

1. Introducción

1.1 Ubicación

1.2 Límites barriales

1.3 Contexto

1.4 Metodología

2. Eje Histórico

2.1. Crecimiento Histórico

2.2. Estructura de Edificaciones

2.3. Predios inventariados

2.3.1. Cuadro de áreas de predios inventariados

2.4. FODA

2.4.1. Fortalezas y Oportunidades

2.4.2. Debilidades y Amenazas

3. Eje Ambiental

3.1. Áreas verdes DMQ

3.2. Volumen Verde

3.3. Espacio Público

3.4. Flora y Fauna

3.5. Topografía

3.5.1. Precipitación y Escorrentía

3.6. Temperatura

3.6.1. Asoleamiento

3.6.2. Análisis de vientos

3.7. FODA

3.7.1. Fortalezas y Oportunidades

3.7.2. Debilidades y Amenazas

4. Eje Cohesión Social

4.1. Demografía

4.1.1. Crecimiento poblacional

4.1.2. Tribus urbanas

4.2. Nodos y sendas

4.2.1 Bordes

4.3. Encuestas

4.4. Delitos e incidencias

4.5. FODA

4.5.1. Fortalezas y Oportunidades

4.5.2. Debilidades y Amenazas

5. Eje Compacidad

5.1. División barrial (subcircuitos)

5.2. Uso de suelo

5.2.1. Forma de ocupación del suelo

5.2.2. Nivel de ocupación

5.2.3. Parqueaderos y lotes vacíos

5.2.3.1 Cuadro de áreas de parqueaderos

5.3. Equipamientos categorizados

5.4. Hitos

5.5. Llenos y vacíos.

5.6. Morfología Urbana

5.6.1. Alturas

5.7. Vulnerabilidad y riesgos en edificaciones

5.8. Economía

5.9. FODA

5.9.1. Fortalezas y Oportunidades

5.9.2. Debilidades y Amenazas

6. Eje Movilidad

6.1. Movilidad DMQ

6.1.1. Tiempo de movilidad Macro

6.1.2. Tiempo de movilidad Micro

6.2. Sentido de vías

6.3. Ancho de vías

6.3.1. Tipos de vías 1

6.3.2. Sección de vías 2

6.4. Paradas

6.5. Estacionamientos Zona azul

6.6. Sistema de ciclovía

6.7. Caminabilidad

6.7.1. Estado de cruce peatonal

6.7.2. Estado de vías

6.7.3. Flujos peatonales día

6.7.4. Flujos peatonales noche

6.8. Sitios de estancia

6.9. FODA

6.9.1. Fortalezas y Oportunidades

6.9.2. Debilidades y Amenazas

7. ANEXOS

7.1. Glosario

7.2. Fuentes

7.3. Fotografías

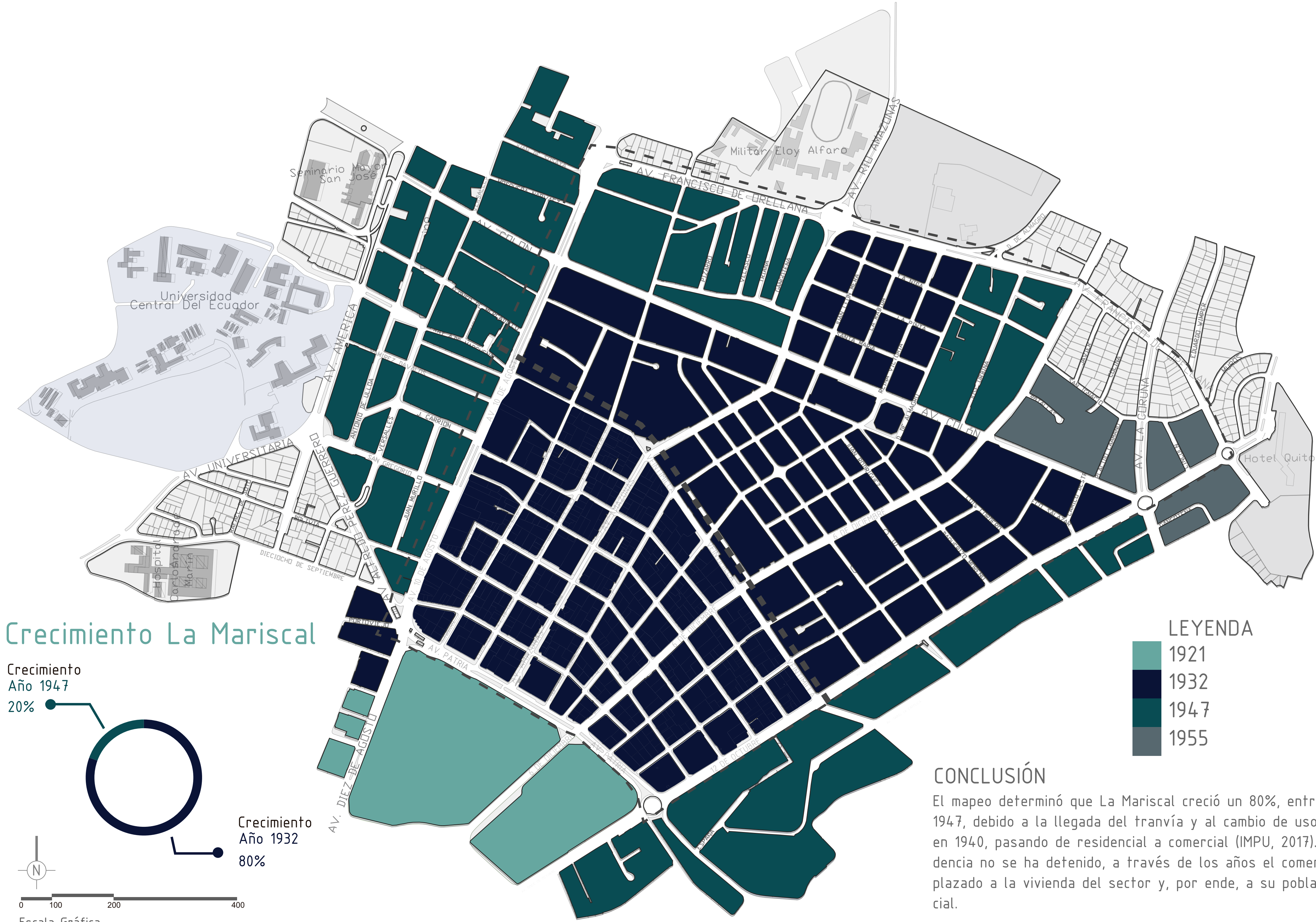
7.4. FODAS textuales

## 2. EJE HISTÓRICO

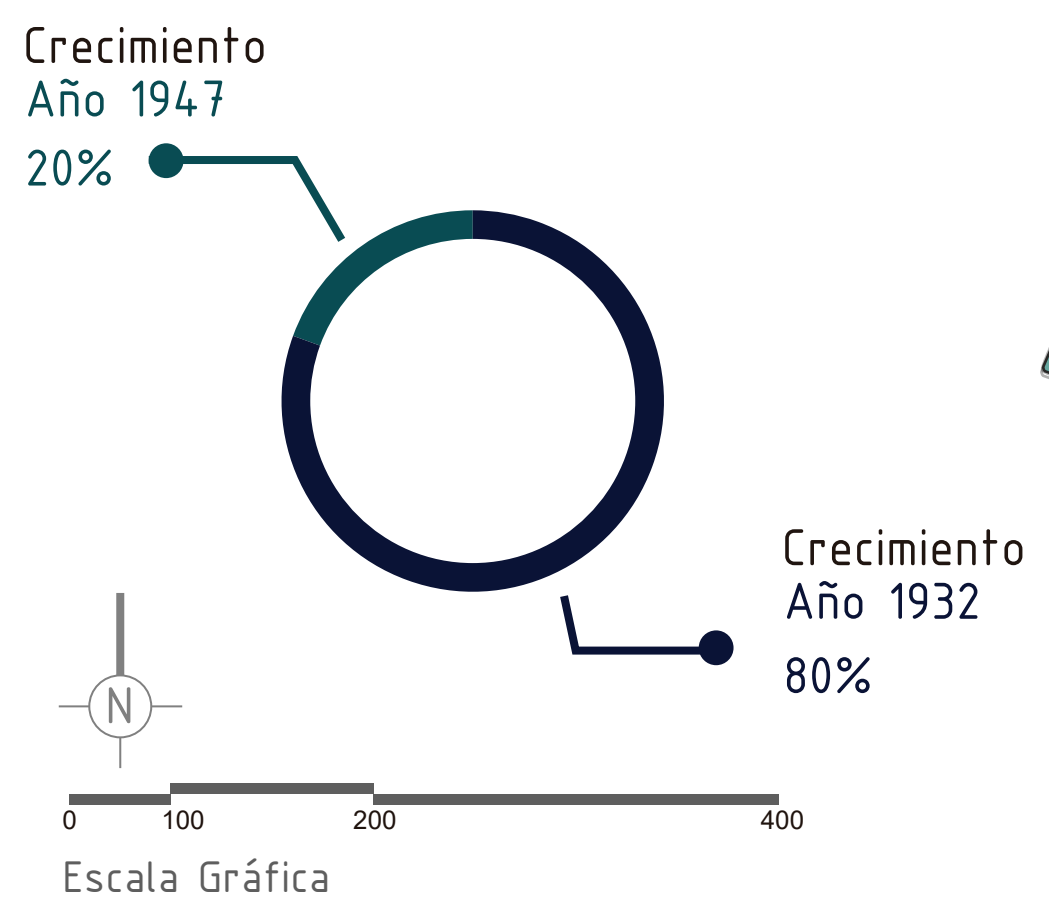


# 2.1. CRECIMIENTO HISTÓRICO

Diagnóstico La Mariscal



## Crecimiento La Mariscal



### CONCLUSIÓN

El mapeo determinó que La Mariscal creció un 80%, entre 1920 y 1947, debido a la llegada del tranvía y al cambio de uso de suelo, en 1940, pasando de residencial a comercial (IMPU, 2017). Esta tendencia no se ha detenido, a través de los años el comercio ha desplazado a la vivienda del sector y, por ende, a su población residencial.

## HISTORIA

La Mariscal

### AÑO 1800

Lugar de cultivos



Antes del siglo XIX La Mariscal fue un lugar dedicado para cultivos. A mediados de esta época las familias adineradas vivían en mansiones en el CHQ.

### AÑO 1880

Crecimiento demográfico.

El elevado crecimiento demográfico obligó a los quiteños más pudientes a buscar nuevos lugares para emplazar sus residencias, es así como nace el barrio La Mariscal Sucre.



### AÑO 1910

Oficialmente ciudadela residencial La Mariscal Sucre.



Adoptan el modelo de ciudad jardín, donde se encontraban mansiones y palacios de las familias más adineradas de la ciudad.

### AÑO 1920

El tranvía llegó al sector.

Sobre la Av. Colón se ubicó la estación del tranvía lo que activo comercialmente el sector con pequeños negocios asentados en los jardines y zaguanes de las viviendas.



### AÑO 1940

La Mariscal comercial y residencial.



El municipio contrata al urbanista Jones Odriozola, quien hizo el plan regulador de Quito, en el que se propone la sectorización de los barrios por actividades. Aparecen comercios de mayor escala como el supermercado la Favorita.

### AÑO 2018

Mariscal conflictiva



Es una zona diversa, sin embargo presenta conflictos como la inseguridad, el deterioro de espacio público, la pérdida de identidad y patrimonio que han ido expulsando el uso residencial.

En el 2012 La Mariscal fue declarada como zona especial turística, debido a la cantidad de turistas que visitaban la zona y a los lugares de entretenimiento. Actualmente conocida como centro de ocio y entretenimiento de la ciudad

### AÑO 2012

La Mariscal turística



Pasó de ser un barrio residencial a un centro donde se concentran actividades y espacios de diversos usos de suelo. Nuevos usos: comerciales, administrativos y recreacionales.

### AÑO 2000

Diversos usos de suelos, hipercentro de la ciudad



Aparecen los primeros edificios modernos de la zona, destinados a servicios administrativos, comercio y vivienda. Cofiec-Torre Cfn Hotel Colón En 1980 las familias comenzaron a abandonar sus casas.

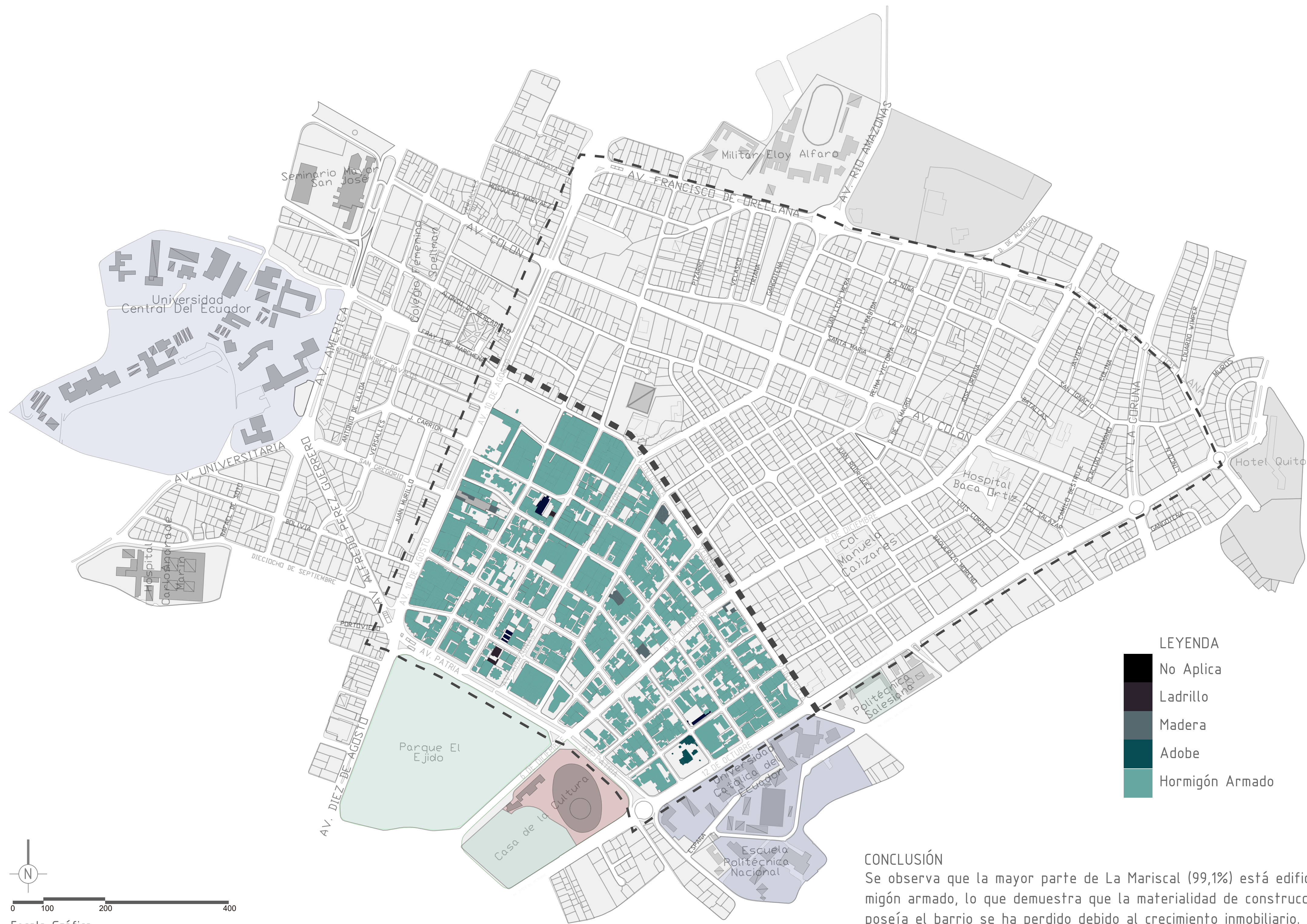
### AÑO 1970

La Mariscal moderna

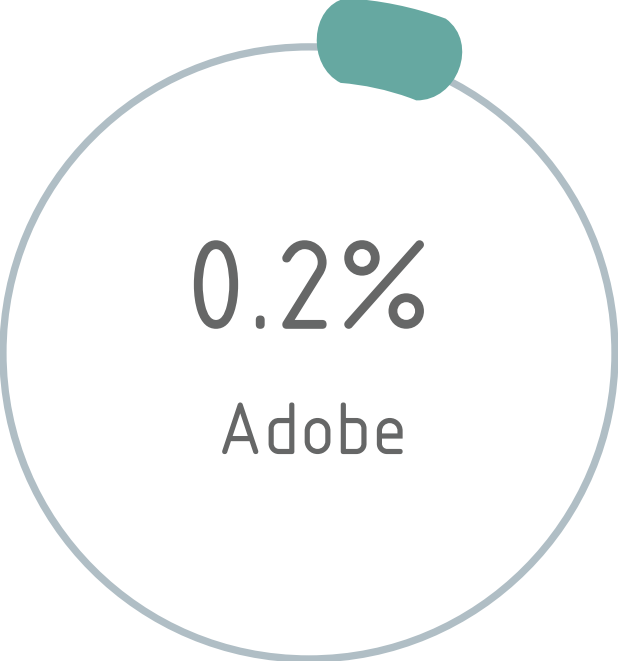
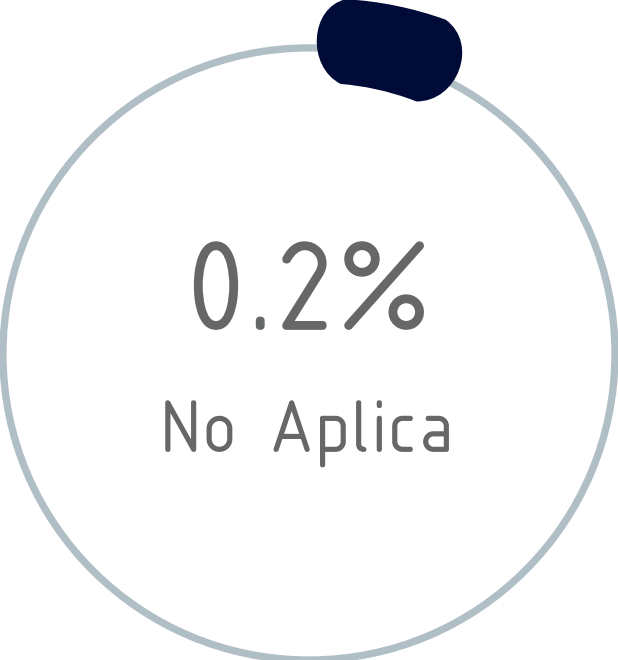
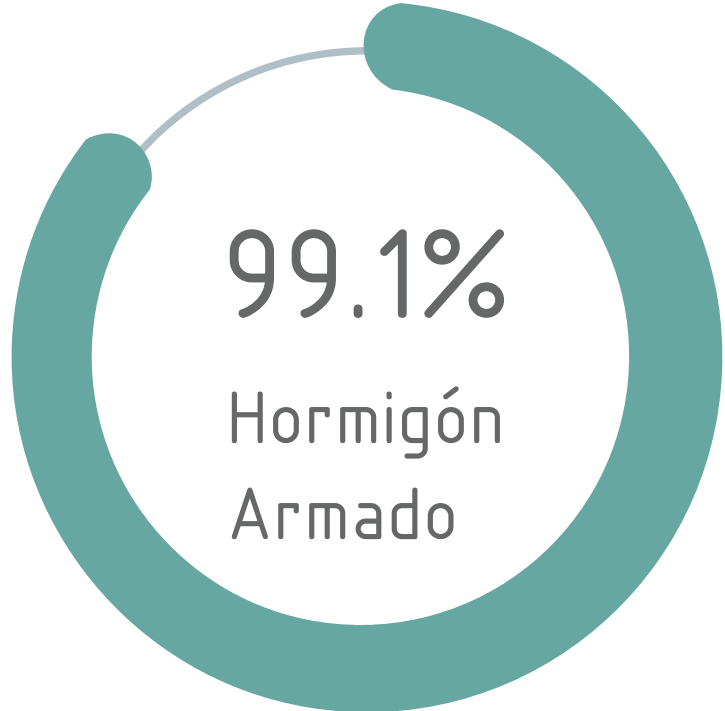


## 2.2. ESTRUCTURA DE EDIFICACIONES

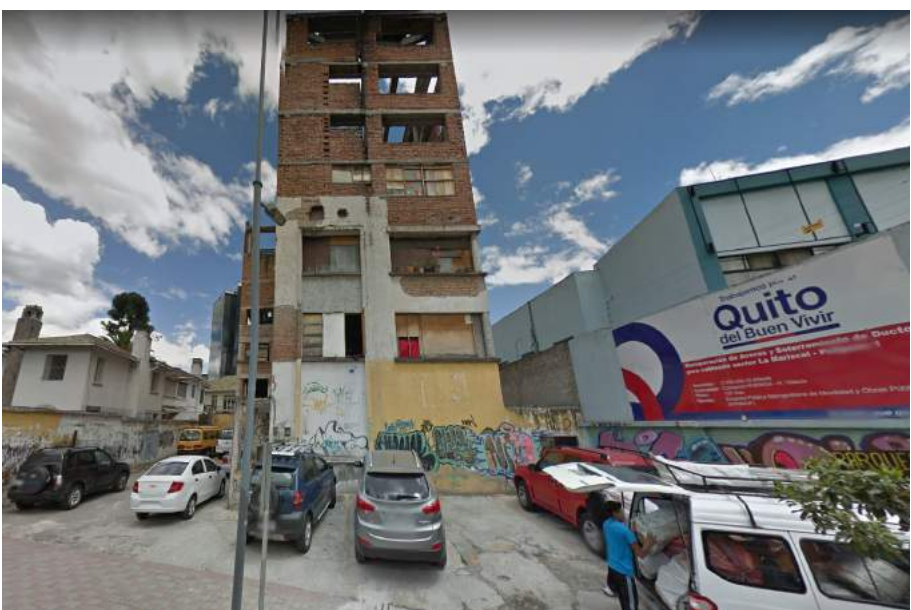
Diagnóstico La Mariscal



**CONCLUSIÓN**  
Se observa que la mayor parte de La Mariscal (99,1%) está edificada con hormigón armado, lo que demuestra que la materialidad de construcción que poseía el barrio se ha perdido debido al crecimiento inmobiliario.



Edificio COFIEC  
Ubicado en la Av. Patria y Amazonas  
Estructura de hormigón armado.



Edificio abandonado de ladrillo, ubicado  
en la calle Jerónimo Carrión entre las  
calles Juan León Mera y Reina Victoria.



Ubicado en la calle Gral. Robles.  
Presenta estructura de madera.



## 2.3. PREDIOS INVENTARIADOS

Diagnóstico La Mariscal

### ZONA 1

Predios 19,5%  
Inventariados

Predios 80,5%  
No Inventariados

### ZONA 2

Predios 6,60%  
Inventariados

Predios 93,40%  
No Inventariados

### ZONA 3

Predios 27,62%  
Inventariados

Predios 72,38%  
No Inventariados

LEYENDA  
Predios Inventariados

### CONCLUSIÓN

El mapeo realizado determina que el 17% de La Mariscal Sur tiene viviendas inventariadas, por ello a este barrio se lo considera el segundo Centro Histórico de Quito.

### ZONA 1

- 1) Palacio de Najas
- 2) Hotel
- 3) Centro Cultural Benjamín Carrión
- 4) Restaurante Chino
- 5) Restaurante Chino
- 6) Vivienda Inventariada
- 7) Vivienda Inventariada
- 8) Vivienda Inventariada
- 9) Vivienda Inventariada
- 10) Vivienda Inventariada
- 11) Vivienda Inventariada
- 12) Hostal
- 13) Vivienda Inventariada
- 14) Radio
- 15) Hostal
- 16) Agencia de viajes
- 17) Restaurante chino
- 18) Vivienda Inventariada
- 19) Vivienda Inventariada
- 20) COFIEC
- 21) Vivienda Inventariada
- 22) Iglesia Santa Teresita
- 23) Banco del Guayaquil

### ZONA 2

- 24) Restaurante
- 25) Restaurante
- 26) Casa Patido Político Pre
- 27) Restaurante
- 28) Bomberos
- 29) Centro Cultural Útero
- 30) Hotel Coupule
- 31) Locales comerciales
- 32) Vivienda Inventariada
- 33) Vivienda Inventariada

### ZONA 3

- 34) Book and Bits
- 35) Librería Academia Nacional de Historia del Ecuador
- 36) Centro Integral de la familia
- 37) Instituto Brasileiro Ecuatoriano
- 38) Vivienda Inventariada
- 39) Preuniversitario
- 40) Vivienda Inventariada
- 41) Vivienda Inventariada
- 42) Embajada de Francia
- 43) Residencia Embajada de Francia
- 44) Orquesta Sinfónica
- 45) Hotel Plaza
- 46) Hostal Casa Blanca
- 47) Hotel Húngaro
- 48) Clínica de ojos
- 49) Unidad Educativa Santa Mariana de Jesús
- 50) Palacio de Barba



Centro Cultural Benjamín Carrión  
Abierto al público desde Abril de 1994. De estilo neocolonial, característica arquitectónica de las edificaciones de la época. En los años cuarenta y cincuenta del siglo XX está ubicada en el centro norte de Quito, barrio La Mariscal, en las calles Jorge Washington E2-42 y Ulpiano Páez, esquina.



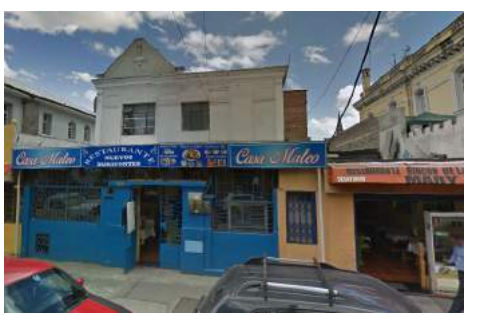
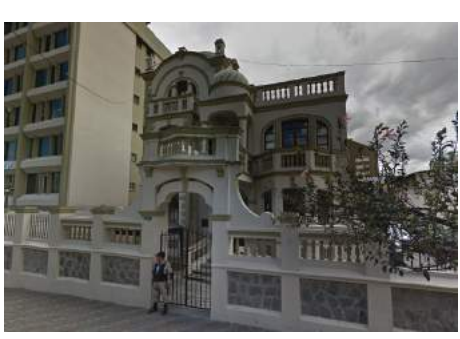
Palacio de Najas  
El palacio fue construido a inicios del siglo XX por orden del comerciante sirio Josep Constantino Najas. Dirección: Calle Ulpiano Páez y Jerónimo Carrión.



Palacio de Barba  
Dirección: Calle Jorge Washington y Avenida 12 de Octubre  
Sector: La Mariscal  
Año de construcción: circa 1920  
Arquitecto: Francisco Durini Cáceres (atribuido)  
Estilo: Historicista (neoclásico beaux-arts)  
Premios: Patrimonio de la ciudad  
Uso actual: Vivienda privada



2.3.1. CUADRO PREDIOS INVENTARIADOS | Diagnóstico La Mariscal

| LOTE                       | UBICACIÓN                       | M2         | FOTOGRAFÍA                                                                          | LOTE                      | UBICACIÓN                       | M2        | FOTOGRAFÍA                                                                            | LOTE                                | UBICACIÓN                       | M2        | FOTOGRAFÍA                                                                            |
|----------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Palacio de Najas        | Ulpiano Páez y Jeronimo Carrión | 6839.4 m2  |    | 2. Hotel                  | Ulpiano Páez y Jorge Washigton  | 1251.4 m2 |    | 3. Centro Cultural Benjamín Carrión | Ulpiano Páez y Jorge Washigton  | 477.3 m2  |    |
| 4. Restaurante Chino       | Ulpiano Páez y Jorge Washigton  | 449.33 m2  |    | 5. Restaurante Chino      | Leonidas Plaza y Gral. Robles   | 487.15 m2 |    | 6. Vivienda Inventariada            | Calle 18 de Septiembre          | 1409.7 m2 |    |
| 7. Vivienda Inventariada   | 18 de Septiembre y 10 de Agosto | 600.20 m2  |    | 8. Vivienda Inventariada  | 18 de Septiembre y Ulpiano Páez | 437.4 m2  |    | 9. Vivienda Inventariada            | 18 de Septiembre y Ulpiano Páez | 582.3 m2  |    |
| 10. Vivienda Inventariada  | 18 de Septiembre y 9 de Octubre | 1629.12 m2 |   | 11. Vivienda Inventariada | 18 de Septiembre y 9 de Octubre | 323.9 m2  |   | 12. Hostal                          | 18 de Septiembre                | 354.09 m2 |   |
| 13. Vivienda Inventariada  | 18 de Septiembre                | 461.75 m2  |  | 14. Radio                 | 18 de Septiembre                | 395.6 m2  |  | 15. Hostal                          | 18 de Septiembre y Ulpiano Páez | 666.8 m2  |  |
| 16. Agencia de viajes      | 18 de Septiembre y Ulpiano Páez | 718.9 m2   |  | 17. Restaurante Chino     | Jorge Washington y 9 de Octubre | 661.9 m2  |  | 18. Vivienda Inventariada           | Jorge Washigton y Ulpiano Páez  | 1277.0 m2 |  |
| 19. Vivienda Inventariada  | Av. Patria y 9 de Octubre       | 846.6 m2   |  | 20. COFIEC                | Av. Patria y Amazonas           | 1649.6 m2 |  | 21. Vivienda Inventariada           | Calle Robles                    | 936.6 m2  |  |
| 22. Iglesia Santa Teresita | Robles y 9 de Octubre           | 3538.2 m2  |  | 23. Banco del Guayaquil   | Veintimilla y Amazonas          | 580.16 m2 |  | 24. Restaurante                     | Roca y Amazonas                 | 434.42 m2 |  |

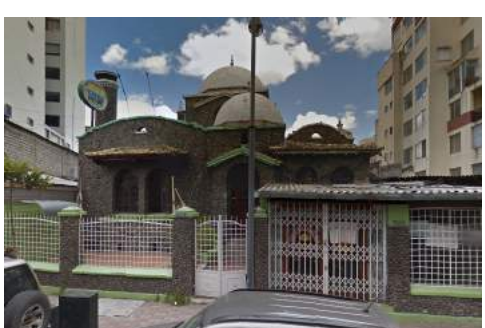
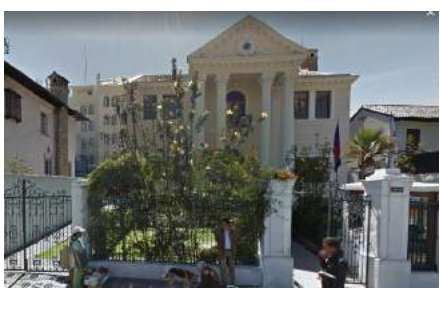
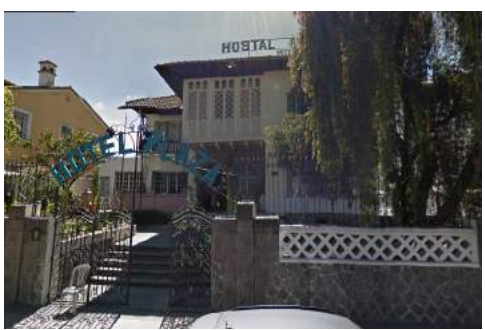
Predios Inventariados

17,26%

Predios No Inventariados

82,74%

2.3.1. CUADRO PREDIOS INVENTARIADOS | Diagnóstico La Mariscal

| LOTE                      | UBICACIÓN                           | M2        | FOTOGRAFÍA                                                                          | LOTE                      | UBICACIÓN                         | M2         | FOTOGRAFÍA                                                                            | LOTE                              | UBICACIÓN                      | M2        | FOTOGRAFÍA                                                                            |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 25. Restaurante           | Juan León Mera y Robles             | 643.83 m2 |    | 26. Vivienda Inventariada | Juan León Mera y Roca             | 718.68 m2  |    | 27. Restaurante                   | Calle Roca                     | 1090.5 m2 |    |
| 28. Bomberos              | Av. Veintimilla                     | 214.12 m2 |    | 29. Centro Cultural Útero | Reina Victoria y Jerónimo Carrión | 1331.5 m2  |    | 30. Hotel La Cúpula               | Reina Victoria y Ramón Roca    | 862.9 m2  |    |
| 31. Locales Comerciales   | Reina Victoria y Ramón Roca         | 752.3 m2  |    | 32. Vivienda Inventariada | Av. 6 de Diciembre                | 670.4 m2   |    | 33. Vivienda Inventariada         | Av. 6 de Diciembre             | 1134.6 m2 |    |
| 34. Book & Bits           | Av. 6 de Diciembre y Carrión        | 936.0 m2  |    | 35. Librería Nacional     | Av. 6 de Diciembre y Roca         | 2198.3 m2  |    | 36. Centro Integral de la familia | Leonidas Plaza y Roca          | 550.2 m2  |    |
| 37. Instituto Brasileiro  | Leonidas Plaza y Robles             | 1155.4 m2 |  | 38. Vivienda Inventariada | Av. 6 de Diciembre y Washigton    | 2443.8 m2  |  | 39. Pre universitario             | Av. 6 de Diciembre y Washigton | 706.82 m2 |  |
| 40. Vivienda Inventariada | Av. 6 de Diciembre 18 de Septiembre | 721.43 m2 |  | 41. Vivienda Inventariada | Av. Patria y 6 de Diciembre       | 2773.28 m2 |  | 42. Embajada de Francia           | Av. Patria y Leonidas Plaza    | 646.4 m2  |  |
| 43. Residencia de Francia | Av. Patria y Leonidas Plaza         | 1536.8 m2 |  | 44. Orquesta Sinfónica    | Leonidas Plaza                    | 766.2 m2   |  | 45. Hostal                        | Leonidas Plaza                 | 714.7 m2  |  |
| 46. Hostal                | Leonidas Plaza                      | 742.3 m2  |  | 47. Hotel                 | José Tamayo y Roca                | 549.9 m2   |  | 48. Clínica de ojos               | Carrión y Jose Tamayo          | 584.13 m2 |  |
| 49. Unidad Educativa      | José Tamayo y Roca                  | 5398.2 m2 |  | 50. Palacio de Barba      | José Tamayo y Roca                | 6691.4 m2  |  |                                   |                                |           |                                                                                       |

