

Plan Especial La Mariscal

INFORME TÉCNICO

SECRETARIA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

ABRIL, 2019

INDICE

INDICE.....	2
1. ANTECEDENTES.....	4
2. DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DEL PLAN	4
3. SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	6
4. PROBLEMÁTICAS GENERALES	8
4.1 Deterioro de las condiciones de seguridad y físico-ambientales.....	8
4.1.1 Características de Uso y Ocupación del suelo.....	8
4.1.2 Deterioro del Espacio Público.....	10
4.1.3 Alta concentración de lotes y edificaciones subutilizados	12
4.1.4 Deterioro de edificaciones patrimoniales.....	14
4.2 Pérdida de la función residencial y disminución de población.	16
4.3 Alto flujo y congestión vehicular	17
4.3.1 Transporte público y conexiones este-oeste- este de la ciudad	17
4.3.2 Servicio de estacionamiento y Ocupación de las Vías con Zona Azul	19
5. PROBLEMÁTICAS ASOCIADAS AL NÚCLEO	21
5.1 Saturación de actividades económicas en el núcleo	21
5.1.1 Exceso de Ruido por concentración de actividades económicas.....	23
5.1.2 Alta percepción de Inseguridad.....	24
5.1.3 Inadecuada disposición de la basura.	26
6. PROPOSTA: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN.....	27
6.1 Generar condiciones urbanísticas que propicien la revitalización económica, ambiental así como la seguridad.....	27
6.1.1 Equilibrio en el uso y ocupación del suelo.....	28
6.1.2 Promover espacios de calidad paisajística, con enfoque de prevención situacional que aseguren la convivencia.....	29
6.1.3 Edificabilidad transferible para incentivar la conservación de edificaciones inventariadas. 32	
6.1.4 Gestión asociativa para reciclaje de los residuos sólidos secos inorgánicos.....	37
6.2 Mejorar las condiciones de residencialidad para mantener a la población existente y atraer nuevos residentes.....	37
6.2.1 Repotenciar la estructura edificada y no edificada subutilizada.	37
6.2.1.1 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria	37
6.2.1.2 Repotenciar la estructura edificada y no edificada subutilizada. Declaración de edificación subutilizada.....	40
6.3 Restaurar el sistema de movilidad con un enfoque predominantemente peatonal, que favorezca la calidad ambiental del sector y se articule a los sistemas Bus Rapid Transit (BRT) y Metro.....	42
6.3.1 Reestructurar la red vial con enfoque peatonal.	42
6.3.2 Red de ciclo vías	44
6.3.3 Organizar un sistema de estacionamientos de borde.....	45
6.3.4 Nueva conexión vial.....	45
6.4 Recuperar el Núcleo de la Mariscal para que vuelva a ser un área segura y de calidad para el turismo y el entretenimiento.....	46
6.4.1 Reequilibrio de actividades económicas.	46

6.4.2	Regular y controlar la generación de ruido por actividades económicas.	47
7.	ALINEACIÓN CON EL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	48
8.	INSTRUMENTOS NORMATIVOS MUNICIPALES QUE RIGEN PARA LA MARISCAL	49
9.	MODELO DE GESTIÓN.	50
9.1	Constitución del Fideicomiso	50
9.2	Cesión onerosa de edificabilidad transferible (COET).....	50
9.3	Destino de los recursos producto de la venta de derechos de edificabilidad.....	51
9.4	Reembolso de la inversión realizada en la rehabilitación	51
9.5	Inversión para rehabilitación	51
9.6	Inversión y ejecución de obras en el espacio público.....	52
9.7	Sectores de intervención.	52
9.8	Estructura financiera.....	53

INFORME TÉCNICO PLAN ESPECIAL LA MARISCAL

1. ANTECEDENTES

La Disposición Transitoria Décimo Quinta de la Ordenanza Metropolitana No.127 de 25 de julio de 2016, que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del DMQ (PUOS), renumerada como Novena por el artículo 12 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 de 12 de abril de 2018 que modifica la Ordenanza Metropolitana No.127, encarga la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, elaborar el Plan Especial La Mariscal.

La Ordenanza Metropolitana 172, del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales. Los planes especiales, define la misma ordenanza, son instrumentos de planeamiento que tienen como objetivo la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Así también, la Ordenanza Metropolitana 0236 de 2012, declara a La Mariscal como Zona Especial Turística, ZET, y establece en el numeral 1 del artículo 27, de la subsección 2, que *el territorio que ha sido declarado Zona Especial Turística constituye, para los propósitos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y sus Anexos, una zona sujeta a planificación especial en lo que respecta a criterios y parámetros para la habilitación del suelo y la edificabilidad y, especialmente, en materia de uso y ocupación del suelo.*

Por otra parte se debe destacar que el Concejo Metropolitano el 6 de julio de 1998, incorporó a la lista de Inventario Edificaciones Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito, 196 inmuebles de La Mariscal. Están en proceso de reconocimiento como Patrimonio Cultural Nacional, éstos y 92 inmuebles adicionales.

Con la finalidad de abordar la problemática de La Mariscal, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, llevó adelante varios talleres de diagnóstico con la activa participación de los residentes, los empresarios; así como, las instituciones públicas que inciden en la gestión de La Mariscal como son: Ministerio del Interior, Administración Zona Especial Turística La Mariscal, Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, Ministerio de Turismo, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana. El análisis técnico y participativo permitió enfocar los objetivos y estrategias considerados necesarios para alcanzar el futuro deseado para La Mariscal reconociendo la dinámica urbana de La Mariscal que ha estado definida por las actividades económicas vinculadas al ocio y recreación; actividades administrativas que se han ubicado a lo largo de la historia en su territorio y la Residencia con sus servicios complementarios.

2. DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DEL PLAN

El sector de La Mariscal está ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, en el centro - norte de la ciudad de Quito, según la Ordenanza Metropolitana No. 0018 de 2005, que aprueba la Regularización vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector La Mariscal en su Artículo 1 indica: *“Para efectos de la presente Ordenanza se entiende como sector La Mariscal el comprendido dentro de los siguientes límites: Avenida Patria al Sur; Avenida Orellana al Norte; Avenida 10 de Agosto al Occidente; Avenidas 12 de Octubre y Coruña*

al Oriente, incluidos los lotes frentistas a los dos lados de estas avenidas, dentro del área urbana de la ciudad de Quito”.

Por otra parte La Ordenanza Metropolitana No. 0236, de 24 de abril de 2012, que establece los Instrumentos de Regulación, Control y Promoción del Desarrollo de la Actividad Turística en el Distrito Metropolitano de Quito, que declara al sector, La Mariscal como Zona Especial Turística, ZET, en la disposición general primera inciso 2 indica: “El sector de “La Mariscal” se encuentra comprendido dentro de la siguiente delimitación: Por el norte: Avenida Orellana; por el sur: Avenida Patria; por el Occidente: Avenida 10 de Agosto; y, por el Oriente: Calles Isabel La Católica y Alfredo Mena Caamaño y Avenida 12 de octubre”. Así también en el inciso 3 indica: Se incluyen dentro de la zona delimitada, los predios ubicados en ambos frentes de las calles o avenidas limitantes”.

La Ordenanza Metropolitana No. 0135 de fecha 11 de noviembre de 2011, que regula el Plan Especial del sector “La Floresta”, dentro del límite del área de aplicación de esa ordenanza, consta en el plano A-FL, en el cual se establece como límite del sector La Floresta: al norte la avenida 12 de Octubre y calle Rafael León Larrea; al sur la Av. Ladrón de Guevara y Equipamiento Complejo deportivo Urbano CDP; al este las estribaciones del río Machángara; y, al oeste la Av. 12 de octubre. Como se puede evidenciar, el límite del denominado sector la Mariscal en la ordenanza 236, incluye hacia el lado oriente, un sector del barrio La Floresta, comprendido entre las avenidas 12 de Octubre, Alfredo Mena Caamaño, Isabel La Católica y Francisco de Orellana. Esta evidente sobre posición hace que exista dificultad a la hora de asumir una regulación para este sector y genera descontento en la ciudadanía.

De acuerdo a la división político-administrativa del DMQ el área del sector La Mariscal es la comprendida por **los barrios Mariscal Sucre, La Colón y La Paz**. En atención al ordenamiento político-administrativo, para efectos del Plan Especial, encargado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, se considerará la delimitación establecida por la Ordenanza Metropolitana 0018, sin embargo será necesario analizar la pertinencia de incorporar lotes frentistas de la avenida 12, por contraponerse a la Ordenanza 135 de la **Floreta**, los lotes frentistas de la Avenida Patria por ser parte de la gestión de la Administración Zonal Manuela Sáez y los lotes frentistas de la avenida Orellana, por responder a una dinámica territorial más asociada al desarrollo del hipercentro. En este perímetro se reconoce la existencia de un área núcleo, delimitada por las avenidas 6 de diciembre, Ignacio de Veintimilla, Amazonas y Cristóbal Colón, acorde al Gráfico No.1: *Delimitación geográfica del área del Plan*.

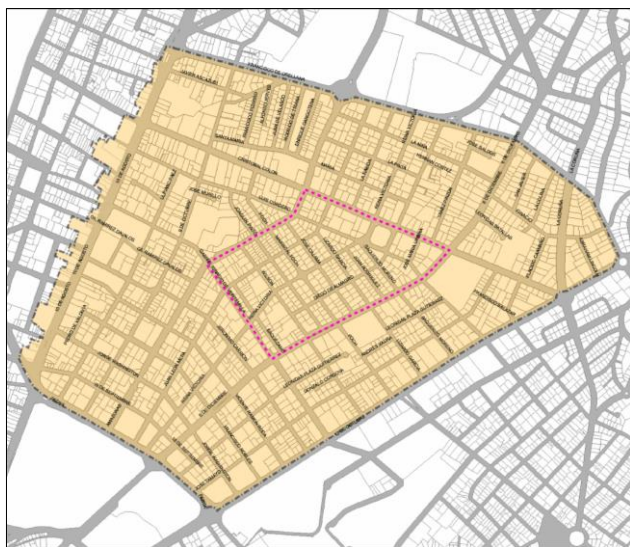


Gráfico No 1: Delimitación geográfica del área del Plan

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2018

3. SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El sector La Mariscal es un sector muy cambiante y dinámico de la ciudad. En su territorio se han concentrado importantes instituciones del sector público y un importante número de actividades económicas vinculadas al turismo. La importancia para la ciudad, de estas últimas actividades, hizo que en 2012, mediante Ordenanza Metropolitana 0236, se reconociera al sector La Mariscal como una Zona Especial Turística, ZET a raíz de lo cual su plan de gestión turística fue aprobado mediante resolución A0013 de 07 de octubre de 2013. Por otra parte, su importante legado a la historia urbana y arquitectónica de la ciudad hizo que muchos de sus inmuebles sean reconocidos como parte del inventario de edificaciones protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y hoy estén en proceso para su declaratoria como Patrimonio Cultural del Estado.

Desde su origen, La Mariscal fue un polo atractor de actividades administrativas, comerciales y de recreación, con un importante componente de residencialidad. Sin embargo en la actualidad, estas actividades multiplicadas y diversificadas con el tiempo, con alta concentración en sectores puntuales, están provocando cambios morfológicos y funcionales que no contribuyen a su conservación a la par que generan considerables impactos en el ámbito de la convivencia, la seguridad, la pérdida del tejido residencial, la movilidad, la calidad físico-ambiental del barrio, entre otros aspectos.

Para abordar la situación actual de La Mariscal se elaboró un análisis con la participación de los ciudadanos, tanto residentes como empresarios de los diversos sectores económicos y circuitos territoriales que conforman al barrio, ANEXO A: participación ciudadana. Así también, desde las instituciones que gestionan diferentes ámbitos de este sector de la ciudad, tales como: el Ministerio del Interior, la Administración Zona Especial Turística La Mariscal, la Empresa Pública Metropolitana *Quito Turismo*, el Ministerio de Turismo, la Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, entre otras. El análisis técnico y participativo permitió identificar los problemas prioritarios y, de manera concordante, enfocar los objetivos y estrategias considerados necesarios para revertir dinámicas contrarias a la conservación del barrio y a favor de un desarrollo económico, social y urbanístico de La Mariscal.

El análisis de la situación actual, ha sido analizada en dos escalas diferentes: Una general, que aborda problemáticas comunes a todo el sector de La Mariscal **y su interrelación urbana**, y otra específica, enfocada en los diferentes sectores que la conforman. Así, podemos hablar del “núcleo”, sector delimitado por las avenidas Colón, 6 de Diciembre, Veintimilla y Amazonas, lugar que presenta una importante acumulación de actividades orientadas al servicio turístico y al entretenimiento, que por su actual densidad y calidad de servicio genera impactos, tanto ambientales como sociales y, por otra parte, los diversos subsectores o “circuitos” del barrio, en los cuales se presenta niveles heterogéneos de convivencia entre el uso residencial y los usos destinados a servicios administrativos del sector público y privado.



La presencia de los servicios administrativos, así como la de los locales de entretenimiento, ha provocado que un gran número edificaciones hayan sido derrocadas, para poner el lote al servicio de estacionamientos públicos. La eliminación de varias de estas edificaciones, generalmente con altos valores culturales e históricos, está vinculada a una práctica reactiva frente a la posibilidad que dichos inmuebles sean parte de un régimen de protección patrimonial, situación que

comportaría una connotación negativa y que conduce a que los propietarios opten por derrocar el bien – con o sin autorización municipal - antes de que sean registrados, inventariados o protegidos.

El traslado de una cantidad considerable de instituciones públicas que se asentaban en La Mariscal, hacia las plataformas gubernamentales implementadas por el Estado en el sur y norte de la ciudad, ha generado la desocupación de varias edificaciones. Este hecho, sumado a la cantidad de lotes vacíos que improvisan estacionamientos, afectan las condiciones de residencialidad del sector, provocando el abandono de inmuebles y la pérdida de habitantes.

Así mismo, se hace evidente en este sector la existencia de suelo urbano y edificaciones, dotados de toda la infraestructura y los servicios, que hoy se encuentran subutilizados. Es por tanto necesario emprender acciones que reviertan esta situación, en beneficio de la recuperación de La Mariscal, con el objetivo de garantizar el uso social y ambiental del suelo, acorde a lo estipulado en la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y a lo previsto en el planeamiento urbanístico del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).

Por otra parte, La Mariscal cuenta con importantes servicios de transporte público: 2 líneas de corredores exclusivos o Bus Rapid Transit (BRT), 38 líneas de transporte convencional y, muy pronto, una de las estaciones del Metro, en el parque El Ejido. Este hecho evidencia su importante rol de centralidad urbana lo cual, a pesar del beneficio que significa, conlleva igualmente una saturación de las líneas de buses, contribuyendo al deterioro ambiental del barrio. Tanto es así que los altos costos de contaminación y congestión vehicular del barrio hacen necesario un proceso de reestructuración y disminución de líneas de bus convencional entre otras medidas necesarias para mejorar la movilidad y el ambiente.

El proceso participativo de diagnóstico permitió identificar las principales problemáticas de La Mariscal, las cuales tienen causas y efectos que son multidimensionales y permiten una comprensión integral de su situación actual. En estas convergen aspectos económicos, sociales, territoriales, normativos e institucionales que permiten explicar nudos críticos y encontrar soluciones prácticas.

Se ha identificado 3 grandes problemáticas generales que están estrechamente relacionadas y que afectan a todo el sector de La Mariscal:

1. Deterioro de las condiciones de seguridad y físico-ambientales;
2. Pérdida de la función residencial y disminución de la población, y;
3. Alto flujo y congestión vehicular.

En el “núcleo”, se evidencia situaciones específicas que interactúan con las problemáticas generales, pero se expresan con mayor fuerza por la alta concentración de actividades económicas y establecimientos de turismo y entretenimiento:

1. Saturación de actividades económicas en el núcleo que se expresa en:
 - a. Exceso de Ruido;
 - b. Alta percepción de inseguridad;
 - c. Deterioro en la calidad de los servicios de ocio y recreación, e;
 - d. Inadecuado manejo de los residuos sólidos.

4. PROBLEMÁTICAS GENERALES

4.1 DETERIORO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y FÍSICO-AMBIENTALES

El deterioro de las condiciones de seguridad y físico ambientales se entienden a través de tres grandes aspectos: i) Características de uso y ocupación del suelo; ii) Deterioro de la calidad del Espacio Público; iii) Alta concentración de lotes y edificaciones subutilizadas; y, iv) Deterioro de edificaciones patrimoniales;

4.1.1 Características de Uso y Ocupación del suelo

Uso del suelo

En el sector de la Mariscal existen cuatro usos de suelo: múltiple (M), residencial urbano 3 (RU3), residencial urbano 2 (RU2) y equipamientos (E).

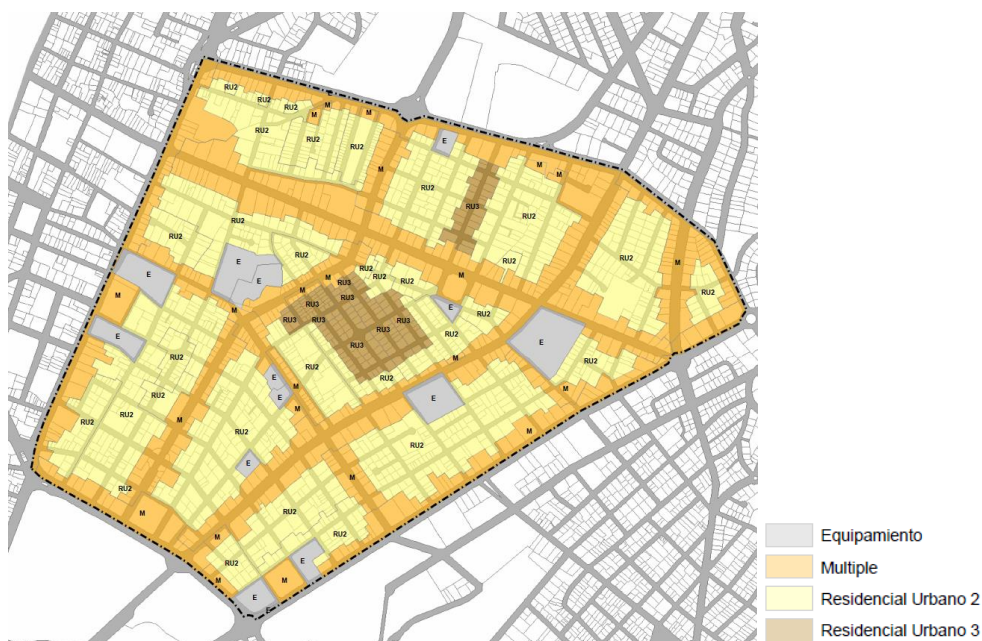


Gráfico No. 2: Usos de suelo

Fuente: Anexo de la Ordenanza Metropolitana 210 (PUOS)

Elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2019

- **Múltiple (M).** - Uso asignado a los lotes en suelo urbano, con frente a ejes viales principales, presente igualmente en áreas de centralidades urbanas, en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos de escala barrial a metropolitana, así como industria de bajo impacto (111A) de escala barrial.
- **Residencial urbano 3 (RU3).** - Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano, así como industrias de bajo impacto.

Los equipamientos, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta el 100% del COS Total y las industrias de bajo impacto (II1A) podrán ocupar hasta el 100% del COS PB.

A diferencia de otros sectores con uso de suelo RU3 en el DMQ, el cuadro de compatibilidades por uso de suelo en La Mariscal admite la implantación de comercios

CZ1A y CZ1B en usos de suelo RU3 sin la restricción de 200m de distancia con equipamientos de servicios sociales, educativos y de salud.

- **Residencial urbano 2 (RU2).**- Zonas de uso residencial en el que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total; las actividades de comercio y servicio podrán ocupar hasta un máximo del 70% del COS Total y las actividades industriales de bajo impacto (II1A) podrán ocupar el 100% del COS PB.

- **Equipamiento (E).** - Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.

La falta de control y la creación de una norma permisiva a la localización de ciertos usos de suelo han generado:

- La localización concentrada de actividades comerciales CZ1A y CZ1B en el uso de suelo RU3, generando una saturación de actividades vinculadas al consumo de bebidas alcohólicas en el núcleo.
- Edificaciones con un uso exclusivo de actividades comerciales y administrativas en suelo RU2 incumpliendo el porcentaje máximo que pueden ocupar este tipo de actividades (70% del COS Total).
- Desplazamiento de la vivienda y de sus residentes, a pesar de que los usos de suelo RU2 y RU3 son los de mayor presencia en La Mariscal y sus características favorecen al uso residencial, son las actividades comerciales las que tienen el mayor protagonismo en el territorio.

Ocupación del suelo

En La Mariscal existen veinte (20) zonificaciones que permiten definir las formas de ocupación, coeficientes de ocupación y alturas de la edificación.

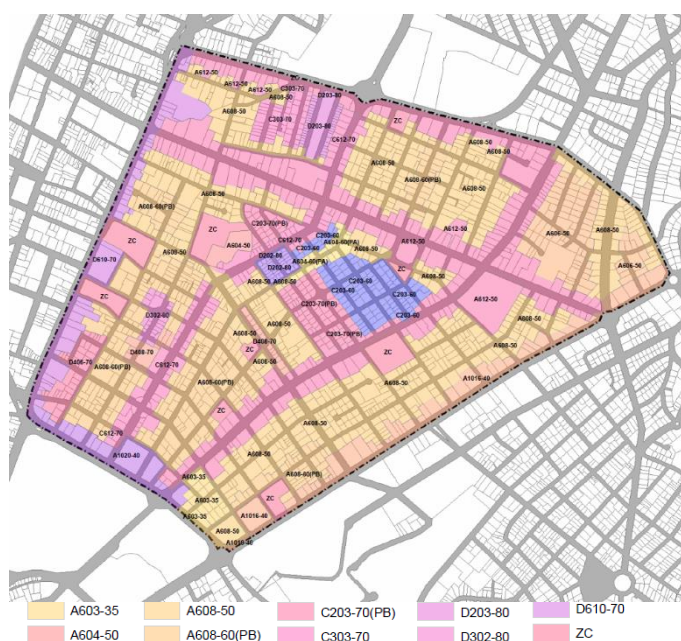


Gráfico No. 3: Ocupación de Suelo

Fuente: Anexo de la Ordenanza Metropolitana 210 (PUOS)

Elaboración: Equipo Plan Especial "La Mariscal"-STHV-DMDU-2019

- **Lote mínimo.-** Las posibilidades de fraccionamiento de suelo previsto en el PUOS para La Mariscal establece, lotes mínimos entre 1.000m² y 200m², siendo los lotes más pequeños producto del desarrollo de planes de vivienda estatales, entre los cuales se encuentran varias edificaciones patrimoniales.
- **Altura de la edificación.-** El PUOS establece una distribución de alturas de la edificación en procura de favorecer el crecimiento en altura en las avenidas principales, permitiendo desde 8 pisos en la Av. La Coruña, hasta 16 y 20 pisos en las Avenidas. 12 de octubre y Patria respectivamente.
- **Formas de ocupación.-** Existen tres formas de ocupación definidas en el PUOS para La Mariscal, siendo la aislada la que tiene mayor presencia, seguida de la continua y de la forma de ocupación sobre línea de fábrica.
- **Coeficientes de ocupación (PB).-** Existen seis diferentes coeficientes de ocupación en planta baja (PB); los cuales van del 35% al 80%, en algunos casos la zonificación permite la ocupación de retiros frontales con uno y hasta dos pisos de construcción.

De la mano con los usos, las formas de ocupación de suelo que establece el PUOS en La Mariscal evidencian diferentes problemáticas:

- La subutilización de la norma, en el que se evidencia que apenas el 16.84% de las edificaciones han aprovechado la altura máxima prevista en el PUOS.
- Discontinuidad de la estructura edificada, producto de la ocupación de retiros, a partir de zonificaciones que permiten la ocupación de retiros en uno y dos pisos, afectando a edificaciones patrimoniales y deteriorando la imagen urbana.
- Derrocamiento de edificaciones para facilitar la implantación de estacionamientos en superficie, generando rupturas en la estructura edificada y vaciamiento.

4.1.2 Deterioro del Espacio Público

La Ordenanza Metropolitana No. 172, reconoce al espacio público como el espacio físico aéreo, en superficie o subsuelo, que constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad. Lo categoriza de la siguiente manera:

- Espacio público de encuentro, recreación y servicio (Áreas Verdes y Plazas)
- Espacio público de conectividad (Bulevares y Calles)
- Espacio público para conservación y preservación.
- Espacio público de propiedad privada con vocación ambiental, paisajística y ecológica.

La Mariscal es una zona consolidada y su red viaria tiene carácter de espacio público de conectividad. Sin embargo tiene un potencial para que esta red vial adquiera características más peatonales, las aceras del sector oscilan entre el 1,20m y 6,00m, con un promedio en el área de estudio de entre 1,60 - 2,05m. Las aceras ocupan una superficie de 197.573m², la cual puede incrementarse al disminuir progresivamente la zona azul. Las aceras en la mayor parte del territorio de La Mariscal se encuentran en malas condiciones, con superficies irregulares, arbolado escaso o en mal estado y falta de mobiliario y señalética informativa. El arbolado existente, si bien cubre una amplia superficie del área de estudio, éste se encuentra en mal estado producto del tamaño de los espacios destinados para la siembra y la agresión permanente por actividades o actitudes ciudadanas y municipales.

La intervención municipal, ha mejorado las condiciones físicas con el soterramiento de cables e iluminación, en un área importante de la Mariscal que corresponde aproximadamente al 23% de su superficie. Sin embargo **la falta de mantenimiento frente a la aglomeración de servicios turísticos y diversión**, ha incidido en su actual deterioro.



Condición de las aceras – espacio público. Aspectos generales

La afluencia permanente de público al sector, sobre todo al núcleo, que se ha convertido en la más importante “zona rosa” de la ciudad y punto de encuentro de la población juvenil, hace necesario el incremento de las condiciones de caminabilidad en La Mariscal. Como se puede evidenciar en el estudio realizado por la UDLA, los flujos peatonales en el área de estudio son permanentes, con un comportamiento distinto por horario y en los fines de semana.

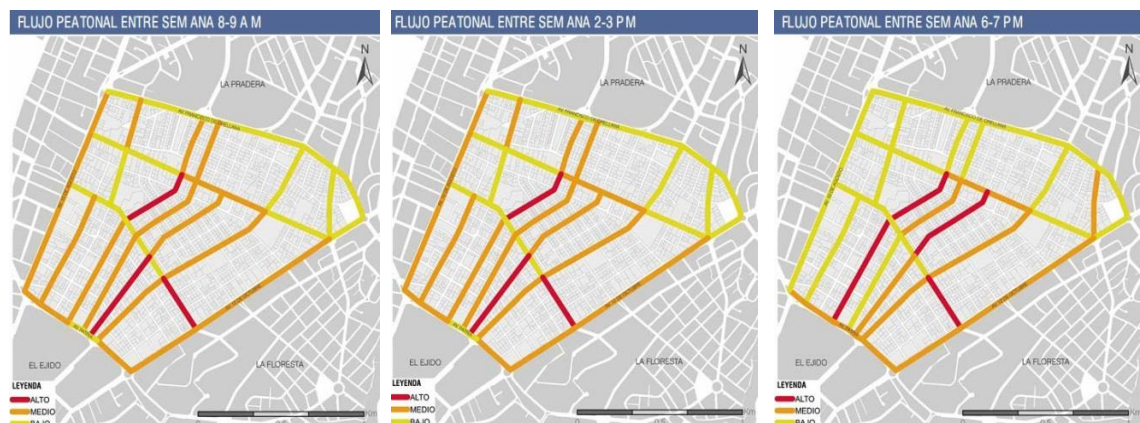


Gráfico No. 4 Flujo peatonal entre semana
Fuente y elaboración: Taller de Arquitectura 960. UDLA, 2017

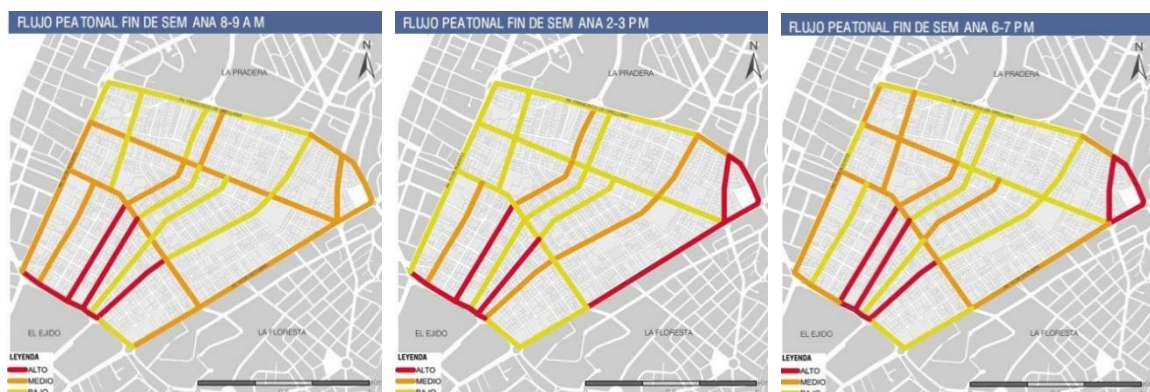


Gráfico No. 5 Flujo peatonal fin de semana
Fuente y elaboración: Taller de Arquitectura 960. UDLA, 2017

Actualmente las vías tienen una importante ocupación con zona azul, debido a los desplazamientos motorizados que demandan de zonas de estacionamiento, lo que hace que este

servicio tenga **el 44% del espacio de la calle**, dificultando los desplazamientos peatonales y la fluidez de las conexiones vehiculares. Con la consecuente repercusión en la calidad del aire, con altos índices de contaminación y saturación por ruido generado entre otras razones por acumulación de tráfico.

La Mariscal, sin embargo, **tiene un potencial de plazas y áreas verdes** que pueden contribuir a su calidad ambiental y paisajística, y **convertirse en espacios de promoción cultural e integración social**. El Ejido y el parque Julio Andrade son las áreas verdes más importantes a la que se suman el parque Gabriela Mistral y un conjunto de plazas como son: Plaza Quinde, ubicada en las calles Foch y Reina Victoria; Plaza República, ubicada en la Av. Amazonas y calle Veintimilla; Plaza Borja Yerovi, ubicada en las calles Jerónimo Carrión y 9 de Octubre; Plaza de los Presidentes, ubicada en la Av. Amazonas y calle Jorge Washington; y Plaza de la Memoria, ubicada en la Av. Patria y 12 de Octubre

4.1.3 Alta concentración de lotes y edificaciones subutilizados

La Mariscal sufre un proceso permanente de vaciamiento, oficinas que cambian de locación hacia el Norte de la ciudad, edificaciones patrimoniales sin uso, edificaciones estatales que por su relocalización en las plataformas gubernamentales están vacías, entre otros. Actualmente suman **93 lotes** en condición de subutilización con tendencia al incremento y con uso preferente estacionamiento.



Lotes con uso de parqueaderos, luego de derrocar edificaciones

La débil participación del sector inmobiliario en la dinamización económica y transformación en el área de estudio se puede evidenciar en el contraste que se genera entre los predios posibles de aprovechamiento y las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Edificaciones correspondientes al periodo 2014-2017 que se han emitido en el sector La Mariscal. La Ordenanza Metropolitana No. 0433 de fecha 23 de septiembre de 2013 establece el Objeto y Alcance de la Licencia Urbanística de Edificación, e indica en el inciso 1 que: “A través de la LMU (20) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al administrado el inicio de la intervención constructiva, de acuerdo a los certificados de conformidad del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas”. Como se puede Observar en los gráficos No. 6 y No.7, hay un total desequilibrio entre predios aprovechables y la entrega de licencias LMU 20, graficadas por año con apenas 29 LMU20 en 4 años de 2014 a 2017.

El área más afectada por la subutilización de predios y edificaciones es el área sur, comprendida entre las avenidas Veintimilla, 10 de agosto, Patria y 6 de Diciembre, como se puede apreciar en el gráfico No. 6 hay una gran concentración de lotes vacantes con uso de parqueadero a lo que se

suman alrededor de 20 edificaciones entre públicas y privadas sin uso o con uso exclusivo en plantas bajas.



Gráfico No. 6: Lotes vacantes subutilizados

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

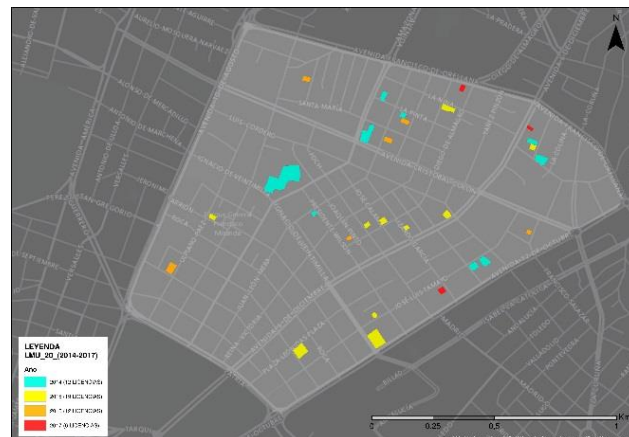
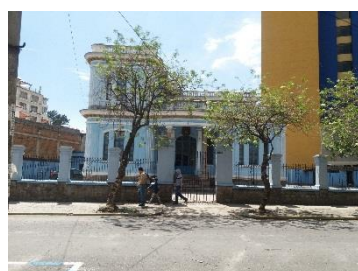
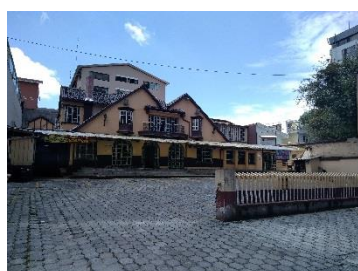


Gráfico No. 7: LMU20 entre 2014 y 2017

Así también, el área norte entre las avenidas Cristóbal Colón, Amazonas, Francisco de Orellana y 6 de Diciembre, existe un importante número de predios que ofertan el servicio de estacionamientos. La oferta privada de estacionamientos está asociada a los servicios comerciales y a las instituciones que se concentran en este sector. Existen importantes instituciones tanto públicas como privadas, SENPLADES, COFIEC, Mutualista Pichincha, Hotel Colón, Mercado Artesanal, Judicatura, Flagrancia, IMOBILIAR, Ministerio de Cultura y Patrimonio, entre otras, que demandan de zonas de parqueo con largos periodos de permanencia, que no son cubiertos por la zona azul. Lo que ha hecho que el negocio del servicio de parqueo sea una alternativa fácil e inmediata de operar sin mayor inversión y así cubrir esta necesidad.

Por otra parte las edificaciones subutilizadas desocupadas con usos parciales, aportan a la percepción de inseguridad y abandono del área. Frente a esta situación se requiere un tratamiento normativo que facilite su reconversión funcional, privilegiando la oferta de vivienda en diferentes categorías como vivienda de estudiantes, vivienda social, y/o equipamiento asociado a la función residencial.



Edificaciones subutilizadas

En el área sur, existe una actividad matutina intensa asociada a los servicios y al comercio, luego de ese periodo de tiempo el área de influencia de estos servicios se ve abandonada y es foco de acciones delictivas que incrementan la percepción de inseguridad en toda la zona, como se puede ver en el gráfico No. 8, elaborado con base a registros de robos, homicidios y accidentes ocurridos hasta el año 2014, el punto más oscuro del mapa representa el mayor foco de inseguridad.

El espacio Público de esta área, ha sido adecuado y mejorado en su condición física con el soterramiento de los cables. La importante inversión, con evidente beneficio a la calidad del espacio público, tiene un aprovechamiento social limitado, en el rango de los horarios de atención de los servicios administrativos y financieros ofertados en el área.

Por lo expuesto, es necesario generar condiciones de uso y ocupación que contribuyan a su dinamización en horarios extendidos, con actividad que garantice presencia social y seguridad.

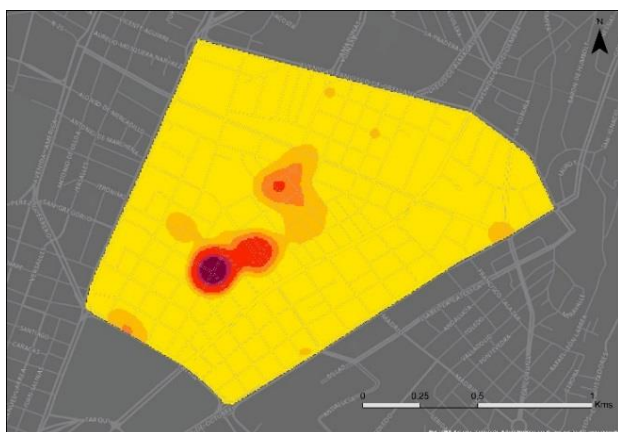


Gráfico No. 8: Niveles de Inseguridad
Fuente: Policía Nacional.
Elaboración: Equipo Plan Especial, STHV-DMDU-2017



Gráfico No. 9: Área de soterramiento
Fuente y Elaboración: STHV-DMDU-2017

4.1.4 Deterioro de edificaciones patrimoniales

Una de las principales características urbano-arquitectónicas del sector La Mariscal, es su legado arquitectónico. Éste aporta al barrio y a la ciudad un espacio de la memoria del proceso urbano que configuró la expansión de la ciudad con una trama asociada al concepto de ciudad jardín, con nuevos usos, nueva tipologías arquitectónicas, nuevos materiales constructivos y grandes expectativas inmobiliarias.

En la actualidad, existen 196 edificaciones que pertenecen al inventario de edificaciones protegidas del Distrito Metropolitano de Quito, según la Ordenanza Metropolitana No. 0260 de Áreas Históricas de 04 de Junio del 2008 y además 92 edificaciones están en proceso de incorporación a dicho inventario. Estas edificaciones tienen diversos niveles de intervención, y muchas veces, por su nuevo uso como alojamiento o como restaurantes, son objeto de intervenciones poco acertadas que afectan tanto al inmueble histórico como al espacio público inmediato.



Gráfico No. 10: Edificaciones consideradas en el inventario de edificaciones protegidas
Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

Como se puede observar la mayor concentración de edificaciones protegidas se encuentran en el núcleo, por lo que su uso es actualmente comercial con actividades económicas vinculadas al turismo. El uso de los retiros en esa zona, si bien es permitido, la falta de claridad de la norma técnica ha provocado intervenciones que afectan su puesta en valor y contribuyen al deterioro físico ambiental de La Mariscal en general y del núcleo en particular. El uso adecuado de los retiros, con una norma clara y de estricto cumplimiento, así como el control y sanción a su incumplimiento, pueden contribuir a la recuperación de la riqueza y belleza patrimonial de esta importante área de La Mariscal, dando calidad a los establecimientos y potenciando su atractivo turístico.



Ocupación de retiros, “Cajas de Cristal”

Es lamentable que, a pesar de ser parte del Patrimonio Cultural de la Ciudad, estas edificaciones no se han beneficiado de programas de apoyo económico con los que cuenta la municipalidad, dirigido a los propietarios de inmuebles patrimoniales, para la conservación y puesta en valor de los inmuebles; como si sucede con el Centro Histórico. Este hecho debe ser solucionado, y los beneficios a los que tienen derecho deben ser difundidos en la población, para evitar un comportamiento de rechazo a la declaratoria, que puede concluir con la pérdida definitiva de este recurso cultural, como en efecto ya sucedió con el derrocamiento de varias edificaciones que buscaban evitar su declaratoria.

Esta es una actitud que solo se entiende, ante la ausencia de una política pública que reconozca la carga impuesta al ciudadano y cree las condiciones para otorgarle beneficios frente a esa responsabilidad de conservación. Se hace necesario, para evitar inconformidad con el reconocimiento como patrimonio cultural, incorporar políticas de compensación frente a su condición de protección, y, potenciar la capacidad de **uso residencial que aún tiene algunas de estas edificaciones**. El cambio de uso de vivienda a actividades económicas contribuye al descenso de población en el área de estudio.

La comunidad en los talleres de diagnóstico participativo, en relación a la calidad del espacio público hace especial énfasis en:

- Predios abandonados y en mal estado
- Actividades ilícitas
- Mal estado de inmuebles patrimoniales
- Mal estado de las aceras y falta de arbolado
- Contaminación visual por publicidad e infraestructura en mal estado
- Existe una cantidad de residentes temporales que desemboca en una falta de apropiación del espacio público y mal comportamiento.
- Falta de equipamiento de cultura y recreación
- Soterramiento no cubre toda La Mariscal sino solo un área
- Falta de áreas verdes de carácter recreativo infantil

4.2 PÉRDIDA DE LA FUNCIÓN RESIDENCIAL Y DISMINUCIÓN DE POBLACIÓN.

El estudio realizado por el Instituto de la Ciudad, con base a los datos del INEC, confirma la percepción ciudadana, que la Mariscal pierde residentes progresivamente. El estudio señala que actualmente cuenta con aproximadamente 10.617 residentes, lo que representa una pérdida de residencialidad del 18 % comparado con el número de residentes con que contaba en el año 2010, que eran 12.976 habitantes. Esto representa una pérdida de 2.366 residentes en 7 años.

Este patrón no se ha modificado hasta la presente fecha. Situación que afecta a una importante área de La Mariscal. En el gráfico No. 10, se puede visualizar la distribución de la población por manzanas lo cual tiene una relación directa con la densidad poblacional la cual oscila entre 26Hb/ha y 53 Hb/ha que es la generalidad del área de estudio, con zonas específicas de mayor densidad ubicada hacia la zona oriental entre las calles José Tamayo y Avenida 12 de octubre, y las avenidas Coruña y Orellana, que presenta mayor desarrollo inmobiliario y la densidad oscila entre 80 Hb/ha y 280 hb/ha.

Aspectos relacionados a: (i) la tendencia monofuncional por servicios administrativos, públicos y privados, de ciertos subsectores; (ii) la presencia de lotes y edificaciones en condiciones de abandono y deterioro, (iii) la ausencia de políticas e incentivos frente a los bienes patrimoniales, (iv) el incremento de la percepción de inseguridad del sector, hacen que **residir en La Mariscal sea poco atractivo** y no promueva la inversión inmobiliaria residencial.

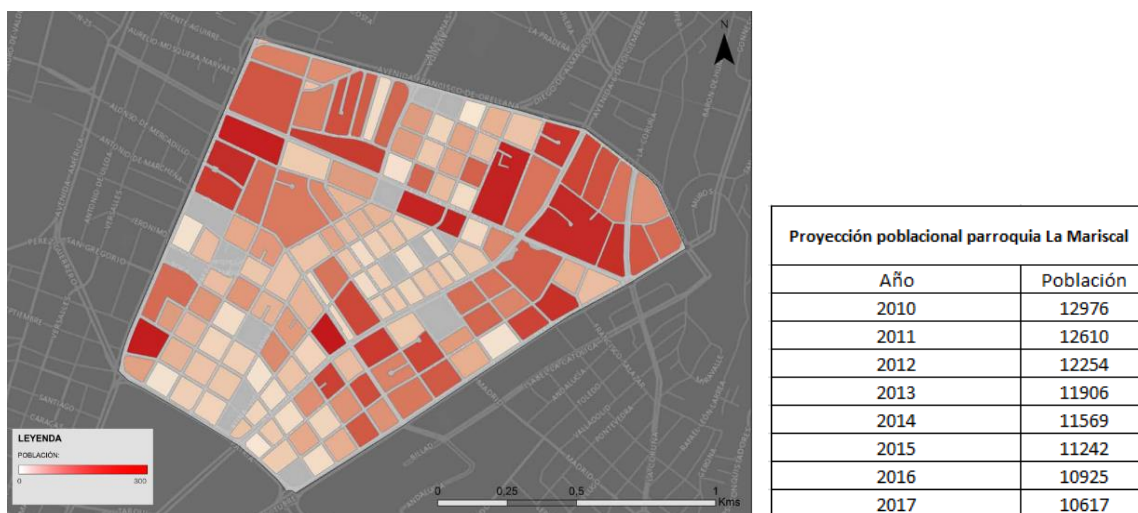


Gráfico No.11: Población por manzanas

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

Según datos obtenidos en el último Censo (2010), en el análisis por manzanas, existen cuatro tipos en la tenencia de los inmuebles, las cuales se clasifican en: propia, regalada, prestada y arrendada. Los inmuebles arrendados predominan en el sector con 43%, seguido por 30% inmuebles propios. Los porcentajes más bajos, son el 19% de inmueble prestado y el 8% regalado. Si se suman todas las categorías que no son propio, se concluye que el 70% de propietarios se han relocalizado, emigrando a otras zonas de la ciudad o del distrito.

Si los inmuebles en arrendamiento predominan, da cuenta de la presencia de nuevos pobladores y nuevos usos. Es un espacio que acoge un amplio número de migrantes sudamericanos y africanos que hacen de este espacio su lugar de vivienda y de trabajo: este aspecto requiere la atención de políticas sociales para la inclusión y convivencia con de los nuevos pobladores. Fomentar la corresponsabilidad de los residentes y empresarios con la conservación del barrio, que a la vez es la conservación de su hábitat para la vivienda y para los negocios.

4.3 ALTO FLUJO Y CONGESTIÓN VEHICULAR

Como se señaló al inicio del presente documento, La Mariscal es una importante centralidad urbana, con una amplia cobertura de transporte público y fácil accesibilidad, sin embargo este hecho, que en principio es un factor favorable, ha contribuido en la actual situación de deterioro de La Mariscal. Se lo expresa en dos elementos: i) Transporte público y las conexiones este-oeste-este; y, ii) Servicios de estacionamientos y ocupación de vías con zona azul.

4.3.1 Transporte público y conexiones este-oeste-este de la ciudad

La articulación Norte-Sur, Sur-Norte de la ciudad es un eje fundamental en el crecimiento y desarrollo de Quito, muchos barrios tradicionales se han visto transformados por esta necesidad de articulación de la ciudad. Actualmente por La Mariscal atraviesan 38 de rutas de transporte público y dos de las tres líneas Bus Rapid Transit, BTR, que actualmente tiene la ciudad, lo que convierte al sector en un lugar con gran facilidad de acceso, además dentro de poco también contará, en su proximidad, con dos de las paradas del Metro de Quito, cubriendo ampliamente esta área con servicio de transportación pública.

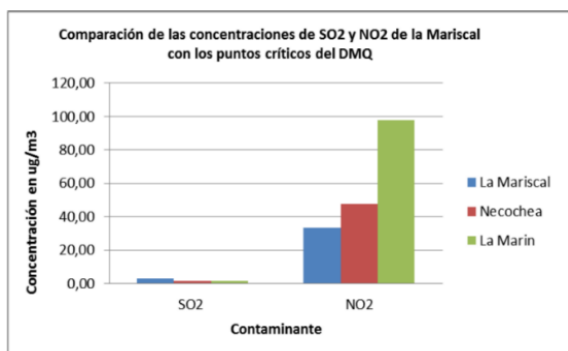
Con la puesta en funcionamiento del Metro, los buses convencionales deberán reestructurar sus rutas, lo que permitirá bajar la presión sobre esta zona y bajar los índices de contaminación por combustión de automotores.



Gráfico No 12: Red de transporte público BTR-Metro y conexiones vehiculares Este-Oeste

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

La ubicación de La Mariscal, también la convierte en un punto de conexión estratégica en sentido Este- Oeste y viceversa. Importantes flujos vehiculares que ingresan a la ciudad desde los valles de los Chillos y Tumbaco se canalizan por este sector. La dificultad de conexiones Este- Oeste hace que vías como las calles: Luis Cordero, General Foch, Jorge Washington, Veintimilla, Wilson, actúen como ejes de conexión, intensificando y distribuyendo la movilización vehicular al interior de La Mariscal.



Cuadro No. 1: Contaminación del aire

Fuente y elaboración: Informe técnico de calidad del aire en La Mariscal, Secretaria de Ambiente, 2017

Así también, las vías colectoras como las avenidas Patria, Francisco de Orellana, 12 de Octubre, 6 de Diciembre y Cristóbal Colón tienen alta carga vehicular, tanto pública como privada. A estas se suman, con un rol de vías colectoras, en sentido norte-sur y sur-norte, las calles Reina Victoria

y Juan León Mera, este hecho define una importante función de articulación que actualmente recae sobre este sector.

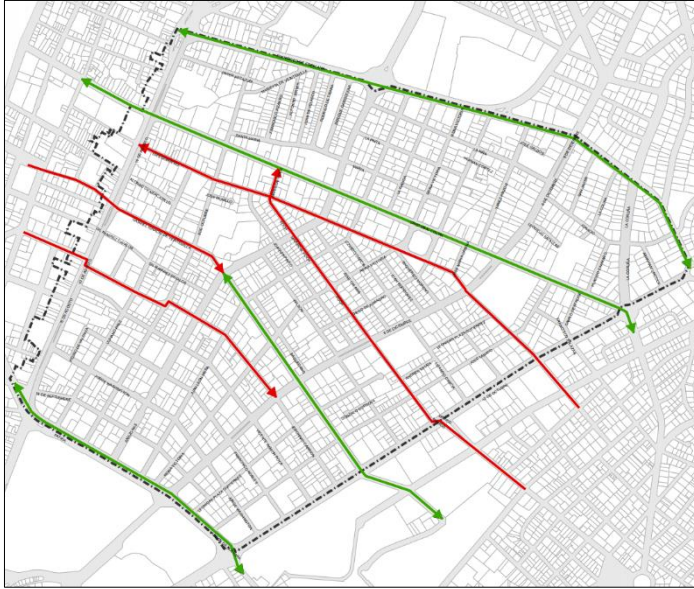


Gráfico No. 13: Conexión vehicular, este-oeste-este
Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

Estas condiciones de conexión y de servicios que oferta le dan a La Mariscal un importante **rol urbano de centralidad**. El alto grado de circulación y congestión vehicular, elevan el nivel de contaminación del aire por la combustión de los motores y por ruido, afectando la calidad de vida de residentes y empresarios del lugar.

4.3.2 Servicio de estacionamiento y Ocupación de las Vías con Zona Azul

Se ha mencionado que en La Mariscal existe un importante número de servicios públicos y privados que atraen flujo de usuarios que se movilizan hacia el área en taxis o en vehículo propio, requiriendo de servicios de estacionamiento. Igual atracción generan los servicios asociados al turismo, este último se intensifica en las horas de la noche. El 26% de la oferta de establecimientos turísticos de Quito se encuentran en La Mariscal, así, hoteles de lujo el 56%, alimentos y bebidas el 37%, locales de diversión y esparcimiento 38%.

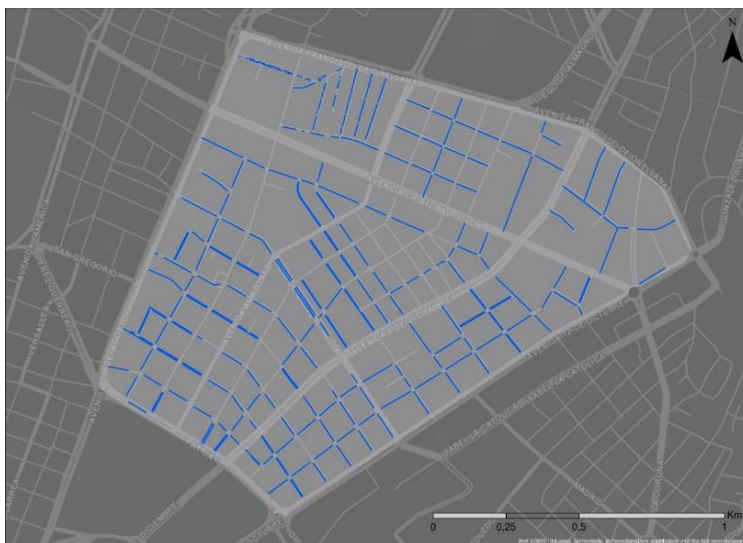


Gráfico No. 14: Zona Azul- ocupa 44% de la superficie de Vías
Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

Las actividades descritas han generado la implementación masiva de servicios de parqueo, identificándose en la zona un total de 6.758 plazas de estacionamiento de oferta privada, a la que se suman 2.746 plazas de oferta municipal en la Zona Azul y plaza El Quinde que dan un total de 9.504 plazas de estacionamiento. La tasa de rotación es de 3.4 lo que implica que en La Mariscal usan este servicio 32.313 vehículos diariamente. La aparición, muchas veces irregular del servicio de estacionamientos privados, puede tener un carácter intermitente en función de la demanda inmediata sea asociada a servicios administrativos o a servicios turísticos. De esta forma se subutilizan numerosos e importantes lotes de terreno, en desmedro de una inversión inmobiliaria estructurada para brindar este servicio. Los lotes que tienen este uso representan 82.283,68 m² lo que corresponde el 4.43% de la superficie de La Mariscal.

Se debe destacar que la oferta en la zona azul, ocupa el 44% de las vías de La Mariscal, lo que dificulta el tránsito tanto vehicular como el peatonal.

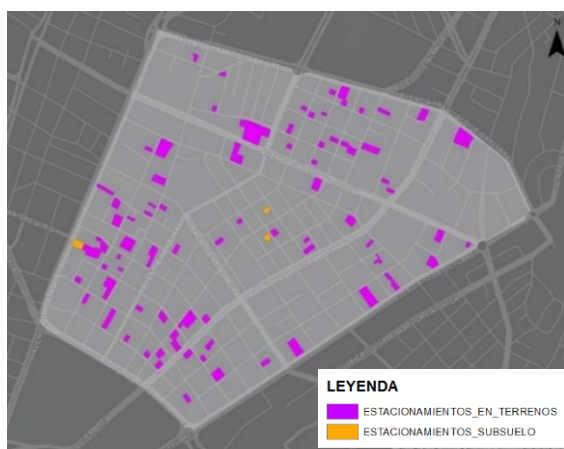


Gráfico No. 15: Lotes con uso de parqueadero

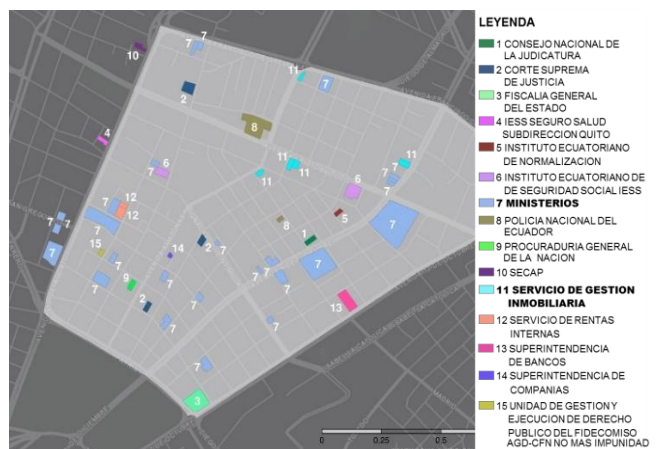


Gráfico No. 16: Predios que ofrece servicios administrativos

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial "La Mariscal"-STHV-DMDU-2017

Se pueden apreciar en los gráficos No. 15 y 16 una correlación entre el emplazamiento de las edificaciones de la administración Pública y la ubicación de lotes con servicio privado de estacionamiento. Es decir la demanda en estos casos se orienta a horarios de trabajo. Particularmente en la zona Sur de La Mariscal se ubican actividades administrativas que hace que fuera del horario de este servicio sea un área de poco uso e incrementa la sensación de inseguridad, en este caso por falta de actividad.

A estos elementos se suman los servicios de abastecimiento de productos y/o mercancías, actualmente se realizan 3.163 entregas al día en horario abierto, es decir sin restricción horaria, sin embargo se identifica una concentración del servicio de abastecimiento entre 11h00 y 14h00. El cual demanda zonas de parqueo específico, que hoy se realiza en la zona azul sin regulación ni control.

En horarios nocturnos, la afluencia de taxis incrementa la congestión vehicular, principalmente en el área del núcleo.

Sobre esta problemática, *Alto flujo y congestión vehicular*, los análisis realizados participativamente con la comunidad, ubican los siguientes efectos en su entorno:

- Contaminación ambiental por alto flujo vehicular
- Gran oferta de estacionamientos públicos, en lotes sin construcción.,
- Gran cantidad de transporte público pesado atraviesan el sector
- Vías de tamaños mínimos no son aptas para circulación

- La mayor cantidad de espacio público de las vías son para el vehículo

Todos estos elementos contribuyen al alto flujo y congestión vehicular, las acciones que permitan disminuir el impacto de la circulación motorizada en la calidad de espacio urbano que reclama la ciudadanía, son detalladas en la propuesta de actuación del Plan.

5. PROBLEMÁTICAS ASOCIADAS AL NÚCLEO

El área delimitada como núcleo, es un importante polo de atracción para el ocio y la recreación, así también forma parte de recorridos turísticos que ofrece la ciudad a sus visitantes, esto le ha convertido en la más importante Zona Rosa de la ciudad. Esta condición ha sido moldeada por su tendencia histórica y acciones públicas que han favoreciendo usos económicos vinculados servicios turísticos. Las actuaciones en el espacio público ha motivado la inversión privada. Sin embargo su éxito, hoy es una causa de deterioro, el análisis realizado con la comunidad sintetiza los siguientes grandes problemas en el ámbito territorial

5.1 SATURACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL NÚCLEO

El núcleo de la Mariscal es hoy la más importante Zona Rosa de la ciudad, los usos de suelo tienen una compatibilidad diferente, de usos de suelo con respecto al resto del DMQ. Esto responde a la Ordenanza Municipal 036 de 06 de febrero de 2009, la cual permite en la **zonificación R3** usos CZ1A y CZ1B que hace referencia a la implantación de: Bares, Discotecas, Karaokes, Salones de Eventos, **sin acogerse a distancias reglamentarias de implantación vigentes para el DMQ**. Esto ha facilitado la implantación de estas actividades económicas, en un reducido espacio sin restricción en su emplazamiento que ha degenerado con el tiempo en una saturación de este uso, saturación en ruido y deterioro del entorno.

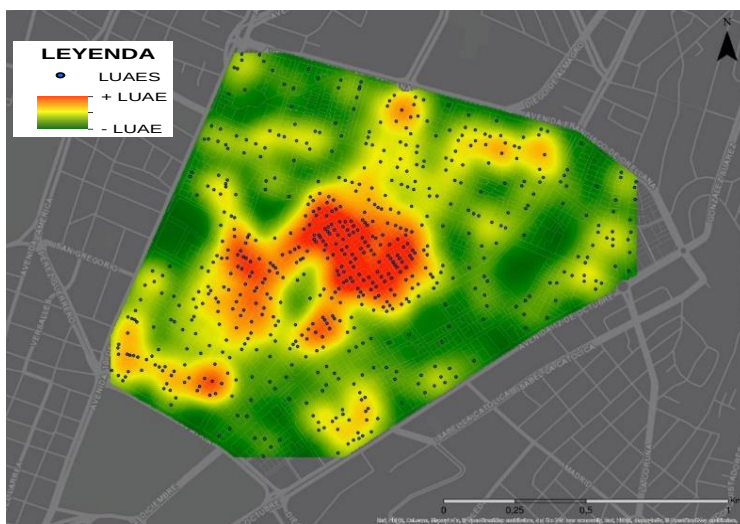


Gráfico No. 17. Mapa de calor LUAES

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

De las 1.926 LUAES entregadas, el 46,42% es decir 894, son de actividades económicas asociadas al servicio de alimentación y bebidas que se categoriza en dos grupos según sea una bebida con o sin alcohol. La primera representa, 597 LUAES, las cuales se concentran en la Plaza el Quinde y sus alrededores, mientras que la segunda representa 297 LUAES que se ubican de manera más dispersa. Las restantes LUAES se distribuyen en servicios administrativos 151; salud 127; alojamiento 99, agencias de viajes 92, y otras como: farmacias, bazares, artesanías, notarias, muebles, etc.



Gráfico No. 18. Concentración de LUAES asociadas a expendio de alcohol
Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

La facilidad que le otorga el PUOS al uso R3, en una parte del núcleo, para la implantación de Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, del tipo Bares, Discotecas Karaokes, **sin una norma que regule condiciones apropiadas de implantación como son las distancias**, ha favorecido la aglomeración de estas actividades en la Plaza el Quinde y sus alrededores. Por otra parte **no existió un límite de LUAES por lote**, generando una tendencia a la tugurización de establecimientos, llegando a detectarse hasta 8 LUAES por lote, con una evidente consecuencia en la pérdida de calidad en el servicio. Esta última condición, sido corregida por la OM 210 de 2018, modificatoria de la OM 127 de 2016, que aprueba el PUOS; actualmente solo se permite una LUAE por lote, sin embargo la problemática está dada y será necesario implementar formas de control más eficientes que contribuyan a reequilibrar la oferta en el área.

Por otra parte el registro de la LUAE no evidencia la real actividad económica que se realiza. Gran cantidad de las licencias emitidas por el Municipio no coinciden con la actividad económica que en realidad se ejerce y que está vinculada con venta de alcohol. Esta situación, como es de esperarse, suscita malestar en los residentes y en los empresarios del sector por el incumplimiento de requisitos y norma, de varios establecimientos, sin una evidente sanción de la autoridad municipal; además no permite un análisis acertado del número de locales con actividades económicas vinculadas al expendio de alcohol, e induce al incremento progresivo de actividades informales.

Un sistema más ágil y efectivo de emisión y sobre todo de control, se hace necesario para direccionar un cambio positivo en el Núcleo.

A este respecto la comunidad se ha manifestado en los siguientes términos:

- 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, solicita una mayor coordinación entre la Agencia Metropolitana de Control AMC y la entidad municipal que se encarga de entregar la LUAE.
- Descontento a la complejidad del proceso de adquisición de una LUAE y los tiempos que toma su viabilidad.

- Existen muchas actividades camufladas bajo otras actividades económicas posiblemente ilegales, lo que ocasiona problemas sociales y de seguridad.
- Las LUAE deberían ser más específicas en ciertas actividades. Por ejemplo, el tema de la cultura, debería ser especificado con su diversidad de ramas.
- Muchos establecimientos de diversión nocturna funcionan, bajo otras licencias, sin licencias, o con licencias falsas, y no existe un control adecuado sobre esto.
- Adicionalmente, la comunidad manifestó que las actividades que se permiten dentro del uso de suelo R3, generan conflictos entre residentes y comerciantes, debido al ruido excesivo, venta de drogas y problemas de violencia en la calle. Es así que, existe mucha inconformidad sobre las actividades permitidas en este tipo de suelo.

5.1.1 Exceso de Ruido por concentración de actividades económicas

La acumulación de actividades económicas CZ1A y CZ1B (bares, discotecas, karaokes) es la respuesta a la gran demanda de la población principalmente juvenil, que ha hecho de este lugar su punto de encuentro para la diversión. La alta afluencia de público, tanto peatonal como vehicular, a la Plaza el Quinde (La Foch) y sus alrededores, es una fuente importante de ruido a éste se suma la producción de ruido propia de los establecimientos.

El informe de la elaboración del Mapa Estratégico de Ruido (MER) de La Mariscal, 2018, de la Secretaria de Ambiente determina que *el ruido constituye un contaminante ambiental que impacta negativamente en la salud y calidad de vida de los seres humanos y seres vivos. Según la Organización Mundial de la Salud, OMS, en ciudades Europeas altamente pobladas más del 40% de su población se encuentra expuestas a niveles sonoros superiores a 55 dBA y 20% a niveles superiores a los 65 dBA. Los efectos que causan en los seres humanos van desde la interferencia con la comunicación, pérdida de audición, trastorno del sueño, problemas cardiovasculares y psicofisiológicos, reducción del rendimiento, molestia y efectos sobre el comportamiento social, además de consecuencias económicas negativas para una comunidad, barrio o sector.* En razón de lo cual y en cumplimiento a la norma nacional vigente, TULSMA anexo 5 sección 7, que determina:

Corresponde a los GAD Municipales con una población mayor o igual a 250.000 habitantes elaborar mapas de ruido ambiental como una herramienta estratégica para la gestión del control de la contaminación acústica y la planificación territorial. Énfasis añadido

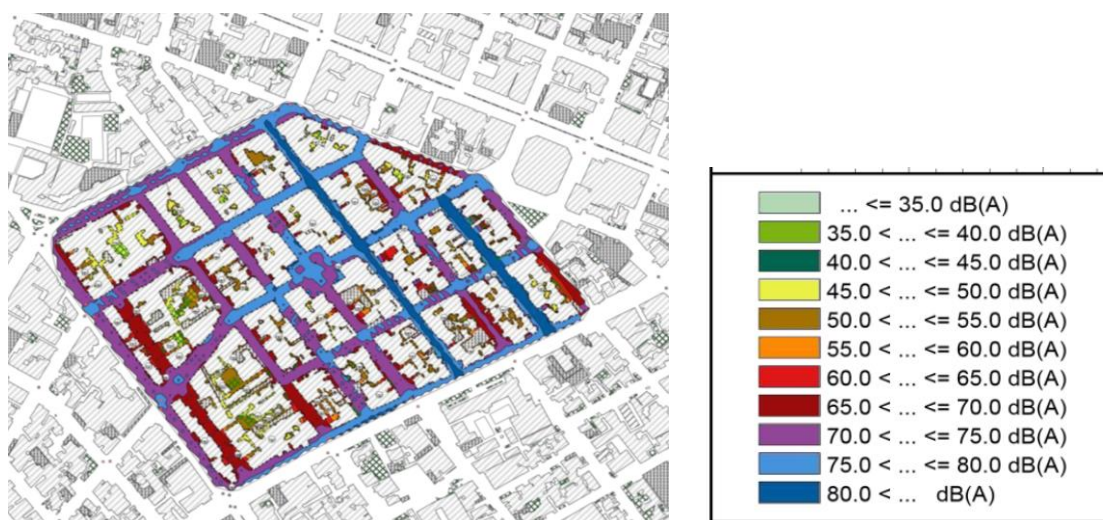


Gráfico No. 19. Mapa de niveles sonoros Zona Rosa, AZ La Mariscal, Ldn.

Fuente y elaboración: Secretaria Metropolitana de Ambiente, Informe de la elaboración del Mapa Estratégico de Ruido (MER) La Mariscal, 2018.

La Secretaria de Ambiente ha elaborado el mapa estratégico de ruido para La Mariscal, del cual se extrae el gráfico No. 19, que representa la medición promedio anual del indicador Ldn (día, noche), en el polígono del núcleo. Se aprecia que los decibeles (dB) promedio en el área, están en los rangos de 65dB a 80dB, muy por encima de la actual norma.

Dentro de los datos considerados para la elaboración del MER La Mariscal, el informe, analiza 84 bares como fuente puntuales de ruido y determina que en promedio estos establecimientos generan tanto en el día como en la noche, entre 85 dB y 92 dB, hecho que sin duda contribuye a la saturación acústica del lugar.

Sin embargo se debe considerar, que las actividades que ahí se realizan tienen una naturaleza generadora de ruido, por lo que será necesario definir niveles permitidos de ruido acorde al tipo de actividad y que se categorizado para el espacio público. Con una norma acorde es necesario implementar controles que regule la emisión de ruido al espacio público. Tomando medidas estrictas de aislamiento acústico en los distintos establecimientos que tienen fuentes de emisión sonora y transmiten el mismo al espacio público.

5.1.2 Alta percepción de Inseguridad.

La acumulación de actividades en determinados sectores de La Mariscal, así como la falta de ellas en otros sectores, ha generados niveles importantes de inseguridad. Los datos que se exponen son obtenidos en el núcleo y están asociados a la zona rosa.

Los tipos de incidentes que se destacan en el gráfico No. 20, son robos a personas y tiene una densidad alta y moderada en la plaza El Quinde (Foch) y su entorno inmediato, con una tasa de crecimiento del -77,64%. Si bien los datos dan cuenta de una importante baja en el cometimiento de delitos, la percepción de peligro en la ciudadanía no es proporcional.

Para reducir el cometimiento de delitos, la principal estrategia es la Prevención Situacional, la cual reduce los niveles de victimización y genera un aumento en la percepción de seguridad. El fortalecimiento de la organización y participación ciudadana, para establecer mecanismos de disuasión y prevención en el territorio es la base.

El sector La Mariscal mantiene 21 sistemas de alarma comunitaria, con un total de 504 familias, Las cuales reciben capacitación en los siguientes temas: Gestión de Riesgos, Seguridad Vial, Espacio Público, Prevención Comunitaria, Violencia de Genero, Maltrato Infantil, Convivencia Ciudadana y buen uso de las alarmas comunitarias. Las capacitaciones están dirigidas a los funcionarios de negocios de alojamiento y establecimientos turísticos que mantienen relación directa con la comunidad, con el fin de mejorar la convivencia pacífica en el sector.

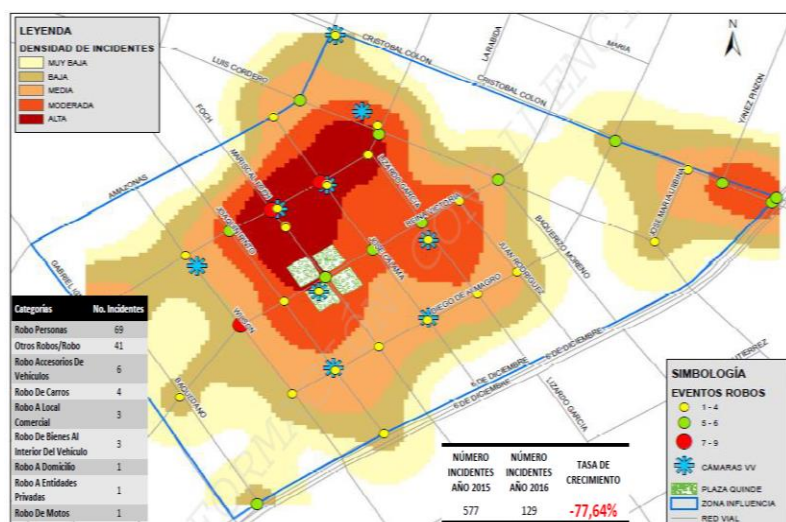


Gráfico 20: Robos en la Zona Rosa (Núcleo)

Elaboración y Elaboración: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana – Estudio de Percepción de Seguridad en el Espacio Público Plaza Foch, 2017

A estas estrategias es importante sumar estrategias que involucren al consumidor, al usuario de este espacio que dan un mal uso al mismo. Involucrar a las universidades vecinas del sector, pues son parte del problema.

Se evidencia en el gráfico No. 21, que los delitos se concentran en horas de la noche y madrugada, que son las horas de mayor afluencia de personas que van en busca de diversión, el mejoramiento del espacio público con mayor iluminación, y, control en el expendio de alcohol es importante para favorecer la baja en el cometimiento de delitos.

Por otra parte, es de suma importancia que las autoridades nacionales en coordinación con el municipio den muestras claras y efectivas del control del: i) Micro tráfico de droga en el núcleo, este un problema que se agudiza día a día; y, ii) Prostitución en calle. Es uno de los factores más importantes junto con la venta, sin control, de alcohol, que han generado el paulatino deterioro de esta importante zona de La Mariscal.

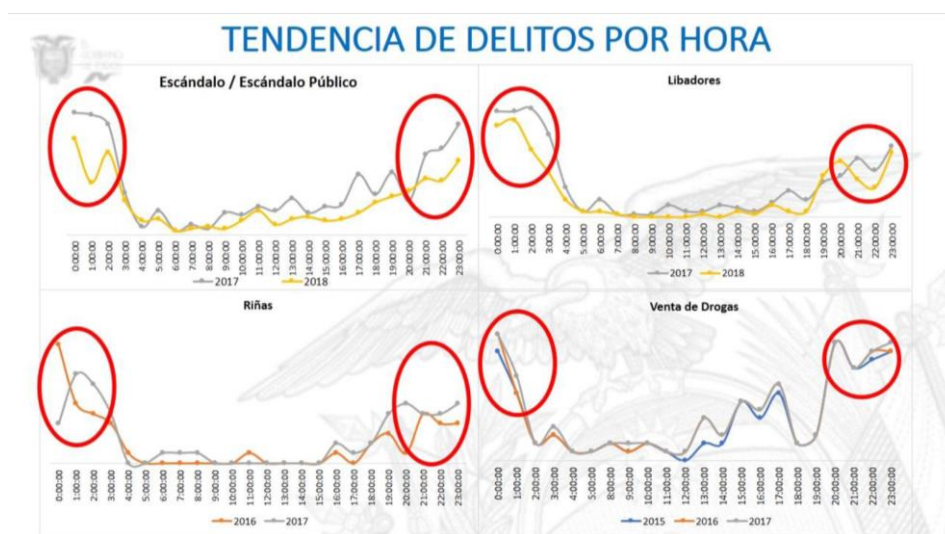


Gráfico 21: Tendencia de delitos por hora en la Zona Rosa (Núcleo)

Fuente y elaboración: Ministerio del Interior – Estrategia de Prevención en La Foch, 2018

En relación a la inseguridad la comunidad hizo énfasis en:

- La vigilancia implementada no es la suficiente para combatir los problemas de inseguridad que sufre el sector.
- 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.
- Debe mejorar la coordinación o alianzas entre la Policía Nacional y la Policía Metropolitana para enfrentar los problemas.
- La inseguridad afecta tanto a residentes como a turistas nacionales y extranjeros.
- Mayor coordinación entre instituciones Estatales y Municipales para un control y sanción eficaz y efectiva: (Policía, AMC, Superintendencia)
- Control que tienda a la disminución de la prostitución del sector.
- Extender los horarios de vigilancia: madrugada, días festivos y domingos
- Combatir el micro tráfico de droga de forma decisiva y radical, para mejorar la seguridad en el barrio.
- Fortalecer mecanismos internos de participación ciudadana en las entidades de control.

5.1.3 Inadecuada disposición de la basura.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Ambiente, ha desarrollado una serie de acciones, con el fin de gestionar los residuos sólidos y para que estos generen el menor impacto ambiental a la ciudad de Quito.

Para incentivar la cultura de separación de residuos, se ha instalado **811 Puntos Limpios** de recolección diferenciada por toda la ciudad, tanto en instituciones públicas como en privadas. En la Mariscal existen tres tipos de puntos:

- a) *Recolección de papel/cartón, plástico reciclable, brik/TetraPak, Enlatados, Vidrio: 13 puntos* de los cuales 8 puntos de acopio están en instituciones públicas con acceso privado; de las cuales 2 instituciones ya no se encuentran en La Mariscal; y 5 puntos de acopio en instituciones privadas de las cuales, **solo uno** con acceso público, ubicado en el Supermaxi de la 12 de octubre y Madrid, en el límite de la Mariscal y 4 con acceso privado.

El único punto de acceso público, se satura rápidamente, lo que evidencia una voluntad ciudadana que participar pero una escasa propuesta institucional para incrementar y gestionar la participación organizada de los ciudadanos en esta tarea.

- b) *Recolección de pilas: 9 puntos.* De los cuales 2 están ubicadas en instituciones públicas una con acceso privado y una con acceso público. Siete (7) en instituciones privadas del tipo farmacias y supermercados con acceso público
- c) *Recolección de aceite de cocina usado: 1 punto.* En una institución pública con acceso público

En el núcleo de La Mariscal, por las actividades económicas que concentra, se tiene una alta producción de desechos tanto por las mismas actividades como por la afluencia de público. El sistema de contenerización no ha sido adecuadamente utilizado por la ciudadanía. Su mal uso genera una acumulación de desechos fuera del contenedor y sin las respetar una adecuada disposición y clasificación de desechos que afecta el trabajo de los gestores comunitarios, capacitados por la Secretaria de Ambiente para el reciclaje, quienes por la dificultad de acceder a los desechos, han llegado incluso a ingresar dentro de los contenedores para obtener el material que garantiza su ingreso económico.

Por otra parte los contenedores en el núcleo ocupan aceras, lo que dificulta el tránsito peatonal y se han convertido en focos insalubres.

Frente a esta problemática y con la finalidad de apuntalar procesos de reciclaje en la ciudadanía y potenciar las capacitaciones, que a través de la Secretaria de Ambiente el municipio ha impartido, es fundamental que los puntos limpios sean más y con mayor facilidad de acceso a la ciudadanía, se requiere potenciar el sistema articulando la voluntad ciudadana con un modelo de gestión más efectivo.

6. PROPESTA: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN.

Frente a la problemática expuesta, el planeamiento urbanístico del sector que se instrumentará con la Ordenanza Metropolitana (OM) del Plan Especial La Mariscal, **reconoce a este sector con la diversidad de funciones que acoge en su territorio y el rol de centralidad que tiene en la ciudad.**

Una centralidad orientada a actividades turísticas y de esparcimiento en una parte importante de su territorio, que requiere de medidas que contribuyan a su equilibrio; y por otra parte, tiene actividades residenciales, culturales y administrativas que conviven en este momento con dificultad.

Con la finalidad de contrarrestar las problemáticas detectadas y favorecer el desarrollo equilibrado de La Mariscal se plantean cuatro objetivos estratégicos

OE 1.- Generar condiciones urbanísticas que propicien la revitalización económica y ambiental así como la seguridad.

OE 2.- Mejorar las condiciones de residencialidad para mantener a la población existente y atraer a nuevos residentes.

OE 3.- Reestructurar el sistema de movilidad con un enfoque predominantemente peatonal, que favorezca la calidad ambiental del sector y se articule a los sistemas Bus Rapid Transit (BRT) y Metro.

OE 4.- Recuperar el Núcleo de la Mariscal, sector delimitado por las avenidas Colón, 6 de Diciembre, Veintimilla y Amazonas, para que vuelva a ser un área segura y de calidad para el turismo y el entretenimiento.

PROBLEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIAS
Deterioro de las condiciones de seguridad y físico ambientales	Generar condiciones urbanísticas que propicien la revitalización económica, ambiental y de seguridad	1. Promover espacios de calidad paisajística, con enfoque de prevención situacional que aseguren la convivencia. 2. Equilibrio en el uso y ocupación del suelo. 3. Incentivar la conservación de edificaciones inventariadas: Edificabilidad Transferible.
Perdida de la función residencial y disminución de población	Mejorar las condiciones de residencialidad para mantener a la población existente y atraer a nuevos residentes	1. Repotenciar la estructura edificada y no edificada subutilizada. • Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. • Declaración de edificación subutilizada.
Alto flujo y congestión vehicular	Reestructurar el sistema de movilidad con un enfoque predominantemente peatonal, que favorezca la calidad ambiental del sector y se articule a los sistemas Bus Rapid Transit (BRT) y Metro.	1. Reestructurar la red vial con enfoque peatonal. 2. Potenciar red de ciclo vías. 3. Organizar un sistema de estacionamientos de borde.
Saturación de actividades económicas en el núcleo que generan acumulación de residuos y contaminación por ruido.	Recuperar el Núcleo de la Mariscal, para que vuelva a ser un área segura y de calidad para el turismo y el entretenimiento.	1. Incentivar el reequilibrio de actividades económicas y desconcentración a nuevos puntos de interés. 2. Regular y controlar la generación de ruido por actividades económicas

Cuadro No. 2: Objetivos y estrategias

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2018

6.1 GENERAR CONDICIONES URBANÍSTICAS QUE PROPICIEN LA REVITALIZACIÓN ECONÓMICA, AMBIENTAL ASÍ COMO LA SEGURIDAD.

Como se ha podido constatar La Mariscal vive un proceso progresivo de vaciamiento, que afecta notablemente a su calidad física, ambiental y de seguridad. La ordenanza prevé dotar de las

condiciones normativas, que apunten un proceso de cambio en La Mariscal y que actúe positivamente en su revitalización económica. Busca propiciar el desarrollo inmobiliario que evite actitudes especulativas con suelos improductivos. En esa dirección se establecen las siguientes estrategias:

- Equilibrio en el uso y ocupación del suelo
- Promover espacios de calidad paisajística, con enfoque de prevención situacional que aseguren la convivencia
- Incentivar la conservación de edificaciones inventariadas
- Promover modelos de gestión asociativo para la Disposición y reciclaje de los residuos sólidos secos inorgánicos

6.1.1 Equilibrio en el uso y ocupación del suelo.

El Plan Especial La Mariscal mantiene los polígonos establecidos en el PUOS para los usos de suelo Múltiple, RU3, RU2 y E, así como las compatibilidades determinadas en el mismo.

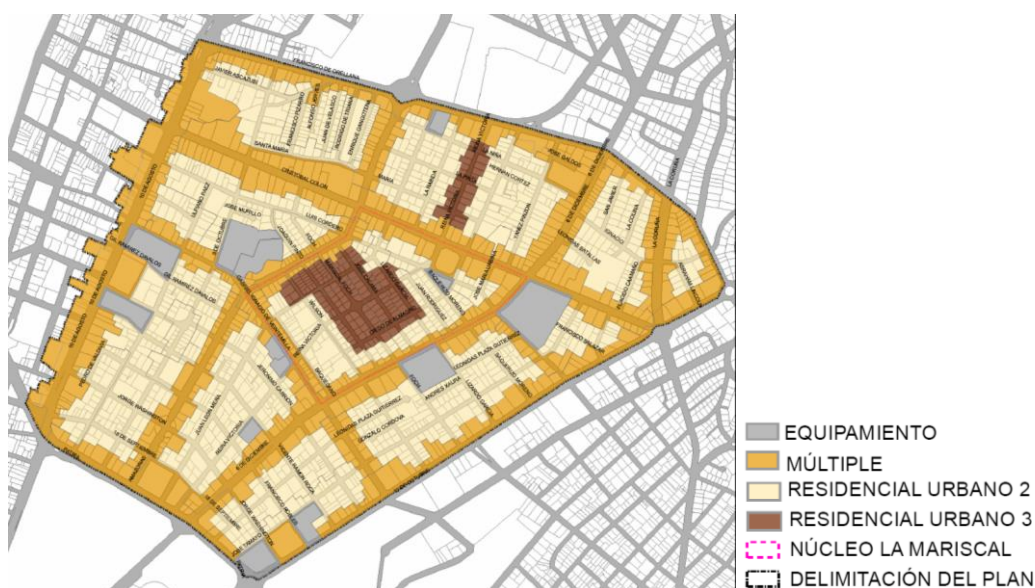


Gráfico No. 22: Propuesta uso de suelo

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial, STHV-DMDU-201

Sin desconocer la vocación de turismo y entretenimiento que tiene el núcleo de La Mariscal y en el interés de generar mejores condiciones de funcionamiento para las actividades de las categorías CZ1A y CZ1B, como Bares, Karaokes, Salas de Eventos y Discotecas estas deberán respetar una distancia entre ellas igual o superior a 25 metros, medidos desde el vértice más próximo entre los lotes, esta dimensión responde al frente promedio de los lotes existentes en La Mariscal, evitando con ello la aglomeración de este tipo de actividades y la concentración de fuentes emisoras de ruido. Así también deberán respetar la distancia de 200m con respecto a equipamientos, conforme lo determina el PUOS. Esta condición no se aplicará a los establecimientos que demuestren preexistencia conforme lo señalado en la Ordenanza 210, y observará igualmente la determinación de una LUAE por lote.



Así también, en procura de establecer un desarrollo homogéneo de la estructura edificada, se han simplificado a 12 (de 20) las zonificaciones existentes en La Mariscal, eliminando aquellas que permiten la ocupación del retiro frontal, acorde al cuadro No. 3.

Código zonificación	Zonificación	N° pisos	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Distancia entre bloques	COS PB	COS total	Lote mínimo	Frete mínimo
A21	A608-50	8	5	3	3	6	50	400	600	15
A24	A612-50	12	5	3	3	6	50	600	600	15
A19	A606-50	6	5	3	3	6	50	300	600	15
A8	A603-35	3	5	3	3	6	35	105	600	15
A27	A1016-40	16	5	3	3	6	40	640	1000	20
A28	A1020-40	20	5	3	3	6	40	800	1000	20
C10	C612-70	12	5	0	3	6	70	840	600	15
C1	C203-60	3	5	0	3	6	60	180	200	10
C3	C303-70	3	5	0	3	6	70	210	300	10
D1	D203-80	3	0	0	3	6	80	240	200	10
D7	D408-70	8	0	0	3	6	70	560	400	12
D8	D610-70	10	0	0	3	6	70	700	600	15

Cuadro No. 3: Ocupación de suelo- Propuesta
Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2018

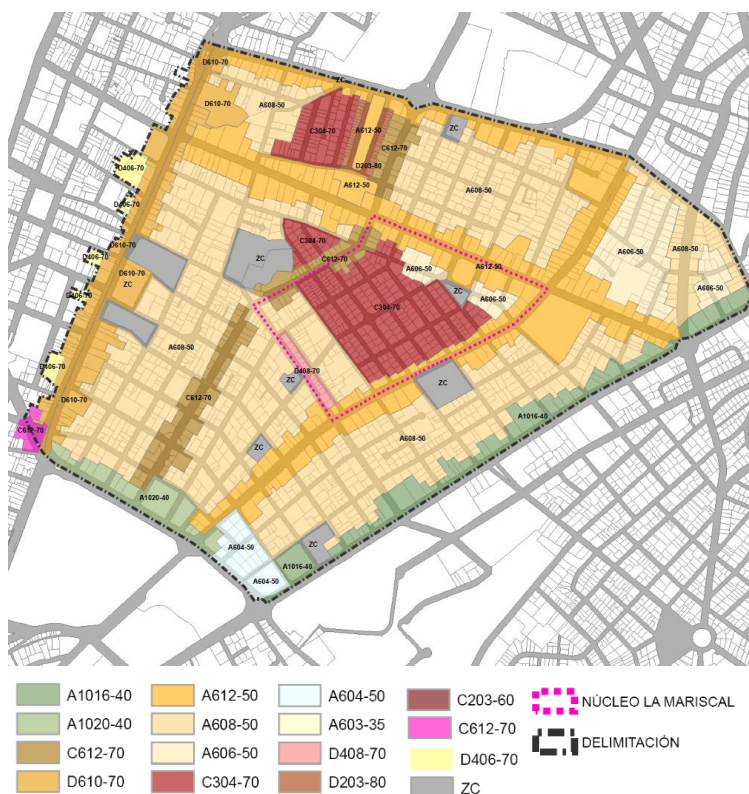


Gráfico No. 23: Ocupación de Suelo
Elaborado por: STHV equipo técnico
 Plan Especial la Mariscal, 2018

6.1.2 Promover espacios de calidad paisajística, con enfoque de prevención situacional que aseguren la convivencia.

Uno de los principales problemas identificados por la comunidad participante en los talleres de diagnóstico participativo se centró en la calidad del espacio público con especial énfasis en las condiciones de las veredas, ancho, falta de arbolado, falta de señalética apropiada entre otros.

Si bien en La Mariscal se hizo una importante inversión en el soterramiento de cables que mejoró significativamente la calidad del espacio público, con aceras mejoradas con elementos podotáctiles para facilitar la circulación de personas no videntes, esta actuación necesita estar articulada a una red de espacios públicos que favorezcan la diversidad de actividades y estar asociada a estrategias de pacificación del tráfico.

El flujo peatonal tiene rutas claramente definidas por horarios semanales y de fin de semana expuesto en los gráficos No. 4 y No. 5 de este informe, que coinciden con áreas de atractivo turístico. Así también se prevén importantes flujos desde las tres estaciones del Metro, cuya área de influencia incorpora a La Mariscal.

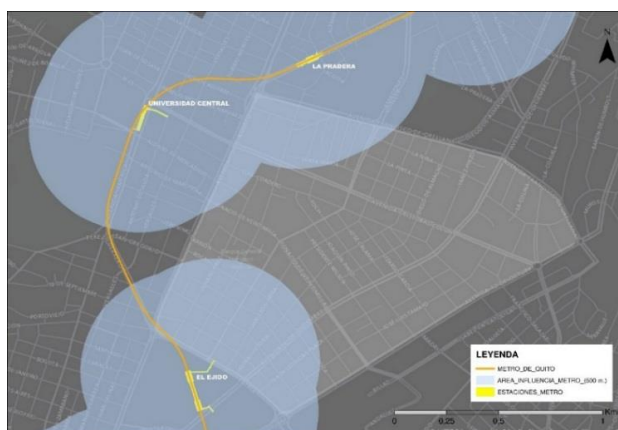


Gráfico No. 24: Área de influencia del Metro en La Mariscal

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2017

Tomando en consideración estos aspectos, se busca incrementar la superficie de caminabilidad adecuada y confortable para el peatón, a través de:

- ✓ Disminuir las áreas destinadas a los parqueos, pasar de la **Zona Azul** a la **Zona Verde**, para ampliar y arborizar veredas.



Recurar Zona Azul para Zona Verde

- ✓ Implementar plataformas únicas para definir conexión con estaciones del Metro y también para ejes que estructuran y conectan actividades de interés.
- ✓ Peatonizar permanentemente las calles Baquedano, Calama, Juan Rodríguez, y Baquerizo Moreno en el núcleo, con acceso exclusivo a residentes y propietarios de negocios que dispongan de garaje
- ✓ Peatonizar en horario nocturno, las calles Reina Victoria, Juan León Mera, Diego de Almagro, Foch, Pinto, y Wilson dentro del perímetro del Núcleo, para facilitar flujo peatonal y disminuir la incidencia de ruido motorizado.

- ✓ Diseñar a manera de plazas en plataforma única: el punto de salida del Metro en las Avenidas Amazonas y Patria; y, en las avenidas Patria y 10 de agosto, bajo el puente del Guambra
- ✓ Incentivar la recuperación de retiros verdes con fines paisajísticos que contribuyan a disminuir el efecto de “isla de calor”

Esta acción permitirá **incrementar en 74.076 m2 el espacio público** que pasa de 239.485 m2 a 313.561 m2; y articular la red verde de La Mariscal a la Red Verde Urbana propuesta para el Distrito. Los espacios, así incorporados, favorecen su disfrute con actividades de índole cultural, gastronómica, contemplación del espacio patrimonial, entre otras.

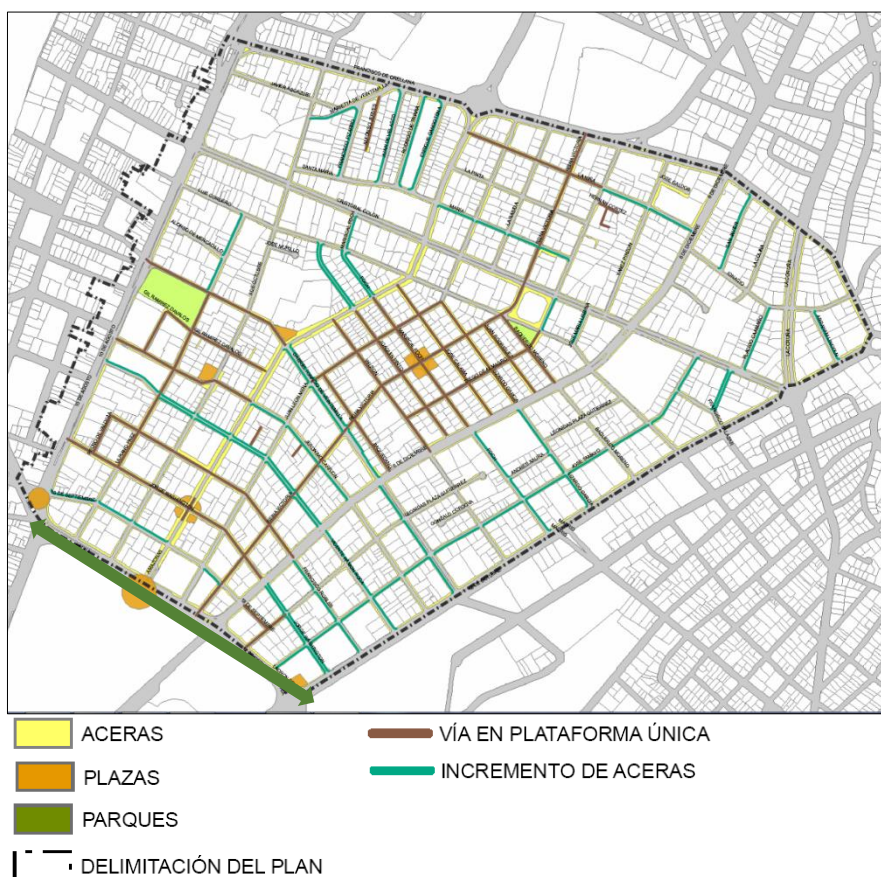


Gráfico No. 25: Red de Espacio Público y red verde urbana, en La Mariscal.

Fuente y elaboración: Equipo Plan Especial “La Mariscal”-STHV-DMDU-2018

Estas acciones están estrechamente relacionada con la redefinición de las características viales que se analizan en el numeral 6.3 de este informe.

El espacio público deberá incorporar estrategias de prevención situacional que incrementen la percepción de seguridad. Con la finalidad de conservar y mantener adecuadamente el espacio público se establecen:

- ✓ Estándares urbanísticos para la intervención del espacio público y el uso de retiros favoreciendo una ocupación con claros lineamientos técnicos, que no reproduzcan el efecto negativo de una mala interpretación de las Cajas de Cristal.
- ✓ Conectividad, cámaras de seguridad, e iluminación
- ✓ Mobiliario que incorpore el uso de energía alternativa
- ✓ Norma técnica para control de emisión de ruido en el espacio público.

Estándares Urbanísticos para la ocupación del espacio público

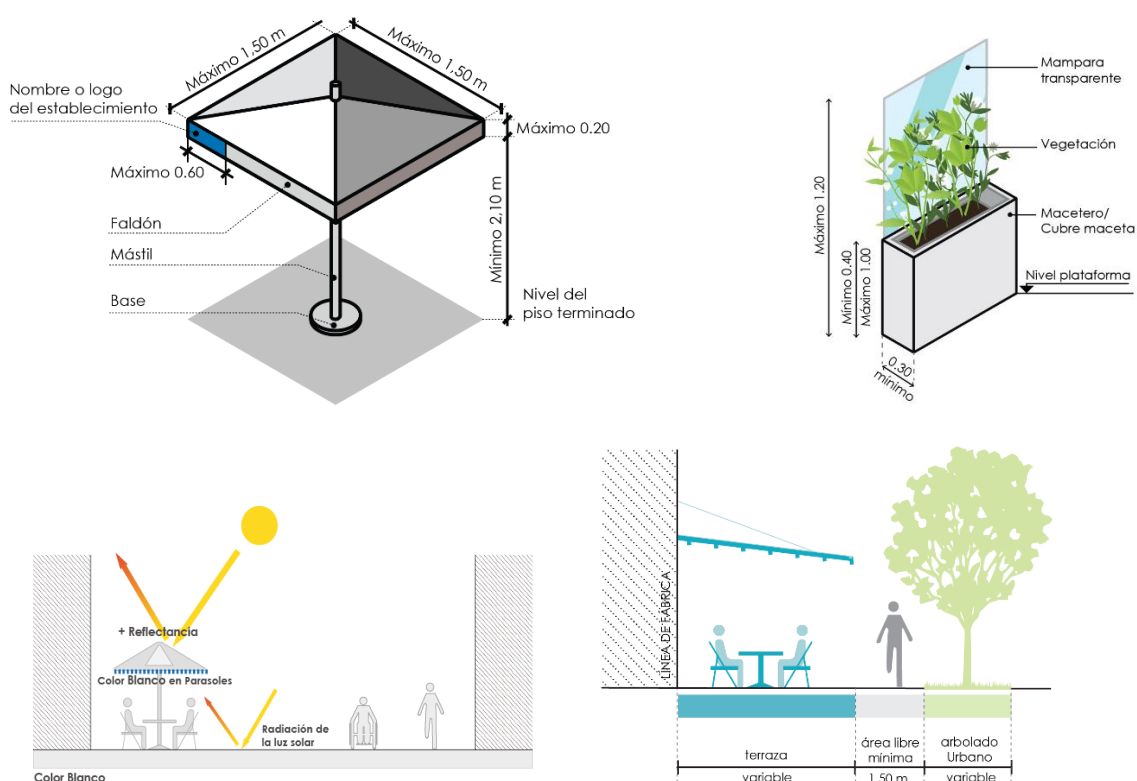


Gráfico No 26: Ilustración estándares urbanísticos para ocupación del espacio público en la Plaza el Quinde (Plaza Foch)
Elaborado por: STHV equipo técnico DPU

Publicidad en fachadas:

Para evitar contaminación visual y el deterioro de la imagen del inmueble y en consecuencia del espacio público, las fachadas de los inmuebles patrimoniales deberán ajustarse a la norma vigente para este tipo de edificaciones y que regula el centro histórico. No podrán ser objeto de colocación de publicidad exterior de terceros y deben adoptar el sistema de rotulación establecido para las áreas históricas.

6.1.3 Edificabilidad transferible para incentivar la conservación de edificaciones inventariadas.

Como se ha expuesto en el análisis de la situación actual, una de las razones del derrocamiento de edificaciones en el área, estuvo ligada a la posibilidad que el inmueble sea incorporado a la lista de inventario de edificaciones protegidas. Esto deja claramente planteado el profundo descontento de la ciudadanía frente a este reconocimiento.

Si bien es un importante testimonio de la memoria e historia cultural de la ciudad, hecho que puede ser capitalizado para promover oferta turística, no deja de ser una afectación para el propietario que se ve limitando en la posibilidad de crecimiento de su patrimonio familiar y además de representar un costo permanente de mantenimiento. Frente a esta situación, se han desarrollado instrumentos de gestión de suelo que toman en cuenta esta particular forma de

afectación y buscan remediar la misma sin dejar de proteger el bien. Se debe destacar que la legislación nacional busca la conservación y determina responsabilidades para ello.

La Constitución de la República, en el numeral 8 del artículo 264, establece como competencia exclusiva del gobierno municipal:

Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines;

Así también, ibídem, en el numeral 2 del artículo 379, dispone que forman parte del patrimonio cultural tangible e intangible, y por tanto, son objeto de salvaguarda del Estado, entre otros: *Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.*

La Ley Orgánica de Cultura en su artículo 66, establece la responsabilidad de *los titulares de cualquier derecho real, administradores, tenedores, poseedores y en general cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo o responsabilidad, bienes pertenecientes al patrimonio cultural nacional, tienen la obligación de protegerlos, conservarlos, restaurarlos y ponerlos en valor social.*

Para este fin, las instancias del Estado pondrán a disposición de las personas naturales opciones de financiamiento. (Énfasis añadido)

Por otra parte, el artículo 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) define el alcance de la competencia municipal de preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural; y establece que *...La preservación abarcará el conjunto de acciones que permitan su conservación, defensa y protección; el mantenimiento garantizará su sostenimiento integral en el tiempo; y la difusión procurará la propagación permanente en la sociedad de los valores que representa.* (Énfasis añadido)

La normativa municipal reconoce expresamente a esta área de la ciudad, a través de la Ordenanza 236, como una Zona Especial Turística, el numeral 1 del artículo 27 de esta ordenanza determina que *...el territorio que ha sido declarado Zona Especial Turística constituye, para los propósitos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y sus Anexos, una zona sujeta a planificación especial en lo que respecta a criterios y parámetros para la habilitación del suelo y la edificabilidad y, especialmente, en materia de uso y ocupación del suelo.*

Con la finalidad de encontrar alternativas que incentiven la conservación patrimonial y contribuyan a la dinamización de este sector de la ciudad, el plan espacial plantea la implementación de la herramienta de transferencia de edificabilidad.

Similares objetivos han motivado que se reconozca en países como España, Colombia, Perú, Brasil, entre otros, **edificabilidad transferible** a las edificaciones patrimoniales como un incentivo a su conservación.

6.1.3.1 Edificabilidad Transferible

La edificabilidad transferible es, reconocer el derecho de edificabilidad que el PUOS otorga a los lotes pertenecientes al inventario de edificaciones protegidas, en la Mariscal, que por su condición de protección no puede aprovechar. Éste derecho puede ser transferido de forma onerosa a un tercero, en el mismo perímetro de actuación del Plan u otros perímetros definidos por la municipalidad. Esta transferencia de edificabilidad deberá ser normada por la municipalidad 

Para lo cual, se asume la edificabilidad básica que determina el PUOS en La Mariscal, el artículo 26.- Edificabilidad básica, de la LOOTUGS define a la edificabilidad básica como:

La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria.

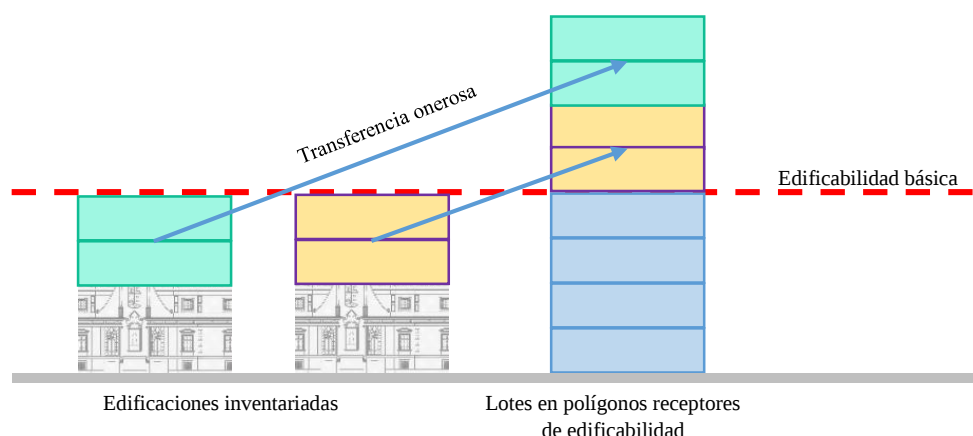


Gráfico No 27: Ilustración conceptual de la edificabilidad transferible
Elaborado por: STHV equipo técnico Plan Especial la Mariscal, 2018

La edificabilidad transferible que se generaría en La Mariscal, considerando dos veces el COS PB, del lote inventariado, es decir 3 pisos, por edificación es de 221.018,11m², en 192 inmuebles patrimoniales, se excluyen los inmuebles de uso equipamiento. La mencionada superficie representaría un monto de \$28'179.795 USD.

El monto total, de equivalencia a la edificabilidad transferible, se ha calculado utilizando la fórmula de concesión onerosa de derechos para suelo creado, considerando en ella, el AIVA más alto de las edificaciones inventariadas de La Mariscal. Se utiliza este AIVA con el objetivo de lograr una valoración de la edificabilidad transferible que sea competitiva, en relación a la valoración general del suelo creado establecida por la municipalidad; en la cual se aplicará un índice de reajuste en función del porcentaje de incremento de edificabilidad solicitado respecto del PUOS.

Fórmula para la valoración de edificabilidad transferible.

$$COET = \frac{S(t) \times V(AIVA >)}{AUT >} \times ET$$

Donde:

COET= Cesión Onerosa de Edificabilidad Transferible

S (t)=Superficie del Terreno

V (AIVA >) = Valor del AIVA más alta de las edificaciones de La Mariscal

AUT > = Área útil total de construcción asignada en el PUOS, a las edificaciones protegidas de La Mariscal, (considerar la zonificación con mayor número de pisos).

ET = Edificabilidad transferible, COS PB*3

Ejemplo de aplicación de la fórmula de valoración del m2 de edificabilidad transferible:

$$\begin{aligned}S(t) &= 680\text{m}^2 \\V(AIVA >) &= 1.020\$/\text{m}^2 \\AUT > &= 680\text{m}^2 * 40\% * 20 = 5.440\text{m}^2 \\ET &= 680 * 50\% * 3 = 1.020\text{m}^2 \\COET &= \frac{680\text{m}^2 \times 1.020\$/\text{m}^2}{5.440\text{m}^2} \times 1020\text{m}^2 \\COET &= \$130.050 \\COET/\text{m}^2 &= \$130.050 / 1020\text{m}^2 \\COET/\text{m}^2 &= 127,5 \$/\text{m}^2\end{aligned}$$

- Zonificación con mayor número de pisos en edificaciones protegidas de La Mariscal, A1020-40.
- Zonificación del predio protegido, A604-50

El valor calculado con la fórmula descrita, para realizar la transferencia de edificabilidad, es de \$127,50/m2, y podrá ser reconocido a las edificaciones inventariadas que deseen acogerse a este incentivo, respetando las condiciones que para su gestión determina la municipalidad en la ordenanza.

Por otra parte, la superficie construida de edificaciones protegidas suma 152.848,25 m2, el costo promedio para la rehabilitación de inmuebles es de 330 USD/m2, lo que representa a nivel global una inversión de 50'439.922,5 USD. Se desprende que este incentivo contribuiría con el 56% de costos de intervención con objetivo de conservación. Restando un 44% que es responsabilidad compartida con el propietario.

Los metros cuadrados generados por la edificabilidad transferible, podrán ser absorbidos por los predios de desarrollo y construcción prioritaria que han sido declarados en el perímetro de actuación del plan, los cuales podrían solicitar alrededor de 285.925m2, así también la oferta estará abierta a los polígonos receptores definidos para la Mariscal y los polígonos que la norma metropolitana reconoce para la concesión onerosa de derechos.

El derecho de transferencia de edificabilidad se confiere a través del **Certificado representativo del Derecho de Edificabilidad Transferible, CEDET**, otorgado por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se podrá realizar a lotes que se ubiquen en polígonos receptores de edificabilidad. Un certificado deberá contar con la siguiente información:

- a) Identificación del (los) propietario (s) del inmueble patrimonial.
- b) Identificación y ubicación del bien inmueble.
- c) Área útil (en m2) correspondiente a la edificabilidad transferible
- d) Valoración del derecho de edificabilidad transferible, acorde a lo establecido en la presente ordenanza.
- e) Fecha de emisión.
- f) Código de emisión o número de certificado.

- g) **Destino de los recursos: rehabilitación o reembolso de la inversión realizada.**

6.1.3.2 Polígonos receptores

Los polígonos receptores serán aquellos delimitados en el perímetro de actuación del Plan y los polígonos delimitados por la normativa metropolitana para concesión onerosa de derechos por suelo creado. Los lotes dentro de estos polígonos podrán incrementar la edificabilidad prevista en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), a través de la cesión onerosa de la edificabilidad transferible. Los polígonos receptores de La Mariscal son polígonos definidos en los ejes de vías colectoras, que se ven influenciados directa e indirectamente por los sistemas de transporte BTR y Metro. Estos ejes podrán adquirir superficie por un máximo del 50% adicional a la capacidad edificatoria establecida en el PUOS y cumplir con parámetros de Ecoeficiencia.



Gráfico No. 28: Polígonos receptores en la Mariscal

Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018.

6.1.3.3 Administración y gestión de los CEDET

Para administrar y gestionar los derechos de edificabilidad, a la que tendrían derecho los propietarios de viviendas patrimoniales que se acojan a este incentivo, **el municipio deberá constituir un fideicomiso de Administración y Gestión, cuyo patrimonio será alimentado con los valores que representan los CEDET.**

Serán constituyentes del fideicomiso el Municipio y los propietarios de inmuebles patrimoniales representados, por las autoridades de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, la Administración Zonal Turística Especial La Mariscal, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, y tres delegados de los propietarios de inmuebles patrimoniales, respectivamente.

El fideicomiso tendrá por objetivo la venta y asignación de los recursos provenientes de los CEDET, para lo cual se definirán los procedimientos en el contrato del fideicomiso atendiendo

las instrucciones detalladas en la ordenanza, y al modelo de Gestión descrito en el punto 9 del presente informe.

6.1.4 Gestión asociativa para reciclaje de los residuos sólidos secos inorgánicos

La disposición de los desechos sólidos en contenedores, sobre todo en el Núcleo, no ha tenido los mejores resultados. Se evidencia acumulación de basura, producto de un uso irresponsable de los ciudadanos generadores de estos desperdicios. Para fomentar una cultura de manejo adecuado de los residuos sólidos, y siendo esta zona, una alta generadora de residuos, se prevé implementar un sistema que permita mejorar la disposición, recolección y reciclaje de residuos sólidos.

El sistema diferenciado de contenedores, vigente en el distrito, para la disposición de residuos sólidos secos inorgánicos y reciclables deberá incrementarse en el área de actuación del Plan considerando como base la separación de: plástico pet, papel y cartón, vidrio, latas y tetra pack, que facilite su posterior reciclaje, esto permitirá potenciar los procesos de capacitación que el municipio ha desplegado en La Mariscal con el objetivo de fomentar una reducción en la generación de basura y una clasificación responsable de los desechos.

Para mejorar el nivel de actuación en el proceso de reciclaje, la implementación de un modelo asociativo público- privado y/o comunitario que minimice la inversión municipal y fomente la corresponsabilidad social es una estrategia deseable. El modelo deberá reactivar las capacitaciones realizadas sobre gestión de residuos a la comunidad y multiplicar los puntos para la disposición de los residuos sólidos secos inorgánicos y reciclables, mantenerlos limpios con una recolección oportuna. La base de la separación deberá partir con: plástico, papel y cartón, vidrio, latas y tetra pack.

La facilidad que se brindará a la comunidad en el área de actuación del Plan, con la ubicación de más puntos para la recolección permitirá generar progresivamente un comportamiento sensible frente a los problemas de la generación de basura; que es un problema que no se asocia exclusivamente a la frecuencia de recolección sino a la actitud frente a la generación de la basura.

6.2 MEJORAR LAS CONDICIONES DE RESIDENCIALIDAD PARA MANTENER A LA POBLACIÓN EXISTENTE Y ATRAER NUEVOS RESIDENTES.

Se han identificado 93 lotes subutilizados en el perímetro de actuación del Plan, los cuales deben ingresar paulatinamente en un proceso de construcción y dinamización de la oferta inmobiliaria, que reactive a La Mariscal y revierta los efectos de abandono y vaciamiento que hoy es la tendencia. Se busca favorecer el desarrollo de oferta de vivienda incentivando el desarrollo de varios de estos lotes subutilizados, en el marco de las herramientas de gestión de suelo que determina la LOOTUGS.

6.2.1 Repotenciar la estructura edificada y no edificada subutilizada.

6.2.1.1 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, Artículo 64.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria, dice:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla,

determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación

La Mariscal es un área urbana consolidada que cuenta con toda la infraestructura de servicios, equipamientos, accesibilidad cubierta con sistemas de transporte BRT, y muy pronto el Metro, reúne en su territorio importantes servicios hoteleros de la ciudad, servicios de la administración pública, servicios financieros y culturales. Sin embargo, en esta importante centralidad de la ciudad existen actualmente 93 lotes subutilizados, tendencia que va en aumento. Acorde al artículo 7 de la LOOTUGS que determina las implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana, en concordancia con el artículo 64 de la misma ley, estarían incumpliendo su función social y ambiental; los numerales 1, 2, 3, y 4 del mencionado artículo 7, establecen:

- 1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.*
- 2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico*
- 3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.*
- 4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo... ()*

Con la finalidad que el suelo subutilizado que se encuentra en La Mariscal entren en un proceso planificado de desarrollo y construcción, que contribuya en la dinamización inmobiliaria de este importante espacio de la ciudad, se propone que a través de la Ordenanza del Plan Especial La Mariscal sean declarados de desarrollo y construcción prioritaria, DCP, 69 lotes subutilizados que representan un potencial edificatorio de 573.714,51m². Con un potencial de vivienda. Esta declaratoria busca favorecer con incentivos tributarios la oferta de vivienda, equipamiento asociado a la residencialidad y otros equipamientos necesarios para el sector, se han considerado los siguientes criterios para su priorización:

- ✓ **Ubicación**, sectores más afectados por el vaciamiento progresivo
- ✓ **Superficie del lote**, de más de 500m² y en caso de uso preferente estacionamiento, también se ha considerado que tenga frente mínimo útil de 15 m.
- ✓ **Uso actual**, destinado a estacionamiento con subutilización del PUOS.

Para su desarrollo se determinan tres sectores de lotes, *Anexo B: Lotes de desarrollo y construcción prioritaria*. En los Sectores No.1 y No.2, se evidencia una mayor afectación por la presencia de lotes vacíos, representan el 43,5% de los lotes declarados de DCP. Para estos dos sectores se define menor plazo para el cumplimiento de la construcción y se prioriza la intervención municipal en el espacio público. Los lotes del Sector No.3, tendrá más plazo para su desarrollo salvo aquellos que tengan como uso preferencial estacionamientos.

En los tres sectores existe el **uso preferente NO obligatorio** de estacionamiento, que tendrán plazos similares para su desarrollo, e incentivos si se acogen al plazo y uso preferente previsto en el Plan. Los lotes con potencial de uso preferencial estacionamientos, por su ubicación, dan una cobertura del servicio, se organizan en una red de estacionamientos de borde que permitirá dinamizar el espacio público con la liberación de zona azul, para la ampliación de aceras. Estos lotes representan un potencial edificatorio de 128.822 m² que podrían cubrir una demanda de 5.153 plazas de estacionamientos, equivalente al 76% de la oferta actual.

En relación a vivienda el desarrollo de los sectores 1 y 2 representa un potencial edificatorio de 268.416,85m², acorde al PUOS más edificabilidad transferible; de esta superficie se prevé que el uso residencial pueda alcanzar el 70%, con una cabida de 1880 unidades de vivienda, en 6 años.

El sector 3, representa un potencial edificatorio de 560.091,35m², acorde al PUOS más edificabilidad transferible; de esta superficie se prevé que el uso residencial pueda alcanzar el 70%, con una cabida de 3.900 unidades de vivienda, en 8 años.

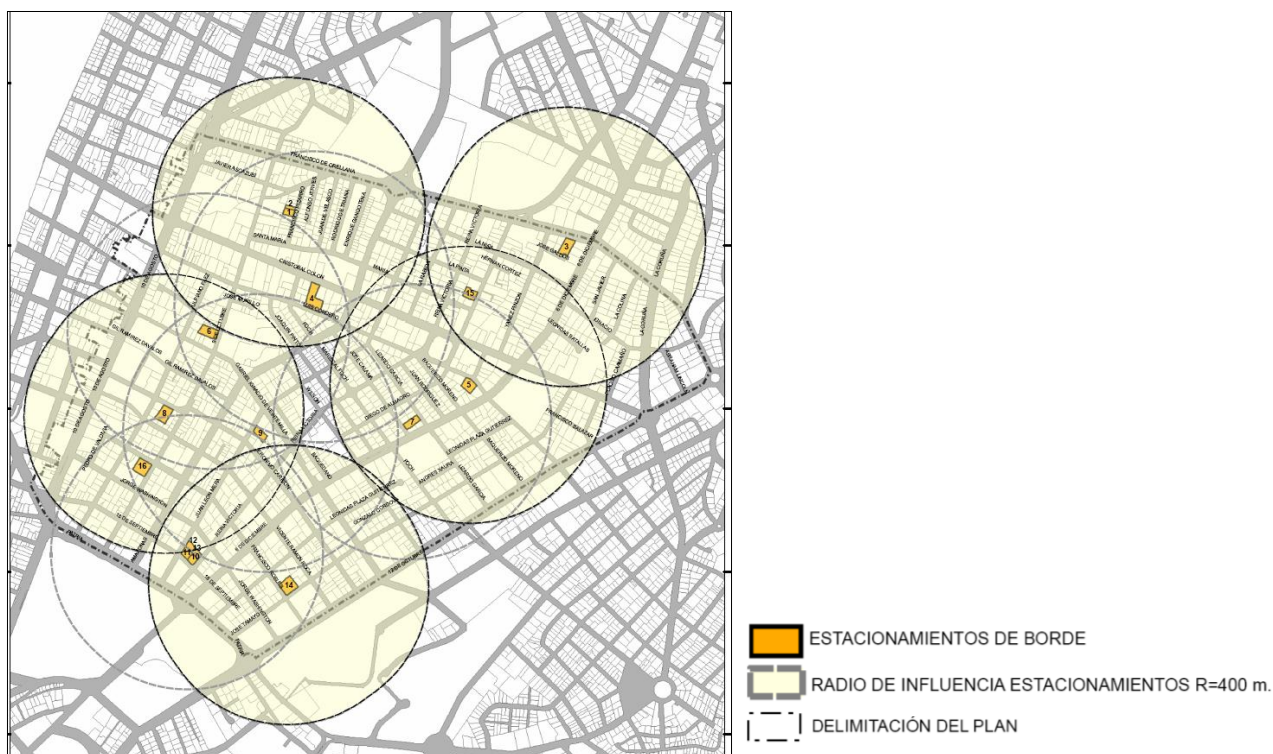


Gráfico 29: Lotes de Desarrollo y Construcción Prioritaria estacionamientos,
Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018

Los lotes que acojan los usos preferenciales definidos en la Ordenanza, podrán acceder a beneficios como:

- Incremento de edificabilidad de hasta 50% sobre la edificabilidad prevista en el PUOS.
- Reducción del 50% del pago del impuesto predial por 5 años, para todos los predios resultantes del proyecto, de ser el caso, contados a partir de la emisión del certificado de finalización de proceso constructivo del proyecto.

Acorde a lo que establece la LOOTUGS, con la finalidad emprender su desarrollo se otorga a los propietarios plazos que permita su planificación y desarrollo, tomando en consideración la superficie de los lotes, dando un mayor tiempo a los lotes que superan los 1000m², así:

PLAZO PARA PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN **		
LOTES SECTORES 1 y 2		
Superficie del lote*	≤ 1.000 M2	≥ 1.001 M2
Uso preferente: Estacionamiento	3 años	4 años
Uso preferente: Vivienda y/o equipamiento asociado a la vivienda	3 años	5 años

LOTES SECTOR 3		
Superficie del lote*	≤ 1.000 M2	≤ 1.001 M2
Uso preferente acorde al PUOS	6 años	8 años

*Superficie regularizada del lote, de conformidad con la normativa vigente.

**En el plazo se deberá obtener de la Agencia Metropolitana de Control el Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo (CCFPC) de conformidad con la normativa vigente.

Esto permite a la municipalidad en el uso de sus competencias y atribuciones evitar especulación del suelo urbanizado, que debe garantizar la función social y ambiental de la propiedad como lo establece el artículo 7, de la LOOTUGS: 1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. (Énfasis añadido)

6.2.1.2 Repotenciar la estructura edificada y no edificada subutilizada. Declaración de edificación subutilizada

En el perímetro de actuación de Plan se ha identificado un progresivo vaciamiento de edificios que tiene que ver, como se mencionó en el análisis de la situación actual, por una parte, por la reubicación de instituciones públicas en las dos plataformas gubernamentales y por otra parte, una oferta importante de oficinas en el hipercentro que ha hecho que la demanda de oficinas en La Mariscal haya descendido. A este hecho de suman edificaciones patrimoniales abandonadas o utilizadas apenas en las plantas bajas.

Evitar que esta situación avance hacia un proceso más agresivo de deterioro, con las consecuentes implicaciones en la seguridad y calidad ambiental de La Mariscal, es un objetivo que se busca en con este Plan Especial. Por tanto, i) Reconocer la existencia de edificaciones subutilizadas; ii) Definir su alcance y formas medibles para identificarlas; iii) Establecer incentivos técnicos y tributarios para la optimización de la edificación, son los elementos fundamentales para establecer un marco jurídico de actuación que permitan apuntalar estrategias que contrarresten esta tendencia.

El artículo 7 de la LOOTUGS que determina las implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana, en los numerales 2, 4, y 6, proporciona elementos que permiten actuar frente a la subutilización de las edificaciones.

- 2 *La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico*
- 4 *El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo... ()*
- 6 *Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.*

Las edificaciones identificadas como subutilizadas, podrán ser declaradas como tal con la finalidad de garantizar el fin social y ambiental del suelo y de las edificaciones que en él se asientan. Mediante un informe técnico que sustente de manera objetiva y documentada, una intensidad en el uso y ocupación del inmueble, inferior al promedio de intensidad de uso y ocupación de edificios con usos semejantes situados en el polígono de actuación u otros de similares características. La intensidad de  utilizará parámetros objetivamente cuantificables relacionados principalmente al consumo de energía eléctrica y agua potable, que permitan comparar los consumos de la edificación a ser declarada, con los consumos promedio de

edificaciones de características semejantes comprendidas en el polígono del Plan Especial o fuera de él.

El municipio a través de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, podrá declarar mediante resolución administrativa, como edificación subutilizada. La declaratoria se fundamentará en informe técnico a cargo de la Administración Zonal Especial Turística de La Mariscal o, en su defecto, Administración Zonal Eugenio Espejo, quienes evaluarán la intensidad de uso de la edificación,

La declaratoria procederá cuando el informe técnico evidencie que el consumo de la edificación analizada, sea al menos un 50% inferior al promedio de los consumos de edificaciones de similares características funcionales, en los dos (2) últimos años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza.

Las edificaciones así declaradas, tendrán un plazo para su desarrollo y al igual que los lotes declarados de desarrollo y construcción prioritaria, podrán beneficiarse de incentivos, o en su defecto ser sancionados

Plazos de cumplimiento

Optimizar el uso para el cual fue planificado	2 años
Optimizar con reconversión de uso	4 años*

*En el plazo se deberá obtener de la Agencia Metropolitana de Control el Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo (CCFPC) de conformidad con la normativa vigente.

Para favorecer la dinamización de la actividad residencial, las edificaciones declaradas como subutilizadas que reconviertan su uso preferentemente a vivienda podrán beneficiarse de la reducción del 50% del pago del impuesto predial, para todos los predios resultantes del proyecto, por 5 años, contados a partir de la emisión del certificado de finalización de proceso constructivo del proyecto.

Así también la reconversión se beneficiará de la exención en el cumplimiento de la norma metropolitana en los siguientes aspectos:

- Número de estacionamientos por unidad habitacional o área útil de oficinas y comercio.
- Número de m2 de área comunal recreativa por unidad de habitacional.
- Retiros en planta baja.**

Esta decisión se justifica ampliamente, por las características de las edificaciones construidas; muchas de éstas tienen más de 40 años de construcción y no podrían responder a la norma actual. De mantenerse esa norma, solo imposibilitaría la refuncionalización y profundizaría la problemática.

En esta misma línea de facilitar la reconversión, el proyecto se sujetará a un **procedimiento especial, será analizado y avalado mediante informe técnico** por la entidad encargada del **Territorio Hábitat y Vivienda**, previo a continuar con el procedimiento de licenciamiento previsto en la normativa metropolitana.

La implementación de esta iniciativa, permitirá tener acciones concretas de la gestión municipal en beneficio de la recuperación y dinamización de zonas consolidadas que han entrado en un proceso de deterioro. Optimizar el uso de la infraestructura y servicios con los que cuenta y favorecer el repoblamiento como una estrategia de densificación y seguridad.

6.3 RESTAURAR EL SISTEMA DE MOVILIDAD CON UN ENFOQUE

PREDOMINANTEMENTE PEATONAL, QUE FAVOREZCA LA CALIDAD AMBIENTAL DEL SECTOR Y SE ARTICULE A LOS SISTEMAS BUS RAPID TRANSIT (BRT) Y METRO.

La Mariscal, tiene una amplia cobertura del servicio de transporte público. Es importante que frente a la puesta en funcionamiento del Metro de Quito, las líneas de transporte convencional entren en un proceso de reorganización en el sector acorde a una planificación más amplia de la movilidad y el transporte, que involucre no exclusivamente reorientar y disminuir las rutas que atraviesan La Mariscal, sino el cambio hacia un sistema eléctrico más amigable con el ambiente.

Siendo la reestructuración de las rutas de transporte público, un ámbito que no compete instrumentar con la Ordenanza del Plan Especial, se focalizaran actuaciones que contribuyan a Estructurar conexiones de movilidad sostenible con enfoque peatonal, que favorezca la calidad ambiental del sector y articule los sistemas BRT y Metro.

6.3.1 Reestructurar la red vial con enfoque peatonal.

En el análisis realizado se identifica el amplio margen de la vía, 44% del espacio calle, que se utiliza como área de parqueo en desmedro del espacio acera, de uso peatonal; y, la gran cantidad de predios destinados al servicio de estacionamiento que pueden potenciarse.

En este sentido se plantea mejorar las conexiones peatonales con las grandes líneas de transporte público: BRT y Metro cambiando estratégicamente Zona Azul a Zona Verde, es decir que el área de estacionamiento se recupera para incorporar a las aceras. Este cambio permite mejorar la calidad y tamaño de las aceras, arborizar y dotar de mobiliario urbano para uso peatonal. Favoreciendo tanto la movilidad peatonal como la calidad paisajística y ambiental de La Mariscal.



Gráfico 30: Sistema de articulación vial, con énfasis peatonal, BRT- Metro
Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018.

Adicionalmente, se incorpora a esta red, vías de uso peatonal permanente y vías de uso peatonal nocturno en el área del Núcleo, que tiene un alto flujo peatonal. La red de espacio público que se

describe en el numeral 6.1.2 gráfico No. 25, tiene relación directa con la eliminación progresiva de la zona azul a través de cambios en las características físicas de las vías: i) ampliación de aceras; y, ii) plataformas únicas. Las trasformaciones viales están pensadas para optimizar conexiones peatonales entre los sistemas de transporte y aportar espacio público que fomente la caminabilidad en el sector. Contribuye además con la actividad turística que caracteriza a este sector de la ciudad.

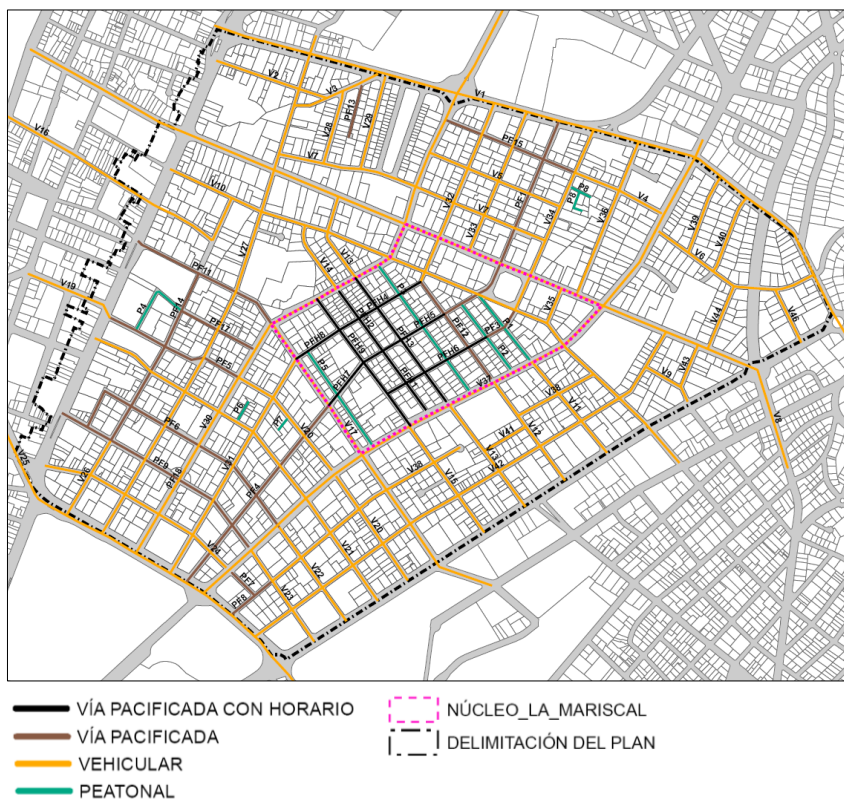


Gráfico 31: Nueva Estructura vial

Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018

La pacificación de las calles conlleva la necesidad de organizar el abastecimiento de productos y mercancías, así como la dotación de espacios para el servicio de taxis.

Reorganización logística del Abastecimiento

En el caso del abastecimiento, se mencionó que en La Mariscal ingresan diariamente 3.163 entregas, las cuales tendrán normas de funcionamiento tanto en el horario como en el tamaño de vehículos aptos para este servicio y ubicación en bahías específicas para este servicio. Se definen dos sectores para el funcionamiento logístico del abastecimiento: i) Sector A, el espacio con mayor concentración de actividades económicas asociadas al turismo y la diversión; y, ii) Sector B, el espacio restante del polígono, para los cuales se prevé siguiente:

Sector A:

- El servicio de abastecimiento de productos y/o mercancías, deberá efectuarse únicamente en las bahías de carga y descarga, respetando tiempo de permanencia en horarios entre 4h00 y 7h00 de lunes a viernes y 4h00 a 9h30 los días sábados y domingos.
- Los vehículos que brinden el servicio de abastecimiento, deberán ser del Tipo 2D, 2DA, o menor, según la Tabla Nacional de Pesos y Dimensiones o acorde a su correspondencia en la normativa municipal vigente.
- Los vehículos del tipo 2D, no tendrán restricción de horario.



Sector B:

- a) Los horarios y formas de abastecimiento se regirán a la norma municipal vigente.

Bahías para el servicio de taxis

Los taxis por su parte dispondrán de bahías específicas, las cuales deberán adaptarse a la demanda, se estable una propuesta de partida, que deberá ser analizada periódicamente acorde al comportamiento de la demanda.

6.3.2 Red de ciclo vías



La red de ciclo vías ha sido reestructurada con el objetivo de articular las paradas de BRT y Metro.

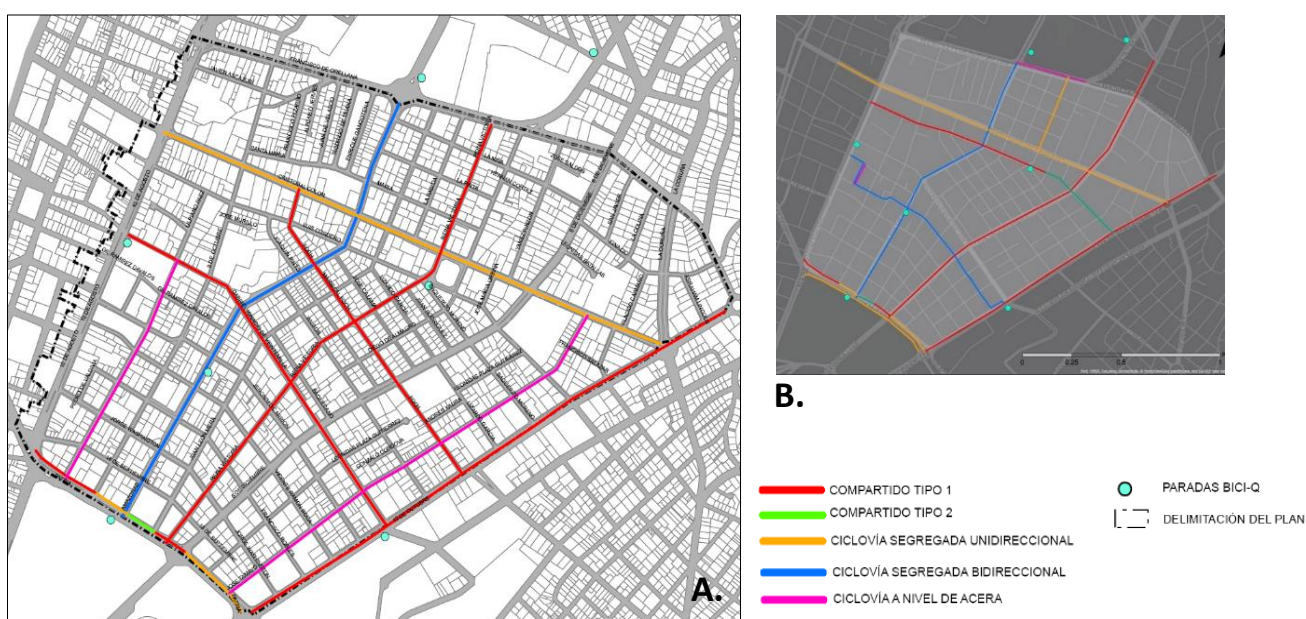


Gráfico 32: A. Ciclo vías propuesta. B. Ciclo vía estado actual

Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018

Se ha eliminado la ciclo vía que recorre por la calle Luis Cordero con el objetivo ampliar aceras y facilitar en esta calle la conexión vehicular que hoy mantiene en dirección oeste- este de la ciudad. Así también se elimina la ciclo vía en la avenida 6 de diciembre reubicando ésta sobre la calle Reina Victoria, que tendrá características de plataforma única desde la avenida Francisco de Orellana hasta la avenida Patria. Se modifica la conexión con los BRT a través de la avenida Veintimilla. E incrementan las vías en las calles Páez y Tamayo.

CICLOVIAS				
DESCRIPCIÓN	LONGITUD (m)	ANCHO (m)	ÁREA (m2)	PORCENTAJE (%)
CICLOVÍA_SEGREGADA_BIDIRECCIONAL	1.450,50	3,00	4.351,50	15,12
CICLOVÍA_SEGREGADA_UNIDIRECCIONAL	1.906,03	3,00	5.718,09	19,86
COMPARTIDO_TIPO_1	5.349,05	3,00	16.047,15	55,75
COMPARTIDO_TIPO_2	91,21	3,00	273,63	0,95
CICLOVÍA_A_NIVEL_DE_ACERA	1.995,78	1,20	2.394,93	8,32
TOTAL	10.792,57		28.785,30	100,00

Cuadro No.4: Superficie de ciclo vías

6.3.3 Organizar un sistema de estacionamientos de borde



Con el fin de organizar la oferta privada del servicio de estacionamientos, se han definido lotes privados que actualmente ya ofertan este servicio. La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria define los predios con uso preferencial estacionamiento con el objetivo de potenciar la edificabilidad con este servicio y cubrir la demanda.

Actualmente existen 6.758 unidades de estacionamiento ofertados en el servicio privado y 2.746 unidades en zona azul. Potenciando los servicios BRT y Metro, con una red vial que articule flujos peatonales, se busca disminuir la incidencia del uso del vehículo privado. Se ofertarán en el sector 5.153 plazas de estacionamiento de servicio privado y en zona azul 1.000 plazas de estacionamiento, con un total 6.153 plazas. Esto representa una disminución en zona azul del 64% y en servicio privado del 24%.

La disminución estratégica de zona azul hace viable la incorporación de servicios privados de estacionamientos que se incorporen a la red de estacionamientos de borde normados por la municipalidad.

6.3.4 Nueva conexión vial

La necesidad de mejorar la conexión de La Mariscal hacia el lado oeste de la avenida 10 de agosto se ha analizado en un punto estratégico de conexión con la estación del Metro en la Universidad Central, favoreciendo un flujo vehicular que descongestiona la avenida Colón y calle Luis Cordero. La calle Mercadillo permite una conexión directa hacia la avenida América partiendo desde La Mariscal en la calle Ulpiano Páez. La dirección de esta vía deberá ser definida por la Secretaria de Movilidad sobre la base de la estructura vial planteada en esta ordenanza y la reestructuración del transporte.

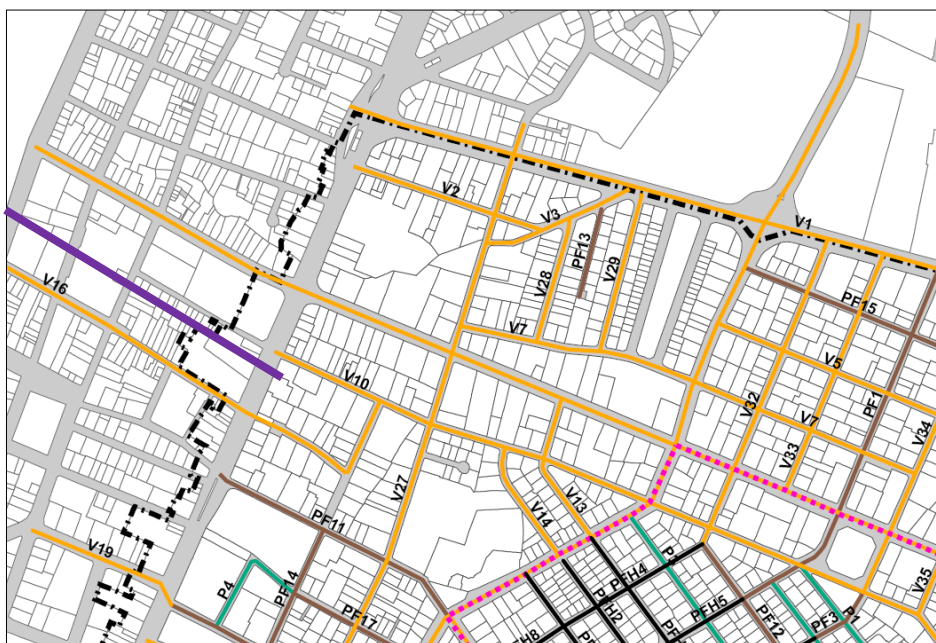


Gráfico 33: Nueva Conexión Vehicular este – oeste en la calle Mercadillo
Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018

6.4 RECUPERAR EL NÚCLEO DE LA MARISCAL PARA QUE VUELVA A SER UN ÁREA SEGURA Y DE CALIDAD PARA EL TURISMO Y EL ENTRETENIMIENTO.

6.4.1 Reequilibrio de actividades económicas.

Se ha mencionado que una de las principales razones del actual deterioro del área identificada como núcleo, y más concretamente aquella que se concentra en el perímetro de las calles Joaquín Pinto, Av. Amazonas, Lizardo García, y Diego de Almagro, que tiene uso de suelo RU3 sin restricción de distancias para emplazamiento de las actividades CZ1A y CZ1B en relación a equipamientos: Es ahí donde se han concentrado de actividades económicas como, Bares discotecas, karaokes y restaurantes con expendio de alcohol.

La concentración de este tipo de actividades que responde a una economía de aglomeración y la gran convocatoria de público hacia este pequeño espacio atrajo actividades no deseadas como son exceso de consumo de alcohol, prostitución en calle, y delitos como la venta de drogas, informalidad en el uso de las LUAE, entre otras. Con la finalidad de bajar la presión sobre este espacio y mejorar las condiciones físico-ambientales del Núcleo, se pretende incentivar la relocalización de las actividades como restaurantes, bares, cafeterías hacía los ejes viales con uso múltiple dentro del polígono del Plan Especial.

Se prevé que las actividades que decidan relocalizarse o instalarse hacia las avenidas de uso múltiple, como es la Avenida Amazonas, tengan incentivos. En el caso particular de esta avenida, es un eje importante de la salida del Metro que localiza en el parque El Ejido, y además brinda condiciones espaciales adecuadas para la apropiación y ocupación de terrazas en aceras.

Los incentivos previstos son:

- ✓ Reducción del 50% en el pago de regalías por ocupación del espacio público hasta por 5 años. Dicha ocupación deberá respetar las Normas Técnicas de estándares urbanísticos del espacio público.
- ✓ Se exime del cumplimiento de número de estacionamientos para la obtención de la LUAE correspondiente, que va acorde a la motivación de potencial el servicio de transporte público y la movilidad peatonal.

Esta propuesta está acompañada con la recualificación del espacio público, que se ha expuesto en este informe y **sobre todo de acciones firmes de las autoridades de control y seguridad.**, esta propuesta normativa aporta con la reestructuración de distancias para el emplazamiento de actividades económicas de distracción y determina con precisión las infracciones para facilitar el control. **Es necesario una gestión y trabajo sostenido con las universidades vecinas** como son la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE), Salesiana y Politécnica Nacional (EPN) que articulen programas estudiantiles que permitan actividades de ocio y recreación no vinculada al consumo de alcohol a los estudiantes. Estos son los principales consumidores de la actual oferta de alcohol en la plaza El Quinde y sus alrededores y ha incidido en el cambio del tipo de oferta hacia ese segmento.

6.4.2 Regular y controlar la generación de ruido por actividades económicas.

En el núcleo la generación de ruido está asociado básicamente a tres fuentes: i) tráfico, ii) establecimientos con actividades económicas CZ1A y CZ1B, iii) acumulación de personas, básicamente en la noche.

Si bien existe una norma técnica de insonorización que se aplica a los establecimientos, hoy no se cuenta con una norma que permita medir el impacto del ruido generado por cada establecimiento en el espacio público. De acuerdo al mapa de ruido realizado por la Secretaría de Ambiente, esta zona supera los niveles permitidos por la OMS, se encuentra en rangos de 65dB a 80 dB, y en una muestra de 84 bares se tienen rangos entre 85 dB y 92 dB día – noche.

La norma técnica para control de la contaminación por ruido (NT003), establece como niveles máximos de emisión de ruido los siguientes:

TABLA 1: NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN DE RUIDO (LKEQ) PARA FUENTES FIJAS DE RUIDO

NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN DE RUIDO PARA FFR		
Uso de suelos*	LKeq(dB)	
	Periodo Diurno (07:01 hasta 21:00 horas)	Periodo Nocturno (21:01 hasta 07:00 horas)
Residencial 1, 2, 3 y Múltiple	55	45
Equipamiento de Servicios Sociales (EQ1)	55	45
Equipamiento de Servicios Públicos (EQ2)	60	50
Comercial y Servicio (CMS)	60	50
Agrícola Residencial (AR)	65	45
Industrial (ID1/ID2)	65	55
Industrial (ID3/ID4)	70	65
Doble zonificación	Cuando existan usos de suelo combinados se utilizará el LKeq más bajo de cualquiera de los usos de suelo que componen la combinación Ejemplo: Uso de suelo: Residencial+ID2 LKeq para este caso =Diurno 55dB y Nocturno 45dB	
Protección Ecológica (PE) Recursos Naturales (RN)	La determinación de LKeq para estos casos se lo llevara a cabo de acuerdo al procedimiento descrito en el Anexo 4	

*El uso de suelo es el establecido por la Autoridad Distrital Competente (IRM – ICUS)

Cuadro No.5: Niveles de emisión de Ruido

Fuente: Norma Técnica NT003, Secretaría de Ambiente.

La misma norma establece en el numeral 3.8: *En función de lo estipulado en la Normativa Ambiental Nacional, El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en función del grado de cumplimiento de esta norma podrá señalar zonas de restricción temporal o permanente de ruido, con el objetivo de mejorar la calidad ambiental. (CONSIDERACION GENERAL h) de la normativa nacional)*

El Plan especial prevé, considerando la metodología existente para la elaboración de mapas estratégicos de ruido (MER), la definición de Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) que sean delimitadas el espacio público. Pero esta delimitación deberá responder a mediciones de ruido que acojan normas internacionales para sectores con el tipo de actividad que se desarrolla en el núcleo de La Mariscal, para evitar el incumplimiento debido a las condiciones mismas de la actividad.

Como se puede evidenciar actualmente los niveles de ruido pueden ser fácilmente superables en el sector de estudio. Por tanto definidos niveles máximos de emisión de ruido para zonas con actividades económicas vinculadas a la diversión, la autoridad competente podrá declarar con base a informes técnicos, Zonas acústicamente saturadas.

Mientras la condición de zona acústicamente saturada se mantenga, no procederá la emisión de nuevas LUAE de actividades económicas CZ1A y CZ1B en la delimitación de dicha zona. Son medidas que favorecerán el control en la emisión de ruido con un involucramiento de los establecimientos causantes de dicha saturación.

7. ALINEACIÓN CON EL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Plan Especial La Mariscal, responde a lo que establecido en la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 25, numeral 1, y se constituye en un instrumento *de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.* La misma ordenanza en el numeral 4 del artículo 22, señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales.

Los objetivos y estrategias que se plantean en el Plan especial de La Mariscal, están en total concordancia con el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, PMDOT, aprobado en Sesión Extraordinaria del Concejo Metropolitano del DMQ el 13 de febrero de 2015.

El PMDOT, estructura un modelo territorial basado en la construcción de un sistema de centralidades y subcentralidades, en donde la centralidades urbanas:

Pueden concentrar grandes grupos de población y estar dotadas de servicios, equipamientos de carácter zonal y urbano; áreas productivas y centros de trabajo concomitantes; su consolidación es el factor que va a permitir crear condiciones de equidad en todo el territorio y lograr un reparto razonablemente homogéneo de la población.

En esta estructura se caracteriza a La Mariscal como:

CEN05 - La Mariscal

Carácter primario: Recreativo

Carácter secundario: Administrativo

Proyecto emblemático: Espacio Público

Uso de suelo: Múltiple

PMDOT: políticas y objetivos

POLÍTICA 3 - ESCALA METROPOLITANA: *Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal.*

Objetivo 3.A

Constituir un sistema de centralidades metropolitanas de alta capacidad productiva que vertebran el tejido empresarial del DMQ.

Objetivo 3.C

Densificar el uso y ocupación del suelo distrital – mancha urbana – hasta niveles de eficiencia para alojar a la nueva población.

POLÍTICA 5 - ESCALA LOCAL: Incremento de la calidad de vida de los ciudadanos del DMQ a través de la mejora de calidad ambiental del paisaje urbano, de la vivienda deficitaria y la implementación de medidas que regeneren la construcción edificatoria y del espacio público.

Objetivo 5.B

Mejorar la calidad del espacio público del DMQ.

POLÍTICA DE MOVILIDAD M3: Incrementar la participación de los viajes a pie y en bicicleta en el reparto modal a través de la elaboración de programas y proyectos que generen aceptación ciudadana y faciliten la intermodalidad.

Objetivo 3.1

Se implementarán redes peatonales de calidad, cumpliendo los estándares de diseño y libres de barreras urbanas, lo que facilita la movilidad peatonal, especialmente de los grupos más vulnerables (niñez, personas con discapacidad, estudiantes, adultos mayores).

Objetivo 3.2

Se fomentará el uso de la bicicleta como modo alternativo de desplazamiento de corta distancia, dotando una infraestructura eficiente y segura, con conexiones que favorezcan el intercambio con los modos motorizados de transporte.

PMDOT	PLAN ESPECIAL LA MARISCAL
Política 3 / objetivo 3.A Política de movilidad M3 / objetivos 3.1 – 3.2 Política 5/ objetivo 5.B	OE 1.- Generar condiciones urbanísticas que propicien la revitalización económica y ambiental así como la seguridad.
Política 3 / objetivo 3.A - 3.C	OE 2.- Mejorar las condiciones de residencialidad para mantener a la población existente y atraer a nuevos residentes.
Política de movilidad M3 / objetivos 3.1 – 3.2 Política 5/ objetivo 5.B	OE 3.- Reestructurar el sistema de movilidad con un enfoque predominantemente peatonal, que favorezca la calidad ambiental del sector y se articule a los sistemas Bus Rapid Transit (BRT) y Metro
Política 3 / objetivo 3.A	OE 4.- Recuperar el Núcleo de la Mariscal, sector delimitado por las avenidas Colón, 6 de Diciembre, Veintimilla y Amazonas, para que vuelva a ser un área segura y de calidad para el turismo y el entretenimiento.

8. INSTRUMENTOS NORMATIVOS MUNICIPALES QUE RIGEN PARA LA MARISCAL

El Concejo Metropolitano aprobó el 14 de octubre del 2005 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 del 2006 fue expedida la Ordenanza 020 que modifica las compatibilidades de uso de suelo de la Ordenanza Especial de Zonificación 0018 del 2005.
- El 6 de febrero del 2009 se expide la Ordenanza de Zonificación 0036, que modifica el cuadro de compatibilidad de usos de las Ordenanzas 018 y 020.

- El 24 de abril del 2012 se expide la Ordenanza Metropolitana 0236 con la que se establecen los Instrumentos de Regulación, Control y Promoción del Desarrollo de la Actividad Turística en el DMQ, y que norma la creación de Zonas Especiales Turísticas, las mismas que están sujetas a régimen especial, y donde se establece la necesidad de la sujeción de las mismas a un Plan de Gestión y la posibilidad de la creación de una unidad especial bajo un Administrador de la Zona Turística. En la Disposición General Primera de la misma Ordenanza se declara a la zona La Mariscal como Zona Especial Turística, estableciéndose sus límites.
- Mediante Resolución de Alcaldía Nro. A0018 del 26 de noviembre del 2012, se resuelve la creación de la unidad especial denominada Administración Especial Turística “La Mariscal”.
- El 25 de Julio del 2016 se expide la Ordenanza Metropolitana No.127 de 25 de julio de 2016, que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del DMQ (PUOS), la Ordenanza Metropolitana No. 210 de 12 de abril de 2018 modifica la Ordenanza Metropolitana No.127.

9. MODELO DE GESTIÓN.

9.1 CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

La ejecución del presente Plan requiere de la participación de los propietarios de los inmuebles pertenecientes al inventario de edificaciones protegidas, en la Mariscal, los propietarios de los inmuebles declarados en desarrollo y construcción prioritaria y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En el interés de implementar la transferencia de los derechos de edificabilidad que permita la intervención en las edificaciones patrimoniales, así como la implementación de proyectos de mejoramiento de espacio público, se ha determinado la necesidad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, constituya un Fideicomiso de Administración y Gestión, encargado de la venta de los derechos de edificabilidad para restitución a los poseedores de **Certificado representativo del Derecho de Edificabilidad Transferible, CEDET**, con el objetivo de rehabilitar el inmueble, y destinar los excedentes para invertir en el espacio público y financiar su administración. El patrimonio fideicometido estará integrado por los CEDET aportados por los propietarios como fideicomitentes.

La Junta del Fideicomiso deberá contar con 3 representantes del Municipio y 3 representantes de los fideicomitentes. Los representantes del municipio corresponderán a las máximas autoridades o sus delegados de la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda; el Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Administración Zonal Especial Turística de La Mariscal. Los fideicomitentes deberán tener una representación rotativa bianual, elegida por simple mayoría de entre los propietarios que hubieren obtenido los CEDET.

El fideicomiso será el responsable de contratar un **gestor inmobiliario**  encargado de la venta de los derechos de edificabilidad transferible a la que hacen referencia los CEDET y la coordinación que corresponda con los fideicomitentes.

9.2 CESIÓN ONEROSA DE EDIFICABILIDAD TRANSFERIBLE (COET)

Los derechos de edificabilidad transferible deberán ser vendidos a propietarios o promotores de proyectos correspondientes a los lotes ubicados dentro de los polígonos receptores definidos en el artículo 12 de la presente ordenanza.

La Junta del Fideicomiso deberá garantizar la sostenibilidad de la gestión del fideicomiso para lo cual determinará el valor de venta de los derechos de edificabilidad transferible, sumando al valor

definido en los CEDET un porcentaje adicional para cubrir los costos de administración y gestión del fideicomiso y de inversión en el espacio público de La Mariscal. El porcentaje para la inversión en el espacio público será variable, y dependerá del polígono receptor que adquiera la edificabilidad transferible, en ninguno de los casos el valor de los derechos de edificabilidad serán inferiores a \$ 144,08.

VALOR DEL COET (M2)	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL FIDEICOMISO (3%)	INVERSIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO		VALOR INICIAL DE VENTA DEL COET (M2)
		%	\$	
\$ 127,50	\$ 3,83	10%	\$ 12,75	\$ 144,08

La facilidad de pago de estos derechos será estipulado en el contrato del fideicomiso y se sujetará a las formas previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano.

9.3 DESTINO DE LOS RECURSOS PRODUCTO DE LA VENTA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD

El fideicomiso deberá destinar los recursos provenientes de la venta de los derechos de edificabilidad para:

- Restituir a los fideicomitentes los recursos monetarios determinados en el CEDET para reembolso de la inversión realizada por concepto de rehabilitación o mantenimiento del inmueble patrimonial.
- Restituir a los fideicomitentes los recursos monetarios determinados en el CEDET para invertir en las obras de rehabilitación o mantenimiento del inmueble patrimonial.
- Invertir en la implementación de proyectos de mejoramiento de espacio público, previstos en el plan especial La Mariscal.
- Administrar y gestionar del fideicomiso.

9.4 REEMBOLSO DE LA INVERSIÓN REALIZADA EN LA REHABILITACIÓN

Los fideicomitentes que hayan rehabilitado sus bienes inmuebles durante los 5 años previos a la sanción de la presente ordenanza, tendrán derecho a la restitución del valor establecido en el CEDET, por una sola vez, siempre y cuando presenten las autorizaciones municipales respectivas para la intervención y hayan obtenido del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) la certificación o informe que avale el presupuesto de la inversión realizada, o, en su defecto el IMP, establezca fundamentadamente el valor estimado de la inversión. Para efectos de la restitución, se deberá considerar y observar que:

- Si la inversión realizada fuere mayor al valor del derecho que le reconoce el CEDET, no habrá lugar a reconocimiento del excedente.
- Si la inversión realizada fuere inferior al valor del derecho que le reconoce el CEDET, la diferencia será parte del fondo para inversión en el espacio público de La Mariscal.

9.5 INVERSIÓN PARA REHABILITACIÓN

Los fideicomitentes que requieran rehabilitar sus bienes inmuebles, tendrán derecho a la restitución del valor establecido en el CEDET, por una sola vez y deberán destinar dichos valores

para los estudios técnicos y la rehabilitación total o parcial del bien inmueble. Para efectos de la restitución, se deberá considerar y observar que:

- a) Si el presupuesto para la rehabilitación fuere mayor al valor del derecho que le reconoce el CEDET, no habrá lugar a reconocimiento del excedente.
- b) Si el presupuesto para la rehabilitación fuere inferior al valor del derecho que le reconoce el CEDET, la diferencia será parte del fondo para inversión en el espacio público de La Mariscal.

Una vez concluida la rehabilitación deberá obtener de la Agencia Metropolitana de Control o quien haga sus veces, el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo y presentarlo al Fideicomiso, en un plazo máximo de 2 años contados a partir de la entrega de los recursos económicos al fideicomitente.

9.6 INVERSIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Las obras de intervención priorizadas para el espacio público, serán realizadas por las empresas municipales **con los recursos del fideicomiso, previstos para el efecto**. El financiamiento podrá ser total o parcial según la disponibilidad de recursos y será asignado para los siguientes rubros:

- a) Adecuación o mejoramiento del espacio público.
- b) Dotación de equipamiento y dispositivos de seguridad.
- c) Mobiliario urbano.

El fideicomiso transferirá los recursos a las empresas municipales competentes acorde al ámbito del proyecto, **previa aprobación de la Junta del Fideicomiso**.

9.7 SECTORES DE INTERVENCIÓN.

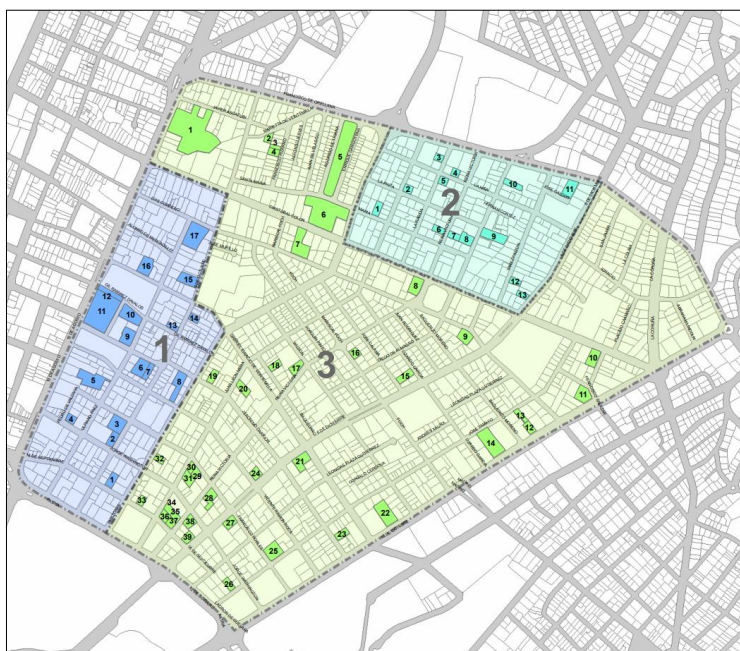


Gráfico 34: Sectores de intervención.

Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico Plan especial La Mariscal, 2018.

Los proyectos de intervención del Plan Especial La Mariscal se han dividido en tres sectores, los trabajos se centran en el mejoramiento en el espacio público, que incluye: ensanche y mejoramiento de aceras, vías en plataforma única y soterramiento de cables.

Se considera prioritario el inicio de las obras de recuperación del espacio público en el sector 1 y 2, que reúnen características que se busca potenciar, como el desarrollo de vivienda, la apropiación del espacio público y la puesta en valor de los inmuebles patrimoniales.

INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO								
DESCRIPCIÓN	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		TOTAL	
	ml.	m2	ml.	m2	ml.	m2	ml.	m2
Ensanche de aceras		2.309,89		1.266,95		16.286,14		19.862,98
Mejoramiento de aceras		34.656,52		25.087,54		197.573,66		257.317,72
Vías en plataforma única		18.319,31		5.192,02		30.701,71		54.213,04
Soterramiento de redes	20.098,63	X	15.460,27	X	53.540,79	X	89.099,69	X

Cuadro No.5: Intervención en el Espacio Público
Fuente: Equipo Técnico La Mariscal, STHV, 2019.

9.8 ESTRUCTURA FINANCIERA.

La estructura financiera del Plan contempla dos elementos fundamentales: los ingresos provenientes de la venta de COET de las edificaciones protegidas de La Mariscal y los costos de intervención en el mejoramiento del espacio público.

a) Ingresos

Los ingresos producto de la venta de los derechos de edificabilidad son variables y dependerá del receptor de los mismos, ya sea en polígonos de eco-eficiencia por BRT o Metro, ZUAE y los polígonos receptores de La Mariscal, los valores de venta se detallan en el *Anexo C: Valor de venta de los derechos de edificabilidad en polígonos de eco eficiencia y ZUAE*. En el caso de venta de derechos de edificabilidad en los polígonos receptores de La Mariscal el valor de venta será el valor inicial proyectado (\$ 144,08).

EDIFICABILIDAD TRANSFERIBLE (m2)	RANGOS DE VENTA DE COET	VALOR DE VENTA COET (\$/m2)	INVERSIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO (\$/m2)	PROYECCIÓN DE RECURSOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO
221.018,11	ALTOS	\$ 510,48	\$ 379,16	\$ 83.801.226,59
		\$ 398,00	\$ 266,68	\$ 58.941.109,57
	MEDIOS	\$ 294,66	\$ 163,34	\$ 36.101.098,09
		\$ 236,25	\$ 104,92	\$ 23.189.220,10
	BAJOS	\$ 194,00	\$ 62,68	\$ 13.853.415,13
		\$ 144,08	\$ 12,75	\$ 2.817.980,90

Cuadro No.6: Proyección de recursos para el espacio público
Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico La Mariscal 2019

Una vez que se han acabado los derechos de edificabilidad ofertados por el fideicomiso, los polígonos receptores de edificabilidad de La Mariscal podrán adquirir suelo creado al MDMQ, calculado a partir de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.

b) Costos de intervención en el espacio público

Los costos de inversión por sector se detallan en el *Anexo D: Costos de intervención en el espacio público*. Que en resumen representan \$ 59'550.165,99USD para los tres sectores, como se puede apreciar en el Cuadro No. 7.

COSTOS DE INTERVENCIÓN POR SECTORES				
DESCRIPCIÓN	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	TOTAL
	\$	\$	\$	\$
Ensanche de aceras	\$ 346.482,87	\$ 190.042,50	\$ 2.442.921,00	\$ 2.979.446,37
Mejoramiento de aceras	\$ 5.198.477,63	\$ 3.763.131,00	\$ 29.636.049,00	\$ 38.597.657,63
Vías en plataforma única	\$ 1.557.141,35	\$ 441.321,79	\$ 2.609.645,35	\$ 4.608.108,49
Soterramiento de redes	\$ 3.014.794,50	\$ 2.319.040,50	\$ 8.031.118,50	\$ 13.364.953,50
TOTAL	\$ 10.116.896,35	\$ 6.713.535,79	\$ 42.719.733,85	\$ 59.550.165,99

Cuadro No.7: Costos de intervención por sectores

Fuente y Elaboración: STHV, Equipo técnico La Mariscal 2019

Los costos de intervención en los sectores 1 y 2 serán cubiertos por el MDMQ como un primer impulso al desarrollo de los mismos; los recursos adicionales para cubrir las obras del sector 3 deberán ser generados por el fideicomiso y la municipalidad.

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ximena Ron	2019-04-01	
Elaboración:	Alexis Salazar	2019-04-01	
Revisión	Vladimir Tapia	2019-04-01	