ORDENANZA PUCP No. 001-2026

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: "(…) *5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización (…)*";

Que conforme lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 30, de la norma Constitucional, las personas tienen derecho: *"(…) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (…)"*, *"(…) a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre (…)"*, así como "*(…) a un hábitat seguro y saludable (…)*";

Que conforme lo dispuesto en el artículo 14, de la carta magna, señala que: *"Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados";*

Que la Constitución en el artículo 31, establece que: "*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*";

Que la Constitución en el artículo 66 numerales 2, 26 y 27, reconocen y garantizan: "*(…) 2- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios; (…)26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas", (…)*27. *Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente*

equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay (…)";

Que el artículo 241 de la Constitución, establece que: "*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";*

Que el artículo 264, en los números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 55 literales a) y b), dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: "*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*" y "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*";

Que los literales c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: "*c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales*; *(…)e*) *Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial (…)*";

Que el artículo 85 del COOTAD, prescribe: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne";*

Que el artículo 87 del COOTAD, establece en el literal a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano: "*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;

Que el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: *"(…) aprobarán ordenanzas*" las mismas que *"(…) deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza*";

Que el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP, establece: *"La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa";*

Que la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, numeral 1 establece que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, con la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

Que el artículo 26, ibídem, establece en su parte pertinente que: "*(…) la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano*";

Que el artículo 5 numeral 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, determina que: "*El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos: a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación";*

Que el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, establece: "*Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas";*

Que el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, determina que: "*Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico";*

Que el artículo 32 de la LOOTUGS, prescribe: "*Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:*

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial";

Que el artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS establece que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo";*

Que el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que*: "La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del*

plan. Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por: a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales. d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.";

Que el artículo 2257 de la Ordenanza Metropolitana No. 095-2025 que contiene la Codificación del Código Municipal, señala que: *"Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional";*

Que el artículo 2266 del Código Municipal establece que: *"Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe. Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios";*

Que el artículo 2267 ibídem, indica que: "*Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías de planes urbanísticos complementarios: a. Plan Maestro Sectorial b. Plan Zonal c. Plan Especial d. Plan Parcial e. Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo. De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan urbanístico complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo";*

Que el artículo 2268 del mismo cuerpo normativo determina que: "*Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo*";

Que el artículo 2271 del Código Municipal establece que: "*La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública y/o mixta, de acuerdo a su tipología*";

Que el artículo 2272 ibídem, señala que: *"La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además, incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Título y en la normativa nacional y metropolitana aplicable. Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda";*

Que el artículo 2291 del Código Municipal reformado mediante Ordenanza 107-2025, indica que: *"El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que regula el ordenamiento y la gestión del suelo en áreas territoriales específicas, delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana";*

Que el artículo 2297 ibídem, establece que: *"El plan parcial urbano es un instrumento urbanístico complementario que regula la planificación, el desarrollo y la gestión de áreas consolidadas y no consolidadas del suelo urbano, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado. Este plan implementa sistemas públicos de soporte, equipamientos y provisión de vivienda mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios. Los planes parciales urbanos se guiarán acorde al tratamiento urbanístico definido para el territorio en el cual se aplica, priorizando los sectores identificados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y aquellas zonas con tratamientos urbanísticos de renovación y desarrollo que consolidan en Modelo Territorial Deseado y el sistema policéntrico";*

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó la: "*ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO", LIBRO IV.1 "DEL USO DEL SUELO", LIBRO IV "EJE TERRITORIAL", DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*, la cual se publicó en Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022. Por efectos de la aprobación de esta

Ordenanza, entra en vigencia el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2022;

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó la: "*ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO", LIBRO IV.1 "DEL USO DEL SUELO", LIBRO IV "EJE TERRITORIAL", DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*", la cual se publicó en Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022. Por efectos de la aprobación de esta Ordenanza, entra en vigencia el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2022;

Que el 12 de mayo de 2024 se sancionó la Ordenanza Metropolitana Nro. 003-2024 que aprobó la *"ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002-2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022";*

Que dentro del artículo 181 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 003-2024 se identifica a La Mariscal como una de las zonas para la aplicación de Planes Urbanísticos Complementarios; y,

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos: 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7, 87 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, los números 1 y 2 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es aprobar el Plan Parcial La Mariscal (en adelante Plan La Mariscal) para la reactivación, rehabilitación y recuperación del sector La Mariscal, a través de regulaciones de uso, ocupación y gestión de suelo.

Artículo 2. Objetivos específicos del Plan. - El Plan La Mariscal tiene como objetivo:

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

Artículo 3. Ámbito de aplicación. - El Plan La Mariscal se aplica dentro de los siguientes límites: al Norte: calle Selva Alegre, la Avenida 10 de Agosto y la Avenida Francisco de Orellana; al Sur: Avenida Patria y Avenida Alfredo Pérez Guerrero; al Este: Avenida 12 de Octubre y Avenida Coruña; al Oeste: calle Versalles; conforme el *Anexo Nro. 01 Ámbito de aplicación del Plan La Mariscal.*

Artículo 4. Vigencia. - El Plan La Mariscal tendrá una vigencia de doce (12) años contados a partir de la sanción de esta ordenanza, sin perjuicio de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 5. Actualización. - El contenido del Plan La Mariscal podrá ser actualizado únicamente a través de una ordenanza reformatoria a este Plan o con la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 6. Ejecución. - Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias, las empresas responsables de la ejecución de obras, infraestructuras y de servicios, y los órganos adscritos a la corporación metropolitana, en el ámbito de sus atribuciones, gestionar, impulsar, apoyar y ejecutar los objetivos, estrategias, instrumentos de gestión, programas y proyectos definidos en el Plan La Mariscal.

TÍTULO II

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 7. Tratamientos Urbanísticos y Polígonos de Intervención Territorial. - El Plan establece cuatro (4) tratamientos urbanísticos localizados en siete (7) polígonos de intervención territorial, conforme se detalla a continuación:

Tabla 1. Tratamientos Urbanísticos y Polígonos de Intervención Territorial

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	LÍMITES
Renovación	Polígono de intervención territorial 1 (Código: EE-PITUPM1)	**Norte:** Calle Selva Alegre, Av. 10 de Agosto y Av. Orellana **Sur:** Av. Patria y Av. Pérez Guerrero **Este:** Calle Ulpiano Páez, Av. Ignacio de Veintimilla, calle 9 de Octubre, calle Cordero y Av. Amazonas. **Oeste**: Calle Versalles
	Polígono de intervención territorial 2 (Código: EE-PITUPM2)	Lotes del entorno de la Plaza Quinde, "Plaza Foch"
Potenciación	Polígono de intervención territorial 3 (Código: EE-PITUPM3)	**Norte:** Av. Orellana **Sur:** Calle Luis Cordero **Este:** Av. 6 de Diciembre **Oeste:** Av. Amazonas
	Polígono de intervención territorial 4 (Código: EE-PITUPM4)	**Norte:** Av. Veintimilla **Sur:** Calle 18 de Septiembre **Este:** Av. 6 de Diciembre **Oeste:** Calle Ulpiano Páez

Protección urbanística	Polígono de intervención territorial 5 (Código: EE-PITUPM5)	**Norte:** Calle Luis Cordero **Sur:** Av. Veintimilla **Este:** Av. 6 de Diciembre **Oeste:** Av. 9 de Octubre
	Polígono de intervención territorial 6 (Código: EE-PITUPM6)	**Norte:** Calle 18 de Septiembre, Av. 6 de Diciembre y Calle Francisco Robles **Sur:** Av. Patria **Este:** Av. 12 de Octubre **Oeste:** Calle Ulpiano Páez
Sostenimiento	Polígono de intervención territorial 7 (Código: EE-PITUPM7)	**Norte:** Av. Orellana y Av. La Coruña **Sur:** Calle Francisco Robles **Este:** Av. 12 de Octubre **Oeste:** Av. 6 de Diciembre

El mapa que contiene los tratamientos urbanísticos y polígonos de intervención territorial del Plan La Mariscal se detalla en el *Anexo Nro. 02 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del Plan La Mariscal.*

Artículo 8. Estándares urbanísticos. - En el área definida por este Plan se aplicarán los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la reglamentación técnica aplicable.

TÍTULO III

DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 9. Usos generales. - Los usos generales del suelo aplicados en el Plan La Mariscal se encuentran establecidos en el *Anexo Nro. 03 Usos generales del suelo del Plan La Mariscal.*

Artículo 10. Usos de suelo principales. - Los usos de suelo principales determinados en el Plan son los siguientes:

a) Múltiple;

b) Residencial de media densidad y residencial de alta densidad; y

c) Equipamiento, que es también asignado como uso complementario, restringido y prohibido.

La distribución de los usos específicos del suelo y su delimitación se establece en el *Anexo Nro. 04 Usos específicos principales del suelo del Plan La Mariscal.*

SECCIÓN I

DEL USO DE SUELO MÚLTIPLE

Artículo 11. Uso de suelo Múltiple. - En el Plan La Mariscal el uso de suelo principal Múltiple permite residencia, comercios, servicios y equipamientos. De acuerdo a sus compatibilidades se desagrega en:

a) **Múltiple Mariscal:** Se asigna en los entornos de los ejes de las vías principales de La Mariscal, en los cuales, la residencia puede coexistir con industrias de bajo impacto, comercios de todas las escalas, servicios y equipamientos compatibles.

b) **Múltiple Entretenimiento:** Se asigna en la zona correspondiente a la Plaza Quinde y su entorno. Permite mayor capacidad de actividades de entretenimiento como restaurantes y bares, además de las actividades generales del uso Múltiple Mariscal.

Artículo 12. Actividades comerciales y de servicio permitidas en uso de suelo Múltiple Mariscal y Múltiple Entretenimiento. - En los usos de suelo Múltiple Mariscal y Múltiple Entretenimiento se permiten las siguientes actividades económicas:

Comercio barrial (CB): Permite el desarrollo de actividades económicas de pequeña escala destinada a satisfacer necesidades cotidianas e inmediatas de la población residente. Estas actividades fomentan el comercio local y no generan un alto impacto en su funcionamiento.

Comercio sectorial (CS): Permite actividades comerciales de escala intermedia, destinada a atender a varios barrios o sectores aledaños y cercanos. Presenta una mayor diversidad de venta de productos al por mayor y al por menor. Estas actividades son compatibles y favorecen al funcionamiento de la dinámica urbana en complemento a los usos residenciales y los equipamientos.

Comercio zonal (CZ): Permite actividades comerciales y especializadas de escala urbana amplia, orientada a cubrir las necesidades de una zona significativa. Su lógica de funcionamiento tiene la capacidad de atraer flujos personas, vehículos y actividades complementarias.

Comercio metropolitano (CM): Permite actividades comerciales de alta jerarquía y de prestación de servicios ampliados a nivel de toda la ciudad, cuya influencia genera importantes impactos en el desarrollo económico del territorio y del sector en el cual se implantan. Estas actividades generan gran concurrencia de población, vehículos y están vinculados a diferentes mecanismos logísticos para su funcionamiento.

Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, los usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos, respecto al uso de suelo principal, se establecen acorde a las tipologías de actividades económicas que se detallan en la *Tabla 2. Compatibilidades de uso de suelo.*

Artículo 13. Actividades comerciales y de servicios permitidas con condiciones de implantación en uso de suelo Múltiple Mariscal. - En uso de suelo Múltiple Mariscal las siguientes actividades comerciales y de servicios se encuentran sujetas a condiciones de implantación**:**

a) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal de tipología CZ3A en la tabla de compatibilidades de usos de suelo, deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras.

b) Las discotecas y centros de diversión que correspondan a comercio zonal de tipología CZ1A cumplirán lo siguiente:

   i. Deberán ubicarse a una distancia no menor a 200 metros de equipamientos de educación de escala metropolitana que funcionan en modalidad

presencial, cuando estos equipamientos se desarrollen en lotes con una superficie mayor a una hectárea.

ii. Deberán ubicarse a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación de escala metropolitana que funcionan en modalidad presencial, cuando estos equipamientos se desarrollen en lotes con una superficie menor una hectárea.

iii. Deberán ubicarse a una distancia no menor a 200 metros de equipamientos de salud de escala metropolitana.

c) Los centros de diversión que correspondan a comercio zonal de tipología CZ1A o CZ1B, cumplirán lo siguiente:

i. Se permite la autorización de una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote.

ii. Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).

iii. Podrán ubicarse a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación inicial, primaria, secundaria o bachillerato y post bachillerato, de escala barrial, sectorial y zonal, que funcionan en modalidad presencial.

iv. Podrán ubicarse a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de salud de escala barrial, sectorial y zonal. Para los equipamientos de salud de tipología ESS1 y ESZ1 no aplica esta condición.

v. Podrán ubicarse a una distancia no menor a 50 metros entre sí cuando se implanten con accesos hacia vías locales.

d) Los establecimientos que correspondan a comercio zonal de tipología CZ1B podrán ubicarse a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación y de salud de escala metropolitana.

e) Las condiciones de implantación para gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

f) Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.

g) Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, cumplirán con lo siguiente:

   i. Podrán ubicarse a una distancia no menor a 500 metros de los centros de revisión y control vehicular.
   ii. Podrán implantarse una o más actividades de esta tipología dentro del mismo lote, manteniendo una distancia de 50 metros separado de otras actividades de la misma tipología.

Artículo 14. Actividades comerciales y de servicios permitidas con condiciones de implantación en uso de suelo Múltiple Entretenimiento. - En uso de suelo Múltiple Entretenimiento las actividades comerciales y de servicios de tipología CZ1A y CZ1B se encuentran sujetas a las siguientes condiciones de implantación**:**

a) Los establecimientos de tipología CZ1A y CZ1B podrán implantarse y obtener dos Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote, formen o no parte del inventario patrimonial.

b) Las condiciones de implantación de distancias entre actividades comerciales de tipología CZ1A y CZ1B y equipamientos educativos y de salud no son aplicables en el uso de suelo Múltiple Entretenimiento.

En el uso de suelo Múltiple Entretenimiento se podrán licenciar hasta un máximo de cien (100) Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) de establecimientos de tipología CZ1A.

Artículo 15. Actividades económicas restringidas en uso de suelo Múltiple Mariscal. - En uso de suelo Múltiple Mariscal, la implantación de establecimientos de tipología CM1C se sujetarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa aplicable.

Artículo 16. Actividades prohibidas en uso de suelo Múltiple Entretenimiento. - En el uso de suelo denominado Múltiple Entretenimiento, queda prohibida la presencia o localización de personas que repartan, difundan o distribuyan material publicitario o comercial, ya sea en representación de los establecimientos de la zona, de comercios locales o de productos y servicios externos sin autorización.

SECCIÓN II

DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL

Artículo 17. Uso de suelo Residencial. - Con base en los usos de suelo Residencial Urbano de Media y Alta Densidad tipología 3 del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Plan La Mariscal genera una compatibilidad propia que permite adicionar actividades culturales, educativas y de innovación.

En el Plan La Mariscal se aplican los siguientes usos de suelo principales residenciales:

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

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

Artículo 18. Actividades comerciales y de servicio permitidas en usos de suelo Residencial Urbano de Media y Alta Densidad Mariscal. - En los usos de suelo Residencial Urbano de Media Densidad Mariscal y Residencial Urbano de Alta Densidad Mariscal se permiten las siguientes actividades económicas:

Comercio barrial (CB): Permite el desarrollo de actividades económicas de pequeña escala destinada a satisfacer necesidades cotidianas e inmediatas de la población residente. Estas actividades fomentan el comercio local y no generan un alto impacto en su funcionamiento.

Comercio sectorial (CS): Permite actividades comerciales de escala intermedia, destinada a atender a varios barrios o sectores aledaños y cercanos. Presenta una mayor diversidad de venta de productos al por mayor y al por menor. Estas actividades son compatibles y favorecen al funcionamiento de la dinámica urbana en complemento a los usos residenciales y los equipamientos.

Comercio zonal (CZ): Permite actividades comerciales y especializadas de escala urbana amplia, orientada a cubrir las necesidades de una zona significativa. Su lógica de funcionamiento tiene la capacidad de atraer flujos personas, vehículos y actividades complementarias.

Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, los usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos, respecto al uso de suelo principal, se establecen acorde a las tipologías de actividades económicas que se detallan en la *Tabla 2. Compatibilidades de uso de suelo.*

Artículo 19. Actividades económicas permitidas con condiciones de implantación en los usos de suelo Residencial Urbano de Media Densidad Mariscal y Residencial Urbano de Alta Densidad Mariscal. - En uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad Mariscal y Residencial Urbano de Alta Densidad Mariscal, las actividades comerciales y de servicios correspondientes a establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras se encuentran sujetas a las siguientes condiciones de implantación**:**

a) Podrán ubicarse a una distancia no menor a 500 metros de los centros de revisión y control vehicular.
b) Podrá implantarse una actividad por lote, manteniendo una distancia de 50 metros separado de otras actividades de la misma tipología.

SECCIÓN III

DEL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO

Artículo 20. Uso de suelo Equipamiento. - El uso Equipamiento, asignado como uso de suelo principal, complementario, restringido o prohibido, incluye lo siguiente:

a) **Equipamientos de servicios sociales:**

1. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
2. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales.
3. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
4. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
5. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
6. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.

b) **Equipamientos de servicios públicos:**

1. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
2. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
3. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales.
4. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
5. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
6. **Especial (EP):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Artículo 21. Actividades complementarias en lotes con uso de suelo principal Equipamiento. - En lotes con uso de suelo principal Equipamiento, las actividades comerciales, de servicios y de residencia, podrán ser licenciadas como complementarias, cumpliendo lo siguiente:

a) Se deben ubicar en el mismo lote con uso de suelo principal de equipamiento, siempre que no interfieran en su funcionamiento. Para lo cual, podrán obtener la licencia correspondiente para su funcionamiento mediante un informe de la

Administración Zonal que, entre otros aspectos, verificará las condiciones de implantación que correspondan.

b) Dentro de los lotes asignados con uso de suelo principal Equipamiento se permitirá desarrollar proyectos residenciales impulsados por el sector público, acorde a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa metropolitana vigente.

SECCIÓN IV

DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 22. Compatibilidad de los usos de suelo. - La compatibilidad de usos de suelo se genera a partir de la relación entre los usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos, con el uso de suelo principal.

Los usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos se asignan a través de tipologías codificadas en este Plan, que contienen actividades económicas detalladas en el Catálogo de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) del DMQ vigente y sus actualizaciones.

Tabla 2. Compatibilidades de uso de suelo

PRINCIPAL	TIPO	SIMB	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial Urbano de Media Densidad	Mariscal	RUM Mariscal	CB1, CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS4, CS5, CS6, CS7A, CZ6; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EC, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS1, ESZ1, ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R	-	CS3C, CS3D, CS7B, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM; EAM, EBZ, EBM, ECRM, EDZ, EDM, EEM, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS2, ESZ2, ESM, ETS2, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI,
Residencial Urbano de Alta Densidad		RUA Mariscal			

					IAR; NN1; SAS, SFS
Múltiple	Entretenimiento	M Entretenimiento	CB1, CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ5A, CZ6; EAB, EAS, EAZ, EC, ECRB, EDB, EDS, EDZ1, EES1, EEZ1, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS1, ETB, ETS1; IBI; R	-	CS3B, CS3C, CS3D, CS7B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5B, CM, EAM, EB, ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ2, EDM, EEB, EES2, EEZ2, EEM, EF, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS2, ESZ, ESM, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Múltiple	Mariscal	M Mariscal	CB1, CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6, CM4A, CM4B; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDM2, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EI, ES, ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R	CM1C	CS7B, CZ2B, CZ3B, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4C; EBM, EDM1, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EP, ETS2, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Equipamiento	N/A	E	EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EG, EI, EP, ES, ET	R; CB, CS, CZ, CM	IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS

Las tablas de compatibilidades de usos de suelo son aplicables para los procesos de autorización del funcionamiento de actividades económicas y de la edificación. Las

infraestructuras de servicios públicos que no constituyen actividades económicas podrán ser autorizadas a través de los procedimientos administrativos correspondientes.

Artículo 23. Áreas de actividades económicas prohibidas. - En el Plan La Mariscal, se determinan áreas en las cuales se encuentran prohibidas las siguientes actividades económicas:

a) Las actividades económicas que pertenecen a la tipología CZ1A se encuentran prohibidas dentro del perímetro establecido en el *Anexo Nro. 05 Área prohibida para la implantación de actividades de tipología CZ1A del Plan La Mariscal*.

b) Las actividades económicas correspondientes a venta al por menor de alcohol en licorerías, se encuentran prohibidas dentro de los perímetros establecidos en el *Anexo Nro. 06 Zonas de prohibición de venta al por menor de bebidas alcohólicas en licorerías en el Plan La Mariscal*.

Artículo 24. Aplicación de la condición de implantación recíproca de actividades económicas. - Las condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios determinadas en el área del Plan La Mariscal, se aplicarán de manera recíproca para el licenciamiento o autorización de nuevos equipamientos.

Los equipamientos que requieran ser implantados dentro de las distancias recíprocas con comercios y servicios, determinadas en esta Ordenanza, deberán presentar como requisito previo a la autorización administrativa de funcionamiento, una declaración juramentada debidamente notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de distanciamiento.

Los equipamientos de salud que cuentan con camas de hospitalización respetarán las condiciones de implantación recíprocas establecidas en esta ordenanza.

Las distancias entre equipamientos y comercios relacionados con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, deberán cumplir las condiciones de implantación establecidas en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 25. Aplicación de las condiciones de implantación de actividades económicas. - Sin perjuicio de las establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, dentro del área del

Plan La Mariscal, se aplicarán los siguientes lineamientos generales para la aplicación de las condiciones de implantación de actividades económicas:

a) La Administración Zonal correspondiente deberá realizar la verificación del cumplimiento de las condiciones de implantación previo a emitir el informe de compatibilidad de uso de suelo.

b) Las edificaciones para alojamiento turístico se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular de acuerdo a la normativa nacional o metropolitana vigente.

c) Las distancias determinadas en las condiciones de implantación se medirán de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa técnica aplicable.

d) Las condiciones de implantación para equipamientos que no se encuentren reguladas en esta ordenanza, se sujetarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO II

DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 26. Edificabilidad básica. - La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

La asignación de edificabilidad básica en el Plan La Mariscal se establece en el *Anexo Nro. 07 Edificabilidad básica del Plan La Mariscal* y sus códigos de edificabilidad se detallan en la Tabla 3 de la presente ordenanza.

Artículo 27. Edificabilidad general máxima. - La asignación de edificabilidad general máxima en el Plan La Mariscal se establece en el *Anexo Nro. 08 Edificabilidad general máxima del Plan La Mariscal* y sus códigos de edificabilidad se detallan en la Tabla 3 de la presente ordenanza.

Artículo 28. Códigos de edificabilidades. – La siguiente tabla detalla los códigos de edificabilidad que aplican en el Plan La Mariscal.

Tabla 3. Códigos de edificabilidad

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

A2502-10	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A5004-60	4	16	5	5	5	10	60	240	5000	40
A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A604-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A608-60	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A608-60 (PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A610-50	10	40	5	3	3	6	50	600	600	15
A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A614-50	14	56	5	3	3	6	50	700	600	15
A616-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15

A620-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	600	15
A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A816-50	16	64	5	3	3	6	50	800	800	20
A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20
B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C304-60	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C306-60	6	24	3	0	3	6	60	360	300	10
C308-60	8	32	3	0	3	6	60	480	300	10
C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C608-70	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15

C608-70 (PB)	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
C616-70	16	64	5	0	3	6	70	1120	600	15
D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D616-70	16	56	0	0	3	6	70	1120	600	15
D620-70	20	80	0	0	3	6	70	1400	600	15

Artículo 29. Condiciones generales de ocupación de los retiros. - Dentro del área del Plan La Mariscal se aplicarán las condiciones generales de ocupación de retiros definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa técnica aplicable.

La Administración Zonal correspondiente podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

1. Se podrá colocar mobiliario indispensable para el funcionamiento de las actividades en los lotes; o, elementos provisionales y desmontable de acuerdo a la regla técnica correspondiente.
2. Los permisos de los elementos provisionales tendrán la temporalidad establecida por la autorización administrativa correspondiente y podrán revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación. En ningún caso estos permisos pueden conferir derechos para uso permanente.

Artículo 30. Condiciones específicas de ocupación de los retiros en la Avenida Amazonas. - En todas las formas de ocupación, en los lotes localizados en el eje de la Avenida Amazonas, dentro del área de aplicación de este Plan, se podrán utilizar los retiros frontales y laterales en planta baja y primera planta alta para la ampliación de las edificaciones, manteniendo continuidad espacial con la acera, sin superar el área útil edificable permitida por la edificabilidad básica.

Los lotes donde se localicen bienes inmuebles inventariados y arbolado patrimonial, aplicarán la normativa metropolitana vigente sobre patrimonio y las condiciones de protección establecidas en la ficha de inventario.

Artículo 31. Normativa complementaria para la edificabilidad. - Adicional a lo dispuesto en la presente ordenanza y al cumplimiento de las reglas técnicas vigentes, manuales técnicos de arbolado urbano, en el ámbito de aplicación del Plan La Mariscal se deberá cumplir con la siguiente normativa complementaria para la edificabilidad:

a) Intervenciones en fachadas vivas.

b) Liberación de retiros en predios patrimoniales.

c) Aplicación de la edificabilidad en predios que forman parte del inventario patrimonial

Artículo 32. Intervenciones en fachadas vivas. - Las edificaciones nuevas y existentes que se encuentran dentro del área definida en el *Anexo Nro. 09 Área de aplicación para*

intervenciones en fachadas vivas en el Plan La Mariscal deberán cumplir con la normativa técnica para la intervención en fachadas vivas. En lotes con bienes inventariados se aplicará la normativa correspondiente a bienes inmuebles patrimoniales.

Artículo 33. Liberación de retiros en predios que forman parte del inventario patrimonial. - Los lineamientos para la liberación de retiros laterales y frontales en predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales de La Mariscal, se determinarán acorde a la norma técnica correspondiente. Los predios definidos para la aplicación de esta normativa se encuentran detallados en el *Anexo Nro. 10 Localización y listado de predios sujetos a liberación de retiros en el Plan La Mariscal.*

Los predios que se incorporen al inventario de bienes inmuebles patrimoniales con posterioridad a la aprobación de esta ordenanza, estarán sujetos a la aplicación de esta normativa.

Los predios que dejen de formar parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales con posterioridad a la aprobación de esta ordenanza, no estarán obligados a la aplicación de esta normativa.

Los predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito que hayan cumplido con la norma técnica para liberación de retiros, podrán ejercer las actividades económicas acorde a las compatibilidades determinadas en el plan, y para el cumplimiento del aforo considerará el área de los retiros liberados.

Artículo 34. Aplicación de la edificabilidad en predios que forman parte del inventario patrimonial. - La edificabilidad en bienes inmuebles inventariados, así como en lotes colindantes a estos, se aplicará de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica vigente y aplicará las condiciones de protección definidas en la ficha de inventario del bien patrimonial.

Artículo 35. Gestión del patrimonio. - Para la gestión y administración del patrimonio dentro del área del Plan La Mariscal, se aplicará lo previsto dentro de la normativa nacional y metropolitana aplicable a bienes, áreas y conjuntos patrimoniales, y los instrumentos de gestión del suelo que le correspondan.

Artículo 36. Casos especiales de uso y ocupación de suelo. - Dentro del área del Plan La Mariscal aplicará lo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

TÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 37. Concesión Onerosa de Derechos. - La determinación del valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos se sujetará a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 38. Unidades de Actuación Urbanística. - El Plan La Mariscal identifica una Unidad de Actuación Urbanística, cuya delimitación se detalla en el *Anexo Nro. 11 Unidad de Actuación Urbanística del Plan La Mariscal.*

La unidad de actuación urbanística será gestionada cumpliendo las siguientes disposiciones generales:

Tabla 4. Disposiciones generales de la Unidad de Actuación Urbanística

Nro.	NOMBRE	DISPOSICIONES GENERALES	TIPO DE CARGA
1	**10 de Agosto - Julio Andrade** (Se localiza en la Av. 10 de Agosto entre Ignacio de Veintimilla y Jerónimo Carrión)	• Destinar una superficie para la construcción de un equipamiento público. • El equipamiento deberá integrarse al parque adyacente a la unidad de actuación urbanística (Parque Julio Andrade)	Equipamiento

La información referente a la estimación de cargas y beneficios que consta en el *Anexo Nro. 17 Propuesta del Plan La Mariscal* y *Anexo Nro. 18. Documentos técnicos de soporte: diagnóstico y memoria justificativa del Plan La Mariscal* es de carácter referencial y su determinación definitiva se realizará de acuerdo a los procedimientos y atribuciones establecidas en la norma metropolitana vigente durante el proceso de gestión.

Artículo 39. Predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. - Los predios identificados para declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, se determinan en el *Anexo Nro. 12 Localización de predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria en el Plan La Mariscal* y se detallan a continuación:

Tabla 5. Predios sujetos a desarrollo y construcción prioritaria

NÚMERO DE PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA (m2)
194505	2810.61
22577	1844.21
3576986	1703.09
57159	1730,11
44963	1676.89
32000	786.50
95913	533
78285	530.50
76161	585
130459	3566
198775	1644.90
65189	3283.00

Los números de predio pueden variar en razón de actos administrativos de actualización catastral, por lo cual, el Anexo 13 identifica la localización específica de los mismos.

Artículo 40. Zonas de renovación y revitalización urbana. - La aplicabilidad de la normativa referente a las zonas de renovación y revitalización se realizará acorde a lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Dentro del Plan La Mariscal estas zonas son las siguientes:

1. Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.
2. Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en Zonas Especiales Turísticas y en centralidades con tratamiento urbanístico de renovación.

La delimitación de las zonas se encuentra en los anexos**:**

Anexo Nro. 13 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario del Plan La Mariscal.
Anexo Nro. 14 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico del Plan La Mariscal.

El área establecida en el Anexo Nro. 14 podrá ser actualizada en caso de modificación de la normativa metropolitana respecto a las zonas turísticas del Distrito Metropolitano de Quito, que emita la secretaría competente del ramo.

TÍTULO V

PROGRAMAS, PROYECTOS Y FINANCIAMIENTO

Artículo 41. Programas y proyectos. - Los programas y proyectos están definidos en el *Anexo Nro. 15 Programas y proyectos del Plan La Mariscal* y su ejecución estará a cargo de las entidades competentes conforme el estatuto orgánico y las atribuciones conferidas a las mismas.

Las zonas y ejes priorizados para intervención de proyectos se encuentran detallados en el *Anexo Nro. 16 Zonas priorizadas para ejecución de programas y proyectos en el Plan La Mariscal.*

Sin perjuicio de lo establecido en el Anexo, las entidades metropolitanas y adscritas podrán gestionar proyectos adicionales a los establecidos en esta ordenanza, que permitan el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Artículo 42. Plazos para el desarrollo de los programas y proyectos. - El desarrollo de los programas y proyectos definidos en esta ordenanza seguirán de manera referencial la siguiente temporalidad:

a) Corto plazo: desde la aprobación de esta Ordenanza hasta finalizar el segundo año.

b) Medio plazo: desde el inicio del tercer año hasta finalizar el quinto año.

c) Largo plazo: desde el inicio del sexto año hasta finalizar el doceavo año.

d) Continuo: desde la aprobación de la presente ordenanza y durante los doce años de vigencia de la misma.

Artículo 43. Proyectos estratégicos de transformación urbanística. - Los proyectos estratégicos de transformación urbanística en tratamientos de renovación son:

a) **Proyecto Avenida 10 de Agosto:** El objetivo de este proyecto es renovar la Av. 10 de Agosto con intervención integral del espacio público, para mejorar las condiciones de movilidad peatonal y los diferentes sistemas de movilidad.

b) **Plaza Quinde:** Proyecto para recuperar el espacio público del entorno de la Plaza Quinde y su zona de influencia.

c) **Nuevo nodo de transformación urbanística "Mariscal Norte":** Este proyecto tiene como finalidad consolidar un núcleo de desarrollo urbanístico con actividades comerciales, residenciales, áreas verdes y equipamientos, que permita la conexión peatonal y continuidad espacial entre las Avenidas Orellana y Colón.

Artículo 44. Intervenciones en espacio público. - El Plan La Mariscal identifica los siguientes proyectos en el espacio público:

a) **Proyecto integral de articulación de los espacios públicos y metropolitanos:** Este proyecto busca mejorar el espacio público en las vías: Av. Patria, Av. Pérez Guerrero, Av. América, calle Fray Antonio de Marchena, Av. General Ignacio de Veintimilla, Av. 12 de Octubre, Av. Ladrón de Guevara; para articular los equipamientos: Parque El Ejido, Parque El Arbolito, Casa de la Cultura del Ecuador, Universidad Central del Ecuador, el conjunto universitario conformado por los campus de la Universidad Politécnica Nacional, Universidad Politécnica Salesiana y Pontificia Universidad

Católica del Ecuador, equipamientos de la Concentración Deportiva de Pichincha y el Mercado Santa Clara.

b) **Ejes de intervención prioritaria para la recuperación del espacio público:** Los ejes de intervención prioritaria para la recuperación del espacio público permitirá la conexión de diversas actividades comerciales, económicas y culturales, y son los siguientes:

Tabla 6. Ejes de intervención

EJES TRANSVERSALES (sentido Este-Oeste)
Av. Cristóbal Colón: desde la Av. 12 de Octubre hasta la Av. América
Calle 18 de Septiembre: desde la Av. Pérez Guerrero hasta la calle Leónidas Plaza Gutiérrez
Calle Jorge Washington: desde la Av. 10 de Agosto hasta la Av. 12 de Octubre
Calle Luis Cordero: desde la calle Versalles hasta la Av. 12 de Octubre
Calle Juan Rodríguez: desde la Av. 6 de Diciembre hasta la calle Reina Victoria
EJES LONGITUDINALES (sentido Norte-Sur)
Av. 10 de Agosto, como parte de un proyecto estratégico
Av. Amazonas: desde la Av. Patria hasta la Av. Francisco de Orellana

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

c) **Área de intervención para la recuperación del espacio público:** El área de intervención para la recuperación del espacio público genera espacios accesibles para el desplazamiento seguro, inclusivo, sostenible y dinámico. Se define la siguiente área:

Tabla 7. Área de intervención para la recuperación del espacio público

TRAMO	CALLES - AVENIDAS
1	Av. 10 de Agosto, Av. Patria, 6 de Diciembre y Calle Jorge Washington

Artículo 45. Estrategias de financiamiento. - El Plan La Mariscal podrá aplicar las siguientes estrategias de financiamiento:

1. Distribución equitativa de cargas y beneficios dentro de la unidad de actuación urbanística.
2. Concesión Onerosa de Derechos, cuyos recursos podrán financiar los proyectos del plan.
3. Gestión de las entidades municipales y adscritas a través de recursos propios, tributarios o no tributarios, que será recuperado a través de la contribución

especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.

4. Gestión de cooperación internacional reembolsable o no reembolsable, aportes públicos y privados.
5. Tributos con finalidades fiscales, de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 46. Evaluación y seguimiento. - La evaluación y seguimiento del Plan La Mariscal está a cargo del órgano metropolitano responsable de la planificación y la Administración Zonal La Mariscal, en coordinación con el órgano metropolitano responsable del hábitat y ordenamiento territorial y las demás entidades involucradas en la ejecución.

TÍTULO VI

DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN EN LA MARISCAL

Artículo 47. De la innovación en La Mariscal. - Reconózcase a La Mariscal como un territorio urbano estratégico para la promoción de actividades de innovación, investigación aplicada, desarrollo tecnológico, emprendimiento y servicios complementarios, en el que convergen entidades públicas, privadas, académicas y comunitarias. La implementación, coordinación y desarrollo de actividades vinculadas a innovación en La Mariscal se regirán por lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 48. Declaratoria y naturaleza jurídica del Polígono de Innovación de La Mariscal. - Declárase el Polígono de Innovación de La Mariscal como un área urbana de actuación especial destinada a la promoción de actividades de innovación, investigación aplicada, desarrollo tecnológico, emprendimiento y servicios complementarios. El Polígono de Innovación constituye una herramienta territorial de implementación progresiva y replicable, cuya consolidación se realizará conforme a las fases y equipamientos estratégicos previstos en el Plan La Mariscal y las determinaciones de la Administración Metropolitana.

Artículo 49. Finalidad. - El Polígono de Innovación tiene por finalidad: a) Fomentar la generación de valor agregado mediante actividades de innovación, investigación y tecnología; b) Permeabilidad entre las empresas y la academia, con mecanismos claros y permanentes de relación y colaboración. c) Impulsar la articulación operativa entre

entidades públicas, privadas, académicas y comunitarias; d) Fomentar la creación, atracción y crecimiento de empresas, instituciones y centros especializados, orientados al fortalecimiento de la competitividad territorial y al desarrollo de la economía del conocimiento, asegurando mecanismos para la captación, incorporación y retención de talento especializado; y, e) Promover actividades económicas basadas en conocimiento.

Artículo 50. Laboratorio urbano y regulación experimental. - El Polígono de Innovación operará como laboratorio urbano, habilitado para la aplicación de normas experimentales de carácter temporal en materia de innovación urbana, innovación tecnológica, movilidad, seguridad inteligente y pruebas pilotos de nuevas tecnologías, para conseguir metas de sostenibilidad ambiental, social, económica y cultural, en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (ODS). Las normas experimentales deberán: a) Ser autorizadas mediante los procesos determinados en la normativa metropolitana vigente y la autoridad competente dependiendo la materia; b) Contar con un plazo determinado, con resultados esperados en base a indicadores propuestos; y, c) Ser evaluados por el órgano encargado de la planificación. Este emitirá un informe final con recomendaciones para su continuidad, modificación o archivo.

Artículo 51. Armonización normativa. - Las disposiciones del presente capítulo constituyen normativa especial aplicable dentro del Polígono de Innovación y se implementarán de manera complementaria con el Plan La Mariscal.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Incorpórese como anexos de la presente ordenanza los siguientes y publíquese en el intranet institucional, así como en un repositorio público de fácil acceso para la ciudadanía:

Anexo Nro. 01 Ámbito de aplicación del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 02 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 03 Usos generales del suelo del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 04 Usos específicos principales del suelo del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 05 Área prohibida para la implantación de actividades de tipología CZ1A del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 06 Zonas de prohibición de venta al por menor de bebidas alcohólicas en licorerías en el Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 07 Edificabilidad básica del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 08 Edificabilidad general máxima del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 09 Área de aplicación para intervenciones en fachadas vivas en el Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 10 Localización y listado de predios sujetos a liberación de retiros en el Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 11 Unidades de Actuación Urbanística del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 12 Localización de predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria en el Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 13 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 14 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 15 Programas y proyectos del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 16 Zonas priorizadas para ejecución de programas y proyectos en el Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 17 Propuesta del Plan La Mariscal.

Anexo Nro. 18 Documentos técnicos de soporte: diagnóstico y memoria justificativa del Plan La Mariscal.

Segunda. - Los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan La Mariscal tengan un mayor aprovechamiento de suelo se sujetarán a los ámbitos de aplicación y determinaciones establecidas en la normativa metropolitana vigente, respecto a la Concesión Onerosa de Derechos, sin perjuicio de la estimación referencial establecida en los anexos de esta ordenanza.

Tercera. - La aplicación de estándares urbanísticos y/o reglas técnicas que no se encuentren normados en esta ordenanza, se sujetarán a lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Cuarta. - Las actividades económicas que fueron licenciadas con el régimen de preexistencias, y que en este Plan sean compatibles, no podrán renovar su autorización bajo el mismo régimen y deberán obtener una nueva LUAE cumpliendo con todos los requisitos, condiciones de implantación, reglas técnicas establecidas y demás normativa secundaria aplicable.

Quinta. - Las condiciones de implantación para actividades comerciales, de servicios y equipamientos, que no se encuentren normadas en esta ordenanza, se sujetarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Sexta. - Los usos de suelo del Plan La Mariscal guardan correspondencia con los usos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la siguiente tabla:

Uso específico principal Plan de Uso y Gestión de Suelo	**Uso principal específico Plan La Mariscal**
Múltiple	Múltiple Mariscal
	Múltiple Entretenimiento
Residencial urbano de media densidad tipología 3	Residencial urbano de media densidad Mariscal
Residencial urbano de alta densidad tipología 3	Residencial urbano de alta densidad Mariscal
Equipamiento	Equipamiento

Las compatibilidades de usos de suelo y sus relaciones con actividades económicas se detallan en la *Tabla 2. Compatibilidades de uso de suelo*, de esta ordenanza.

Las actividades económicas asignadas a las tipologías establecidas en los usos de suelo complementarios, restringidos y prohibidos de la *Tabla 2. Compatibilidades de uso de suelo* de esta ordenanza, se sujetarán a lo establecido en el Catálogo de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito vigente y sus futuras actualizaciones.

Séptima. - Los trámites relacionados con la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) Categoría 3, deberán ser resueltos por la autoridad competente en un plazo máximo de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha en que el administrado haya completado la entrega de toda la documentación e información requerida, conforme al procedimiento establecido.

Transcurrido dicho plazo, sin que exista pronunciamiento expreso por parte de la administración, se entenderá que la solicitud ha sido aceptada favorablemente, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 207 del Código Orgánico Administrativo, y dentro de los límites territoriales establecidos en el artículo 3 del presente cuerpo normativo.

Octava. - Establézcase una moratoria de diez (10) años para la emisión de nuevos Permisos Únicos de Comercio Autónomo (PUCA) en el área del Plan La Mariscal, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Durante el período de vigencia de la moratoria, no se autorizará la emisión de PUCA adicionales a los vigentes, dentro de los límites territoriales establecidos en el artículo 3 del presente cuerpo normativo.

Esta disposición tiene como finalidad, la reactivación, rehabilitación y recuperación del sector La Mariscal.

Novena. - Las actividades económicas de tipología CZ1A que se licencien en uso de suelo permitido, podrán renovar su licencia mientras el uso de suelo no se modifique y mantengan la compatibilidad permitida. En caso de implantación de nuevos equipamientos, estos no generarán condición de implantación de distanciamiento para la renovación de las licencias comerciales.

Décima. - En los casos que la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) haya sido otorgada a un arrendador, se encuentre vigente y el predio haya sido abandonado por este, el propietario del inmueble podrá solicitar la extinción de la referida licencia.

Para el efecto, el dueño del predio deberá presentar una solicitud ante la Administración Zonal competente, acompañada de la documentación que acredite la titularidad del predio, así como la evidencia que demuestre el abandono. La Administración Zonal, una vez verificados los requisitos establecidos en la normativa aplicable, resolverá la extinción de la LUAE en un término máximo de hasta treinta (30) días.

Décima Primera. - Cuando un arrendatario ejerza en un predio una actividad económica diferente a la autorizada en la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), el propietario del inmueble podrá solicitar la extinción de dicha licencia.

En ese caso, el propietario del predio deberá presentar la solicitud correspondiente ante la Administración Zonal competente, adjuntando copia de la denuncia interpuesta ante la Agencia Metropolitana de Control (AMC), en la que conste la evidencia del ejercicio de una actividad distinta a la autorizada por parte del arrendador, y la documentación que acredite la titularidad del predio. La Administración Zonal, dispondrá la extinción de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en un término máximo de hasta treinta (30) días.

Décima Segunda. - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal La Mariscal, iniciará el proceso de concertación con los propietarios de los predios incluidos en la unidad de actuación urbanística identificada por el Plan, de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa metropolitana.

Décima Tercera. - Delégase a la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo en coordinación con las entidades públicas y privadas pertinentes, la formulación de la política pública de innovación para el Distrito Metropolitano de Quito y la delimitación del polígono del Distrito Especial de Innovación La Mariscal acorde a la normativa vigente. La política mencionada deberá establecer incentivos de tipo, administrativo, tecnológicos o de gestión para proyectos localizados en el polígono de innovación. Toda concesión de incentivos estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos por la autoridad competente.

Décima Cuarta. - Delégase a la máxima autoridad de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial la aprobación de la normativa técnica requerida para la implementación de esta ordenanza.

Décima Quinta. - La Secretaría de Comunicación y la Administración Zonal La Mariscal, se encargarán de realizar procesos de difusión y socialización de los avances y desarrollo del plan a la comunidad de manera permanente.

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

Primera. - Sustitúyase el artículo 2531.27 "De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en Zonas Especiales Turísticas" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

*"**Artículo 2531.27.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en Zonas Especiales Turísticas:** En las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico dentro de Zonas Especiales Turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, se exonerará el 100% del valor de la concesión onerosa de derechos por concepto de cambio de uso de suelo en todas las actividades económicas."*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Las edificaciones que se encuentren dentro del límite definido por el *Anexo Nro. 09 Área de aplicación para intervenciones en fachadas vivas en La Mariscal,* dispondrán de un plazo máximo de tres (3) años, contados a partir de la aprobación de la norma técnica para intervenciones en fachadas vivas, para su cumplimiento.

Segunda. - Las edificaciones que formen parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, dispondrán de un plazo máximo de tres (3) años, contados a partir de la aprobación de la norma técnica para la liberación de retiros, para su aplicación.

Tercera. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Secretaría de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicaciones deberá incorporar las determinaciones de compatibilidades de usos de suelo en los sistemas de consulta del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

Cuarta. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Secretaría de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicaciones deberá incorporar las determinaciones establecidas en este instrumento en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Quinta.- En el término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicaciones, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, diseñará y realizará las modificaciones por implementar en el sistema informático de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas LUAE, conforme con los contenidos de esta Ordenanza.

Sexta. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial deberá actualizar la

cartografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo, conforme los mapas normativos que forman parte del presente plan.

Séptima. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Administración Zonal La Mariscal, presentarán al Alcalde Metropolitano un informe que contenga el cronograma de intervenciones y sus fases de estudio, diseño y ejecución, para los proyectos asignados en el presente plan, el mismo que constituirá parte integral en el desarrollo y ejecución del Plan La Mariscal.

Octava. - En el término de sesenta (60) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control, la Administración Zonal La Mariscal, el Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control y las demás dependencias competentes, deberán diseñar e iniciar la implementación del Plan de Seguridad "0 Tolerancia La Mariscal".

Novena. - Las licencias de actividades económicas correspondientes a las tipologías CZ1A, CM1A, CM1B, así como la actividad económica de venta al por menor de bebidas alcohólicas no destinadas al consumo en el lugar de venta (licorerías), que hayan sido otorgadas conforme a una norma anterior, dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, y que, según las nuevas compatibilidades de uso de suelo establecidas en esta ordenanza, se consideren prohibidas, podrán continuar funcionando hasta la caducidad del plazo otorgado en su última renovación, temporalidad que podrá extenderse hasta el 31 de diciembre del año 2026. Cumplido el plazo señalado, el licenciamiento de las actividades económicas se sujetará a las compatibilidades de uso de suelo permitidas y las condiciones establecidas en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Deróguese todas las disposiciones normativas de aprovechamiento urbanístico de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA PUCP No. 001-2026

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los diez días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2026.02.10 15:44:38 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 150 ordinaria de 12 de agosto de 2025 (primer debate); y, No. 187 ordinaria de 10 de febrero de 2026 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2026.02.10 15:45:49 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 10 de febrero de 2026.

EJECÚTESE:

Firmado electrónicamente por:
CHRISTIAN PABEL MUNOZ LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 10 de febrero de 2026.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 10 de febrero de 2026.

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2026.02.10 15:46:15 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO