 6,05 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,58 | 15,16 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 7,7 | 73,90 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,18 | 1,73 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,08 | 0,77 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,17 | 1,63 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,98 | 9,40 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,52 | 14,59 |
| | | | | | Complementación | - | - | 2,28 | 21,88 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 2,77 | 26,58 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 2,44 | 23,42 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,18 | 1,73 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 4 | 0,24 | 2,30 |
| | | | | | Lote vacío | - | 1 | 0,04 | 0,38 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,38 | 3,65 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 4,15 | 39,83 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,82 | 27,06 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 2,7 | 25,91 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,37 | 3,55 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,38 | 3,65 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 5,85 | 56,14 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 3,46 | 33,21 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,73 | 7,01 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | No ópt. | - | - | 8,63 | 82,82 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 0,04 | 0,38 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 1,41 | 13,53 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,34 | 3,26 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 175 | - | 62,50 |
| | | | | | Salud | - | 8 | - | 2,86 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 13 | - | 4,64 |
| | | | | | Tecnología | - | 14 | - | 5,00 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | | 121 | 4,64 | 44,53 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 3 | - | 33,33 |
| | | | | | Cultura | - | 2 | - | 22,22 |
| | | | | | Administración pública | - | 1 | - | 11,11 |
| | | | | | Recreativo y deportes | | 1 | - | 11,11 |
| | | | | | Salud | - | 1 | - | 11,11 |
| | | | | | Seguridad | - | 1 | - | 11,11 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Patrimonial - Turístico | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 98 Zona homogénea actual 10.**

| ZONA 10 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 6,95 | 115 | 10 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 3,56 | 51,22 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 3,11 | 44,75 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,28 | 4,03 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 3,09 | 44,46 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 3,58 | 51,51 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,28 | 4,03 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 4,95 | 71,22 |
| | | | | | A-M | - | - | 0,71 | 10,22 |
| | | | | | A-A | - | - | 1,29 | 18,56 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,5-5,0 | - | - | 1,87 | 26,91 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 2,24 | 32,23 |
| | | | | | 7,6-10,0 | - | - | 0,71 | 10,22 |
| | | | | | 10,1-20 | - | - | 2,13 | 30,65 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,19 | 2,73 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,17 | 2,45 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,28 | 4,03 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,54 | 7,77 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,4 | 5,76 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 5,09 | 73,24 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,28 | 4,03 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,19 | 2,73 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,97 | 13,96 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 1,24 | 17,84 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,91 | 27,48 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,02 | 14,68 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,01 | 14,53 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 0,33 | 4,75 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,28 | 4,03 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 7 | 0,48 | 6,91 |
| | | | | | Lote vacío | - | 2 | 0,14 | 2,01 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,34 | 4,89 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,81 | 40,43 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,57 | 22,59 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 1,3 | 18,71 |
| | | | | | | 51 a 100 | - | 0,93 | 13,38 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,34 | 4,89 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 3,92 | 56,40 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,52 | 21,87 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 0,24 | 3,45 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,93 | 13,38 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 5,7 | 82,01 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 0,06 | 0,86 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Solo act. Econ. | - | - | 0,91 | 13,09 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,28 | 4,03 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 36 | - | 31,30 |
| | | | | | Salud | - | 5 | - | 4,35 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 19 | - | 16,52 |
| | | | | | Tecnología | - | 11 | - | 9,57 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 7 | 1,23 | 17,70 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 3 | - | 75,00 |
| | | | | | Cultura | - | 1 | - | 25,00 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Comercial - Financiero administrativo | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 99 Zona homogénea actual 11.**

| ZONA 11 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 4,09 | 5 | 7 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 1,93 | 47,19 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,57 | 38,39 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,59 | 14,43 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 1,93 | 47,19 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 1,57 | 38,39 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,59 | 14,43 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 3,04 | 74,33 |
| | | | | | M-B | - | - | 0,4 | 9,78 |
| | | | | | A-M | - | - | 0,65 | 15,89 |
| | | | | Compacidad corregida | 1,0-2,5 | - | - | 1,07 | 26,16 |
| | | | | | 2,6-5,0 | - | - | 2,37 | 57,95 |
| | | | | | 7,6-10,0 | - | - | 0,65 | 15,89 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,07 | 1,71 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,67 | 16,38 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,6 | 14,67 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,39 | 9,54 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 2,36 | 57,70 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,07 | 1,71 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 1,03 | 25,18 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,51 | 12,47 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 1,01 | 24,69 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,41 | 10,02 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,35 | 8,56 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 0,71 | 17,36 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 1 | 0,07 | 1,71 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 1,91 | 46,70 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,18 | 53,30 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 1,91 | 46,70 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,18 | 53,30 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 0,44 | 10,76 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 1,54 | 37,65 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 1,26 | 30,81 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,2 | 4,89 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,65 | 15,89 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 1 | - | 20,00 |
| | | | | | Salud | - | 0 | - | 0,00 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 0 | - | 0,00 |
| | | | | | Tecnología | - | 0 | - | 0,00 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 18 | 2,3 | 56,23 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Administración pública | - | 4 | - | 40 |
| | | | | | Educación | - | 4 | - | 40 |
| | | | | | Cultura | - | 2 | - | 20 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Patrimonio - Administración pública | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 100 Zona homogénea actual 12.**

| ZONA 12 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 13,57 | 133 | 16 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 9,49 | 69,93 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 4,18 | 30,80 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 1,17 | 8,62 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 8,57 | 63,15 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 3,85 | 28,37 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 1,17 | 8,62 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | M-M | - | - | 1,8 | 13,26 |
| | | | | | M-B | - | - | 0,56 | 4,13 |
| | | | | | A-B | - | - | 0,58 | 4,27 |
| | | | | | A-M | - | - | 1,28 | 9,43 |
| | | | | | A-A | - | - | 8,18 | 60,28 |
| | | | | | EQ | - | - | 1,17 | 8,62 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,6-5,0 | - | - | 1,57 | 11,57 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 7,34 | 54,09 |
| | | | | | 7,6-10,0 | - | - | 1,55 | 11,42 |
| | | | | | 10,1-20,0 | - | - | 3,12 | 22,99 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,43 | 3,17 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,18 | 1,33 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,09 | 0,66 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,76 | 5,60 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,77 | 5,67 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 1,58 | 11,64 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 8,6 | 63,38 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 1,16 | 8,55 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,43 | 3,17 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,86 | 6,34 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 3,26 | 24,02 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 3,71 | 27,34 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,96 | 7,07 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,74 | 5,45 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 2,45 | 18,05 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 1,16 | 8,55 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 5 | 0,41 | 3,02 |
| | | | | | Lote vacío | - | 4 | 0,33 | 2,43 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | - | 0 | - | 1,17 | 8,62 |
| | | | | | - | - | 1 a 5 | - | 4,53 | 33,38 |
| | | | | | - | - | 6 a 10 | - | 3,63 | 26,75 |
| | | | | | - | - | 11 a 25 | - | 4,24 | 31,25 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | - | 0 | - | 1,17 | 8,62 |
| | | | | | - | - | 1 a 5 | - | 5,08 | 37,44 |
| | | | | | - | - | 6 a 10 | - | 3,53 | 26,01 |
| | | | | | - | - | 11 a 25 | - | 3,79 | 27,93 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 3,32 | 24,47 |
| | | | | | Ópt. Med. | - | - | 2,15 | 15,84 |
| | | | | | Ópt. Mín. | - | - | 0,71 | 5,23 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 6,23 | 45,91 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 1,16 | 8,55 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 25 | - | 18,80 |
| | | | | | Salud | - | 18 | - | 13,53 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 19 | - | 14,29 |
| | | | | | Tecnología | - | 4 | - | 3,01 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 39 | 3,72 | 27,41 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 7 | - | 33,33 |
| | | | | | Administración pública | - | 6 | - | 28,57 |
| | | | | | Bienestar social | - | 2 | - | 9,52 |
| | | | | | Salud | - | 2 | - | 9,52 |
| | | | | | Cultura | - | 1 | - | 4,76 |
| | | | | | Recreativo y deportes | - | 1 | - | 4,76 |
| | | | | | Religioso | - | 1 | - | 4,76 |
| | | | | | Seguridad | - | 1 | - | 4,76 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Residencial | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 101 Zona homogénea actual 13.**

| ZONA 13 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 7,14 | 143 | 8 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 3,19 | 44,68 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 3,4 | 47,62 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,55 | 7,70 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 3,19 | 44,68 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 3,4 | 47,62 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 0,55 | 7,70 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 0,95 | 13,31 |
| | | | | | A-B | - | - | 0,75 | 10,50 |
| | | | | | A-M | - | - | 1,22 | 17,09 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | A-A | - | - | 4,22 | 59,10 |
| | | | | Compacidad corregida | 2,6-5,0 | - | - | 1,22 | 17,09 |
| | | | | | 5,1-7,5 | - | - | 1 | 14,01 |
| | | | | | 7,6-10,0 | - | - | 1,41 | 19,75 |
| | | | | | 10,1-20,0 | - | - | 3,51 | 49,16 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,49 | 6,86 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,44 | 6,16 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,36 | 5,04 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,33 | 4,62 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,34 | 4,76 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 4,63 | 64,85 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,55 | 7,70 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,49 | 6,86 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 1,14 | 15,97 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 1,4 | 19,61 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,94 | 13,17 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,31 | 4,34 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,64 | 8,96 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 1,67 | 23,39 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 0,55 | 7,70 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 5 | 0,62 | 8,68 |
| | | | | | Lote vacío | - | 4 | 0,38 | 5,32 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 0,2 | 2,80 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,13 | 29,83 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,26 | 17,65 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 3,31 | 46,36 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,24 | 3,36 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 0,2 | 2,80 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 2,13 | 29,83 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 2,71 | 37,96 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 1,86 | 26,05 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,24 | 3,36 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 0,7 | 9,80 |
| | | | | | Ópt. Med. | - | - | 0,74 | 10,36 |
| | | | | | Ópt. Mín. | - | - | 0,46 | 6,44 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 4,94 | 69,19 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 0,1 | 1,40 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,09 | 1,26 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,11 | 1,54 |
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 25 | - | 17,48 |
| | | | | | Salud | - | 19 | - | 13,29 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 28 | - | 19,58 |
| | | | | | Tecnología | - | 16 | - | 11,19 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | | 10 | 1,51 | 21,15 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 5 | - | 33,33 |
| | | | | | Administración pública | - | 4 | - | 26,67 |
| | | | | | Salud | - | 4 | - | 26,67 |
| | | | | | Religioso | - | 1 | - | 6,67 |
| | | | | | Funerario | | 1 | - | 6,67 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Residencial - Administrativo financiero | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

**Tabla 102 Zona homogénea actual 14.**

| ZONA 14 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Área neta (Ha)** | **Cant. Act. Económicas** | **Cant. Mzs.** | **Dimensión** | **Indicador** | **Tipo** | **Rango** | **Cantidad** | **Área (Ha)** | **(%)** |
| 14,50 | 161 | 9 | Uso de suelo | PUOS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 6,88 | 47,45 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 5,4 | 37,24 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 2,22 | 15,31 |
| | | | | PUGS | Porcentaje suelo residencial | - | - | 6,88 | 47,45 |
| | | | | | Porcentaje suelo múltiple | - | - | 5,4 | 37,24 |
| | | | | | Porcentaje suelo equipamientos | - | - | 2,22 | 15,31 |
| | | | Características de consolidación | Relación población/vivienda | B-B | - | - | 0,78 | 5,38 |
| | | | | | M-B | - | - | 4,27 | 29,45 |
| | | | | | M-M | - | - | 1,22 | 8,41 |
| | | | | | A-M | | | 1,24 | 8,55 |
| | | | | | A-A | - | - | 4,78 | 32,97 |
| | | | | | EQ | - | - | 2,21 | 15,24 |
| | | | | | 2,6-5,0 | - | - | 2,69 | 18,55 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Compacidad corregida | 5,1-7,5 | - | - | 9,85 | 67,93 |
| | | | | | 10,1-20,0 | - | - | 1,96 | 13,52 |
| | | | | Consolidación urbana PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,22 | 1,52 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,15 | 1,03 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 0,16 | 1,10 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 0,13 | 0,90 |
| | | | | | Complementación | - | - | 0,95 | 6,55 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 2,66 | 18,34 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 8,01 | 55,24 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 2,22 | 15,31 |
| | | | | Edificabilidad PUOS | Sin ocupación | - | - | 0,22 | 1,52 |
| | | | | | Subutilización | - | - | 0,73 | 5,03 |
| | | | | | Formación 1 | - | - | 2,14 | 14,76 |
| | | | | | Formación 2 | - | - | 4,97 | 34,28 |
| | | | | | Complementación | - | - | 1,52 | 10,48 |
| | | | | | Consolidación | - | - | 0,49 | 3,38 |
| | | | | | Sobreocupación | - | - | 2,21 | 15,24 |
| | | | | | Equipamientos | - | - | 2,22 | 15,31 |
| | | | | Lotes de oportunidad | Parqueadero | - | 7 | 0,44 | 3,03 |
| | | | | | Lote vacío | - | 1 | 0,07 | 0,48 |
| | | | Condiciones socioeconómicas | Aglomeración de actividades económicas | - | 0 | - | 2,6 | 17,93 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 4,15 | 28,62 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,63 | 11,24 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 3,65 | 25,17 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 0,44 | 3,03 |
| | | | | | | 51 a 100 | - | 2,03 | 14,00 |
| | | | | Diversidad de actividades económicas | - | 0 | - | 2,6 | 17,93 |
| | | | | | - | 1 a 5 | - | 4,82 | 33,24 |
| | | | | | - | 6 a 10 | - | 1,56 | 10,76 |
| | | | | | - | 11 a 25 | - | 3,49 | 24,07 |
| | | | | | - | 26 a 50 | - | 2,03 | 14,00 |
| | | | | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Ópt. Máx. | - | - | 3,45 | 23,79 |
| | | | | | Ópt. Med. | - | - | 3,42 | 23,59 |
| | | | | | Ópt. Mín. | - | - | 0,24 | 1,66 |
| | | | | | No ópt. | - | - | 3,94 | 27,17 |
| | | | | | Solo viv. | - | - | 2,5 | 17,24 |
| | | | | | Solo act. Econ. | - | - | 0,85 | 5,86 |
| | | | | | Ni viv. Ni act. Econ. | - | - | 0,1 | 0,69 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos específicos | Turismo | - | 23 | - | 14,29 |
| | | | | | Salud | - | 31 | - | 19,25 |
| | | | | | Administrativo Financiero | - | 34 | - | 21,12 |
| | | | | | Tecnología | - | 18 | - | 11,18 |
| | | | Conservación Patrimonial | Lotes patrimoniales | | - | 2 | 0,39 | 2,69 |
| | | | Equipamientos | Equipamientos | Educación | - | 6 | - | 54,55 |
| | | | | | Salud | - | 4 | - | 36,36 |
| | | | | | Administración pública | - | 1 | - | 9,09 |
| | | | Vocación del suelo | Vocación del suelo | Residencial - Administrativo financiero | | | | |

Elaboración: SHOT, 2024.

Finalmente se muestra la tabla de resumen en la cual se encuentran sintetizadas las características predominantes y la vocación del suelo como resultado del análisis, la cual será una guía durante las etapas de propuesta.

**Tabla 103 Zonas homogéneas del polígono La Mariscal**

| DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Uso de suelo | | Características de consolidación | | | | | Condiciones Socioeconómicas | | | | Conservación Patrimonial | Equipamientos | |
| Zona | Área neta | # manzanas | PUOS | PUGS | Relación población/vivienda | Compacidad corregida | Consolidación urbana PUOS | Edificabilidad PUOS | Lotes de Oportunidad | Aglomeración de actividades socioeconómicas | Diversidad de actividades | Equilibrio vivienda/actividades económicas | Aglomeración de actividades vinculadas a sectores económicos | % lotes patrimoniales | Tipología de equipamiento predominante | Vocación del suelo |
| **Z.1** | 3,29 | 6 | Múltiple | Múltiple | B-B | 10,1-20,0 | Sobreocupación | Complementación | 0,00% | 1 a 5 | 1 a 5 | No optimo | Tecnología | 20,67 | Administración pública | Administración pública |
| **Z.2** | 7,06 | 8 | Residencial | Residencial | B-B | 2,6-5,0 | Sobreocupación | Formación 1 | 11,05% | 26 a 50 | 6 a 10 | No optimo | Turismo | 27,34 | Administración pública | Patrimonial - Administración pública |
| **Z.3** | 16 | 12 | Residencial | Residencial | B-B | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Formación 2 | 24,95% | 6 a 10 | 11 a 25 | No optimo | Salud | 9,92 | Salud | Comercial - Salud |
| **Z.4** | 8,11 | 11 | Residencial | Residencial | B-B | 10,1-20,0 | Sobreocupación | Formación 3 | 6,91% | 11 a 25 | 6 a 10 | No optimo | Turismo | 11,96 | Administración pública | Comercial - Administración pública |
| **Z.5** | 4,63 | 3 | Equipamiento | Equipamiento | M-B | 2,6-5,0 | Complementación | Complementación | 0,00% | 1 a 5 | 1 a 5 | No optimo | Turismo | 69,98 | Educación | Patrimonial - Educativo |
| **Z.6** | 18,2 | 18 | Múltiple | Múltiple | B-B | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Formación 1 | 11,48% | 11 a 25 | 11 a 25 | No optimo | Administrativo Financiero | 8,24 | Administración pública | Comercial - Administrativo financiero |
| **Z.7** | 6,51 | 7 | Residencial | Residencial | M-B | 2,6-5,0 | Sobreocupación | Formación 1 | 21,97% | 1 a 5 | 1 a 5 | No optimo | Salud | 8,91 | Educación | Residencial |

VERSIÓN PRELIMINAR

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Z.8** | 9,63 | 14 | Residencial | Residencial | B-B | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Formación 1 | 10,28% | 11 a 25 | 11 a 25 | No optimo | Turismo | 17,55 | Administración pública | Comercial - Administración pública |
| **Z.9** | 10,4 | 24 | Residencial | Múltiple | B-B | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Consolidación | 2,69% | 1 a 5 | 1 a 5 | No optimo | Turismo | 44,53 | Educación | Patrimonial - Turístico |
| **Z.10** | 6,95 | 10 | Múltiple | Múltiple | B-B | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Formación 1 | 8,92% | 1 a 5 | 1 a 5 | No optimo | Turismo | 17,7 | Educación | Comercial - Administrativo financiero |
| **Z.11** | 4,09 | 7 | Residencial | Residencial | B-B | 2,6-5,0 | Sobreocupación | Subutilización | 1,71% | 1 a 5 | 1 a 5 | No optimo | Turismo | 56,23 | Administración pública | Patrimonio - Administración pública |
| **Z.12** | 13,6 | 16 | Residencial | Residencial | A-A | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Formación 2 | 5,45% | 1 a 5 | 1 a 5 | Optimo | Turismo | 27,41 | Educación | Residencial |
| **Z.13** | 7,14 | 8 | Múltiple | Múltiple | A-A | 10,1-20,0 | Sobreocupación | Sobreocupación | 14,01% | 11 a 25 | 6 a 10 | No optimo | Administrativo Financiero | 21,15 | Educación | Residencial - Administrativo financiero |
| **Z.14** | 14,5 | 9 | Residencial | Residencial | A-A | 5,1-7,5 | Sobreocupación | Formación 2 | 3,52% | 1 a 5 | 1 a 5 | Óptimo | Administrativo Financiero | 2,69 | Educación | Residencial - Administrativo financiero |

Elaboración: STHV, 2022.

# Capítulo 11. Justificativo de cambio del Plan

Desde enero de 2017, la Alcaldía de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zona Especial Turística La Mariscal, desarrolló un trabajo conjunto para la elaboración del Plan Especial de La Mariscal, involucrando a la comunidad como un actor preponderante.

El mencionado Plan se ejecutó en tres fases: la fase de diagnóstico; la elaboración de la memoria técnica con la Propuesta Territorial y el desarrollo de la Propuesta de Ordenanza Metropolitana. Abordó varias temáticas que son de interés para toda la comunidad como: Ecosistemas Urbanos, Calidad del Aire, Confort Acústico, Uso de Suelo, Imagen Urbana, Cajas de Cristal, Licencia Única de Actividades Económicas LUAE, Turismo, Movilidad, Gestión de Residuos, Espacio Público y Equipamientos.

La primera fase del diagnóstico del Plan se llevó a cabo a partir del 13 de junio de 2017 donde se desarrollaron talleres comunitarios para recoger información, proceso que culminó el 2 de agosto de 2017 y la presentación de los resultados del diagnóstico preliminar a la comunidad se realizó el 11 de Octubre de 2017. Sin embargo, el mencionado plan no superó la fase de diagnóstico debido al cambio de administración.

Durante la elaboración del PUGS-DMQ (2021) se plantea retomar la elaboración del mismo mediante planificación urbanística complementaria identificada para el DMQ. Para ello en el Capítulo III del PUGS se define la necesidad de desarrollar un Plan Especial para La Mariscal, el cual, plantea impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de La Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixticidad de actividades que promuevan la residencialidad.

El PUGS-DMQ (2021) define al Plan Especial como un “instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación de áreas naturales, patrimonio cultural tangible e intangible, patrimonio cultural arqueológico, zonas de producción y áreas de influencia”. El cual se realiza por iniciativa metropolitana, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados.

El plan especial no puede modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

Posterior al análisis desarrollado durante el diagnóstico del presente plan se identificó que La Mariscal no presenta fenómenos generales o una problemática en común para todo el territorio que pueda resolverse a escala macro mediante gestión pública sin cambios estructurales en la normativa urbana planteada actualmente. En su lugar el área de estudio presenta dinámicas territoriales que se expresan principalmente en escala meso y micro como se evidenció durante el análisis de diagnóstico que finalizó con la identificación de 14 zonas homogéneas, las cuales, brindan una percepción de lo variable y compleja que es la realidad del área de estudio.

A partir de este preámbulo es importante mencionar la necesidad de plantear un mayor número de polígonos de intervención territorial de menor tamaño que permitan asignar nuevos tratamientos y realizar ajustes a la norma urbanística vigente según las necesidades particulares de cada sector y de esta forma mejorar el territorio tanto desde una visión macro como micro.

VERSIÓN PRELIMINAR

Sin embargo, como se mencionó anteriormente, las regulaciones del Plan Especial no permiten modificar normativa urbana y en el caso de La Mariscal esto es fundamental, ya que, existe la necesidad de replantear polígonos para modificar tratamientos, usos, aprovechamientos del suelo, aplicar instrumentos de gestión acorde a las necesidades y formular unidades de actuación urbanística que permitan intervenir de manera puntual sobre el territorio. Por ello, se debe reconsiderar el tipo de instrumento urbanístico complementario planteado y modificarlo de plan especial a plan parcial.

Según la LOOTUGS, un plan parcial incluirá los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Además, según el PUGS-DMQ (2021) el plan parcial es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana y podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS, con lo cual, este instrumento se ajusta adecuadamente a las necesidades de La Mariscal.

# III. BIBLIOGRAFÍA


Abii, C. (2022). *Arquitectura moderna en Quito 50 60*. https://www.academia.edu/31291133/ARQUITECTURA_MODERNA_EN_QUITO_50_60

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/

Archivo BAQ. (2012). Casas y arquitectos modernos en Quito. Una generación referencial. Ediciones: Colegio de Arquitectura y Diseño Interior - Universidad San Francisco de Quito.

Aurora Cine (Director). (2017). *Arquitectura Moderna en Quito*. https://www.youtube.com/watch?v=21dpEgN1G5M

Benavides, J. (1995). La arquitectura del siglo XX en Quito. Quito: Ediciones del Banco Central del Ecuador.

Bravo, L. (2020, mayo 12). *Ruido Quito* [Dashboard Resultados]. Tableau Public. https://public.tableau.com/app/profile/luis.bravo.moncayo/viz/RuidoQuito/Dashboard1

CanalSALUD. (2016, noviembre 3). El ruido en la salud: ¿Qué es la contaminación acústica? *canalSALUD*. https://www.salud.mapfre.es/cuerpo-y-mente/habitos-saludables/ruido-y-salud/

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.

Díaz, M., & Medina, M. (2021). *Compacidad urbana. Concepto de. En el contexto de borde urbano—PDF Descargar libre*. https://docplayer.es/218569465-Compacidad-urbana-concepto-de-en-el-contexto-de-borde-urbano.html

Díaz, V. (2022, marzo, 15). Siniestro causa cierre de un carril en la 6 de Diciembre y Foch. *El Comercio*. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/siniestro-foch-carril-cierre-emergencia.html

Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (2017). Plan Especial La Mariscal (Borrador).

ECU 911. (2016, junio, 8). Atención de accidente de tránsito en el sur de Quito fue coordinada por el ECU 911 – Servicio Integrado de Seguridad ECU 911. *ECU 911*. https://www.ecu911.gob.ec/atencion-de-accidente-de-transito-en-el-sur-de-quito-fue-coordinada-por-el-ecu-911/

El Comercio. (2016, junio, 7). ¿Y dónde está el monumento? *El Comercio*. https://www.elcomercio.com/cartas/oswaldoguayasamin-monumento-quito-cartas-opinion.html.

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 Comercio. (2021, septiembre, 21). 298 sancionados por invadir las ciclovías en Quito. *El Comercio.* https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/amt-sanciones-uso-autos-ciclovia-quito.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.

El Universo. (2022, abril, 23). Quito registró un aumento de accidentes de tránsito durante el primer trimestre de 2022. *El Universo*. https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/quito-registro-un-aumento-de-accidentes-de-transito-durante-el-primer-trimestre-de-2022-nota/

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/PDd0RO7lSu5d/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

Extra.ec. (2019, enero, 17). Carros se dieron duro en la Reina Victoria. *Extra.ec*. https://www.extra.ec/noticia/actualidad/choque-reinavictoria-accidente-transito-quito-2577123.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

Forés, J. J. F. (2014). La arquitectura de Milton Barragán Dumet. *ARQUITECTURAS DEL SUR*, 76-89.

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://revistamundodiners.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%20Pùblico.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

Kingman, E. (2006). La ciudad y los otros Quito 1860-1940, Higienismo, ornato y política. Edición. FLACSO, Sede Ecuador. ISBN 9978-67-108-0

LlactaLAB. (2022, julio 15). *SURLab* [Académica]. LlactaLAB – Universidad de Cuenca. https://llactalab.ucuenca.edu.ec/surlab/

La Hora. (2015, septiembre 2). Choques recurrentes en la Reina Victoria – Diario La Hora. *La Hora*. https://www.lahora.com.ec/noticias/choques-recurrentes-en-la-reina-victoria/

La Hora. (2018, abril, 22). Cuatro puntos conflictivos de la ciclovía en La Mariscal. *La Hora.* https://www.lahora.com.ec/noticias/cuatro-puntos-concflictivos-de-la-ciclovia-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

Martínez, I. del P. (2004). *Quito, 30 años de la arquitectura moderna. 1950 -1980.* (R. Moya, Ed.; TRAMA). https://www.academia.edu/41123536/Quito_30_a%C3%B1os_de_la_arquitectura_moderna_1950_1980

Mas, F. M., & Sánchez, F. M. C. (s. f.). *Infraestructuras verdes y azules: Estrategias de adaptación y mitigación ante el cambio climático*. 8.

Monard Arciniegas, A. S. (2020). Arquitectura moderna de Quito, 1954-1960. *TDX (Tesis Doctorals en Xarxa)*. https://upcommons.upc.edu/handle/2117/328184

Monard, S., et al, & PUCE. (2020). *Arquitectura Ecuador | 4 Arquitectos Modernos* [Exposición]. 4-ARQnline. https://www.arquitecturamodernaecuador.org/inicio

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.

OMS. (2021, septiembre 22). *Calidad del aire ambiente (exterior) y salud*. Organización Mundial de la Salud. https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ambient-(outdoor)-air-quality-and-health

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

Parra Cárdenas, H. A. (2015). *Desarrollos metodológicos y aplicaciones hacia el cálculo de la peligrosidad sísmica en el ecuador continental y estudio de riesgo sísmico en la ciudad de Quito* (east=-78.46783820000002; north=-0.1806532; name=Quito, Ecuador) [Phd, E.T.S.I. en Topografía, Geodesia y Cartografía (UPM)]. https://oa.upm.es/39353/

Parrado-Rodríguez, C. (2018). Rehabilitación urbana y pobreza oculta. La Mariscal, Quito 1. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, *28*(2), 17-24.

Peralta, R. & Andrade, J. (2004). Quito 30 años de arquitectura moderna 1950-1980: [memorias]. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Facultad de Arquitectura y Diseño. Trama.

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/

Primicias. (2022, mayo, 18). Municipio de Quito no tiene un plan para reactivar el servicio Bici-Q. *Primicias*. https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/municipio-quito-bicicletas-movilidad/

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. (2022a, marzo 22). Quito mejora la cobertura de agua potable con la planta de Paluguillo para servir a 500 mil habitantes. http://www.quitoinforma.gob.ec/2022/03/22/quito-mejora-la-cobertura-de-agua-potable-con-la-planta-de-paluguillo-para-servir-a-500-mil-habitantes/

Quito Informa. (2022, mayo, 10). El exceso de velocidad es la principal causa de siniestralidad en el DMQ. *Quito Informa*. http://www.quitoinforma.gob.ec/2022/05/10/el-exceso-de-velocidad-es-la-principal-causa-de-siniestralidad-en-el-dmq/#:~:text=La%20lista%20de%20las%20cinco,por%20las%20zonas%20seguras%2039.

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/

Rueda, S. (2013). *Urban-e | El urbanismo ecológico—Salvador Rueda Palenzuela*. http://urban-e.aq.upm.es/articulos/ver/el-urbanismo-ecol-gico/completo

Russo, C. (2015, noviembre 24). *Los Pioneros y la Arquitectura moderna en Quito*. ARQA. https://arqa.com/actualidad/colaboraciones/los-pioneros-y-la-arquitectura-moderna-en-quito.html

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

Sebastián Riascos (Director). (2020). *Historia De La Arquitectura Moderna De Quito—Ecuador*. https://www.youtube.com/watch?v=n2SksgqpbEs

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

Solís, J. B. (2022). *La arquitectura del siglo XX en Quito*. https://www.academia.edu/33266529/La_arquitectura_del_siglo_XX_en_Quito

Toapanta, Á., & Instituto de Investigación Geológico y Energético (IIGE). (2021, marzo 5). Estándares en el alumbrado público mejoran la calidad de vida en las urbes. El Oriente. http://www.eloriente.com/articulo/estandares-en-el-alumbrado-publico-mejoran-la-calidad-de-vida-en-las-urbes/16931

Toharia, M. (2018, mayo 30). ¿Cuántos árboles por habitante hacen falta en las ciudades? *El País*. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html

UDLA. (2017, abril 26). *Ingeniería de Sonido y acústica realiza primer mapa de ruido de La Mariscal* [Universitaria]. Universidad de Las Américas. https://www.udla.edu.ec/2017/04/ingenieria-de-sonido-y-acustica-realiza-primer-mapa-de-ruido-de-la-mariscal/

Vásconez, L. (2015, diciembre, 15). Accidente de tránsito se registró en La Mariscal. *El Comercio*. https://www.elcomercio.com/actualidad/seguridad/accidente-transito-mariscalfoch-quito-motociclista.html

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-eeq.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

Vélez, K. (2021, noviembre, 13). Quito: el proyecto Bici-Q está abandonado. *Expreso.* https://www.expreso.ec/quito/proyecto-bici-q-abandonado-115523.html
Entrevistas: (H. López, comunicación personal, 09 de julio de 2022. *"Ruta por los Castillos de La Mariscal"*).

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-ARQnline. https://www.arquitecturamodernaecuador.org/inicio

# IV. GLOSARIO

**Amenaza natural:** Asociada predominantemente a procesos y fenómenos naturales (ONU, 2016, pág. 20).

**Amenaza:** Proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales (ONU, 2016, pág. 19).

**Amenazas antropógenas o de origen humano:** Son las inducidas de forma total o predominante por las actividades y las decisiones humanas. Este término no abarca la existencia o el riesgo de conflictos armados y otras situaciones de inestabilidad o tensión social que están sujetas al derecho internacional humanitario y la legislación nacional (ONU, 2016, pág. 20).

**Análisis Multicriterio:** El análisis multicriterio se utiliza para emitir un juicio comparativo entre proyectos o medidas heterogéneas. En el ámbito de la evaluación, el análisis multicriterio se emplea especialmente en evaluaciones ex ante, más concretamente en la definición de opciones estratégicas de intervención.

**Área de Intervención Valorativa (AIVA):** El AIVA se define como el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares que permite diferenciar los adyacentes (Código Municipal para el DMQ).

**Caminabilidad:** Según la teoría general de la caminabilidad urbana se explica, en su sentido más amplio, cómo el caminar debe satisfacer cuatro condiciones: 1) debe ser útil, 2) debe ser seguro, 3) debe ser cómodo y 4) debe ser interesante (Speck, 2013, p. 10). Además, se refiere al acto humano de caminar, lo que permite desplazarse de múltiples maneras, hacer pausas, detenerse, perderse y encontrarse con un sinfín de posibilidades y actividades que se pueden dar según las condiciones físicas y semióticas del territorio. Los lugares caminables y los espacios para el peatón van más allá del aspecto funcional, pues apremian por el desarrollo sustentable en términos de flujos de relaciones complementarios a los usos que demandan las dinámicas de ciudad, hecho que refuerza Gehl (2014) asegurando que el caminar es una forma de circular, pero es también el potencial punto de partida para otras actividades (p. 120)

**Caminabilidad:** Este concepto se refiere a la posibilidad de caminar de un lugar a otro de manera ininterrumpida, y el tener una percepción de seguridad y satisfacción cuando nos podemos mover y desplazar en la ciudad para realizar actividades recreativas o necesarias ( División de Investigación y Posgrado de la IBERO-México).

**Centralidad metropolitana Mariscal:** La centralidad metropolitana concentra y presta cierto tipo de actividades económicas sumado a su valor patrimonial que constan en el inventario del IMP, además se articula con otras centralidades de escala similar, para activar su potencial estratégico y consolidar el sistema de centralidades del DMQ (PMDOT).

**Centralidad Metropolitana:** Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que ejercen influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial, dentro del sistema urbano del DMQ, incluso fuera de este, hacia el ámbito regional, nacional o mundial. Agrupa las principales entidades de gestión pública, equipamientos y sitios de utilidad general; son territorios de alta atracción de población flotante proveniente del DMQ (rural - urbano) ya que son las mayores prestadoras de bienes y servicios y generadoras de empleo. Son territorios consolidados y tradicionales, con buena accesibilidad al sistema integrado de transporte público (PUGS, 2021, pág. 26).

**Compacidad absoluta:** Evalúa el modelo de ciudad existente. Se aproxima a la idea de densidad edificatoria o también de eficiencia edificatoria con relación al consumo del suelo (Plan de Movilidad y Espacio Público en Lugo).

**Compacidad:** Se define como la relación entre el volumen total edificado y la superficie de suelo total en una determinada área urbana. Es una aproximación a la idea de densidad edificatoria o también de eficiencia edificatoria en relación al consumo de suelo (Plan de Movilidad y Espacio Público en Lugo).

**Compatibilidades económicas:** Las compatibilidades económicas vienen determinadas según el uso y ocupación del suelo, entendido éste como la compatibilidad de la actividad económica al uso de suelo, excepto en el caso de espacio público autorizado (Código Municipal para el DMQ).

**Concesión Onerosa de Derechos (COD):** Es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el PUGS (PUGS, 2021).

**Conservación:** Conjunto de operaciones interdisciplinarias que tienen por objeto evitar el deterioro del patrimonio cultural tangible y garantizar su salvaguarda para transmitirlos a las generaciones futuras con toda la riqueza de su autenticidad. La conservación se integra con acciones preventivas, curativas y de restauración. Definiciones técnicas. Página web del Instituto Nacional de Antropología e Historia-INAH del Gobierno de México, https://www.inah.gob.mx/definiciones-tecnicas, Fecha de publicación: 06 de febrero de 2020, Fecha de consulta: 17 de mayo de 2022.

**COS PB:** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote (Ordenanza 3457).

**COS Total:** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote (Ordenanza 3457).

**Densidad bruta:** Relación entre la población y una unidad mínima territorial establecida, que incluye espacios no residenciales como: carreteras, parques, aeropuertos entre otros, la cual se expresa en hab. /ha. De acuerdo con información demográfica establecida por STHV (2021).

**Densidad neta:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable. (Ordenanza 3457).

**Edificabilidad:** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (LOOTUGS).

**Equipamiento:** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos (Ordenanza 3457).

**Estacionamientos Abiertos:** Los estacionamientos privados abiertos son lugares o espacios en donde los usuarios pueden dejar su vehículo inmovilizado durante el tiempo que necesite el usuario, la tarifa está regulada por cada dueño del estacionamiento y en ciertos lugares puede ser gratuito (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras (Régimen de Suelo).

**Gobernabilidad:** Se refiere semánticamente a la capacidad de ser gobernable y conceptualmente a la relación que se manifiesta cuando existe un estado de equilibrio en el ejercicio del poder político derivado de la solución de demandas sociales y la capacidad de los gobiernos de atender éstas de forma eficaz, estable y legítima.

**Gobernanza:** Forma de gobierno basada en la interrelación equilibrada del Estado, la sociedad civil y el mercado para lograr un desarrollo económico, social e institucional estable.

**Grupo étnico:** Grupo de personas que comparten una cultura similar (creencias, valores y comportamientos), idioma, religión, antepasados y otras características que a menudo pasan de una generación a la siguiente. Las personas pueden venir del mismo país o vivir juntas en la misma zona.

**Índice verde urbano (IVU):** Es la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directamente o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas urbanas (ecuadorencifras.gob.ec).

**Lote mínimo:** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión (Ordenanza 3457).

**Lote subutilizado**: Son los lotes cuyo nivel de ocupación oscila entre el 1% y el 15% en suelo urbano y en suelo rural entre el 1% y el 10% (Memoria Técnica, Plan de Uso y Gestión de Suelo-Sep/2021).

**Lote vacío:** Corresponde a los lotes sin ocupación (Elaboración STHV).

**Lotes de oportunidad:** Son los espacios de alto valor potencial (Deloitte, 2019). Puede tratarse de lotes vacíos o subutilizados que se encuentran en una zona de centralidad o área consolidada, con cobertura de servicios públicos de soporte y accesibilidad que permita la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y/o la determinación de equipamientos acorde a lo establecido en la planificación urbanística (Elaboración STHV).

**Nivel de Edificabilidad:** Relación entre el volumen edificado (catastro) versus la normativa del PUGS (PUGS, 2021).

**Nivel de Instrucción de la Población:** El nivel de instrucción de una persona es el grado más elevado de estudios realizados o en curso, sin tener en cuenta si se han terminado o están provisional o definitivamente incompletos (Instituto Vasco de Estadística).

**Nivel de ocupación:** Es la relación entre el área del suelo que está permitido ocupar y lo que está realmente ocupado…se debe establecer rangos de ocupación que permitan agrupar piezas urbanas por homogeneidad (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo - CTGS, 2022).

**Pacificación del tránsito:** Se considera a la pacificación del tránsito como una estrategia que prioriza la movilidad activa, limitando la velocidad de circulación de toda clase de vehículos, y dándole al espacio público vial un tratamiento enfocado a las necesidades de encuentro social, fomento y consolidación de la cultura de seguridad vial (Asamblea Nacional, 2021).

**Parque urbano:** Parque urbano, también es conocido como parque público o municipal, ubicados principalmente en el núcleo urbano de la ciudad. Estos parques cuentan con libre acceso para todos los visitantes que deseen hacer uso de ellos. Regularmente los parques urbanos cuentan con diversos mobiliarios característicos de estos espacios, ideales para el uso libre de los ciudadanos. Entre los mobiliarios que se encuentran son: juegos, zonas verdes, algunos cuentan con baños públicos, áreas de ejercicio, etc. (https://www.docsity.com/es/definicion-de-parques-urbanos/5087324/)

**Parterre:** Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones (Ordenanza 3457).

**Patrimonio cultural nacional:** Es el conjunto dinámico, integrador y representativo de bienes y prácticas sociales, creadas, mantenidas, transmitidas y reconocidas por las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales. Ley Orgánica de Cultura. Registro Oficial Suplemento 913 de 30-dic.-2016, Ecuador.

**Plan Urbanístico Complementario (PUC):** Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo).

**Población Económicamente Activa (PEA):** Personas de 15 años y más que trabajaron al menos 1 hora en la semana de referencia o, aunque no trabajaron, tuvieron trabajo (empleados); y personas que no tenían empleo, pero estaban disponibles para trabajar y buscan empleo (desempleados) (ENEMDU).

**Polígonos de Intervención Territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico 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 las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo).

**Puntos Negros:** Son lugares en donde ocurren la mayor cantidad de siniestros de tránsito de todo tipo, un punto negro se caracteriza por ser una intersección entre 2 o más vías (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Redondel**: Es un elemento de la infraestructura vial donde todas las vías confluyen y están comunicadas con un anillo de este modo los vehículos deben circular alrededor del centro para dirigirse a sus destinos, puede decirse además que el redondel tiene en su centro una plazoleta y alrededor en un círculo de mayor diámetro una o más vías circulares en la cual empalman otros caminos, en los países que la circulación es por la derecha el sentido de circulación dentro del redondel se produce en sentido contrario a las agujas del reloj (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Restauración:** Conjunto de operaciones, programas que actúan directamente sobre el bien patrimonial. Estas actividades se aplican cuando el patrimonio ha perdido parte de su significado o características originales y se interviene de manera científica y rigurosa para transmitirlo a las generaciones futuras con toda la riqueza de su autenticidad. Definiciones técnicas. Página web del Instituto Nacional de Antropología e Historia-INAH del Gobierno de México,

https://www.inah.gob.mx/definiciones-tecnicas, Fecha de publicación: 06 de febrero de 2020, Fecha de consulta: 17 de mayo de 2022.

**Riesgo de desastres:** Es la probable pérdida de vidas o daños ocurridos en una sociedad o comunidad en un período de tiempo específico, que está determinado por la amenaza, vulnerabilidad y capacidad de respuesta (ONU, 2016, pág. 15).

**Seguridad Vial:** Es el conjunto de acciones y mecanismos que garantizan el buen funcionamiento de la movilidad en el tránsito, mediante la utilización de conocimientos de las leyes, reglamentos y normas, bien sea como peatón, pasajero, ciclista, o conductor a fin de usar correctamente la vía pública previniendo siniestros de tránsito y respetando a todos los usuarios viales. Además, se encarga de prevenir y minimizar los daños y efectos que provocan los siniestros de tránsito (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Siniestros de Tránsito:** Es un hecho que puede prevenirse, evitable y predecible que supone perjuicio o daño a una persona o conjunto de personas que como efecto de una o más causas ocurren en las vías o lugares destinados al uso público o privado, ocasionando personas muertas, individuos con lesiones de diversa gravedad o naturaleza y daños materiales en vehículos, vías, infraestructura con la participación de los usuarios de la vía (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Sistema Público de Soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo (LOOTUGS).

**Sistemas Públicos de Soporte:** Los sistemas públicos de soporte contemplan, servicios básicos, equipamientos, sistema vial y sistema de movilidad y conectividad (PUGS, 2021).

**Susceptibilidad:** Es la mayor o menor predisposición a que un evento suceda u ocurra sobre determinado espacio geográfico (CONAE, OEA/DSS, 2008, pág.2).

**Transporte Colectivo:** Es el medio de transporte destinado al traslado colectivo de personas que pueden tener estructura exclusiva y operen sujetos a itinerario, horario, niveles de servicios y política tarifada (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Comercial:** Es el medio o modo de transporte que presta un servicio a terceras personas a cambios de una contraprestación económica, siempre que no sea servicio de transporte colectivo o masivo. Para operar un servicio comercial de transporte se requiere de un permiso de operación (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Intracantonal:** Es el medio de transporte que opera dentro de los límites cantonales, pudiendo ser un servicio urbano (entre parroquias urbanas) o un servicio rural (entre parroquias rurales) (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Intraprovincial:** Es el medio de transporte que opera dentro de los límites provinciales entre cantones (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Masivo:** Es el medio de transporte destinado al traslado masivo de personas sobre infraestructuras exclusivas a nivel, elevada o subterránea, creada específicamente y únicamente

para el servicio; que operen sujetos a itinerario, horario, niveles de servicio y política tarifaría (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Transporte Público (TP):** Es el medio de traslado de personas y animales, con o sin sus efectos personales, de un lugar a otro dentro de los ámbitos definidos, cuya prestación estará a cargo del Estado. El transporte público urbano permite la movilidad de los habitantes de un punto denominado origen a otro denominado destino dentro del perímetro urbano de la ciudad (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Unidades de Actuación Urbanística (UAU):** Son las áreas de gestión del suelo determinadas de manera directa por el plan de uso o gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

**Uso Equipamiento (E):** Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado (PUGS, 2021).

**Uso Múltiple (M):** Son zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales (PUGS, 2021).

**Uso Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Son zonas urbanas de uso residencial de alta densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo (PUGS, 2021).

**Uso Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Son zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente (PUGS, 2021).

**Vialidad:** Es el conjunto de infraestructuras que forman parte de la red urbana e interurbana por donde se desarrolla los desplazamientos, también se puede mencionar que es el conjunto de normas y actividades relativas tanto a la construcción, mantenimiento y rehabilitación de las vías principales y secundarias por donde circulan los diferentes modos de transporte (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Volumen de tránsito:** Es el número de vehículos que pasan por un punto en específico de un carril o calzada de la vía durante un periodo de tiempo definido. Los volúmenes de tránsito siempre son dinámicos y van a depender de varias variables dentro del análisis como los días festivos, si hay clases o no, si hay arreglos en vías cercanas, la hora, el día, las condiciones climáticas. El volumen de tránsito puede expresarse en vehículos/ año, vehículos/mes, vehículos/día, vehículos/ hora, vehículos/minutos (Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial).

**Vulnerabilidad:** Condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, económicos y ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes o los sistemas a los efectos de las amenazas (ONU, 2016, pág. 25).

**Zona de Riesgo:** Son terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (Promoción y Capacitación para el Desarrollo y Konrad Adenauer Stiftung (Betty Soria del Castillo),2011, pág. 34).

**Zonas homogéneas:** Son aquellas zonas que participan de una cierta unidad funcional y tipológica que les confiere un particular valor potencial con lo cual se busca definir espacialmente áreas a través de un conjunto de características de ese espacio en función de la morfología del territorio, sus usos, tratamientos, ocupaciones y aprovechamientos (zonificación).

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda
Quito
Alcaldía Metropolitana
Quitorenace