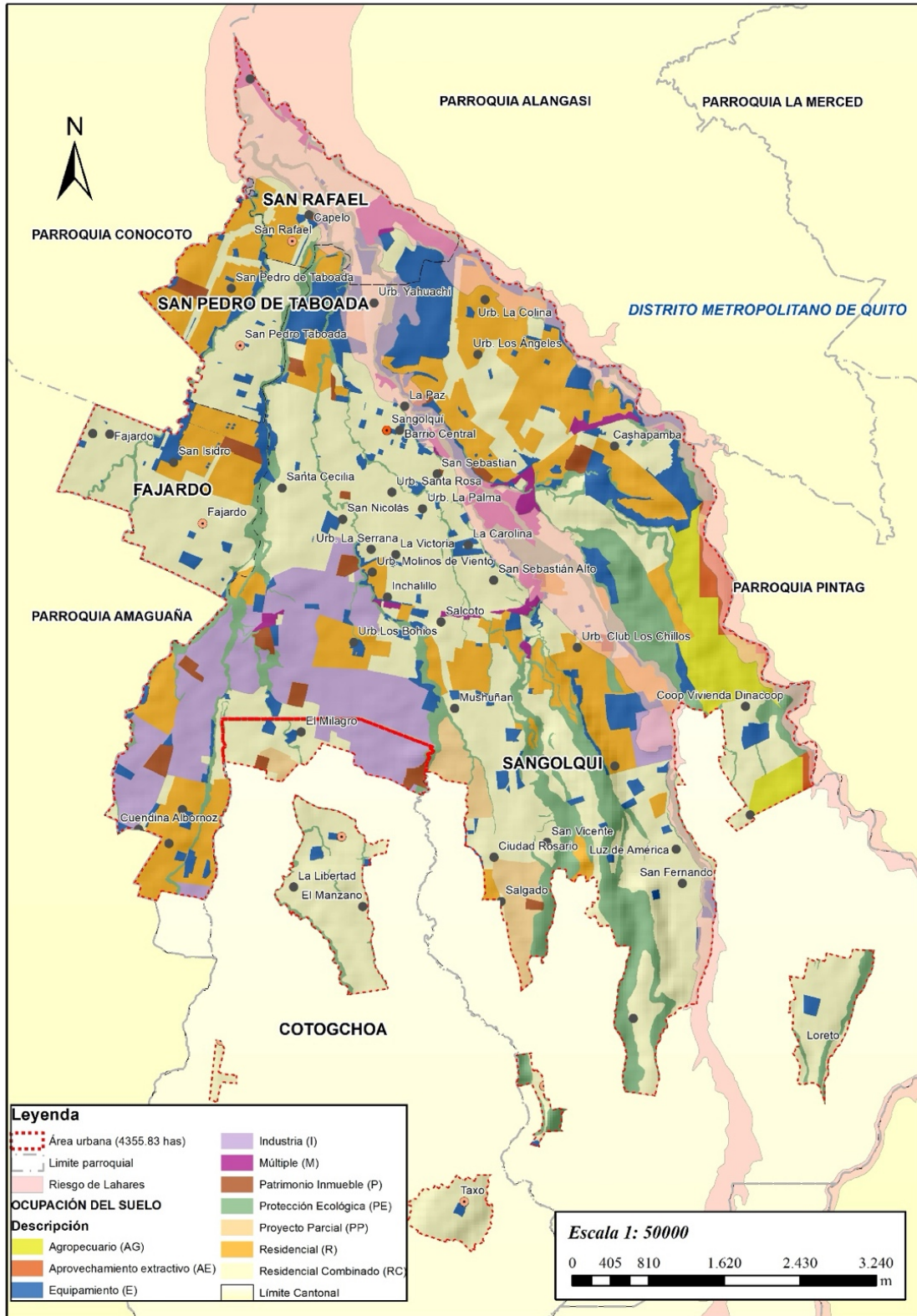


Mapa 33: Mapa de uso y ocupación del suelo - área urbana, del cantón Rumiñahui



Fuente: GADMUR, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En la tabla 65 se presenta una distribución detallada del uso general del área rural en el cantón, representado por diferentes categorías. A continuación, se proporciona una descripción de cada una:

1. **Agropecuario (AG):** Con 3,719.09 hectáreas, representa el 39.79 % del área rural. Esta categoría incluye áreas destinadas a actividades agrícolas y ganaderas, siendo fundamental para la producción de alimentos y el sustento de la población rural.
2. **Aprovechamiento extractivo (AE):** Con 61.03 hectáreas, abarca el 0.65 % del área rural. Esta zona se refiere a áreas donde se realizan actividades extractivas de recursos naturales no renovables, como la minería y la extracción de recursos forestales.
3. **Equipamiento (E):** Con 31.02 hectáreas, representa el 0.33 % del área rural. Esta categoría incluye áreas destinadas a equipamientos públicos y privados en zonas rurales, como escuelas, centros de salud o instalaciones deportivas.
4. **Patrimonio Inmueble (P):** Con 33.43 hectáreas, abarca el 0.36 % del área rural. Esta categoría incluye áreas con edificaciones de valor histórico, cultural o arquitectónico que deben conservarse y protegerse en zonas rurales.
5. **Protección Ecológica (PE):** Con la mayor extensión de 5,502.05 hectáreas, representa el 58.87 % del área rural. Esta categoría se refiere a áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad, protección de recursos naturales y prevención de desastres naturales en zonas rurales.

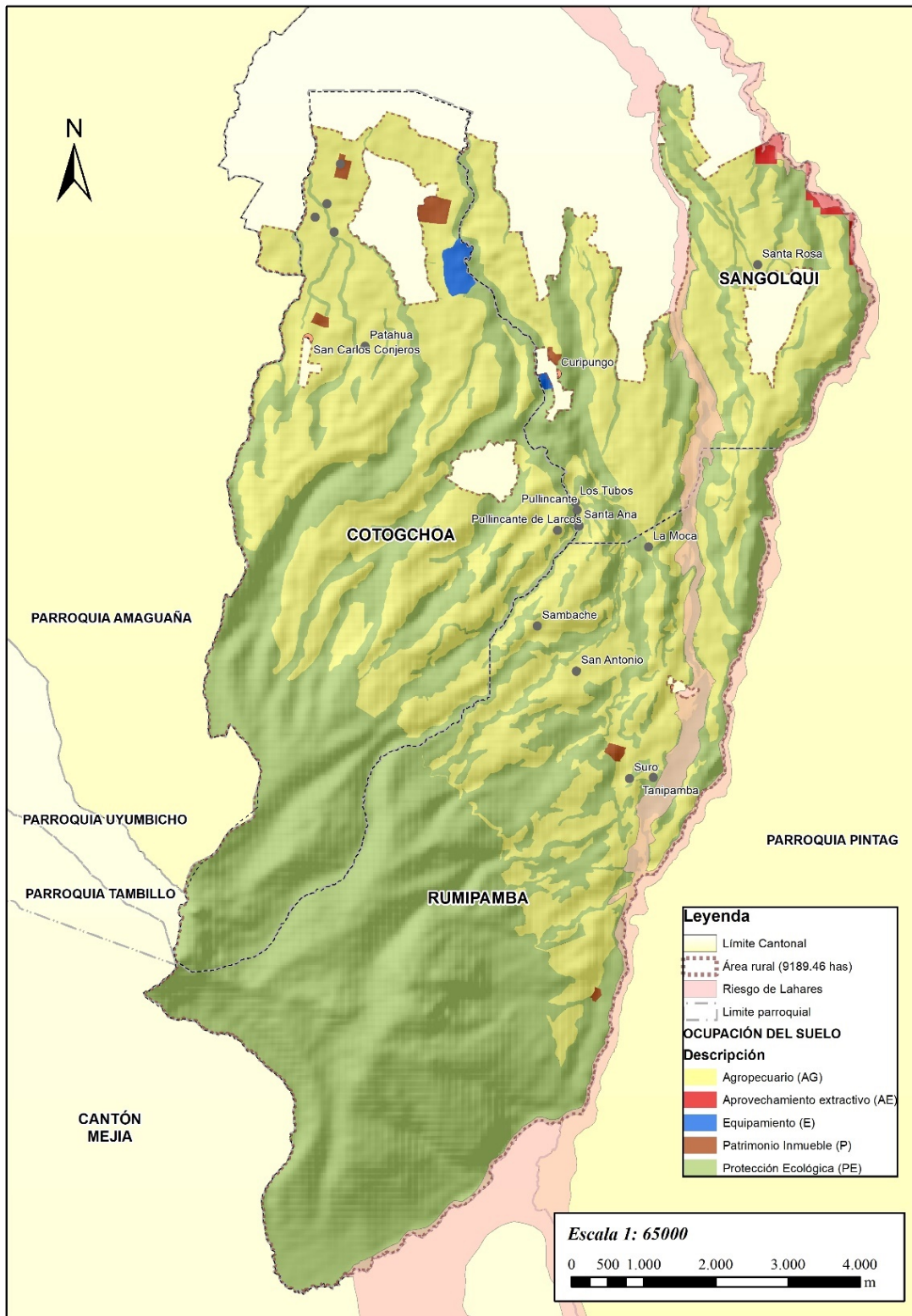
El área rural del cantón está principalmente dedicada a actividades agropecuarias, con una importante extensión destinada a la protección ecológica. Esto refleja la importancia de la agricultura y la conservación ambiental en el desarrollo sostenible del cantón.

Tabla 65: Uso general del área rural

Uso general del área rural	Simbología	ÁREA ha.	%
Agropecuario	AG	3.719,09	39,79
Aprovechamiento extractivo	AE	61,03	0,65
Equipamiento	E	31,02	0,33
Patrimonio Inmueble	P	33,43	0,36
Protección Ecológica	PE	5.502,05	58,87
Total		9.346,62	100

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 202-2032, Ordenanza 013-2022
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Mapa 34: Mapa de uso y ocupación del suelo - área rural, del cantón Rumiñahui



Fuente: GADMUR, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Los usos específicos detallan y especifican las actividades dentro de cada categoría general, estableciendo niveles de compatibilidad como principales, complementarios, permitidos, restringidos o condicionados, y prohibidos.

- **Principal:** es el uso predominante y permitido de una zona de reglamentación que puede desarrollarse en forma exclusiva, o juntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- **Complementario o permitido:** uso que complementan el adecuado funcionamiento del uso principal y es compatible con el mismo.
- **Condicionado o restringido:** es el uso que sin ser complementario puede ser permitido bajo determinadas condiciones de funcionamiento, seguridad y ambientales.
- **Prohibidos:** son los usos no complementarios y condicionados y por lo tanto no permitidos.

Tabla 66: Compatibilidad general de usos

Uso principal	Uso/actividades complementarias	Uso /actividades restringidas	Uso prohibido
Residencial 1	E1, RC1, P, PE	E2	Los no especificados
Residencial 2	E1, R1, RC1, P, PE	E2	Los no especificados
Residencial combinado 1	R1, R2, RC1, E1, E2, M0, M1	PEE, M2, PEE	Los no especificados
Residencial combinado 2	R1, R2, RC1, E1, E2, P, PE, M0, M1	M2, E3, PEE	Los no especificados
Residencial combinado 3	R1, R2, RC1, RC2, E1, E2, P, PE, M0, M1, M2	E3, PEE	Los no especificados
Residencial rural	E1, M1, P, PE	E2, PEE	Los no especificados
Equipamiento	PE, P, PEE	M1, M2	
Múltiple 0	E1, E2, PEE, P, PE		Los no especificados
Múltiple 1	E1, E2, PEE, P, PE		Los no especificados
Múltiple 2	E1, E2, E3, PEE, P, PE		Los no especificados
Industrial	PE, P, M0, M1, M2, AGRI		Los no especificados
Bienes inmuebles patrimoniales	Los usos complementarios permitidos se acogerán a los usos principales del entorno inmediato, o en su defecto, se acogerán a los usos originales		Los no especificados
Protección ecológica	P	RR	Los no especificados
Producción agropecuaria	RR, E1, E2, E3, PE, P, GRI	M1, M2	Los no especificados
Aprovechamiento extractivo	PE		Los no especificados

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 2022-2032

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Las tipologías y actividades asociadas con los usos industriales, de protección y conservación, producción agropecuaria, aprovechamiento extractivo, y comerciales y de servicios se identifican conforme a las denominaciones correspondientes del Clasificador Internacional Industrial Uniforme.

LOTE MÍNIMO

En los procesos de habilitación del suelo, tales como urbanización, división o fraccionamiento, se definen las superficies y dimensiones mínimas de los lotes por polígono y predio. Se busca mantener una relación equilibrada entre frente y fondo del lote, generalmente de una máxima de 1-3, y un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno requieran otra solución técnica.

En el suelo urbano, los lotes propuestos tienen dimensiones que varían entre 200 m² y 2,500 m², considerando los usos previstos y las posibilidades de densificación. En áreas rurales, se proponen lotes de entre 2 y 30 hectáreas, excepto en el caso de uso residencial rural, donde se permiten lotes menores de 1,000 m².

Se establece una tolerancia del 5% en el frente mínimo y del 10% en el área mínima del lote para urbanizaciones, subdivisiones o fraccionamientos en áreas consolidadas, con excepciones para ciertos casos como lotes esquineros y áreas destinadas a espacios verdes y comunales. Además, se aplica una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de todos los lotes en casos de sucesión o donación de padres a hijos.

OCUPACIÓN DE EDIFICACIÓN

Para la distribución de las edificaciones en los predios, se han propuesto diversas tipologías con el objetivo de preservar la imagen urbana de acuerdo con las características morfológicas y paisajísticas de cada polígono:

- **Aislada:** Mantendrá retiros en todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- **Pareada:** Mantendrá retiro en una de las colindancias laterales.
- **Continua:** Mantendrá retiros frontal y posterior, permitiendo el adosamiento a las dos colindancias laterales, entre otras.

En el Centro Histórico y en intervenciones en bienes patrimoniales, se aplicarán condiciones específicas de ocupación y edificabilidad conforme a la normativa nacional y cantonal. Se establecen retiros frontales mínimos de 5 metros, excepto en zonas industriales donde es de 10 metros, y retiros laterales y posteriores de 3 metros.

Los retiros frontales pueden destinarse para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos, con un máximo del 40% del frente del lote. En áreas mixtas, se considerarán como estacionamientos y no tendrán cerramientos.

Para mayor claridad, se definen condiciones específicas para retiros laterales y posteriores, según el tipo de zona y uso del suelo.

Los retiros laterales permiten adosamientos en planta baja de hasta 3,00 metros de altura, en medianeras con losas planas inaccesibles o cubiertas inclinadas que no sobrepasen los 3,50 metros de altura. En caso de usar los retiros reglamentarios para plataformas o terrazas accesibles, la altura

máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno. En zonas industriales, no se permite el adosamiento a las medianeras, excepto para instalar conserjería o guardianía en un área máxima de 25 m², siempre que no obstaculicen la circulación vehicular de emergencia.

En cuanto a los retiros posteriores, todas las edificaciones deben cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Se permite ocupar parcialmente los retiros en predios con superficie menor a 100m². En la forma de ocupación que sigue la línea de fábrica, se puede incorporar un retiro lateral para utilizarlo como estacionamiento.

FORMAS DE OCUPACIÓN PARA EDIFICACIÓN

Para la distribución de la edificación en los predios y en el objetivo de preservar la imagen urbana de acuerdo con las características morfológicas y paisajísticas que caracterizan a cada polígono, se plantean las siguientes tipologías:

- A - Aislada: Mantendrán retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- B - Pareada: Mantendrá retiro a una de las colindancias laterales.
- C - Continua: Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- C2-Continua: En las primeras dos plantas se implantan en forma continua y en las siguientes plantas tendrán retiros laterales de 3 metros.
- D - Continua sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.
- D2 - Continua sobre línea de fábrica: En las primeras dos plantas se implantan en forma continua y en las siguientes plantas tendrán retiros laterales de 3 metros
- DB - Continua sobre línea de fábrica: En la que destinara´ un retiro lateral para estacionamiento.

En el Centro Histórico para nueva edificación que se considere permitida se observará las asignaciones de ocupación y edificabilidad establecida para polígono correspondiente; en las intervenciones en los bienes inmuebles que forman parte del inventario patrimonial la asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal en materia de áreas y bienes patrimoniales. Los retiros frontales tendrán una dimensión mínima de 5 metros con excepción de los polígonos industriales donde es de 10 metros, los laterales y posteriores 3 metros y observarán las siguientes condiciones:

Retiros frontales:

- En zonas con usos residenciales deben ser encepadas y arborizadas. En ningún caso se permite la ocupación de estos retiros con edificaciones salvo garitas de vigilancia. Los retiros frontales se pueden destinar para accesos vehiculares y estacionamientos

descubiertos, ocupando un máximo del 40% del frente del lote, mismo que pueden ser pavimentados.

- En área mixta los retiros frontales ser tratados y considerados como estacionamientos no tendrán cerramientos ni obstáculo alguno.
- Si un predio colinda con dos o más vías públicas observara el retiro frontal hacia cada una de las vías determinados por la zonificación.
- En estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso, con un ancho máximo de 3 metros. Estas cubiertas serán inaccesibles.

Retiros laterales:

- Podrán adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3,00 m, a las medianeras con losas planas inaccesibles o cubiertas inclinadas cuya cumbrera no exceda los 3,50 metros de altura.
- Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.
- En zonas de uso industrial las edificaciones no se permite el adosamiento a las medianeras. Se permitirá la ocupación de los retiros únicamente para implantar conserjería o guardianía en un área máxima de 25 m² de área útil siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia.

Retiros posteriores:

- Toda edificación deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva.
- Solo se podrá ocupar parcialmente en predios con superficie menor a 100m².

En la forma de ocupación continúa en línea de fábrica, se puede incorporar un retiro lateral para ser usado como estacionamiento.

CONFLICTOS DE USO Y OCUPACIÓN

En el cantón Rumiñahui, se identifican conflictos de uso del suelo en el área urbana y de edificación en zonas de riesgo. En el área urbana central, se observan los siguientes conflictos:

1. **Sector San Rafael - El Triángulo:** Existe una hiper concentración de comercios y servicios, exacerbada por la presencia del centro comercial San Luis. Esto ha provocado problemas de congestión vehicular y peatonal en las vías principales y en las intersecciones del sector.
2. **Instalaciones militares del cuartel Yaguachi y la ESPE:** Su extensión dificulta la circulación y fluidez del tráfico en sus alrededores. Además, junto con el cruce de los ríos Santa Clara y Capelo, han limitado la conexión transversal en el norte de la ciudad, dificultando la integración vial este-oeste.
3. **Sector sur de Cashapamba:** Se ha asignado un uso residencial en áreas potencialmente agroproductivas, lo cual no es adecuado para el desarrollo urbano.

4. **Plaza Chiriboga en el Centro Histórico:** La concentración de actividades comerciales ha deteriorado su entorno, imagen y uso residencial.

En los asentamientos urbanos menores, se evidencian conflictos menores debido a la práctica de actividades agropecuarias en las fronteras urbanas, generando contaminación y presencia de vectores.

Por otro lado, los conflictos de edificación y ocupación en zonas de riesgo se refieren a limitaciones en el uso y aprovechamiento del suelo debido a su localización en sectores considerados de riesgo, como aquellos expuestos a lahares y alta intensidad sísmica. Estas áreas se encuentran principalmente cerca de los ríos Pita y Santa Clara, afectando a varios equipamientos y servicios.

Se restringe la ocupación de estos suelos y se limita el desarrollo de sectores con actividades de baja densidad, así como la implantación de equipamientos, especialmente los construidos de propiedad pública, en áreas de amenaza de lahares.

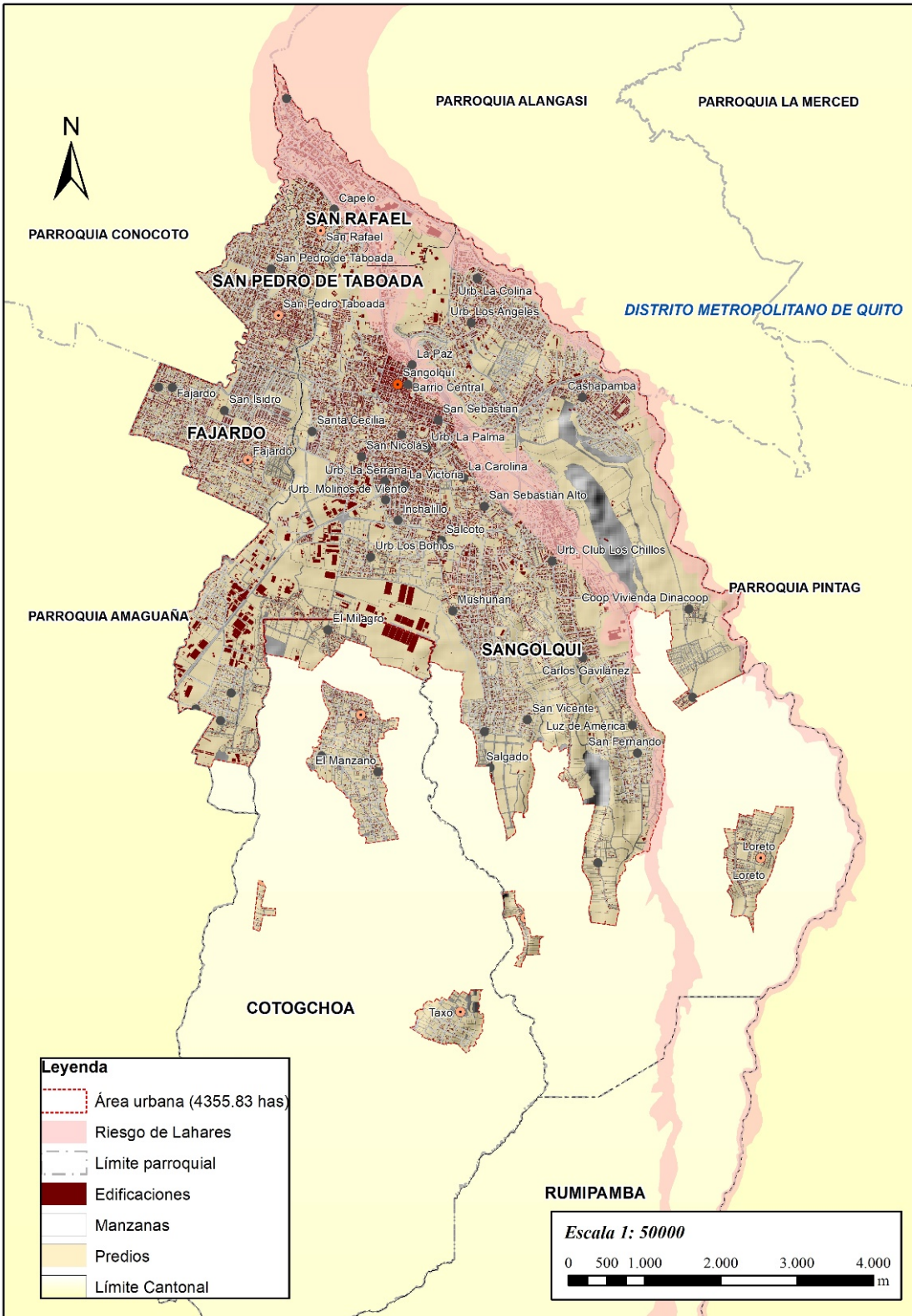
6. Catastro urbano - rural

Según el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los municipios y distritos metropolitanos deben revisar obligatoriamente la actualización del catastro y valoración de la propiedad urbana y rural cada año.

En el cantón, el catastro urbano y rural es un aspecto crucial para la planificación y gestión del territorio. Dentro del área urbana, se han catastrado 38,877 predios, lo que representa el 33,14 % del área total del cantón. De estos, 16,546 predios se encuentran en la franja de riesgo por lahares. Estos predios están concentrados en sectores como San Rafael, donde hay una mayor actividad comercial y presencia de equipamientos públicos y privados, así como urbanizaciones que colindan con los ríos Pita, San Pedro, Santa Clara, Capelo, la Urbanización Yaguachi, La Paz, San Jorge, parte del Barrio Central, San Sebastián, La Carolina, Sambache, parte de la Urbanización Los Chillos, Luz de América, parte de la Urbanización La Colina y la Urbanización San Rafael, entre otros.

En cuanto al avalúo de estos lotes de terreno, varían desde los 28 USD el metro cuadrado en los alrededores de la zona rural, donde la zonificación refleja una baja distribución de servicios básicos y valor del suelo, hasta valores superiores a los 1000 USD, dependiendo de la ubicación, lo que se evidencia en las zonas urbanas con la mayor atención de servicios y equipamientos.

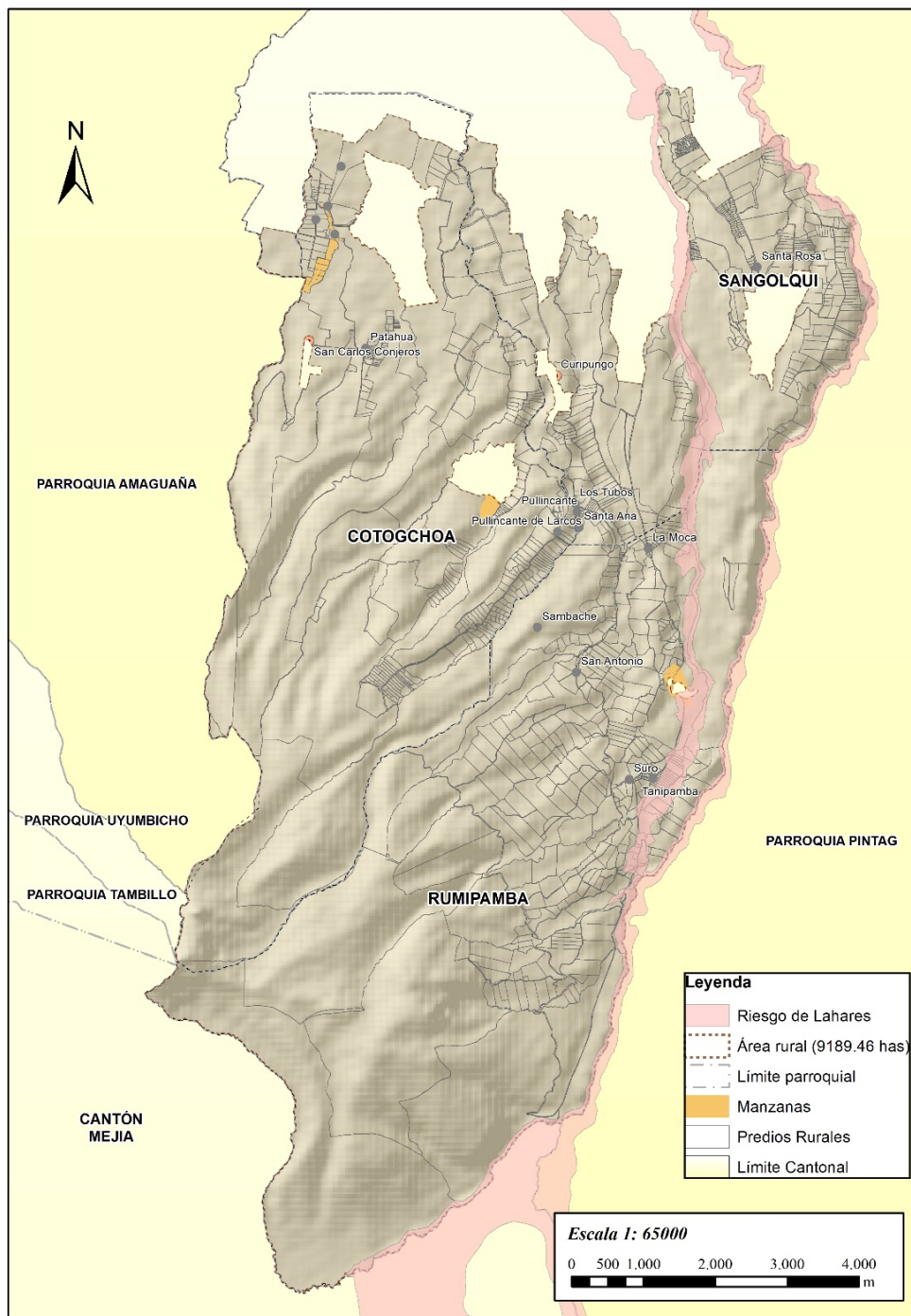
Mapa 35: Mapa de catastro y manzanas – zona urbana, del cantón Rumiñahui



Fuente: Base catastral GADMUR, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En el catastro rural, se registran 1319 predios, de los cuales 159 se encuentran en zonas de riesgo por lahares. Estos predios están distribuidos a lo largo de la franja en sectores como el borde de los ríos Santa Clara, Pita, Quebrada el Cobre, parte este de Rumipamba y Tanipamaba. Estos predios presentan áreas que llegan a estimarse en 300 a 400 hectáreas por propietario, debido a que históricamente eran haciendas grandes que fueron redistribuidas con la reforma agraria.

Mapa 36: Mapa de catastro – zona rural, del cantón Rumiñahui



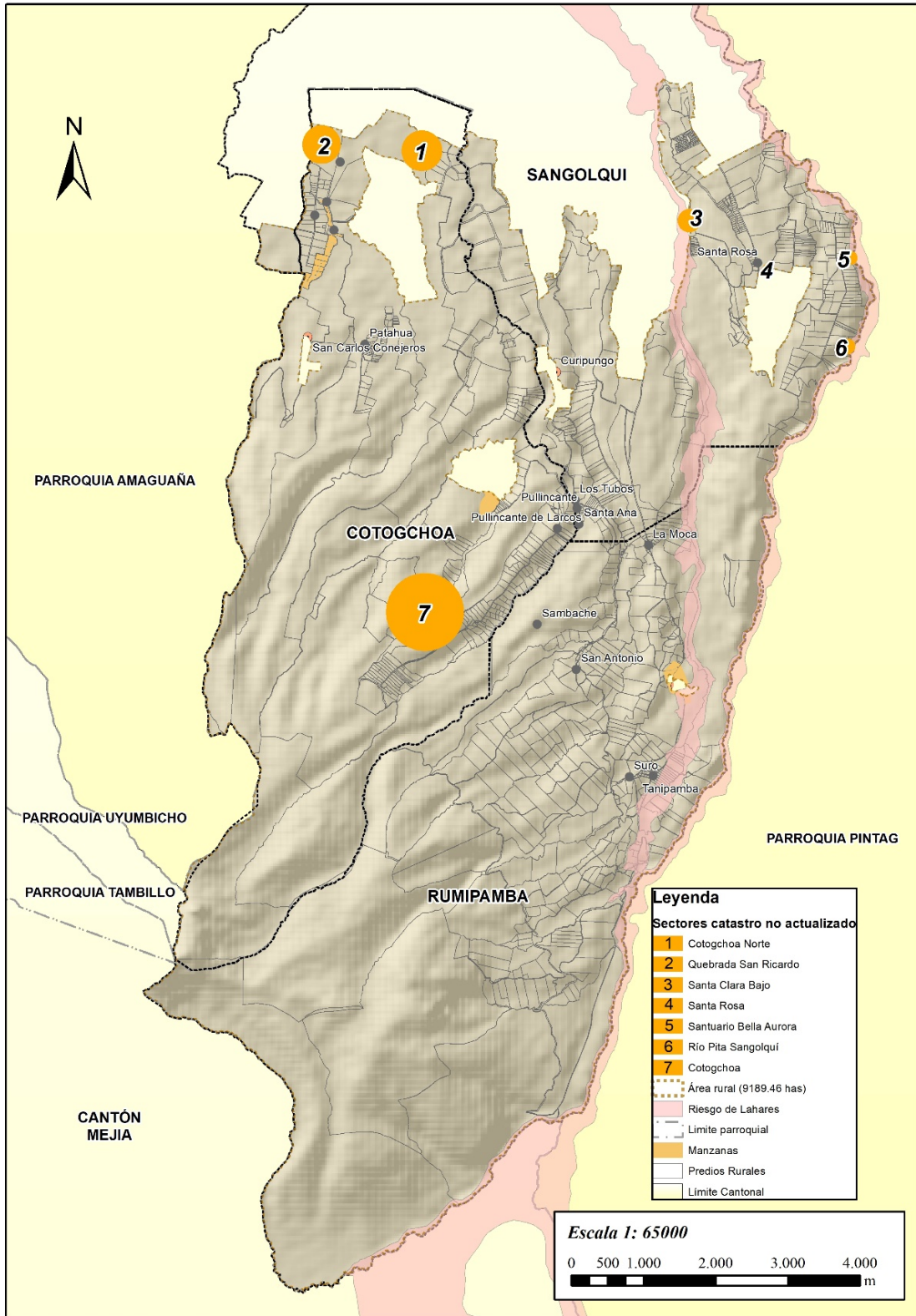
Fuente: Base catastral GADMUR, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Para el bienio se puso en vigencia la ordenanza sobre los impuestos prediales urbanos y rurales del cantón Rumiñahui para el período 2024 – 2025. Donde se dio la actualización del avalúo catastral, que no se había realizado desde 2018 en las administraciones anteriores, para los bienes inmuebles de la zona rural y urbana. La ordenanza establece que el 59 % de los 21.633 predios urbanos verán reducido el impuesto predial, mientras que el 41 %, unos 14.856 predios, experimentarán un aumento en el impuesto debido a una mejora en la plusvalía.

En cuanto al área rural, el 76 % de los predios verán un aumento en el impuesto, lo que corresponde a 983 propiedades, mientras que 305 propiedades verán una reducción del impuesto, un 14 %. Además, más de 2 mil predios no verán cambios en su avalúo en 2024.

Por otro lado, se puede evidenciar que dentro de la información catastral existe alrededor de 50 predios sin catastrar ubicados en la parte rural, específicamente en la parroquia de Cotogchoa y en sectores de Sangolquí como Santa Claro Bajo, Sector Santuario Bella Aurora y márgenes del río Pita de la parroquia de Rumipamaba, como se puede evidenciar en el mapa 37.

Mapa 37: Mapa de sectores de catastro no actualizado



Fuente: Análisis de campo, PDOT 2020–2025 Elaborado por: Equipo consultor, 2024

MANZANAS

En las 4.355,73 hectáreas correspondientes al área urbana del cantón, se distribuyen 1.452 manzanas. Entre estas unidades, destacan 356 manzanas que abarcan menos de 2 hectáreas, lo que representa el 70,80% del total. Sin embargo, en términos de superficie, el 77,43% del área urbana está concentrado en 424 manzanas, lo que equivale al 29,20% del número total de manzanas. Este patrón refleja un crecimiento disperso en gran parte del suelo urbano del cantón.

Al analizar el tamaño de las manzanas, se observa que la parroquia de Sangolquí, siendo la más extensa, abarca el 64,7% del total de manzanas con áreas inferiores a 1 hectárea, especialmente en el Centro Histórico de Sangolquí. Por otro lado, el 90,35% de las manzanas con áreas superiores a 10 hectáreas también se encuentran en esta parroquia.

Tabla 67: Número y área de manzanas

Superficie de manzanas (ha)	Número de manzanas	% núm. manzanas	Área total ha	% áreas manzanas
menor a 1	672	46,28	383,21	9,72
1.01 - 2.00	356	24,52	506,80	12,85
2.01 - 3.00	151	10,40	368,24	9,34
3.01 - 4.00	64	4,41	220,80	5,60
4.01 - 5.00	46	3,17	204,34	5,18

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 2022-2032.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En el cantón Rumiñahui, se han registrado legalmente 1,452 manzanas, distribuidas en ambas zonas de la siguiente manera: 3,916.15 hectáreas en la zona urbana y 25.42 hectáreas en la zona rural.

A continuación, se presenta la tabla 68 con información más detallada sobre las seis parroquias existentes. Es importante destacar que se requiere una actualización del catastro en las áreas de crecimiento urbano y rural.

Tabla 68: Área y número de las manzanas por parroquias del Cantón Rumiñahui

Parroquia	Número de manzanas	Área (ha)	porcentaje (%)
Cotogchoa	43	3591.23	26.54
Fajardo	203	295.32	2.18
Rumipamba	3	4210.56	31.11
San Pedro	146	219.37	1.62
San Rafael	86	248.59	1.84
Sangolqui	980	4967.43	36.71
Cotogchoa	43	3591.23	26.54

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 2022-2032.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

7. Regulación asentamientos irregulares con enfoque de gestión de riesgos

Como parte del análisis integral del cantón, el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Rumiñahui debe identificar los asentamientos humanos informales o irregulares. Es crucial complementar este análisis considerando la interrelación entre los asentamientos y las redes viales, de transporte, de telecomunicaciones y de energía, así como los flujos que se generan en estas redes.

En otro aspecto las amenazas ambientales, en el cantón Rumiñahui se identifican riesgos asociados a fenómenos como lahares y movimientos de masa o deslizamientos, según información proporcionada por la Secretaría de Gestión de Riesgos. Es fundamental abordar estas amenazas de manera proactiva y tomar medidas preventivas adecuadas para mitigar sus impactos potenciales.

En ese sentido y con el levantamiento en campo se la logrado determinar algunos asentamientos que se encuentran en zonas de riesgos y bajo la informalidad que afectan la distribución de los servicios básicos y vulneran la normativa vigente en cuanto a uso y ocupación del suelo y en la problemática de legalización de las tierras por lote mínimo.

a. Regularización de tierras

De los acercamientos realizados a territorio se obtiene información directa de la problemática existente en el cantón. Así la población del barrio Cuendina Albornoz tiene la imposibilidad de subdividir legalmente sus predios debido a que estos son terrenos de huasipungos y tienen múltiples herederos, lo que se traduce en que los terrenos están en derechos y acciones. Aunque se han realizado solicitudes de adjudicación en el municipio, no se ha obtenido ninguna respuesta favorable.

Es importante destacar que, para llevar a cabo la adjudicación, el barrio debe estar consolidado al menos en un 80%, sin embargo, en la actualidad, solo cuenta con aproximadamente un 30% de construcciones, las cuales están dispersas.

Fotografía 15: Barrio Cuendina Albornoz, Calle C parroquia Cotogchoa del Cantón Rumiñahui



**Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024**

En el barrio San Carlos Conejero, que comprende 10 huasipungos, se enfrenta al mismo problema de subdivisión de predios (fraccionamiento). A pesar de estar ubicado en una parroquia rural, este barrio es considerado como urbano. Es importante destacar que este barrio marca el inicio de la ruta de las haciendas (como Hacienda Leticia, Isabel Robalino, entre otras), la cual está planificada para promover el turismo rural en el sector.

Fotografía 16: Barrio San Carlos Conejeros parroquia Cotogchoa del Cantón Rumiñahui



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En el barrio Patagua se ha identificado el mismo problema del impedimento en la subdivisión de predios pertenecientes a las haciendas y que de conformidad a la reforma agraria fueron distribuidos, cabe mencionar que el barrio San Carlos Conejeros consta como área urbana perteneciente a la parroquia rural Cotogchoa.

Fotografía 17: Barrio Patahua, parroquia Cotogchoa del Cantón Rumiñahui



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Fotografía 18: Barrio Patahua, haciendas, parroquia Cotogchoa del Cantón Rumiñahui



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En El barrio el Taxo, en compañía de la población se identificaron diversas problemáticas. Entre ellas, destaca la necesidad de modificar la normativa en cuanto a edificabilidad (lote mínimo 300 metros cuadrados), así como la falta de servicios básicos a pesar de que el barrio está clasificado como urbano. Además, se requiere una solución urgente para la legalización de los predios, ya que aún no se han emitido escrituras base. A pesar de la ausencia de una clave catastral, los residentes afirman que cancelan sus impuestos prediales. Es importante destacar que estos terrenos forman parte de la reforma agraria. Por lo tanto, se solicita la realización de un estudio socioeconómico para abordar estas problemáticas de manera integral y efectiva.

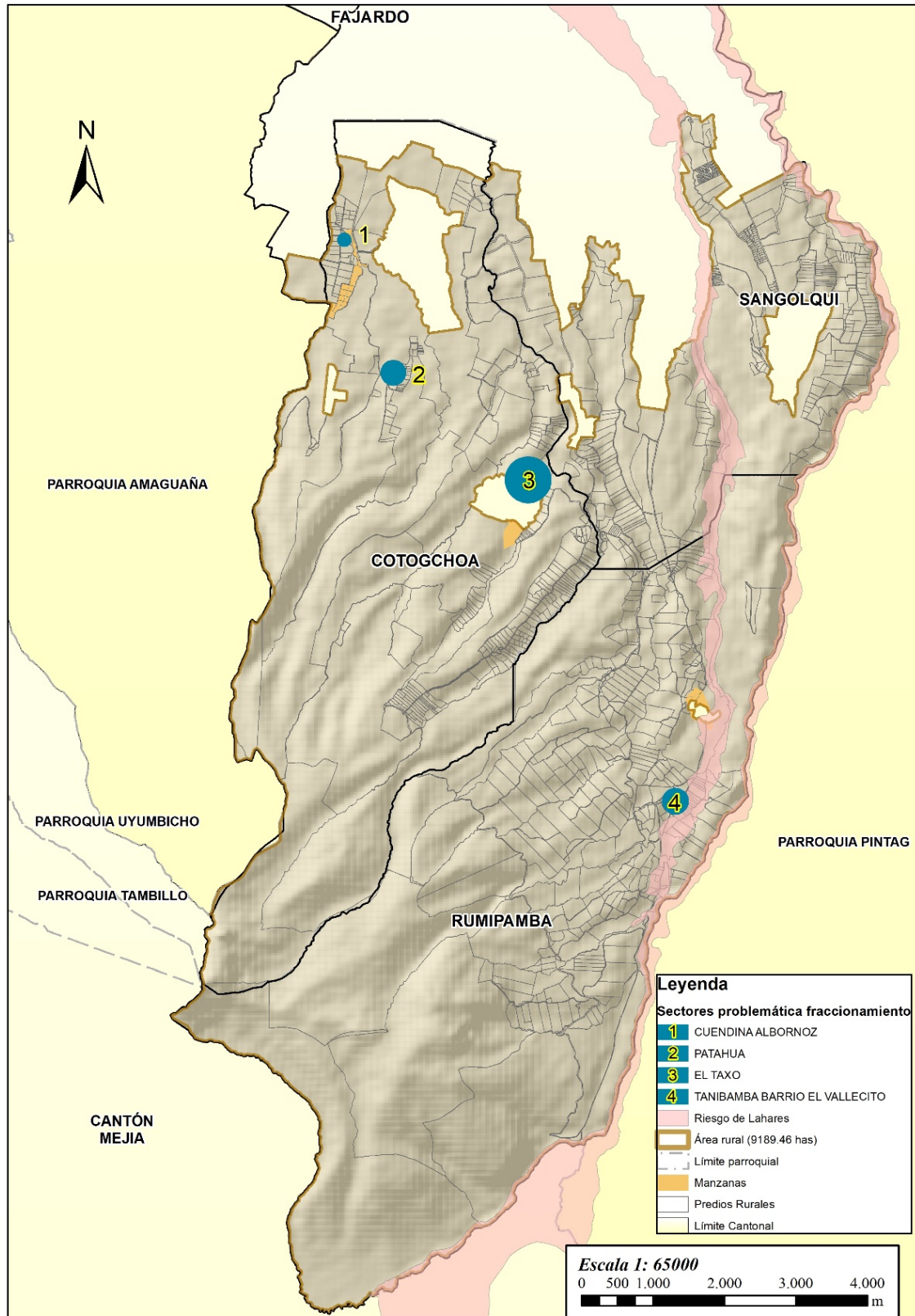
Fotografía 19: El Taxo, legalización de predios, parroquia Cotogchoa.



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Mapa 38: Mapa de identificación de zonas de problemática de regularización de tierras del cantón Rumiñahui



Fuente: Análisis de campo, PDOT 2020--2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

b. Asentamientos irregulares

A la altura de Cotogchoa, limitando con el barrio El Milagro se encuentra hacienda donada por la doctora Robalino, en donde es necesario revisar el uso de suelo debido a que esta hacienda se encuentra en un polígono industrial y todos los lotes de este lugar ya cuentan con dueños, los cuales con el tiempo construirán viviendas. Actualmente, el lugar no cuenta con alcantarillado, lo cual representa un grave problema. Además, se enfrenta con el inconveniente de subdivisión de lotes, los cuales se tomaron por fideicomiso. Toda la hacienda se encuentra lotizada.

Fotografía 20: Hacienda Robalino, uso industrial en agrícola parroquia Cotogchoa del Cantón Rumiñahui



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En el barrio el Manzano surge la problemática relacionada con las normas de edificabilidad vigentes en relación a tamaño de lote.

Fotografía 21: Barrio el Manzano, lote mínimo, parroquia Cotogchoa.



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Se ha identificado la presencia de asentamientos irregulares en los sectores de Jijón y El Carmen, y un incremento gradual de lotizaciones privadas. Esta expansión conlleva a una mayor demanda de servicios básicos en la zona. Cada lote tiene aproximadamente 500 metros cuadrados, la población busca un cambio en la normativa de edificabilidad actual.

Fotografía 22: Asentamiento el Jijón, parroquia Sangolquí



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En el sector de Santa Rosa y el Carmen se repite la problemática detallada anteriormente. En esta zona se ubica la Cooperativa de vivienda Dinacoop con áreas lotizadas a la espera de servicios básicos que permitan la incorporación paulatina de residencias.

c. Asentamientos de zonas de riesgos

Barrios como la Leticia se constituyen como asentamientos en zona de riesgo, edificaciones construidas cerca a quebradas y/o canales de riego. Otros barrios como el Vallecito, La Moca se ubican en las cercanías del río Pita, Quebrada El Cobre, en el área de riesgo por lahares. Aproximadamente se ubican 80 predios en esta zona con vulnerabilidad alta.

Fotografía 23: Barrio La Leticia, Viviendas próximas a la quebrada, parroquia Cotogchoa.



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Fotografía 24: Barrio La Moca, peligro Lahares parroquia Rumipamba



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En el sector de Tanibamba, barrio el El Vallecito evidencia algunas problemáticas, como se detalla en las multas impuestas por el municipio por no cumplir el retiro estipulado en la norma PUGS. Además, se han realizado construcciones prohibidas al no contar con la autorización del GADMUR en referencia a los permisos de construcción. Esta zona es un gran atractivo turístico, son necesarias obras viales para mejorar los accesos e incentivar el turismo rural, con la creación de vías agroturísticas, senderos y acceso a cascadas como el Condor Machay.

Fotografía 25: Barrio El Vallecito, peligro Lahares parroquia Rumipamba



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Se ha constatado que en el sector de Santa Rosa existen asentamientos ubicados en zonas de protección de quebradas, colindantes con el área urbana de Loreto. Estos asentamientos carecen de permisos municipales y, además de estar en zonas de riesgo, se consideran como asentamientos irregulares.

Fotografía 26: Barrio Santa Rosa, asentamiento en riesgo e irregular parroquia Sangolquí



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

A breve resumen, el problema principal identificado en la mayoría de los barrios es el de la subdivisión de predios, debido a que los terrenos fueron obtenidos en acciones y derechos.

Algunos barrios como el Vallecito, Tanibamba se encuentran en zona de riesgo, pero sus ciudadanos han construido debido a que el sector es un gran atractivo turístico por sus cascadas y se debe tomar algún plan de mitigación de riesgos. En el sector rural, San Francisco Jijón y Santa Rosa en la parroquia de Sangolquí, se observó la existencia de asentamientos irregulares y un aumento en las lotizaciones privadas, lo que está generando una mayor demanda de servicios básicos. La superficie promedio de cada lote es de alrededor de 500 metros cuadrados, lo que plantea desafíos en cuanto al tamaño mínimo de lote establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente para áreas rurales, así como en la gestión del uso del suelo y la delimitación urbano-rural.

Con el fin de fomentar el desarrollo de proyectos de interés público, vivienda o equipamientos, el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) del Cantón Rumiñahui podrá declarar áreas de desarrollo prioritario en predios baldíos con superficies requeridas para tal efecto.

En cuanto al uso y ocupación del suelo en áreas de amenaza volcánica, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- 1) Se mantendrá una densidad bruta de población menor a 66 hab/ha en los sectores de amenaza volcánica.
- 2) Se promoverá la implantación de actividades temporales como recreación, deporte, ocio, comidas, comercio y servicios con uso residencial condicionado.
- 3) En zonas con uso residencial o uso múltiple, se permitirá la implantación de una vivienda unifamiliar por el lote mínimo determinado por la zonificación.
- 4) Se aprobará la construcción de viviendas y locales en propiedad horizontal siempre que cumplan con la zonificación establecida, las normas de arquitectura y urbanismo, y el número de viviendas no sea mayor de una por el lote mínimo.
- 5) Si la zonificación permite más de tres pisos, en la primera planta se ubicarán los parqueaderos o espacios de uso múltiple con divisiones livianas tipo lanfor o similares.
- 6) Cada propietario deberá contar con un plan de contingencia que incluya rutas de evacuación desde el predio hasta los lugares asignados por el Municipio como albergues o sitios de encuentro seguros, especificando las acciones a ejecutar en caso de alerta volcánica, entre otras actividades reguladas por la Dirección de Gestión de Riesgos.
- 7) El propietario del predio deberá completar una ficha técnica proporcionada por la Dirección de Gestión de Riesgos, en la que se facilitarán los datos de la propiedad y se confirmará que se encuentra en un área de riesgo volcánico. Además, deberá contratar un seguro de riesgo, si la ley lo estipula.

Por cuanto se debe considerar el Instrumento para la Gestión del Suelo para Asentamientos de Hecho e Irregulares tiene como objetivo establecer mecanismos de ordenación del territorio y

regularización para asentamientos humanos caracterizados por una ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o que se encuentran en zonas de riesgo, generando inseguridad jurídica en la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

E. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que complementan el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con el objetivo de facilitar la adquisición y administración del suelo para garantizar el cumplimiento del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión complementaria del suelo se lleva a cabo a través de diversos instrumentos, que incluyen:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Una vez definida la clasificación y subclasificación del suelo se definen los polígonos de intervención territorial, mediante la identificación de “áreas o zonas de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio o grandes obras de infraestructura”, que delimitaran e identificaran el ámbito de aplicación de los tratamientos urbanísticos.

A partir de la identificación de las características geomorfológicas, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socio económicas e histórico culturales del territorio se han identificado y delimitado en el cantón 359 polígonos de intervención, de los cuales 253 corresponden al área urbana y 106 al suelo rural.

Según el análisis realizado por la Dirección de Planificación, se ha identificado que la propuesta de los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo no se ajusta adecuadamente a los tratamientos urbanísticos presentes en el cantón. Esta discrepancia dificulta los procesos administrativos y técnicos necesarios para la dirección y obtención de los permisos correspondientes. Por lo tanto, se sugiere la revisión y establecimiento de nuevos PITs, con el objetivo de reducir el número actual de 359 polígonos a una cantidad menor y más acorde con la realidad territorial.

1. Análisis del plan de uso y gestión del suelo en referencia a normativa que regula la superintendencia de ordenamiento territorial

a. Resolución no.sot-001-ct

Se informa que dentro de esta resolución se realizó la evaluación de la siguiente información:

- a. Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 2020-2032
- b. Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Rumiñahui

- c. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2025 del Cantón Rumiñahui
- d. Información Geográfica

Los resultados de este análisis despliegan las siguientes situaciones:

- No se identifica la asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención territorial -PIT- correspondientes al suelo urbano (Cartografía temática).
- Se utilizan denominaciones distintas a las establecidas con la Ley para la asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano (combinaciones o nuevos tipos de tratamientos urbanísticos para el suelo urbano y no se cuenta con el informe de factibilidad respectivo debidamente aprobado por el Concejo Municipal o Metropolitano en la misma Ordenanza de aprobación del PDOT y PGUGS
- Se presenta en suelo urbano el Tratamiento Urbanístico de Mitigación Urbana, el cual según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la Resolución 005 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo no constituye un tipo de tratamiento para suelo urbano. El tratamiento urbanístico de mitigación está establecido únicamente para suelo rural. Así también, la conceptualización propuesta para el tratamiento en mención tanto en suelo urbano como rural no mantiene concordancia con lo establecido en la normativa. Por otra parte, en la asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano y rural, el instrumento en revisión presenta más categorías, siendo "Tratamiento urbanístico en suelo urbano de conservación ambiental y Tratamiento urbanístico de conservación patrimonial; y en suelo rural el tratamiento urbanístico para suelo rural de conservación patrimonial, estos últimos si se justifican en la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Rumiñahui.
- La Asignación de Tratamientos Urbanísticos no cumple con las directrices determinadas en la Ley sobre la correspondencia entre el tipo de tratamiento urbanístico y la subclasificación del suelo urbano.
- Se identifica un tratamiento urbanístico adicional denominado "Tratamiento urbanístico de mitigación urbana", mismo que no constituye un tratamiento urbanístico para suelo urbano dentro de lo establecido en la Ley. El Tratamiento urbanístico de mitigación según la LOOTUGS se aplica a zonas de suelo rural donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención. El tratamiento de mitigación urbana según el PUGS de Rumiñahui está determinado para áreas urbanas con diferentes usos actuales afectadas con amenaza de riesgos. El parámetro no mantiene concordancia con las asignaciones establecidas para los tratamientos urbanísticos determinados en suelo urbano puesto que el tratamiento urbanístico de mitigación está establecido únicamente para suelo rural según la Ley.

b. Resolución sot-inpu-2022-016. Procedimiento administrativo sancionador No. Sot-002-inz2-2022

Los resultados de este análisis despliegan las siguientes situaciones:

- A foja diez del expediente administrativo consta el Memorando No. SOT-INZ9-0092-2022-M de fecha 11 de marzo de 2022 mediante el cual la Ing. Wendy Almeida pone



en conocimiento el Informe de Resultados de Evaluación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui. A fojas 12 a 15 del expediente consta el Informe técnico de Resultados No. SOT-PAC-INZ2-ITR-001-CT de fecha 10 de marzo de 2022 en el cual consta la tabla tres denominada “Análisis y Valoración de Resultados del elemento denominado “Asignación de Tratamientos Urbanísticos”. En dicha tabla se ha establecido una serie de incumplimientos, a saber: 1) En el parámetro denominado “Asignación de Tratamientos urbanísticos de suelo urbano” existe incumplimiento en razón de que “se identifica un tratamiento urbanístico adicional denominado “Tratamiento Urbanístico de Mitigación Urbana”, mismo que no constituye un tratamiento urbanístico para el suelo urbano dentro de lo establecido en la ley”. 2) En el parámetro denominado “Conceptualización y Aplicación de la Ley - Asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano”, existe incumplimiento en razón de que “El tratamiento urbanístico de mitigación según la LOOTUGS se aplica a zonas de suelo rural donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención. El tratamiento de mitigación urbana, según el PUGS Rumiñahui está determinado por áreas urbanas con diferentes usos actuales afectados con amenaza de riesgos”; 3) En el parámetro denominado “Concordancia en la asignación específica de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano” existe incumplimiento en razón de que “El parámetro no mantiene concordancia con las asignaciones establecidas para los tratamientos urbanísticos determinados de suelo urbano, puesto que el tratamiento urbanístico de mitigación está establecido únicamente para el suelo rural, según la ley”. 4) En el parámetro denominado “conceptualización y aplicación de la ley suelo rural”, Existe incumplimiento en razón de que “El tratamiento urbanístico de mitigación, según la LOOTUGS se aplica a zonas de suelo rural donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención. El tratamiento de mitigación para suelo rural, según el PUGS de Rumiñahui, está determinado para áreas rurales con diferentes usos actuales afectadas con amenaza de riesgos.

- **RESUELVE: PRIMERO.** - ACOGER parcialmente la recomendación del Dictamen Final del expediente administrativo sancionatorio No. 002-INZ2-2022. **SEGUNDO.** - DECLARAR que se ha comprobado la existencia de infracción tipificada en el artículo 106 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. y que el gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Rumiñahui es responsable de aprobar instrumentos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo contrarios a lo establecido en la Ley y demás normativa aplicable, toda vez que es responsable de aprobar su Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui, contraviniendo lo establecido en el artículo 4 numeral 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y el artículo 30 de la Resolución No. 005- CTUGS-2020. **TERCERO.** - IMPONER al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui con RUC 1760003920001. la sanción económica de cinco punto diecinueve (5.19) salarios básicos unificados del trabajador en general esto es DOS MIL DOSCIENTOS SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (USD 2.206.55) debido a la verificación de los presupuestos imputados. Además, el GADMUR ha entregado una gran cantidad de información sin

especificar la utilidad de la misma o el punto relevante para resolver el presente caso. El valor impuesto deberá ser depositado en el término de diez días a partir de la notificación de la presente resolución. en la cuenta corriente del Banco del Pacífico número 782121-2 sub línea 190499, a nombre de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, bajo prevenciones del inicio de las acciones coactivas que correspondan.

c. Resolución no. Sot-inot-2022-024. Procedimiento administrativo sancionador no. Sot-009-172-2022-01/08/2022

Los resultados de este análisis despliegan las siguientes situaciones:

- El predio con clave catastral No. 200700101000 de propiedad de COPUEBLO S.A tuvo un cambio en la clasificación del suelo, de Urbano a Rural, con zonificación residencial agropecuario 3 (RPA3-ASha2-001), conforme se visualiza en el análisis de la ordenanza 002-2021 (...) se evidenció que el equipo consultor formuló la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión y entregó los planes en 5 fases según el contrato de consultoría. Cada una de fases consistió en talleres de socialización interna con los funcionarios de GADMUR y no se observó la presencia de representantes de la sociedad civil en todas las fases; además se verificó que la convocatoria abierta se realizaba en redes sociales, para las socializaciones vía telemática, en plataformas de videollamada. Además, no se registró la presencia de los socios de la compañía COPUEBLO S.A., en los procesos de socialización desarrollados por el GADMUR (...) el GADMUR realizó un cambio en la clasificación del suelo de Urbano a Rural en varios predios del territorio cantonal en especial en la zona de Cashapamba y en el Barrio de San Francisco, el argumento del GADMUR para realizar estos cambios se mencionan en el oficio CADMUR-DPT-2022-0840-0 de fecha 2 de marzo de 2022 (...) de acuerdo con el modelo de desarrollo URBANO COMPACTO es conveniente ocupar primero el suelo urbano consolidado parcialmente, antes que realizar los desarrollos urbanísticos en el suelo que al momento tiene características de área rural aptos para la agricultura y otras actividades similares”. Se indica que, los predios que cambiaron de suelo urbano a rural no cuentan con edificaciones, lo que ha sido corroborado mediante inspección de fecha 28 de abril de 2022%.
- La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón. Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso. Todos los talleres y reuniones de participación que se realicen con los actores al menos deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización

del PUGS que será presentado oportunamente al Concejo Cantonal de Planificación. Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación al Concejo Cantonal de Planificación Municipal o Metropolitano.

- Resuelve. - PRIMERO. — ACOGER parcialmente la recomendación del Dictamen del expediente administrativo sancionatorio SOT-009-1Z2.-2022 y SEGUNDO. - DECLARAR como responsable al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui por haber incurrido en la conducta tipificada en el artículo 106 numeral 1 de la LOOTUGS no socialización.

d. Procedimiento sancionatorio n.- sot-003-122-2022

Los resultados de este análisis despliegan las siguientes situaciones:

- Menciona que se archive el procedimiento sancionatorio, por cuanto mediante Informe de Cumplimiento dentro del Proceso Administrativo Sancionador Nro. SOT-003-1Z2-2022 de fecha 03 de junio de 2022, se ha informado sobre el cumplimiento de la entrega de información solicitada mediante oficio No. SOT-INZ2- 0118-2022-0 de fecha 30 de marzo de 2022, notificado el mismo día. El cual mediante documentación recibida el 17 de mayo de 2022 comparece al procedimiento sancionatorio, subsanando de esta manera el presunto cometimiento de la infracción que motivó el inicio del presente procedimiento sancionatorio, de conformidad a lo determinado en lo determinado en la Resolución SOT-DS-2020-022 que manda: “Art, 50.1.- Remediación por verificación directa.- Los entes sujetos de control durante el proceso sancionatorio podrán, en los casos de infracciones leves determinadas en el numeral 3 y 4 del artículo 106 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, realizar una remediación directa para los efectos señalados en el artículo 110 de la ley ibídem.

Oficio Nro. SOT-1Z2-0085-2023-0

Los resultados del 04 de julio de 2023 de este análisis despliegan las siguientes situaciones:

- El GADMUR en su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina que su territorio se encuentra expuesto a amenazas por flujos de lahares ante una posible erupción del Volcán Cotopaxi, donde se dimensiona que la mayor vulnerabilidad del territorio se encuentra en las zonas con asentamientos humanos dispersos y sobre todo en zonas de alto grado de consolidación urbana, siendo principalmente las parroquias de Sangolquí y Cotogchoa, las que sufrirían un mayor potencial de afectación.
- La situación anteriormente expuesta obliga a que GADMUR haya tomado medidas para mitigar el riesgo en el territorio. Para aquello, se ha desarrollado el Plan de Preparación, Respuesta y Resiliencia del Cantón Rumiñahui 2022, el cual busca establecer acciones articuladas en diferentes actores respecto a la gestión de riesgos por lahares del Cotopaxi. Así mismo, se ha definido que el GADMUR tiene un Nivel medio de Índice EPCI

(Índice de Capacidad de Preparación ante Emergencias), el cual permite conocer el nivel de preparación del gobierno para enfrentar emergencias.

- Respecto a la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT del cantón Rumiñahui sobre la inclusión del riesgo ante desastres, se determinó que, el instrumento establece, detalla e interpreta el alcance del riesgo en cuanto a la evaluación de las condiciones existentes de exposición y vulnerabilidad de la población, identifica las capacidades y potencialidades territoriales para la gestión del riesgo y delimita las zonas susceptibles ante amenazas en su territorio en virtud de la categorización del riesgo. Así mismo, las zonas que presentan alta susceptibilidad a riesgos laháricos por el volcán Cotopaxi y por movimientos en masa están definidas como suelo urbano y rural de protección. No obstante, no se incorpora en el modelo territorial actual y deseado las condiciones de riesgo existentes mediante una representación gráfica del territorio.
- El Plan de Uso y Gestión del Suelo — PUGS del cantón Rumiñahui establece las restricciones y regulaciones en el uso y ocupación de suelo mediante e planteamiento de condiciones especiales para la habilitación y edificación en zonas de riesgo. En este instrumento se detalla un apartado específico de condiciones de ocupación ante la amenaza volcánica por lahares, dentro de las cuales se expresa que no se podrá fraccionar el suelo y edificar en zonas determinadas como áreas de riesgo y sobre pendientes pronunciadas; también dispone que no se permitirá la construcción de estructuras que interfieran el caudal de aguas de ríos y quebradas; y finalmente prohíbe la implantación de proyectos, obras o edificaciones en zonas de riesgo por el paso de lahares o tránsito de lodo en el caso de una erupción del volcán

Se ha realizado un análisis de las observaciones emitidas por la SOT, se considerarán estas acciones para una mejor aplicación de la de las herramientas de planificación territorial y urbanística, El GADMUR mediante la ordenanza 013-2022, ha ido solventado algunos de las observaciones y toda esta información debe ser base para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y actualización del Plan de uso y gestión del suelo en su componente urbanístico.

e. Planes parciales

Tabla 69: Proyectos Prioritarios dentro del PUGS como planes parciales

Proyecto Plan Parcial	Área ha	Tratamiento	Uso Propuesto	Observaciones
Centralidad "Ciudad Rosario"	41,10	Desarrollo	620 unidades de vivienda, protección natural, protección patrimonio, equipamiento: E1, E2, E3 de educación, bienestar social salud, recreación. producción agroecológica.	Permuta con cuartel Yaguachi Propiedad municipal

Fuente: CONELEC en Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 2022-2032

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

La urbanización de interés social "El Rosario", ubicada en el sector de Salgado y administrada por la empresa pública de hábitat y vivienda. Se constató que no ha existido intervención municipal en la provisión de servicios básicos ni avances en la construcción. También se observó una construcción abandonada que podría ser utilizada para actividades delictivas. Por otro lado, se identificó el potencial de implementar proyectos de reubicación para los asentamientos en zonas de riesgo, parques temáticos, edificaciones para la administración pública y, finalmente, proyectos de

viviendas en asociación con el sector privado. Este proyecto está en proceso de implementación con el objetivo de construir 620 unidades de vivienda.

Fotografía 27: Urbanización de interés social el Rosario



Fuente: Archivo Levantamiento Fotográfico, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

F. MOVILIDAD, CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURA

El espacio construido para la convivencia en el cantón comprende infraestructura habilitante para el desarrollo de actividades de las personas en los diferentes ámbitos como sociales, culturales, ambientales, y económico – productivo; así como la prestación y uso de servicios básicos para la vida como agua potable, energía eléctrica, saneamiento, movilidad, etc.

1. Red de vías, transporte terrestre, tránsito y seguridad vial

a. Sistema vial según competencia

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre establece las competencias de cada nivel de gobierno respecto del sistema vial de un cantón, considerando su jurisdicción y competencia; a saber, red vial estatal, red vial regional, red vial provincial y red vial cantonal urbana.

El análisis del sistema vial en el cantón identifica las siguientes puntualizaciones (GADMUR, 2020b):

La red vial Estatal de tipo arterial que está a cargo del gobierno central en el cantón comprende los segmentos de vías E35 y avenida General Pintag con una longitud de 1,93 Km y 8,06 Km respectivamente, y ambas de asfalto en estado bueno.

La red vial de nivel provincial tiene una extensión de vías de 198,83 Km, de los cuales se ha identificado 9,8 Km (5%) en estado bueno, y 104,68 Km (53%) en estado malo, el resto en estado regular o no identificado.