Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Quijos.

Periodo 2021-2033



Administración

2023 – 2027

Quijos
ERES TÚ

Octubre 2024

Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Quijos, provincia de Napo.

Créditos:

Alcalde del Gobierno Municipal:
Ing. Edison Cueva

Concejales:
Sra. Melvis Mosquera - Vicealcaldesa
Ing. Pablo Daniel Campaña
Sra. Janet Jiménez
Ing. Ricardo Dalgo
Tec. Sup. Santiago Mogollón
Administración, 2023 – 2027.

Consejo de Planificación:
Ing. Edison Cueva
Presidente
Ing. Ricardo Dalgo
Delegado de los Concejales
Ing. Luz Luguaña
Representante de los Gobiernos Parroquiales
Lcda. Nancy Malpud
Dir. Desarrollo Social
Arq. Ángel Pérez
Delegado de la ciudadanía
Sra. Bibiana Quinchimba
Delegada de la ciudadanía
Sr. Fausto Anchapata
Delegado de la ciudadanía
Sr. Marco Manitio
Delegado de la ciudadanía

Msc. Marivel Urcuango
Dir. Planificación y Ordenamiento Territorial
Ing. Diego Trujillo
Dir. Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento
Ing. Robert Rodríguez
Dir. Servicios Públicos y Ambientales
Ing. Tholomeo Cortez
Rep. Gobierno Provincial
Sr. Ángel Cordones
Delegado de la ciudadanía
Sra. Amanda Ampudia
Rep. Gobierno Nacional
Sr. Diego Gonzales
Delegado de la ciudadanía
Sra. María Tanicuchi
Delegada de la ciudadanía

Elaboración (Equipo consultor):
Ing. David Caicedo (Consultor principal)
Arq. Cristina Peralta
Ing. María Belén Mora
Soc. José Hurtado
Ing. Samanta Enríquez
Tec. Mariela Mayag
Mzr. Kimberly Villamarin

SATGEO
Servicios de Ambiente, Territorio, Geografía, Estadística y Observación

CAICEDO CONSULTORES

Equipo Técnico de Fiscalización:
Arq. Juan Toapanta
Ing. Xavier Palacios
Ing. Luis Maila

Equipo Permanente de Planificación:
Ing. Luis Maila
Ing. Xavier Palacios
Msc. Marivel Urcuango

INDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 20
2. EVALUACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO VIGENTE 21
2.1. Evaluación del capítulo 1. Componente Estructurante del PUGS 2021-2033. 21
2.2. Evaluación del capítulo 2: componente Urbanístico del PUGS 2021-2033 34
2.3. Evaluación del capítulo: Gestión del suelo del PUGS 2021-2033 43
2.4. Evaluación del Capítulo 4: Instrumentos de gestión del PUGS 2021-2033 45
2.5. Evaluación del Capítulo 5: Modelo de gestión del PUGS 2021-2033 47
3. DIAGNÓSTICO SECTORIAL DEL CANTÓN QUIJOS 50
3.1. Sistema: Medio Físico 50
3.1.1. Clima 50
3.1.2. Suelo 51
a) Pendientes 51
b) Susceptibilidad a erosión 52
c) Uso potencial del suelo 53
d) Conflictos de uso 54
e) Áreas de protección ecológica y natural 55
f) Sistema hídrico 57
g) Abastecimiento de agua 58
3.1.3. Riesgos y amenazas 60
a) Áreas inundables 60
b) Movimientos en masa y deslizamientos 61
c) Heladas y sequias 62
d) Eventos extremos registrados 62
3.1.4. Paisaje 63
3.2. Sistema: Población y actividades 66
3.2.1. Reconocimiento y análisis de los asentamientos humanos 66
a) Cabecera cantonal – Baeza 66
b) Cabecera parroquial Cosanga 68
c) Cabecera parroquial de Cuyuja 70
d) Cabecera parroquial de Papallacta 72
e) Cabecera parroquial de San Francisco de Borja 74
f) Cabecera parroquial de Sumaco 78
3.2.2. Demografía 79

a) Edad y género de la población del cantón Quijos 79
b) Proporción de la población urbana y rural 80
c) Densidad demográfica 82
d) Crecimiento poblacional y proyección demográfica 83
3.2.3. Aspectos socioeconómicos 84
3.2.4. Clasificación del suelo vigente 89
a) Suelo Urbano 89
b) Suelo rural 90
3.2.5. Grados de ocupación 93
a) Cabecera parroquial: Baeza 94
b) Cabecera parroquial Cosanga 97
c) Cabecera parroquial Cuyuja 98
d) Cabecera parroquial Papallacta 100
e) Cabecera parroquial de San Francisco de Borja 103
f) Cabecera parroquial de Sumaco 107
3.2.6. Red vial 108
3.2.7. Amanzanado 108
3.2.8. Fraccionamiento del suelo 116
3.2.9. Características de la edificación 117
3.2.10. Déficit de la vivienda 121
3.2.11. Sistema de asentamientos 122
3.3. Sistema: servicios públicos de soporte 126
3.3.1. Identificación de equipamientos 126
a) Cabecera cantonal – Baeza 126
b) Cabecera parroquial Cosanga 127
c) Cabecera parroquial Cuyuja 127
d) Cabecera parroquial Papallacta 128
e) Cabecera parroquial San Francisco de Borja 130
f) Cabecera parroquial Sumaco 130
3.3.2. Sistema vial 131
a) Descripción del sistema vial 131
a-1. Cabecera cantonal: Baeza 132
a-2). Cabecera parroquial: Cosanga 133
a-3). Cabecera parroquial: Cuyuja 134
a-4). Cabecera parroquial: Papallacta 135
a-5). Cabecera parroquial: San Francisco de Borja 137

a-6). Cabecera parroquial: Sumaco 137
b) Jerarquización actual 138
c) Puntos de conflicto en el sistema vial 139
3.3.3. Infraestructura 140
a) Sistema de agua 140
b) Sistema de alcantarillado 147
c) Sistema de energía eléctrica 153
d) Sistema de eliminación de desechos 153
e) Internet 155
f) Telefonía fija y móvil 155
3.4. Sistema: Marco Legal e Institucional 155
3.4.1. Normativa legal Aplicable. 156
3.4.2. Marco Institucional 184
4. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA CANTONAL 186
5. ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE ACTUAL 190
5.1. Revisión del modelo territorial propuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente 190
5.1.1. Alineación al modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2019-2023 191
5.1.2. Análisis de la clasificación y subclasificación del suelo rural 192
5.1.3. Análisis de la clasificación y subclasificación del suelo urbano 197
5.2. Análisis normativo del Componente estructurante actual 203
6. COMPONENTE ESTRUCTURANTE 214
6.1. Rectificación de límites urbanos 214
6.1.1. Limite urbano propuesto de la cabecera cantonal Baeza 216
6.1.2. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Cosanga 218
6.1.3. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Cuyuja 220
6.1.4. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Papallacta 221
6.1.5. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 224
6.1.6. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Sumaco 225
6.2. Clasificación del suelo 226
6.3. Subclasificación del suelo urbano y rural 227
6.3.1. Subclasificación del suelo rural 228
6.3.2. Subclasificación del suelo urbano 229
7. COMPONENTE URBANÍSTICO PROPUESTO 234
7.1. Imagen Objetivo 234
7.1.1. Objetivos 234

a) Objetivo general 234
b) Objetivos específicos 235
7.1.2. Modelo rural objetivo 236
7.1.3. Modelo Urbano Objetivo 238
a) Modelo urbanístico ciudad de Baeza 238
b) Modelo urbanístico sector Guagrayacu 240
c) Modelo urbanístico cabecera parroquial Cosanga 241
d) Modelo urbanístico cabecera parroquial Cuyuja 243
e) Modelo urbanístico cabecera parroquial Papallacta 244
f) Modelo urbanístico cabecera parroquial San Francisco de Borja 246
g) Modelo urbanístico cabecera parroquial Sumaco 247
7.2. Suelo Rural 249
7.2.1. Determinación de los polígonos de intervención territorial 249
7.2.2. Asignación de tratamientos urbanísticos 250
7.2.3. Definición de aprovechamientos 252
a) Uso de suelo 252
a-1). Asignaciones de los usos de suelos principales, complementarios y compatibles en unidades de ordenación urbanística 252
b) Ocupación del suelo 260
b-1). Ocupación de usos diferentes a la vivienda dentro del sector rural 260
b-2). Tamaño del predio 260
b-3). Frentes y retiros 261
b-4). Tipo de Implantación 261
b-5). Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S) 262
b-6). Altura de implantación 262
c) Fichas de características de Uso y Ocupación del suelo rural 262
7.3. Suelo Urbano 278
7.3.1. Determinación de los polígonos de intervención territorial 278
a) Demarcación de unidades territoriales sin capacidad de acogida a la urbanización 278
b) Demarcación de riberas y lechos de ríos y quebradas 280
c) Delimitación de unidades de ordenación urbanística en suelos susceptibles de urbanización 284
d-1). Baeza 285
d-2). Cosanga 286
d-3). Cuyuja 287
d-4). Papallacta 288

d-5). San Francisco de Borja 289
d-6). Sumaco 290
7.3.2. Asignación de tratamientos o categorías de ordenación a las unidades territoriales y urbanísticas. 291
a) Suelo urbano consolidado 291
a-1). Conservación 291
a-2). Sostenimiento 292
a-3). Renovación 292
b) Suelo urbano no consolidado 293
b-1). Mejoramiento integral 293
b-2). Desarrollo 293
c) Protección 293
c-1). Conservación 293
d) Tratamientos especiales 294
d-1). Restricción a la consolidación urbanística 294
7.3.3. Ordenación de las actividades humanas y de la distribución espacial de la población. 298
a) Determinación y asignación de usos de suelos principales, complementarios, restringidos y prohibidos a los polígonos de intervención territorial 298
a-1). Inventario de usos de suelo existente y propuesto 299
a-2). Asignaciones de usos de suelo general, principales, complementarios, restringidos y prohibidos 305
a-3). Consideraciones especiales para la asignación de usos de suelo en el área urbana 321
b) Distribución espacial de la población 322
7.3.4. Características de ocupación del suelo para los polígonos de intervención territorial 328
a) Tamaño del suelo de lote por vivienda 328
b) Tamaño de lote 329
c) Tipo de implantación 330
d) Frentes 330
e) Altura de la edificación 331
f) Retiros 332
g) Coeficientes de Ocupación del Suelo (C.O.S) 332
h) Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S) 333
i) Coeficiente de edificabilidad 333
j) Fichas de uso y ocupación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano 333
7.4. Ordenación del Sistema vial. 370
7.4.1. Jerarquización funcional del sistema vial 370
a) Sistema fundamental 371

b) Sistema Secundario o local 374
7.5. Localización de reservas de suelo para equipamientos 382
7.6. Estándares urbanísticos 388
7.6.1. Red Vial 388
7.6.2. Infraestructura básica 388
7.6.3. Equipamiento de alcance urbano y parroquial 388
7.6.4. Espacio público y áreas verdes 389
7.6.5. Densidades para los usos de suelo en el cantón 389
7.6.6. Sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural 389
7.6.7. Consideraciones a los procesos de urbanización y construcción 390
7.6.8. Consideraciones de previsión de suelo para vivienda de interés social. 391
7.6.9. Normas relacionadas a la construcción de edificaciones y accesibilidad al medio físico .391
7.6.10. Regulación de centros de redes y equipamiento de energía eléctrica 392
7.6.11. Regulación de infraestructura lineal complementaria, relacionada a transporte de materia prima y elaborada 393
8. HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL SUELO 396
8.1. Situación actual del cantón Quijos, para la aplicación de instrumentos de gestión del suelo. 397
9. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO 398
9.1. Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y los beneficios. 398
9.1.1. Unidades de actuación urbanística UAU 398
A) Iniciativas de las Unidades de actuación urbanística UAU. 399
B) Obligaciones de los propietarios del suelo de una UAU. 399
c) Derechos de los propietarios del suelo de una UAU. 400
d) Instrumentos técnicos de las Unidades de Actuación Urbanística. 400
e) Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. 400
f) Ámbito de aplicación de las Unidades de Actuación Urbanística. 401
g) Lineamientos del reparto económico de cargas y beneficios. 401
9.2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial 403
9.2.1. Reajuste de Terrenos 403
9.2.2. Integración Inmobiliaria 404
9.2.3. Fraccionamiento, partición o subdivisión 404
9.2.4. Otros instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial 405
a) Cooperación entre participes 405
9.3. Instrumentos para regular el mercado del suelo 405
9.3.1. Derecho de adquisición preferente 405
9.3.2. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria 406

9.3.3. Afectaciones 407
9.3.4. Banco de Suelos 407
9.3.5. Otros instrumentos para regular el mercado del suelo 408
a) Declaración de zona de interés social 408
b) Anuncio del proyecto 409
c) Derecho de superficie 409
9.4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano 410
9.4.1. Concesión onerosa de derechos (COD) 410
a) Cambio de uso de suelo 411
b) Por derechos de edificabilidad máxima 412
c) Autorización de mayor aprovechamiento del suelo 414
9.5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho 415
9.6. Viviendas de Interés social. 416
9.7. Otros instrumentos de gestión para el suelo rural 417
9.7.1. Incentivos no determinados en la norma 421
9.8. Perfil de las Unidades de actuación urbanística definidas para el suelo urbano. 422
10. MODELO DE GESTIÓN DEL SUELO 447
10.1. Planes Urbanísticos Complementarios 447
10.1.1. Planes Parciales 447
a) Plan Parcial de ordenación urbanística para el mejoramiento y regulación del uso y ocupación del suelo en Guagrayacu. 448
10.1.2. Planes Especiales 450
a) Plan Especial de recuperación y manejo de márgenes de protección de ríos, quebradas y cuerpos de agua que atraviesan las áreas urbanas. 450
b) Plan Especial de Conservación y valoración del patrimonio cultural edificado de la cabecera cantonal y el cantón Quijos. 454
c) Plan Especial de ordenación urbanística en el sector de El Tambo 456
d) Plan Especial de ordenación urbanística para el mejoramiento y regularización del uso y la ocupación del suelo en el sector Planicie de Baños 459
11. RECOMENDACIONES DE GESTIÓN PARA APLICACIÓN DEL PLAN 462
11.1. Condiciones actuales de la Organización. 462
11.2. Lineamientos para la organización y aplicación del plan. 463
11.2.1. Organización 463
11.2.2. Acciones para la aplicación del PUGS 467
12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 468

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Índice de dispersión por parroquia (tabla 1 documento PUGS 2021) 22
Tabla 2: Contenidos mínimos del componente estructurante art. 18 Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020. 23
Tabla 3: Evaluación de criterios para la definición de límites urbanos art. 20 resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 25
Tabla 4: Área urbana y área ajustada por parroquia (tabla 27 documento PUGS 2021). 26
Tabla 5: Áreas según la clasificación del suelo por parroquia. (Tabla 34 documento PUGS 2021) 32
Tabla 6: Contenidos mínimos del componente urbanístico art. 28. Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 35
Tabla 7: Subclasificación del suelo rural por parroquia (tabla 40 documento PUGS 2021) 36
Tabla 8: Áreas de PIT urbanos por parroquia. (Tabla 48 documento PUGS 2021) 36
Tabla 9: Tratamientos por polígono de intervención territorial en el sector rural. (Tabla 41 documento PUGS 2021) 36
Tabla 10: Subclasificación del suelo urbano y tratamientos de la parroquia Baeza. (Tabla 51 documento PUGS 2021) 37
Tabla 11: Subclasificación del suelo urbano y tratamientos de la parroquia Papallacta (tabla 55 documento PUGS 2021) 37
Tabla 12: Reforma del art. 41 de la ordenanza, donde se modifica los tratamientos urbanísticos y polígonos de intervención territorial del suelo rural 38
Tabla 13: Reforma del art. 41 de la ordenanza, donde se modifica los tratamientos urbanísticos y polígonos de intervención territorial del suelo rural 39
Tabla 14: Densidades actuales en el área urbana por parroquia (tabla 57 documento PUGS 2021) 41
Tabla 15: Aprovechamiento, ocupación y edificabilidad del suelo urbano en la parroquia Papallacta (tabla 60 documento PUGS 2021) 41
Tabla 16: Edificabilidad en las áreas influencia de bulevares, paseos y riveras de ríos (tabla 65 documento PUGS 2021) 42
Tabla 17: Aprovechamiento del suelo rural (tabla 69 documento PUGS 2021) 44
Tabla 18: Clima del cantón Quijos 51
Tabla 19: Relación área y pendiente del cantón Quijos 51
Tabla 20: Uso potencial del suelo del cantón Quijos 53
Tabla 21: Conflictos de uso del suelo 55
Tabla 22: Áreas Protegidas dentro del Cantón Quijos 56
Tabla 23: Patrimonio Forestal, Bosques y Vegetación protectora dentro del Cantón Quijos 56
Tabla 24: Susceptibilidad por Inundaciones del cantón Quijos 60
Tabla 25: Susceptibilidad a movimientos en masa en el cantón Quijos 61
Tabla 26: Valoración de amenazas para el cantón Quijos 62
Tabla 27: Valoración de la calidad del paisaje 65
Tabla 28: Estimación de la población por barrios en el centro poblado 68
Tabla 29: Estimación de la población por barrios en el centro poblado 70
Tabla 30: Estimación de la población por barrios en el centro poblado 72
Tabla 31: Estimación de la población por barrios en el centro poblado 74
Tabla 32: Estimación de la población por barrios en el centro poblado 77
Tabla 33: Barrios urbanos satélite de acuerdo con el PUGS 2021-2033 78
Tabla 34: Población por parroquia y género del cantón Quijos 79
Tabla 35: Población en sectores amanzanados y dispersos 80

Tabla 36: Habitantes y hogares por sectores del Cantón Quijos 81
Tabla 37: Densidad poblacional 82
Tabla 38: Densidad poblacional dentro de las áreas urbanas 82
Tabla 39: Crecimiento poblacional por parroquia 83
Tabla 40: Número de cabezas de ganado por parroquia 84
Tabla 41: Número de cabezas de ganado por parroquia 85
Tabla 42: Número de lotes en el sector rural del cantón Quijos 86
Tabla 43: Delimitaciones de áreas urbanas en el Cantón Quijos 89
Tabla 44: Clasificación del suelo del cantón Quijos 90
Tabla 45: Ocupación de viviendas 94
Tabla 46: Ocupación de viviendas por parroquia 94
Tabla 47: Ocupación del suelo de la parroquia Baeza 94
Tabla 48: Ocupación del suelo de la parroquia Cosanga 97
Tabla 49: Ocupación del suelo de la parroquia Cuyuja 99
Tabla 50: Ocupación del suelo de la parroquia Papallacta 100
Tabla 51: Ocupación del suelo de la parroquia San Francisco de Borja 103
Tabla 52: Ocupación del suelo de la parroquia Sumaco 107
Tabla 53: Distancia y tiempo de desplazamiento entre las cabeceras urbanas 108
Tabla 54: Tamaño de manzanas por parroquia 108
Tabla 55: Forma de manzanas por parroquia 112
Tabla 56: Tamaños de lote por cabecera cantonal 116
Tabla 57: Tamaños de lote en sectores rurales 117
Tabla 58: Pisos de edificación por cabecera 117
Tabla 59: Promedio del área de ocupación en el suelo rural 118
Tabla 60: Promedio de C.O.S. en el sector rural de lotes edificados 121
Tabla 61: Asentamientos humanos en el cantón 123
Tabla 62: Situación de los sectores dispersos dentro del cantón Quijos 124
Tabla 63: Distancia y tiempo de desplazamiento entre las cabeceras urbanas 131
Tabla 64: Jerarquización vial del cantón Quijos 138
Tabla 65: Puntos de conflicto en el sistema vial en el Cantón Quijos 139
Tabla 66: Acceso al agua entubada por parroquias 141
Tabla 67: Cobertura de agua entubada por centro poblado 146
Tabla 68: Elementos del sistema de alcantarillado 147
Tabla 69: Consumo de energía eléctrica en el cantón 153
Tabla 70: Cobertura del servicio de recolección de desechos sólidos 153
Tabla 71: Instituciones involucradas en la organización del territorio dentro del cantón Quijos 184
Tabla 72: Instrumentos de gestión de espacios del suelo dentro del cantón Quijos 185
Tabla 73: Población por parroquia sobre la ocupación del suelo del cantón Quijos 214
Tabla 74: Área urbana y área ajustada por parroquia 216
Tabla 75: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Baeza 217
Tabla 76: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Guagrayacu 218
Tabla 77: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Cosanga 219
Tabla 78: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Cuyuja 220
Tabla 79: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Papallacta 221
Tabla 80: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de San Francisco de Borja 224
Tabla 81: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Sumaco 226
Tabla 82: Áreas según la clasificación del suelo por parroquia. 227
Tabla 83: Áreas según la subclasificación del suelo rural por parroquia 229

Tabla 84: Áreas según la subclasificación del suelo urbano por parroquia 229
Tabla 85: Superficies de los Polígonos de intervención propuestas para el sector rural de Quijos 250
Tabla 86: Superficies de los Tratamientos del suelo para el sector rural de Quijos.....251
Tabla 87: Asignaciones de uso suelo residencial para el sector rural 253
Tabla 88: Asignaciones de uso suelo comercial y servicios para el sector rural 253
Tabla 89: Asignaciones de uso suelo industrial para el sector rural 254
Tabla 90: Asignaciones de uso suelo equipamiento para el sector rural 256
Tabla 91: Asignaciones de uso agropecuario para el sector rural.....257
Tabla 92: Asignaciones de uso Forestal para el sector rural.....257
Tabla 93: Asignaciones de uso Acuícola para el sector rural 258
Tabla 94: Asignaciones de uso de protección Ecológica para el sector rural.....258
Tabla 95: Asignaciones de uso Aprovechamiento extractivo para el sector rural 259
Tabla 96: Asignaciones de uso Protección de riesgos para el sector rural.....260
Tabla 97: Polígonos de intervención territorial en la cabecera cantonal Baeza 285
Tabla 98: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cosanga.....286
Tabla 99: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cuyuja 287
Tabla 100: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Papallacta.....288
Tabla 101: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja ..289
Tabla 102: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Sumaco 290
Tabla 103: Asignación de tratamiento de conservación a los polígonos de intervención territorial del suelo consolidado en el cantón Quijos.....292
Tabla 104: Asignación de tratamiento de sostenimiento a los polígonos de intervención territorial del suelo consolidado en el cantón Quijos.....292
Tabla 105: Asignación de tratamiento de renovación a los polígonos de intervención territorial del suelo consolidado en el cantón Quijos 292
Tabla 106: Asignación de tratamiento de renovación a los polígonos de intervención territorial del suelo no consolidado en el cantón Quijos 293
Tabla 107: Asignación de tratamiento de desarrollo a los polígonos de intervención territorial del suelo no consolidado en el cantón Quijos. 293
Tabla 108: Asignación de tratamiento de conservación a los polígonos de intervención territorial del suelo de protección en el cantón Quijos 294
Tabla 109: Asignación de tratamiento especial de programación urbanística a los polígonos de intervención territorial en el cantón Quijos ..... **¡Error! Marcador no definido.**
Tabla 110: Asignación de tratamiento especial de restricción a la consolidación urbanística a los polígonos de intervención territorial en el cantón Quijos.....294
Tabla 111: Asignación de usos de suelo generales a los polígonos de intervención territorial en el cantón Quijos.....307
Tabla 112: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación y uso general Protección del Patrimonio Histórico y Cultural 312
Tabla 113: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento sostenimiento y uso general Mixto o Múltiple, y a los ejes de comercio y servicios.....313
Tabla 114: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de sostenimiento y uso general residencial de mediana densidad 314
Tabla 115: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de renovación y uso general Mixto o Múltiple.....314
Tabla 116: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamientos de mejoramiento integral y desarrollo en uso general Mixto o Múltiple 315

Tabla 117: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral y uso general residencial de alta densidad 316
Tabla 118: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral y uso general residencial de mediana densidad 317
Tabla 119: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral y uso general Residencia de baja densidad 317
Tabla 120: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento especial de Programación Urbanística y uso general Residencia de baja densidad .....**¡Error! Marcador no definido.**
Tabla 121: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento Desarrollo y uso general Residencia de alta densidad 318
Tabla 122: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de Desarrollo y uso general Residencia de baja densidad.....319
Tabla 123: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento especial de Restricción a la consolidación urbanística y uso general comercio y servicios .320
Tabla 124: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación y uso general protección ecológica 320
Tabla 125: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento especial de renovación y uso general protección ecológica.....320
Tabla 126: Suelo susceptible a ser edificado según unidades de ordenación urbanística 323
Tabla 127: Suelo susceptible a ser edificado según unidades de ordenación urbanística 324
Tabla 128: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de corredores arteriales 371
Tabla 129: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de colectoras rurales 372
Tabla 130: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de caminos vecinales.....373
Tabla 131: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de vías arteriales 375
Tabla 132: Especificaciones técnicas para la sección transversal de vías arteriales 375
Tabla 133: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de vías colectoras 376
Tabla 134: Trazado mínimo para curvas cerradas en intersecciones de vías colectoras sin canalizar.....376
Tabla 135: Especificaciones técnicas para la sección transversal de vías colectoras 377
Tabla 136: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de vías locales 378
Tabla 137: Trazado mínimo para curvas cerradas en intersecciones de vías locales sin canalizar 378
Tabla 138: Especificaciones técnicas para la sección transversal de vías locales 378
Tabla 139: Franjas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural.....390
Tabla 140: Porcentaje de cesión para equipamiento y/o áreas verdes.....390
Tabla 141: Franjas de protección para redes y equipamiento de energía eléctrica 393
Tabla 142: Franjas de protección de infraestructura lineal complementaria 393
Tabla 143: Unidades de Actuación urbanística identificadas. 402
Tabla 144: Proyectos de Unidades de Actuación urbanística identificadas. 415
Tabla 145: Asentamientos humanos dispersos en el sector rural del cantón Quijos donde se debe realizar levantamiento de información. 416
Tabla 146: Instrumentos de gestión del suelo rural. 420
Tabla 147: Unidad de Actuación Urbanística UAU-01. 422
Tabla 148: Unidad de Actuación Urbanística UAU-02. 424
Tabla 149: Unidad de Actuación Urbanística UAU-03. 427
Tabla 150: Unidad de Actuación Urbanística UAU-04. 430
Tabla 151: Unidad de Actuación Urbanística UAU-05. 432
Tabla 152: Unidad de Actuación Urbanística UAU-06. 435

Tabla 153: Unidad de Actuación Urbanística UAU-07. 438
Tabla 154: Unidad de Actuación Urbanística UAU-08. 440
Tabla 155: Unidad de Actuación Urbanística UAU-09. 443
Tabla 156: Cargos mínimos recomendables por Unidad. 465

INDICE DE GRÁFICO

Gráfico 1: Frecuencia de eventos peligrosos periodo 2010-2022....62
Gráfico 2: Población total por género 2010 vs 2022 del cantón Quijos....79
Gráfico 3: Población en sectores amanzanados y dispersos....80
Gráfico 4: Proyección de la población del cantón Quijos 83
Gráfico 5: Número de lotes en el sector rural del cantón Quijos 86
Gráfico 6: Actividades productivas en el cantón 88
Gráfico 7: Opinión ciudadana sobre el principal potencial del cantón 89
Gráfico 8: Condiciones de la vivienda....122
Gráfico 9: Clasificación del Sistema Vial 371
Gráfico 10: Características técnicas de vías arteriales 372
Gráfico 11: Características técnicas de vías colectoras....372
Gráfico 12: Características técnicas de caminos vecinales 373
Gráfico 13: Propuesta de cambio en el Organigrama del Estatuto Orgánico Funcional 464

INDICE DE FOTOGRAFIA

Fotografía 1: Estructura morfológica en el sector de Cuyuja....63
Fotografía 2: Cobertura del suelo en la parroquia San Francisco de Borja 64
Fotografía 3: Baeza Patrimonial vista desde La Nueva Andalucía 64
Fotografía 4: Vivienda en Baeza Patrimonial....65
Fotografía 5: Infraestructura de tratamiento de agua entubada de Baeza 140
Fotografía 6: Vehículo recolector de desechos del cantón....155
Fotografía 7: UAU-01 en la actualidad....423
Fotografía 8: UAU-02 en la actualidad....425
Fotografía 9: UAU-03 en la actualidad....428
Fotografía 10: UAU-04 en la actualidad....431
Fotografía 11: UAU-05 en la actualidad....433
Fotografía 12: UAU-06 en la actualidad....436
Fotografía 13: UAU-07 en la actualidad....439
Fotografía 14: UAU-08 en la actualidad....441
Fotografía 15: UAU-09 en la actualidad....444
Fotografía 16: Guagrayacu en la actualidad 450
Fotografía 17: Quebradas y ríos en la zona urbana en la actualidad 453
Fotografía 18: Baeza Patrimonial en la actualidad 456
Fotografía 19: Sector de El Tambo en la actualidad 459
Fotografía 20: Sector Planicie de Baños en la actualidad 462

INDICE DE MAPAS

Mapa 1: área urbana y área ajustada en la parroquia Baeza (imagen 109 documento PUGS 2021)....27

Mapa 2: Área urbana y área ajustada en la parroquia Cosanga (imagen 110 documento PUGS 2021). ...27
Mapa 3: Área urbana y área ajustada en la parroquia Cuyuja (imagen 111 documento PUGS 2021). 28
Mapa 4: Área urbana y área ajustada en la parroquia Papallacta (imagen 112 documento PUGS 2021). 29
Mapa 5: Área urbana y área ajustada en la parroquia San Francisco de Borja (imagen 113 documento PUGS 2021) 30
Mapa 6: Área urbana y área ajustada en la parroquia Sumaco (imagen 114 documento PUGS 2021) 30
Mapa 7: Clasificación del suelo (imagen 138 documento PUGS 2021).....31
Mapa 8: Subclasificación del suelo. (Imagen 139 documento PUGS 2021) 32
Mapa 9: Subclasificación del suelo urbano Baeza. (Imagen 140 documento PUGS 2021) 33
Mapa 10: Subclasificación del suelo urbano Papallacta (imagen 141 documento PUGS 2021) 33
Mapa 11: Subclasificación del suelo urbano San Francisco de Borja. (Imagen 141 documento PUGS 2021).....34
Mapa 12: Subclasificación del suelo posterior a reforma.....40
Mapa 13: Clima del cantón Quijos.....50
Mapa 14: Mapa de pendientes del cantón Quijos.....52
Mapa 15: Susceptibilidad a erosión en el cantón Quijos.....53
Mapa 16: Uso potencial del suelo 54
Mapa 17: Conflictos de uso de suelo del cantón Quijos 55
Mapa 18: Mapa de Áreas Protegidas y de Conservación dentro del Cantón Quijos.....57
Mapa 19: Microcuencas hidrográficas 58
Mapa 20: Mapa de susceptibilidad por Inundaciones del cantón Quijos 60
Mapa 21: Susceptibilidad a movimientos en masa 61
Mapa 22: Estructura física de la Cabecera Cantonal de Baeza durante los años 1974 67
Mapa 23: Estructura física de la Cabecera Cantonal de Baeza durante los años 1990 67
Mapa 24: Estructura física de la Cabecera Cantonal de Baeza durante los años 2010 68
Mapa 25: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Cosanga durante los años 1990.....69
Mapa 26: Estructura física de la Cabecera parroquial de Cosanga durante los años 2010.....70
Mapa 27: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Cuyuja durante los años 1990 71
Mapa 28: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Cuyuja durante los años 2010 72
Mapa 29: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Papallacta durante los años 1990.....73
Mapa 30: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Papallacta durante los años 2010.....74
Mapa 31: Estructura física de la Cabecera Parroquial de San Francisco de Borja durante los años 1990 .76
Mapa 32: Estructura física de la Cabecera Parroquial de San Francisco de Borja durante los años 2010 .77
Mapa 33: Clasificación del suelo del Cantón Quijos 90
Mapa 34: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia Cuyuja 91
Mapa 35: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia Papallacta 92
Mapa 36: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia Papallacta 92
Mapa 37: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia San Fco. de Borja.....92
Mapa 38: Grados de ocupación en la cabecera cantonal Baeza.....97
Mapa 39: Grados de ocupación en la cabecera cantonal de Cosanga.....98
Mapa 40: Grados de ocupación en la cabecera cantonal de Cuyuja 100
Mapa 41: Grados de ocupación de la cabecera parroquial de Papallacta 102
Mapa 42: Grados de ocupación del sector Planicie de Baños 103
Mapa 43: Grados de ocupación de la cabecera parroquial de San Fco. de Borja 106
Mapa 44: Grados de ocupación de la cabecera parroquial de Sumaco 107
Mapa 45: Tamaño de manzana, Baeza.....109
Mapa 46: Tamaño de manzana, Cosanga.....109
Mapa 47: Tamaño de manzana, Cuyuja 110

Mapa 48: Tamaño de manzana, Papallacta 110
Mapa 49: Tamaño de manzana, Planicie de Baños, Papallacta 111
Mapa 50: Tamaño de manzana en San Francisco de Borja 111
Mapa 51: Tamaño de manzana en Sumaco 112
Mapa 52: Forma de manzanas Baeza 113
Mapa 53: Forma de manzanas, Cosanga 113
Mapa 54. Forma de manzanas, Cuyuja 114
Mapa 55: Forma de manzanas, Papallacta 114
Mapa 56: Forma de manzanas, Planicie de Baños, Papallacta 115
Mapa 57: Forma de manzanas, San Francisco de Borja 115
Mapa 58: Forma de manzanas, Sumaco 116
Mapa 59: Asentamientos humanos en el cantón 125
Mapa 60: Equipamientos urbanos en la cabecera cantonal Baeza 126
Mapa 61: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de Cosanga 127
Mapa 62: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de Cuyuja 128
Mapa 63: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de Papallacta 129
Mapa 64: Equipamientos urbanos en el sector Planicie de Baños 129
Mapa 65: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de S.F. de Borja 130
Mapa 66: Equipamientos urbanos de la cabecera parroquial de Sumaco 131
Mapa 67: Cobertura vial de la parroquia Baeza 132
Mapa 68: Cobertura vial sector Guagrayacu 133
Mapa 69: Cobertura vial cabecera parroquial de Cosanga 134
Mapa 70: Cobertura vial de la cabecera parroquial Cuyuja 135
Mapa 71: Cobertura vial de la cabecera parroquial de Papallacta 136
Mapa 72: Cobertura vial, sector planicie de Baños 136
Mapa 73: Cobertura vial de San Francisco de Borja 137
Mapa 74: Cobertura vial de la cabecera parroquial de Sumaco 138
Mapa 75: Cobertura de agua entubada de la cabecera cantonal Baeza 142
Mapa 76: Cobertura de agua entubada en el sector de Guagrayacu 142
Mapa 77: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Cosanga 143
Mapa 78: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Cuyuja 143
Mapa 79: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Papallacta 144
Mapa 80: Cobertura de agua entubada en el sector de Planicie de Baños 144
Mapa 81: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de San Fco. de Borja 145
Mapa 82: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Sumaco 145
Mapa 83: Cobertura de alcantarillado de la cabecera cantonal Baeza 149
Mapa 84: Cobertura de alcantarillado de la cabecera cantonal, sector Guagrayacu 149
Mapa 85: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Cosanga 150
Mapa 86: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Cuyuja 150
Mapa 87: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Papallacta 151
Mapa 88: Cobertura de alcantarillado de Papallacta, sector Planicie de Baños 151
Mapa 89: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 152
Mapa 90: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Sumaco 152
Mapa 91: Subclasificación del suelo. (Imagen 139 documento PUGS 2021) 192
Mapa 92: Subclasificación del suelo posterior a reforma 193
Mapa 93: Inconsistencias entre imagen 139 documento PUGS 2021 e ilustración 1.1 Ordenanza N.- 31-GADMQ-2023 194
Mapa 94: Áreas con errores en la subclasificación, sector El Tambo 195

Mapa 95: Áreas con errores en la subclasificación, sector Cosanga - Sumaco 196
Mapa 96: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Baeza 197
Mapa 97: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cosanga 198
Mapa 98: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cuyuja 199
Mapa 99: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Papallacta. 200
Mapa 100: Áreas según la subclasificación del suelo urbano sector planicie de Baños 201
Mapa 101: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Francisco de Borja 202
Mapa 102: Límite urbano propuesto de Baeza 216
Mapa 103: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cosanga 219
Mapa 104: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cuyuja 220
Mapa 105: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Papallacta 222
Mapa 106: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial San Francisco de Borja 224
Mapa 107: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Sumaco 226
Mapa 108: Áreas según la clasificación del suelo 227
Mapa 109: Áreas según la subclasificación rural del suelo 228
Mapa 110: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Baeza 230
Mapa 111: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cosanga 230
Mapa 112: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cuyuja 231
Mapa 113: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Papallacta. 231
Mapa 114: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Francisco de Borja 232
Mapa 115: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Sumaco 232
Mapa 116: Modelo Objetivo del cantón Quijos 238
Mapa 117: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera cantonal de Quijos 240
Mapa 118: Modelo Urbanístico Objetivo del asentamiento humano Guagrayacu 241
Mapa 119: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Cosanga 242
Mapa 120: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Cuyuja 244
Mapa 121: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Papallacta 245
Mapa 122: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial San Francisco de Borja 247
Mapa 123: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Sumaco 248
Mapa 124: Polígonos de intervención propuestos para el sector rural de Quijos 250
Mapa 125: Polígonos de los Tratamientos del suelo para el sector rural de Quijos 251
Mapa 126: Unidades territoriales sin capacidad de acogida a la urbanización en la cabecera cantonal Baeza 279
Mapa 127: Unidades territoriales sin capacidad de acogida a la urbanización en la cabecera parroquial de Cuyuja 280
Mapa 128: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera cantonal Baeza 281
Mapa 129: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Cosanga 282
Mapa 130: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Cuyuja 282
Mapa 131: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Papallacta 283
Mapa 132: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 283
Mapa 133: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Sumaco 284
Mapa 134: Polígonos de intervención territorial en la cabecera cantonal Baeza 286

Mapa 135: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cosanga 287
Mapa 136: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cuyuja.....288
Mapa 137: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Papallacta 289
Mapa 138: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja..290
Mapa 139: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Sumaco 291
Mapa 140: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.....295
Mapa 141: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cosanga 295
Mapa 142: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cuyuja 296
Mapa 143: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Papallacta.....296
Mapa 144: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de San Fco de Borja. 297
Mapa 145: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Sumaco 297
Mapa 146: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal Baeza 308
Mapa 147: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cosanga.....309
Mapa 148: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cuyuja 309
Mapa 149: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Papallacta 310
Mapa 150: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 310
Mapa 151: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Sumaco 311
Mapa 152: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal Baeza .325
Mapa 153: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cosanga.....325
Mapa 154: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cuyuja 326
Mapa 155: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Papallacta.....326
Mapa 156: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 327
Mapa 157: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Sumaco.....328
Mapa 158: Jerarquía vial propuesta en el cantón Quijos 374
Mapa 159: Jerarquía vial propuesta en la cabecera cantonal Baeza 379
Mapa 160: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Cosanga 379
Mapa 161: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Cuyuja 380
Mapa 162: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Papallacta 380
Mapa 163: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 381
Mapa 164: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Sumaco 381
Mapa 165: Reservas de suelo en la cabecera cantonal Baeza 385
Mapa 166: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Cosanga 385

Mapa 167: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Cuyuja 386
Mapa 168: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Papallacta 386
Mapa 169: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja 387
Mapa 170: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Sumaco 387
Mapa 171: Unidad de Actuación Urbanística UAU-01.....422
Mapa 172: Unidad de Actuación Urbanística UAU-02.....425
Mapa 173: Unidad de Actuación Urbanística UAU-03.....427
Mapa 174: Unidad de Actuación Urbanística UAU-04.....430
Mapa 175: Unidad de Actuación Urbanística UAU-05.....433
Mapa 176: Unidad de Actuación Urbanística UAU-06.....435
Mapa 177: Unidad de Actuación Urbanística UAU-07.....438
Mapa 178: Unidad de Actuación Urbanística UAU-08.....441
Mapa 179: Unidad de Actuación Urbanística UAU-09.....444

1. INTRODUCCIÓN

La consolidación de centros poblados se establece debido a varios y diversos procesos sociales. Desde el fomento de la agricultura, la protección personal y seguridad de la vida, el cooperativismo y, más tarde, la economía y el comercio, han sido los detonantes para que la humanidad se consolide en estos espacios geográficos que ofrecen todas estas facilidades. Es por esto que la formación de las ciudades no ha respondido a procesos de planificación previa; más bien, se han formado por la necesidad de satisfacer todas las condiciones anteriormente mencionadas.

Los antecedentes en el Ecuador relacionados con la planificación territorial son más bien recientes, impulsados en los últimos 50 años por efecto de procesos generados en otras latitudes. Es apenas en el siglo XXI y en la Constitución del 2008 que el ordenamiento territorial se constituye como uno de los principios generales para construir y planificar las ciudades en el Ecuador. Justamente, estos principios generales se establecen dentro del Título V (Organización Territorial del Estado) y Título VI (Régimen de Desarrollo).

Como producto de la Constitución, es que se generan varios instrumentos y normativas que establecen un orden sobre la planificación territorial, los actores involucrados y, sobre todo, las aplicaciones para las regulaciones y el control de las actividades que se realizan en las ciudades y los sectores rurales. Los primeros instrumentos generados de la Constitución del 2008 son el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que establecen principalmente cómo deben los diferentes gobiernos seccionales asumir sus competencias. Justamente de estos instrumentos nace la obligatoriedad de la construcción del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que los gobiernos seccionales realizan desde el 2010.

Con la instauración en julio del 2016 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en que se establece crear un instrumento técnico unificado para todos los municipios del país, que apoye y planifique técnicamente el suelo en el territorio. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) reemplazan a varios instrumentos legales que utilizaban en el pasado los municipios para regular su suelo.

El cantón Quijos en la actualidad cuenta con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (2021-2033) aprobado en el año 2021. Debido a las condiciones del territorio, se ha visto la necesidad de realizar una actualización, considerando siempre las limitaciones que tiene esta actualización. Es decir, la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento que realizará correcciones necesarias, actualizará el componente urbanístico, los modelos de gestión del suelo y la articulación que este tendrá con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el periodo de gestión 2023-2027, tomando en cuenta los resultados del análisis que se realice al planteamiento del componente estructurante actual y el análisis de lo permitido o no en la normativa, considerando también, la existencia de derechos adquiridos previos por existir limites urbanos aprobados previo a la realización del PUGS 2021-2033.

Con la presente actualización del PUGS, se busca establecer mecanismos y normas técnicas adecuadas, enmarcadas en la ley nacional y que den funcionalidad al trabajo de cumplir con la competencia de uso y control del suelo que tiene el GADM de Quijos sobre el territorio del cantón, además de establecer los planes y las alternativas que se deben aplicar en el territorio para el periodo de aplicación del plan hasta el año 2033.

2. EVALUACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO VIGENTE

La presente investigación se centra en el análisis del Plan de Uso y Gestión del Cantón Quijos para el periodo comprendido entre 2021 y 2033, desglosado en capítulos que abordan de manera detallada los aspectos cruciales para el desarrollo sostenible y la planificación de esta jurisdicción. Este documento, elaborado con el propósito de orientar el crecimiento y la gestión integral del territorio, se construye como un instrumento fundamental para la toma de decisiones, destacando su importancia en la configuración del futuro del asentamiento.

A lo largo de los capítulos que componen el Plan, se exploran y examinan las políticas y normativas propuestas para cada área específica, con el objetivo de proporcionar una valoración que permita apreciar la viabilidad, coherencia y eficacia de los planteamientos presentados. Este enfoque nos brinda la oportunidad de comprender mejor los desafíos y oportunidades que enfrenta el Cantón Quijos, así como identificar posibles áreas de mejora en la implementación de una nueva planificación.

La evaluación se estructura de manera sistemática, abordando cada capítulo de forma individual para ofrecer una visión holística del Plan de Uso y Gestión. Se presta especial atención al componente estructurante, destacando especialmente la definición del límite urbano y la clasificación del suelo. El componente urbanístico, por su parte, aborda la delimitación de polígonos de intervención territorial (PIT) y la asignación de usos de suelo tanto para el área urbana como rural.

En el capítulo 3, se destina especial atención a la gestión del suelo, estableciendo estándares y líneas de administración para el suelo rural, así como estándares urbanísticos y líneas de administración para los PIT urbanos; es decir, se exponen las características de ocupación de suelo para el cantón. Las dos últimas secciones del plan, los instrumentos de gestión y el modelo de gestión, proporcionan lineamientos normativos para su implementación.

En última instancia, esta revisión contribuirá a una comprensión más profunda del PUGS del Cantón Quijos, facilitando la identificación de áreas de mejora, el fortalecimiento de aspectos positivos y la formulación de recomendaciones que promuevan una planificación responsable y coherente con la región.

Como instrumento de evaluación principal, el documento se basa en la norma Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, “NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”, la cual se encuentra anclada a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS y su reglamento; esto con la finalidad de verificar el cumplimiento de los instrumentos técnicos nacionales y, por tanto, de la ley nacional, conociendo que estos instrumentos se anclan a las directrices emitidas por las normas superiores.

2.1. Evaluación del capítulo 1. Componente Estructurante del PUGS 2021-2033.

El Cantón Quijos está compuesto por seis parroquias: Baeza en la que se encuentra la capital cantonal, Cosanga, Cuyuja, Papallacta, San Francisco de Borja y Sumaco. Cada una de estas tiene un centro consolidado designado como cabecera parroquial o área urbana delimitada. Adicionalmente, más allá de

las áreas urbanas delimitadas, se observa la presencia de asentamientos poblacionales a lo largo de las principales vías estatales. Estas zonas se encuentran jerarquizadas en función de su nivel productivo, actividad política, administrativa y social, lo que agrega una dimensión adicional a la dinámica del territorio.

Dentro del documento se cuenta con un acápite referente al marco legal vigente. Justamente, el documento cita la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Sin embargo, el documento no sigue el procedimiento y orden mínimo determinado por dicho instrumento técnico. Por ejemplo, el art. 12 de la resolución establece que debe existir un diagnóstico previo tomado del contenido del PDOT; sin embargo, el documento sustenta un diagnóstico basado únicamente en el componente biofísico del PDOT y no profundiza en temáticas como riesgos o la caracterización socioeconómica. Además, no existe un análisis sobre la presencia de los Parques Nacionales que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, aun cuando este interseca con el cantón Quijos en un traslape de hasta el 77% del territorio del cantón.

Dentro del capítulo de la extensión de los asentamientos humanos concentrados y dispersos, si bien toma la jerarquización de asentamientos humanos del PDOT, al momento de identificar los asentamientos humanos y dispersos utiliza como fuente la información del INEC, 2012. Aun cuando el mismo PDOT cantonal 2019-2023 establece otros asentamientos más acordes a la realidad territorial. Uno de los ejemplos donde se calcula el índice de dispersión no explica qué significa poblados 1.

Tabla 1: Índice de dispersión por parroquia (tabla 1 documento PUGS 2021)

Parroquia	Poblados	Poblados 1	Población Total	Índice de Dispersión
Baeza	15	14	2021	1,77
San Francisco de Borja	24	23	2284	5,61
Cosanga	17	16	524	8,76
Cuyuja	12	11	638	5,34
Papallacta	9	8	955	4,29
Sumaco	2	1	40	0,98

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

Con relación al enfoque cantonal integral (urbano-rural), no existe una definición general de cómo se conforma el cantón Quijos. En el caso de la identificación de asentamientos humanos, presenta problemas al ser inadecuados, ya que se tomaron en cuenta los datos del INEC 2012 y no se realiza una recopilación de la fuente principal que es el GADM Quijos, o el IGM como lo determina el art. 14 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020. No existe una identificación de los asentamientos humanos de hecho ni un análisis donde se determine por qué no existen. En referencia al sistema vial, se identifican distancias y características, pero únicamente de la red estatal. No hay una identificación de las vías rurales administradas por el GAD Provincial de Napo, además de los nexos que deben tener con los centros poblados.

En el acápite de amenazas ante fenómenos naturales y antrópicos, se establece que el cantón Quijos se encuentra en niveles de riesgo muy altos. Sin embargo, no se establece claramente cuáles asentamientos humanos (concentrados y dispersos) se encuentran en niveles de riesgo altos y bajos. Este punto es de gran importancia, teniendo en cuenta que este instrumento en su caracterización y diagnóstico debió establecer la existencia de asentamientos de hecho, que de acuerdo al art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha

considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos".

Con relación a la presencia de áreas protegidas, no se establece claramente problemáticas como la presencia de 3 áreas nacionales protegidas y la sincronía entre el PDOT y el Plan de Manejo de cada Área Protegida. Dentro del acápite de principales actividades económico-productivas, no se establece la relación de los datos presentados con el PUGS y con la influencia de estas actividades para la existencia o no de los diferentes usos de suelo presentes en el cantón. Además, a nivel rural no se determina espacialmente cuáles usos de suelo existen dentro del territorio en las zonas rurales, además de no especificar o analizar la situación de la capacidad de uso del suelo.

Existe un diagnóstico breve sobre el sistema hídrico. En relación al equipamiento social y de seguridad, no se establece la relación y ubicación de estos con respecto a las cercanías a las zonas rurales. Además, no se establece directamente la población existente en el cantón Quijos y su relación sobre los sectores amanzanados y dispersos.

En relación al componente asentamientos humanos dentro de la información de partida, se realiza un diagnóstico simple del catastro urbano y rural. Se cita toda la ordenanza Nro. 17 GADMQ-2015, que establece los límites urbanos de las parroquias rurales y la ciudad de Baeza. Se describe la red vial urbana y los usos de suelo de acuerdo a la ordenanza vigente en ese entonces. La descripción de los sistemas de soporte se especializa en la cobertura, sin considerar la condición de patrimonio del barrio Baeza Patrimonial ni los datos sobre población y vivienda que constan en el PDOT.

De acuerdo al art. 18 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, se establecen los contenidos mínimos del componente estructurante, los cuales se analizan a continuación:

Tabla 2: Contenidos mínimos del componente estructurante art. 18 Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

Lit.	Contenido	Cumplimiento	Observación
A	Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales	Si	Dentro del ítem 1.14.6 se realiza un análisis donde no se sustentan condiciones sobre la prohibición de establecer límites urbanos dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, como es el caso de Termas de Papallacta. Únicamente se indica que es un área intervenida. El caso del análisis de Guagrayacu es similar, contemplando que presenta un nivel de riesgo antrópico y natural alto. Por lo tanto, debió rectificar el límite urbano. De acuerdo a la misma norma, las áreas con alta exposición a riesgo deben estar sujetas a planes objeto de declaración de zonas de interés social
B	Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural)	Si	Se realiza este ajuste a los límites urbanos

Lit.	Contenido	Cumplimiento	Observación
C	Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT	Si	Se utiliza como insumo la clasificación establecida dentro del PDOT para la subclasificación
D	Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte	Si	Se realiza esta actividad; sin embargo, no hay un detalle de cómo determino el porcentaje de cobertura. Tomando en cuenta que las zonas señaladas en los mapas como áreas sin cobertura, en su mayoría son sectores donde no habitan personas o son áreas como quebradas y remanentes de bosque
E	Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas	No	No se realiza un análisis cartográfico sobre estas temáticas aun cuando estos son insumos directos para la determinación de la clasificación y subclasificación del suelo
F	Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios	No	No se realiza ninguna mención a la presencia de las Áreas Protegidas del SNAP y su influencia sobre problemáticas como la tenencia de la tierra rural o las afectaciones que el avance agrícola produce
G	Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano	No	Este ítem no se analiza, considerando que, de acuerdo al mismo análisis sobre la demanda de espacio para la mayoría de sectores urbanos, indica que la demanda es baja y, por tanto, no es necesario ampliar el límite urbano. Sin embargo, se ha realizado la ampliación de la mancha urbana del sector Termas de Papallacta, aun cuando este se encuentra dentro de la Reserva Cayambe Coca, perteneciente al SNAP
H	Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados	Si	Contiene un análisis sobre las formas de manzanas, pisos edificables, formas de lotes, trama urbana
i	Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada	No	Dentro de la subclasificación del suelo, tanto en urbano como en rural, no se consideran las franjas de protección de cuerpos de agua de acuerdo a la Ley de Recursos Hídricos

Fuente: Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, 2020.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

De acuerdo al art. 20 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, "Criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales", para definir el límite urbano se deben considerar criterios como:

Tabla 3: Evaluación de criterios para la definición de límites urbanos art. 20 resolución Nro. 0005-CTUGS-2020

Lit.	Contenido	Cumplimiento	Observación
A	Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS	No	No se realiza la proyección demográfica para el 2033, ni se cita lo establecido en la proyección del PDOT
B	Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población	SI	El documento, dentro del diagnóstico o del componente estructurante, establece la densidad de habitantes por hectárea (hab./ha.) dentro de los centros poblados, basados en datos del INEC 2012 y proyecciones del 2020 con horizonte al 2033
C	Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes	Si	Este tema se aborda de manera parcial. Por ejemplo, se determina de manera teórica el análisis del COS, pero dentro del análisis no se concluye qué sucede con esto. Se realiza una breve descripción sobre vialidad, infraestructura pública, equipamiento y espacios verdes
D	Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector	Si	Se presentan mapas de cobertura del servicio, pero no se establece la presencia de infraestructura relacionada con la dotación de estos servicios
E	Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas	Si	Este ítem se analiza dentro de la ocupación del suelo
F	Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte	No	No se analiza este factor
G	Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial)	No	No se analiza, particularmente riesgos dentro de cada centro poblado
H	Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable	No	Se realiza una caracterización simple de la economía del cantón y de la capacidad de la trama urbana. Llama la atención que esto se realice dentro del capítulo 2, Componente urbanístico
I	Topografía y sistemas hídricos	No	Se analiza este factor, pero no se ilustra ni se especifica dentro de las zonas urbanas
J	Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales	Si	Se menciona que se realiza actividades comerciales ligadas a la ruralidad
K	Amanzanamiento, estructura vial regular	Si	Se ilustra mediante mapas las formas de las manzanas y los porcentajes de acuerdo a su forma y tamaño
L	Áreas de asentamientos humanos de hecho	No	No se establece si existen o no asentamientos de hecho

Lit.	Contenido	Cumplimiento	Observación
M	Áreas industriales	No	No se establece la presencia de infraestructura petrolera a pesar de su existencia
N	Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población	Si	Se determina que actividades económicas como la ganadería afectan, pero se aborda de manera superficial
O	Lineamientos de los planes territoriales diferenciados	No	No se establecen los enlaces a los planes sectoriales de los ministerios, al Plan Integral Amazónico o a instrumentos como el Plan Nacional de Desarrollo

Fuente: Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, 2020.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Como se puede apreciar, el documento PUGS no determina ciertas características clave del territorio para establecer los límites urbanos, incumpliendo lo determinado en la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020. Por lo tanto, se debería solicitar al Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo que autorice la revisión de cómo se establecieron los límites urbanos.

En términos generales, la actual delimitación urbana refleja una profundización en la determinación del diagnóstico territorial, pero presenta un enlace poco adecuado con los lineamientos macros establecidos en el PDOT 2019-2023. Cabe indicar que en todas las parroquias se realizaron rectificaciones sobre la delimitación urbana existente.

Tabla 4: Área urbana y área ajustada por parroquia (tabla 27 documento PUGS 2021).

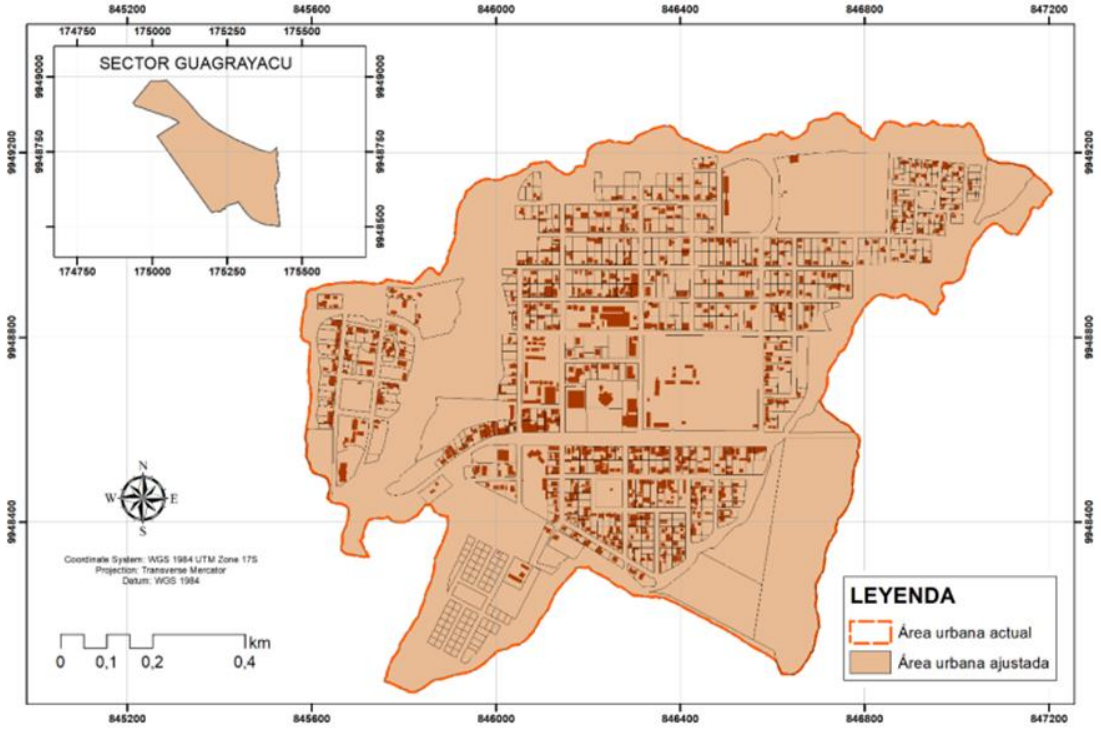
Parroquia	Área urbana actual (ha)	Área urbana ajustada (ha)
Baeza	117,34	127,44
Cosanga	16,85	13,93
Cuyuja	18,92	22,53
Papallacta	65,53	83,04
San Francisco de Borja	117,86	113,75
Sumaco	2,82	7,2

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

La Parroquia Baeza cuenta con un área denominada Baeza Patrimonial, declarada Patrimonio Nacional del Ecuador, esta se constituye en un área que debe tener un tratamiento especial considerando su condición histórica, justamente llama la atención que no se haya determinado en el diagnostico parte de cómo se encuentra su infraestructura y su trama de acuerdo a su condición; otra de las áreas urbanas de Baeza que llama la atención es por quedar fuera del límite urbano central es el asentamiento denominado Guagrayacu, que de acuerdo con la ordenanza es urbano y se incorpora con su respectiva delimitación.

Uno de los puntos cuestionables durante el diagnóstico y la determinación de la condición de asentamiento urbano de este barrio, se centra en que no existe un análisis sobre el comportamiento del mismo en su parte social y económica o como se encuentra su situación frente a riesgos naturales y antrópicos, además que no se habla sobre la situación jurídica de las tierras dentro de este barrio.

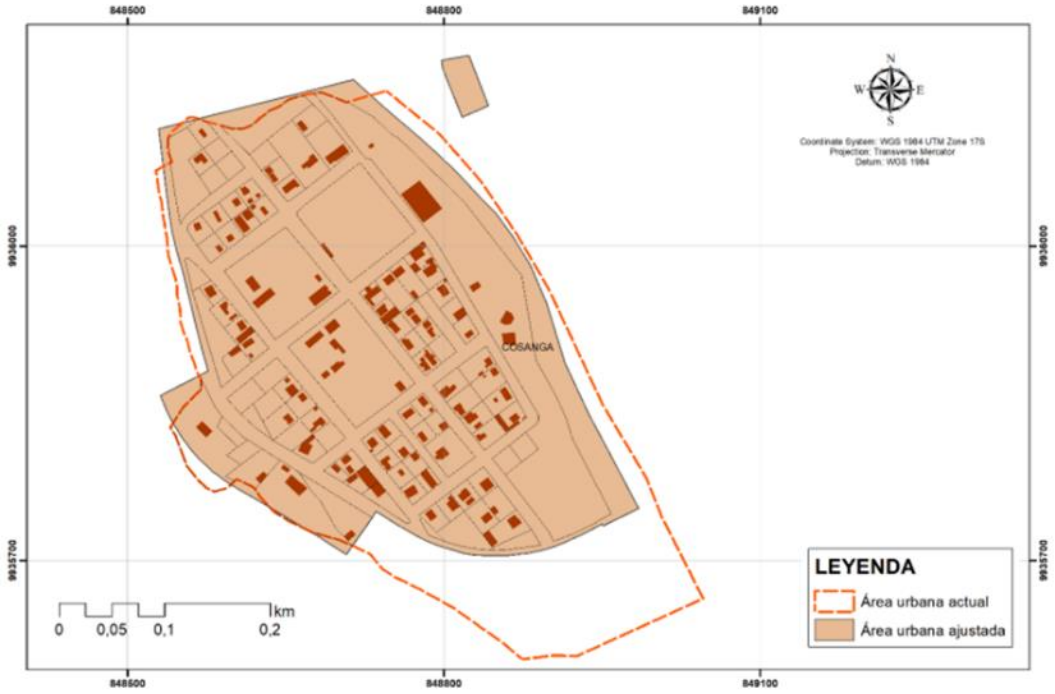
Mapa 1: área urbana y área ajustada en la parroquia Baeza (imagen 109 documento PUGS 2021)



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En el caso de Cosanga, el área del cementerio se encuentra sobre suelo rural, por lo que se lo ha incluido en el área urbana. Del mismo modo, en el caso de Guagrayacu, no se explica por qué se incluye este predio aislado como urbano. Tampoco se proporciona información sobre la situación jurídica del cementerio de Cosanga; se desconoce si este en realidad es un lote público. Además, se destaca la novedad sobre la reducción de tamaño del área urbana ajustada a la vía Tena-Baeza.

Mapa 2: Área urbana y área ajustada en la parroquia Cosanga (imagen 110 documento PUGS 2021).



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En Cuyuja, se aumentaron las áreas más cercanas al río Papallacta en el sector sur. Además, se incluyen otros predios que se relacionan con la cercanía de las casas de máquinas de Hidrovictoria. Uno de los puntos polémicos en esta designación es que no se realiza un diagnóstico adecuado, considerando la condición geográfica de Cuyuja al intersecar con el Parque Nacional Cayambe Coca, además de su situación de riesgo.

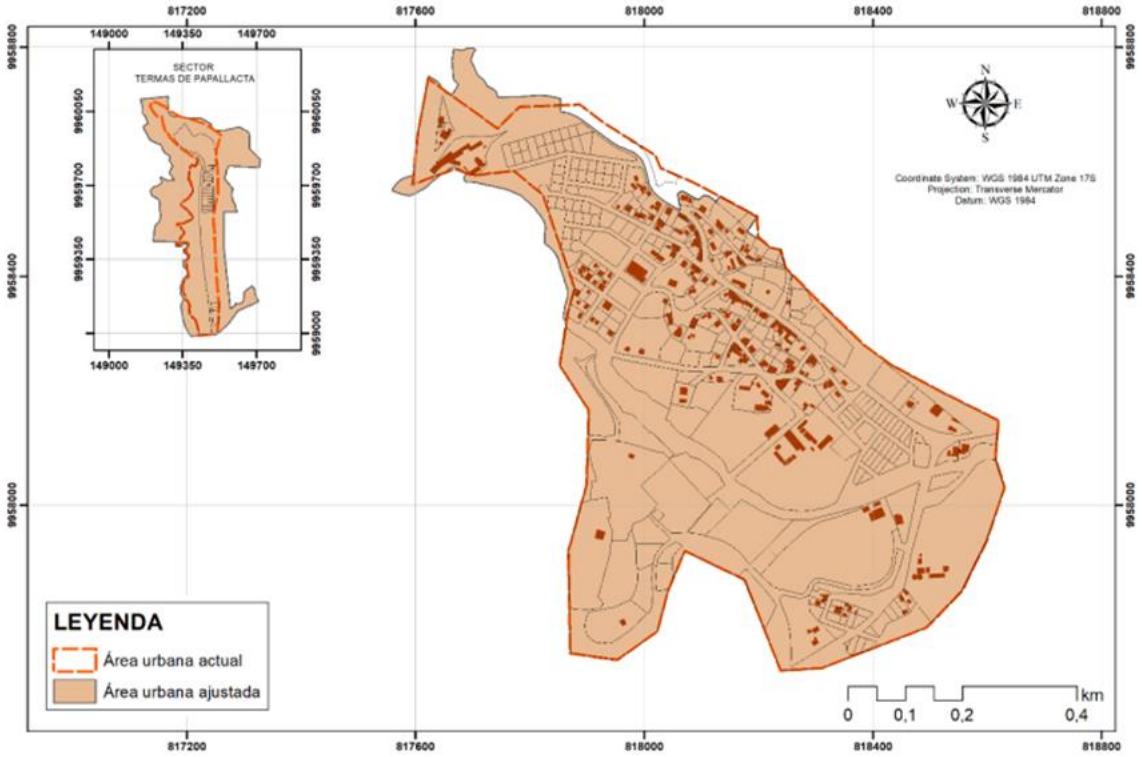
Mapa 3: Área urbana y área ajustada en la parroquia Cuyuja (imagen 111 documento PUGS 2021).



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

Dentro del ajuste de Papallacta se encuentran dos novedades. La primera es que parte del centro poblado interseca con el Parque Nacional Cayambe Coca en su zona norte. Además, se ha incluido en la zona urbana un territorio (PIT 2) que, como se menciona en el PUGS, presenta afectaciones debido al paso de infraestructura de gran impacto. También es necesario mencionar que el área correspondiente a las Termas de Papallacta, un lugar caracterizado por su aptitud turística, se encuentra dentro del Parque Nacional Cayambe Coca, perteneciente al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Por lo tanto, es urgente establecer medidas y estrategias de mitigación frente al proceso urbanizador. Llama la atención la ampliación de dicho límite considerando que no se ha establecido una razón concreta para esta acción.

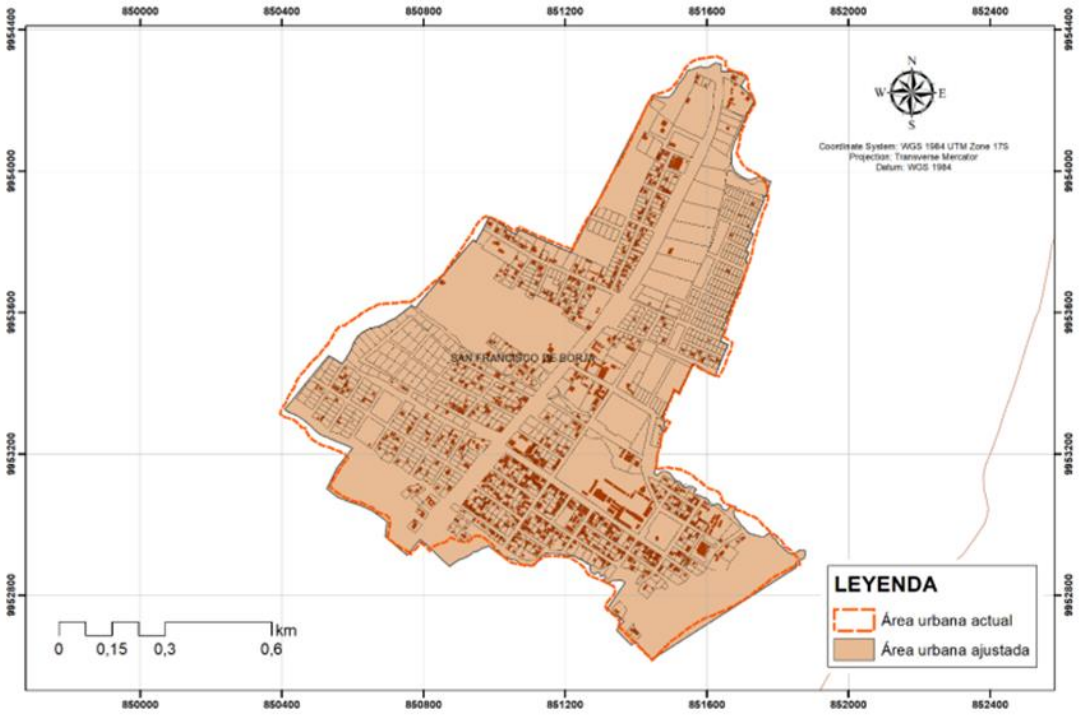
Mapa 4: Área urbana y área ajustada en la parroquia Papallacta (imagen 112 documento PUGS 2021).



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En el caso de San Francisco de Borja, a su área urbana se han incorporado territorios que pertenecen al Área del Parque Nacional Cayambe – Coca (PIT 2), un suelo que no debería ser urbanizado y, por ende, debería permanecer fuera del límite urbano en la zona rural, con un tratamiento de protección, a fin de evitar la expansión urbana hacia esta área.

Mapa 5: Área urbana y área ajustada en la parroquia San Francisco de Borja (imagen 113 documento PUGS 2021)



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

Finalmente, en la parroquia Sumaco se incorpora un fraccionamiento, el cual está dividido en un 50% en área urbana y el otro 50% en el área rural, así como el estadio que está en suelo rural.

Mapa 6: Área urbana y área ajustada en la parroquia Sumaco (imagen 114 documento PUGS 2021)



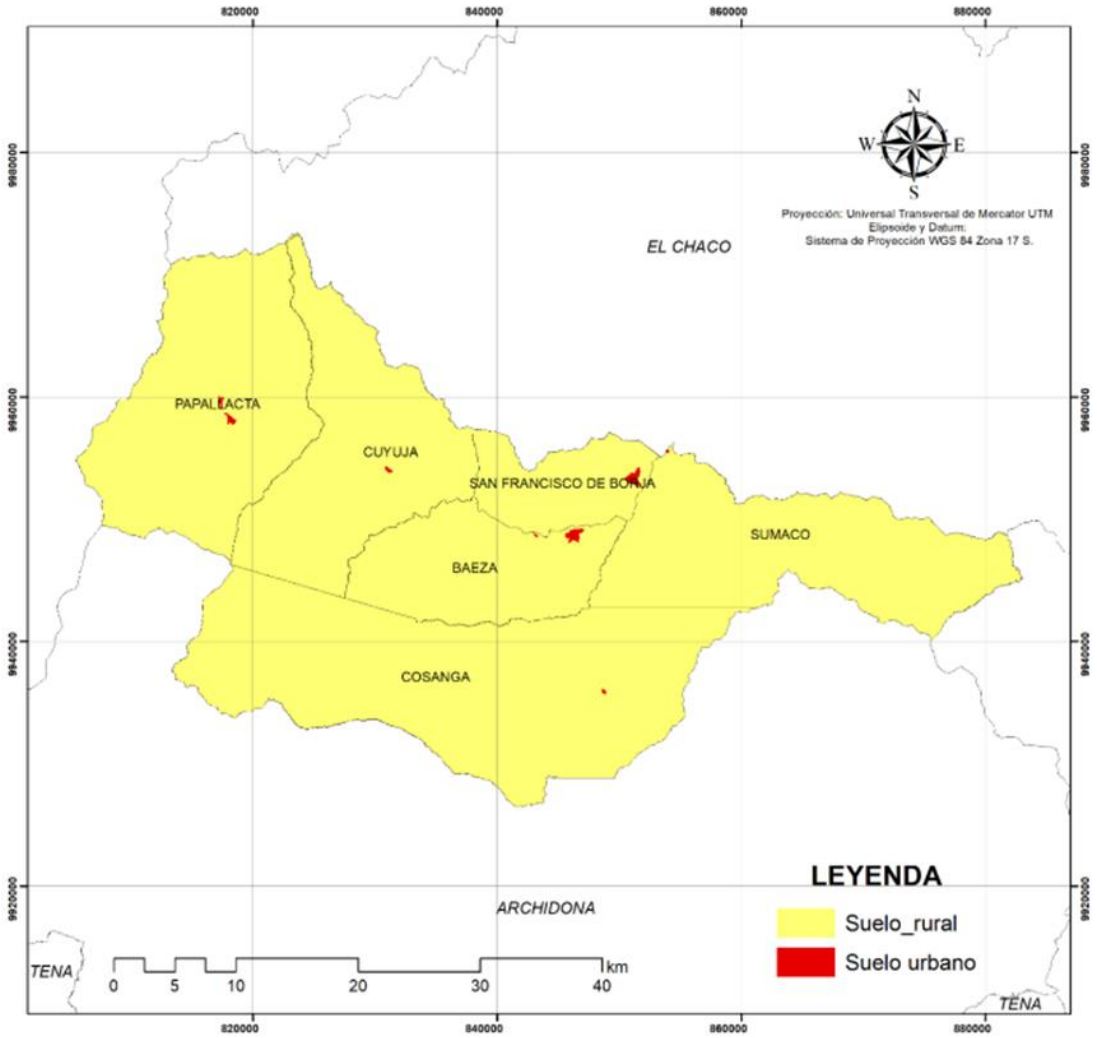
Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

El problema que enfrenta actualmente el límite urbano es una consecuencia de la falta de control por parte de administraciones anteriores a lo largo del tiempo. Este límite ha sufrido modificaciones, pero

lamentablemente, su expansión no ha sido gestionada de manera adecuada. La inclusión de nuevos territorios no se sujeta a restricciones que consideren la naturaleza del suelo, incluyendo áreas de protección que deberían permanecer intactas. Este crecimiento descontrolado ha llevado a una densificación sin considerar la vocación del suelo. La falta de una planificación coherente con el lugar ha generado una delimitación sin criterios técnicos, dejando al cantón expuesto a riesgos y carencias de una estructura sostenible a largo plazo. Es crucial abordar esta situación para asegurar un desarrollo urbano más planificado y respetuoso con su contexto.

En el caso específico del presente PUGS, las fallas en la designación de los límites urbanos se producen por la falta de insumos de información durante el diagnóstico que sustenten adecuadamente si los centros poblados y los sectores dispersos cumplen con todas las características para ser asentamientos de derechos reconocidos, pero sobre todo ordenados y planificados, sin embargo, también es importante el reconocimiento de los derechos adquiridos y las actuaciones anteriores por el principio de irretroactividad.

Mapa 7: Clasificación del suelo (imagen 138 documento PUGS 2021)



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

De acuerdo con la clasificación establecida, las áreas son las siguientes:

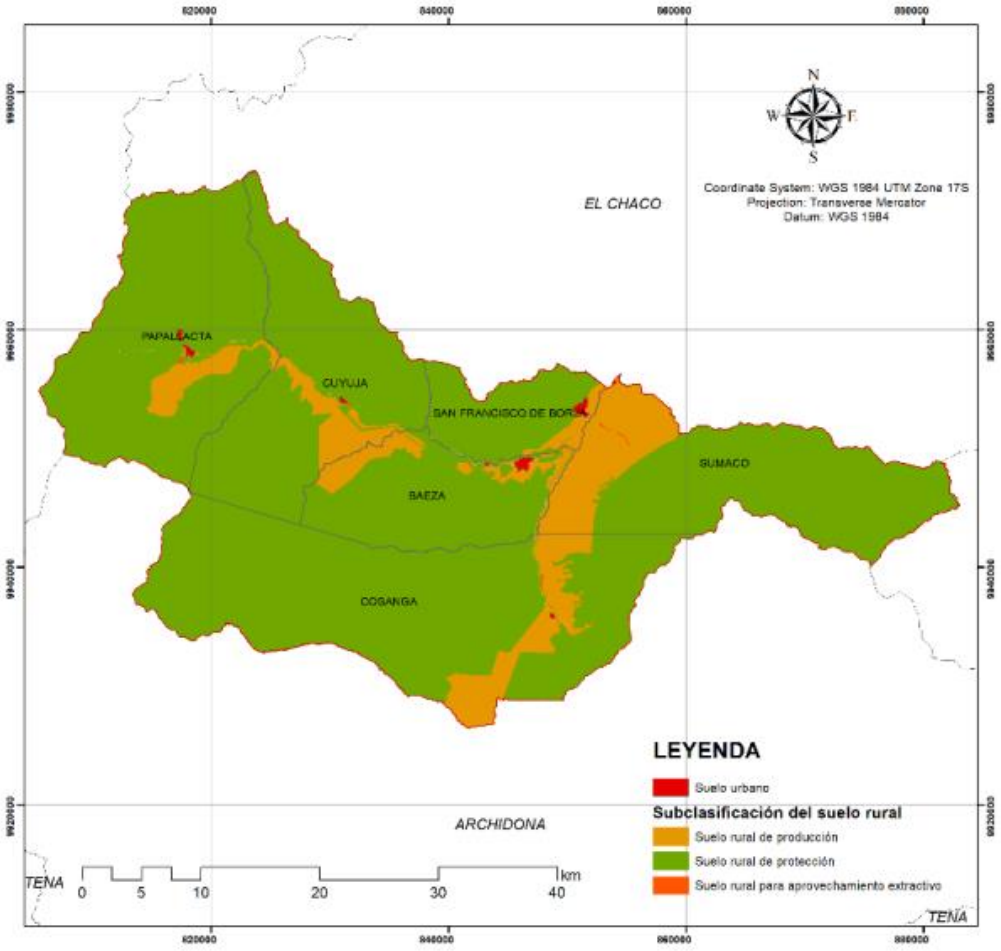
Tabla 5: Áreas según la clasificación del suelo por parroquia. (Tabla 34 documento PUGS 2021)

Parroquia	Área total (ha)	Suelo urbano (ha)	Suelo rural (ha)
Baeza	16111,18	127,44	15983,74
Cosanga	48072,21	13,93	48058,28
Cuyuja	25846,48	22,53	25823,95
Papallacta	31553,19	83,04	31470,15
San Francisco de Borja	8963,2	113,75	8850,05
Sumaco	28571,98	7,2	28564,78

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En relación con la subclasificación del suelo rural, el PUGS establece tres subclasificaciones: aprovechamiento extractivo, producción, y conservación y protección, de acuerdo con el art. 18 y 19 de la LOOTUGS. Esto se ilustra en el siguiente mapa:

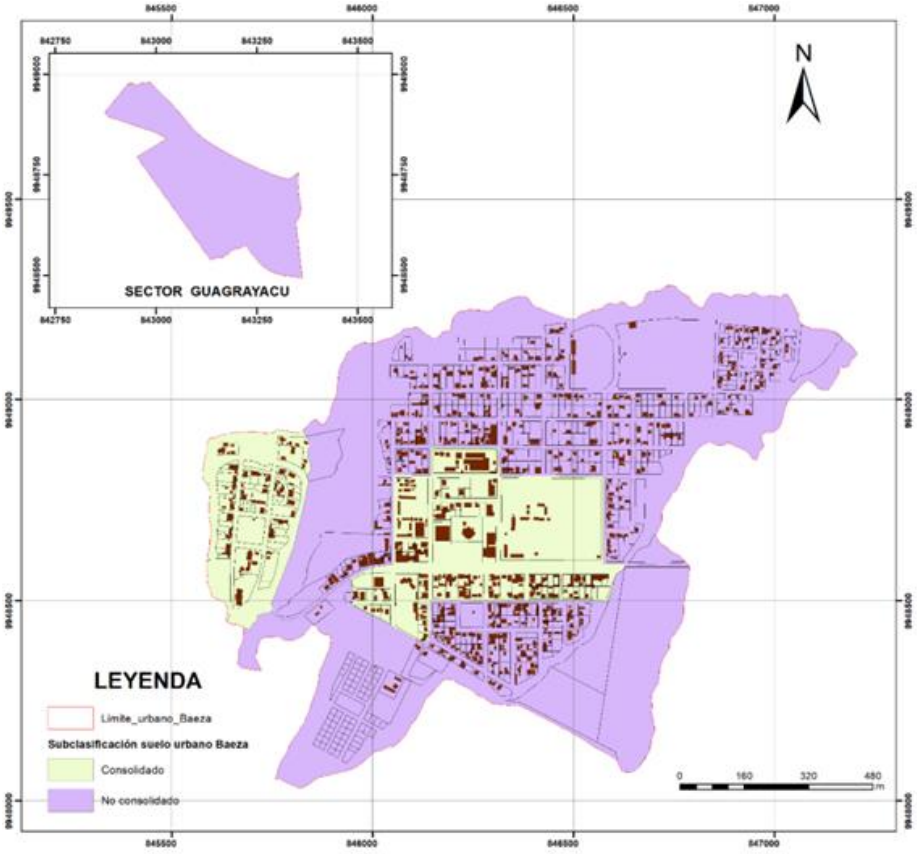
Mapa 8: Subclasificación del suelo. (Imagen 139 documento PUGS 2021)



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

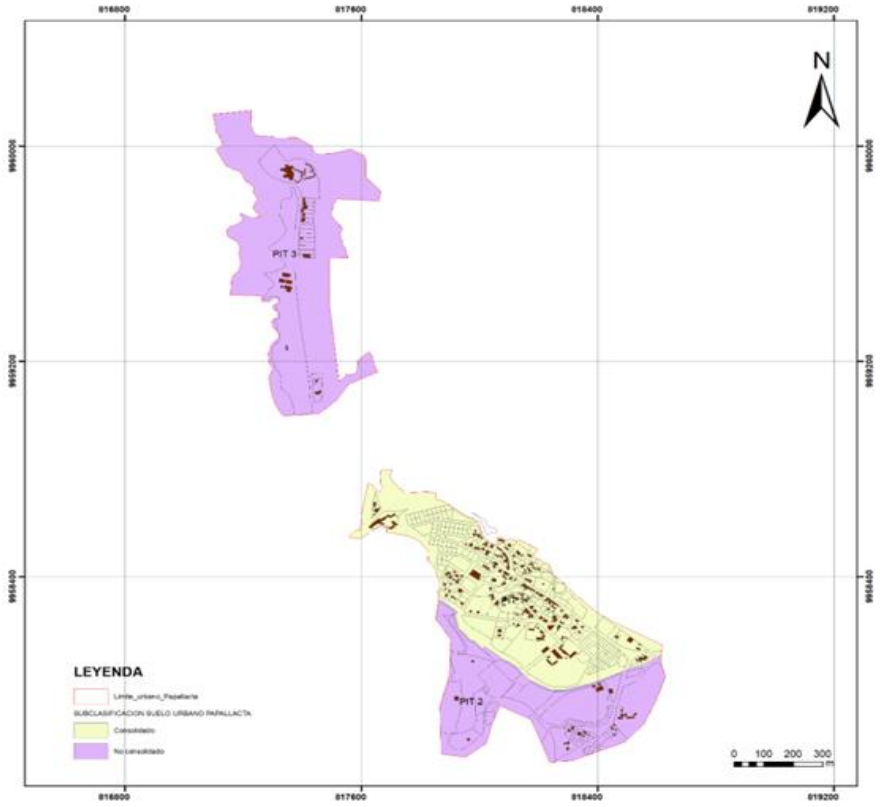
La subclasificación del límite urbano se determina en dos categorías: consolidado y no consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la LOOTUGS, en las Parroquias Baeza, Papallacta y San Francisco de Borja. En el caso de asentamientos como Cuyuja, Cosanga y Sumaco, se han establecido subclasificaciones de suelo urbano no consolidado. Sin embargo, dentro del PUGS no se representan gráficamente estos documentos.

Mapa 9: Subclasificación del suelo urbano Baeza. (Imagen 140 documento PUGS 2021)



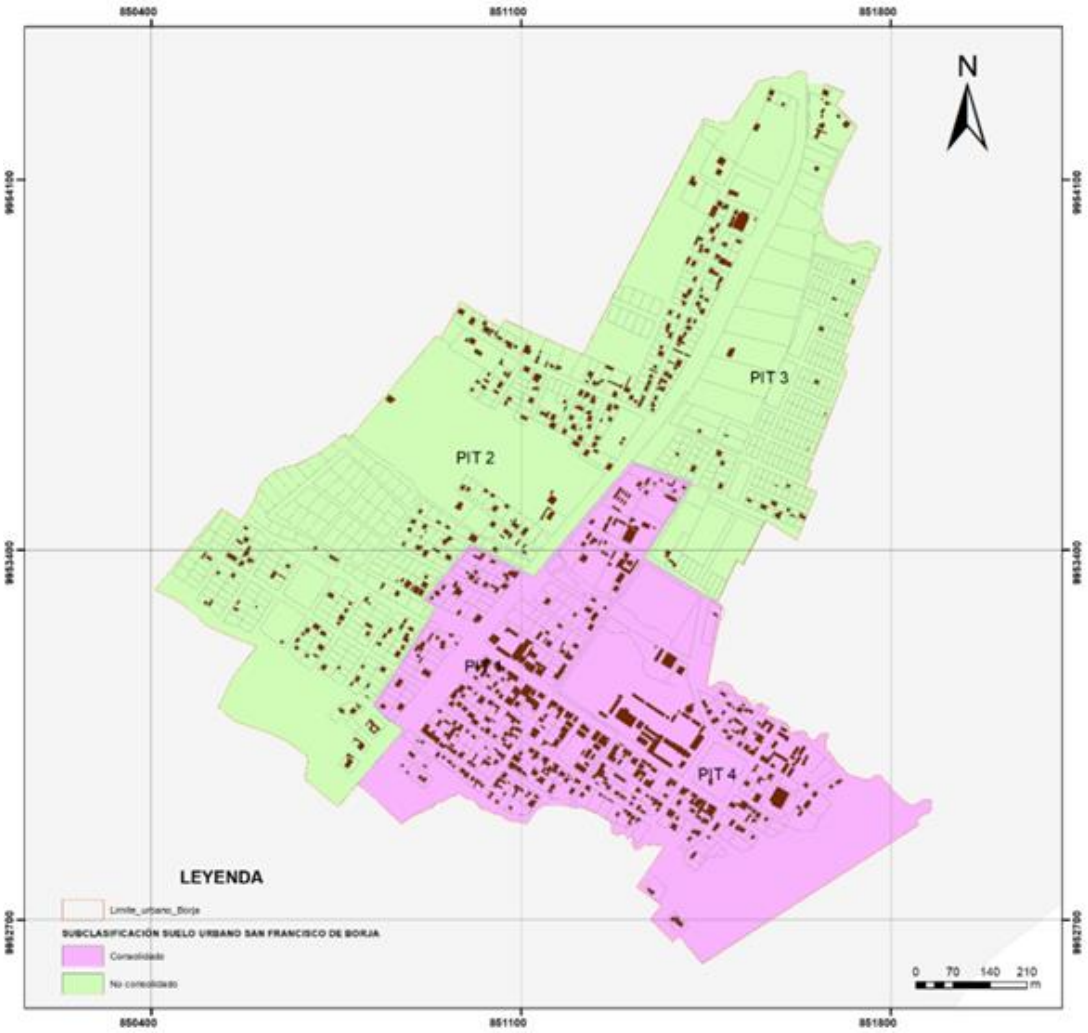
Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021

Mapa 10: Subclasificación del suelo urbano Papallacta (imagen 141 documento PUGS 2021)



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021

Mapa 11: Subclasificación del suelo urbano San Francisco de Borja. (Imagen 141 documento PUGS 2021)



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021

2.2. Evaluación del capítulo 2: componente Urbanístico del PUGS 2021-2033

El componente urbanístico tiene como objetivo regular el uso de suelo en función de la clasificación y subclasificación del suelo. La manera de plasmar estas regulaciones es a través de la definición de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), que abarcan tanto el entorno urbano como rural del cantón. Esto se hace con la intención de vincular todas las variables que han influido y seguirán influyendo en la dinámica urbana. Estos parámetros guardan una estrecha relación con la forma en que la población se apropia del territorio.

Cabe destacar que, en el caso de los polígonos situados en la zona urbana, será necesario ajustar la información poblacional una vez que se obtengan los datos pertinentes, ya que la propuesta inicial se basó en los resultados del censo del año 2010.

Para establecer una evaluación de este capítulo dentro del PUGS 2021-2033, se ha recurrido a lo establecido dentro del art. 28 de la resolución Nro. 005-CTUGS-2020, la cual se detalla a continuación:

Tabla 6: Contenidos mínimos del componente urbanístico art. 28. Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020

Lit.	Contenido	Cumplimiento	Observación
A	Definición de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)	Si	Se define en base a zonas homogéneas establecidas de acuerdo a las categorías de ordenamiento territorial.
B	Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT	Si	Se realiza la asignación con errores debido a incumplimientos al art. 42 de la LOOTUGS, donde los tratamientos en ciertos PIT definidos no corresponden a las categorías definidas por la norma. Por lo cual, el GADM tuvo un proceso administrativo sancionador, el cual cambió los tratamientos a los polígonos de intervención.
C	Usos y ocupación del suelo en los PIT	Si	Se utiliza como insumo la clasificación establecida dentro del PDOT para la subclasificación.
D	Parámetros de ocupación del suelo para los PIT	Si	Definen los usos y ocupaciones del suelo, para cada PIT propuesto en urbano y rural en las tablas 50.
E	Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso	Si	Especifica los usos que se puede realizar, además de ciertos estándares urbanísticos.
F	Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos	No	Existen confusiones sobre la cartografía entregada, específicamente por las variaciones dentro de los límites urbanos y sobre los tratamientos que no corresponden con lo determinado por el art. 42 de la LOOTUGS. Además, estas no poseen códigos y parámetros de ocupación del suelo definidos
G	Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes	No	Falta el establecimiento de reservas de suelo, para el equipamiento destinado a futuro
H	Determinación de sistemas viales y complementarios	No	Falta de análisis sobre los sistemas viales
i	Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos	No	No se realiza de acuerdo a lo establecido
J	Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente	No.	No se encuentra planteado dentro del documento
K	Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social	No	No se encuentra planteado dentro del documento
L	Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios	No	No se plantea dentro del componente urbanístico actual
M	Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica)	No	No se plantea dentro del componente urbanístico actual

Fuente: Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, 2020.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

De acuerdo a lo establecido dentro del componente urbanístico actual, las áreas para el suelo rural se subclasifican en 9 PITS, determinados en la siguiente tabla:

Tabla 7: Subclasificación del suelo rural por parroquia (tabla 40 documento PUGS 2021)

Polígonos (ha)												
Parroquia	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**Afectación vías estatales (ha)**	**Área urbana (ha)**	**Total (ha)**
Baeza	8571,27	3771, 12	984,50	193,71	1 095,48	1264,92	18,30	0	13,03	71,41	127,44	16111,18
Cosanga	32512,80	10306,48	24,01	1402,45	1 323,72	2419,72	0	0	13,49	55,61	13,93	48072,21
Cuyuja	22640,28	365,12	230,76	0	275,77	2279,25	0	8,4	0	24,37	22,53	25846,48
Papallacta	25756,69	3048,90	494,91	0	31,68	2037,88	3,65	0	0	76,44	83,04	31533,19
San Francisco de Borja	7795,87	74,17	54,60	0	822,61	0	46,40	0	26,71	29,09	113,75	8 963,20
Sumaco	17469,83	4306,18	0	826,49	836,99	5 090,19	0	0	35,10	0,00	7,2	28 571,98
Total (ha)	**114746,74**	**21871,97**	**1788,78**	**2422,65**	**4386,25**	**13091,96**	**68,35**	**8,4**	**88,33**	**256,91**	**367,89**	**159098,23**

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021

Tabla 8: Áreas de PIT urbanos por parroquia. (Tabla 48 documento PUGS 2021)

Polígono de Intervención Territorial	**Área por parroquia (ha)**					
	Baeza	**Cosanga**	**Cuyuja**	**Papallacta**	**San Francisco de Borja**	**Sumaco**
PIT-1	9,88	13,93	22,53	30,52	20,00	7,20
PIT-2	56,5			32,11	50,85	
PIT-3	19,83			20,41	18,7	
PIT-4	31,12				24,2	
PIT-5	10,11					
TOTAL (ha)	127,44	13,93	22,53	83,04	113,75	7,20

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En relación a los tratamientos de intervención dentro de la zona rural, se han establecido tratamientos que no se encuentran determinados dentro del artículo 42 de la LOOTUGS. Además, al existir una justificación sobre la creación de otros usos no establecidos en la norma, se da interpretación a inconsistencias en los polígonos.

Tabla 9: Tratamientos por polígono de intervención territorial en el sector rural. (Tabla 41 documento PUGS 2021)

Tratamientos por polígono		
Subclasificación del suelo rural	**PIT**	**Tratamiento**
Suelo rural de protección	**1**	Protección
	2	Conservación
	3	Recuperación
	4	Protección forestal
Suelo rural de producción	**5**	Promoción productiva agropecuaria
	6	Promoción productiva para recreación y turismo
	7	Promoción productiva industrial
Suelo rural de aprovechamiento extractivo	**8**	Mitigación proyectos hidroeléctricos

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

Posterior a ello, se asignaron los tratamientos correspondientes a cada uno de los polígonos, evidenciando inconsistencias en el suelo urbano. En particular, en el polígono 4 de la Parroquia Baeza, se optó por el tratamiento de sostenimiento debido a la presencia de áreas de conservación natural; sin embargo, no se especifican las zonas que deberían excluirse del límite urbano y designarse como parte del área rural. El territorio restante del PIT se clasifica como suelo urbano en proceso de expansión. Sería más apropiado promover su consolidación, especialmente considerando el marcado déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento. La revisión y mejora de esta categorización resulta crucial, ya que influye directamente en el potencial del suelo para la redensificación de la zona.

Tabla 10: Subclasificación del suelo urbano y tratamientos de la parroquia Baeza. (Tabla 51 documento PUGS 2021)

Suelo urbano Baeza			
PIT	**Subclasificación del suelo urbano**	**Tratamiento**	**Características**
1	Consolidado	Conservación	Densidad media, altura de edificación promedio de dos plantas, usos de suelo comercial, equipamiento de gestión, servicios y comercio. Posee arquitectura patrimonial de valor. Su tejido urbano corresponde a un damero definido, que lo identifica como el inicio del asentamiento urbano del cantón. Estas características demuestran un alto valor histórico, cultural y urbanístico que debe ser conservado a través de normativa de protección patrimonial que controle su crecimiento y mantenga su paisaje urbano homogéneo tanto en el tratamiento de fachadas, alturas de edificación y uso de espacio público
2	Consolidado	Sostenimiento	Densidad media, altura promedio de dos plantas, uso de suelo residencial y comercial, con presencia de equipamientos
3	No consolidado	Consolidación	Densidad media, altura de dos plantas, uso de suelo residencial, posee áreas de conservación natural
4	No consolidado	Sostenimiento	Densidad media, altura promedio de dos plantas, uso de suelo residencial, posee áreas de conservación natural
5	No consolidado	Mejoramiento integral	Densidad baja, altura promedio de dos plantas, uso de suelo comercial, servicios y equipamientos, con acceso a áreas de conservación

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

Análogamente, en el polígono 2 de la Parroquia Papallacta se ha designado un tratamiento de conservación, dado que posee áreas de conservación natural, las cuales no se especifican en el plan; por ende, deberían ser excluidas del límite urbano, siendo reubicadas como parte del suelo rural. A pesar de que este sector presenta afectaciones debido al paso de infraestructura de gran impacto, el territorio restante podría orientarse hacia una consolidación con restricciones.

Tabla 11: Subclasificación del suelo urbano y tratamientos de la parroquia Papallacta (tabla 55 documento PUGS 2021)

Suelo urbano Papallacta			
PIT	**Subclasificación del suelo urbano**	**Tratamiento**	**Características**
1	Consolidado	Sostenimiento	Densidad media, altura promedio de dos plantas, uso de suelo residencial y comercial
2	Protección	Conservación	Densidad baja, uso de suelo destinado a equipamientos e infraestructura especial de alto impacto
3	No consolidado	Desarrollo	Densidad baja, altura promedio de una planta, uso de suelo residencial, comercial y turístico, posee áreas de conservación natural

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021

En relación a los tratamientos en la zona rural, es vital conocer que el GADM Quijos ha recibido un proceso administrativo sancionador, durante el cual se llegó a un acuerdo con la entidad sancionadora y se realizaron cambios en la subclasificación y los tratamientos del suelo en los sectores urbano y rural, quedando de la siguiente manera:

Tabla 12: Reforma del art. 41 de la ordenanza, donde se modifica los tratamientos urbanísticos y polígonos de intervención territorial del suelo rural

Subclasificación	Tratamiento	#PIT	Polígono de Intervención Territorial	Ámbito de aplicación
Producción	Promoción productiva	5	Agropecuario	En estas zonas se destina la crianza y cuidado de animales de granja y actividades agroproductivas bajo las modalidades de monocultivo o asociadas en forma intensiva con prácticas de manejo. En general, sus suelos tienen limitaciones importantes, pero a pesar de ello, los colonos las han sabido sortear para su aprovechamiento agroproductivo sin mayores preocupaciones. Es importante recalcar que se debe prevenir la degradación física por erosión hídrica a través del mantenimiento de la cobertura vegetal natural, especialmente en las zonas cercanas a cuerpos de agua, redes viales y aquellas con pendientes fuertes
		6	Recreación y turismo	Estos sectores son considerados porque en ellos se ha identificado la existencia de belleza escénica. Además, son propicios para actividades de esparcimiento en espacios naturales y áreas con asentamientos humanos y naturales atractivos para la visita de propios y extraños
		4	Forestal	Estos sectores están destinados para la protección, regeneración y siembra forestal, con la finalidad de prevenir la erosión de los suelos y áreas con vulnerabilidad a movimientos de masa, generalmente al borde de las vías. Además, contribuyen a la conservación de áreas de reserva potenciales municipales y privadas
		2	Conservación ambiental y uso sostenible	El uso del suelo designado en esta categoría es para el mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad antrópica y/o que, por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecosistémico, deben ineludiblemente conservarse. De manera similar, se incluyen las áreas, elementos y edificaciones que forman parte de un legado histórico con un valor patrimonial que necesiten ser preservados
Aprovechamiento extractivo	Promoción productiva	7	Industrial	Este sector se define como un área destinada a las operaciones de producción industrial manufacturera, que implican procesos de almacenamiento, reparación, manufacturas, bodegaje, entre otros
		9	Minero	Estas áreas son destinadas a la explotación de materiales minerales metálicos y no metálicos, áridos y pétreos para la adquisición de materiales de construcción

Subclasificación	Tratamiento	#PIT	Polígono de Intervención Territorial	Ámbito de aplicación
		8	Proyectos estratégicos	Son áreas destinadas a la implementación de proyectos que permiten el cambio de uso de la fuente energética, áreas destinadas al desarrollo local con influencia nacional, como por ejemplo el caso de las hidroeléctricas, la generación de geotermia y otras futuras fuentes de recurso natural sostenible que pudieran ser identificadas
	Mitigación	10	Riesgo natural y antrópico	Estos suelos son aquellos que, por sus características de pendiente, humedad y procesos de erosión, han derivado en tierras que representan un riesgo para toda actividad, así como para la construcción de infraestructura y todas las actividades en general. Se procurará la reforestación con vegetación nativa. En los casos en que su aprovechamiento sea inevitable (a discreción de sus propietarios), estará bajo la responsabilidad ajena al GAD Municipal de Quijos
Protección	Conservación	1	Área protegida nacional	Son áreas naturales con estatus de protección destinadas a la preservación y conservación de las vidas silvestres y administradas por el Estado de la República del Ecuador. Hay impedimento para desarrollar actividades de producción agropecuaria, forestal y residencial; son principalmente áreas naturales. Las zonas en esta clase tienen utilidad únicamente como áreas de preservación de flora y fauna, específicamente para la protección y conservación del patrimonio natural y paisajístico del país
	Recuperación	3	Regeneración y mejora	Los suelos en estas áreas permiten el manejo forestal, principalmente en caso de cobertura boscosa. En aquellos casos en los que el uso actual sea diferente a bosque, se aplicarán técnicas de reforestación y regeneración de los bosques protectores y vegetación nativa. Se promueve en estas zonas la reforestación con plantas de enriquecimiento y la regeneración natural. Además, se procurará la restauración a través de la construcción de cercas vivas

Fuente y elaboración: Ordenanza Reforma PUGS – GADM Quijos 2023.

En lo que respecta a las modificaciones en la subclasificación del suelo urbano, estas son las siguientes:

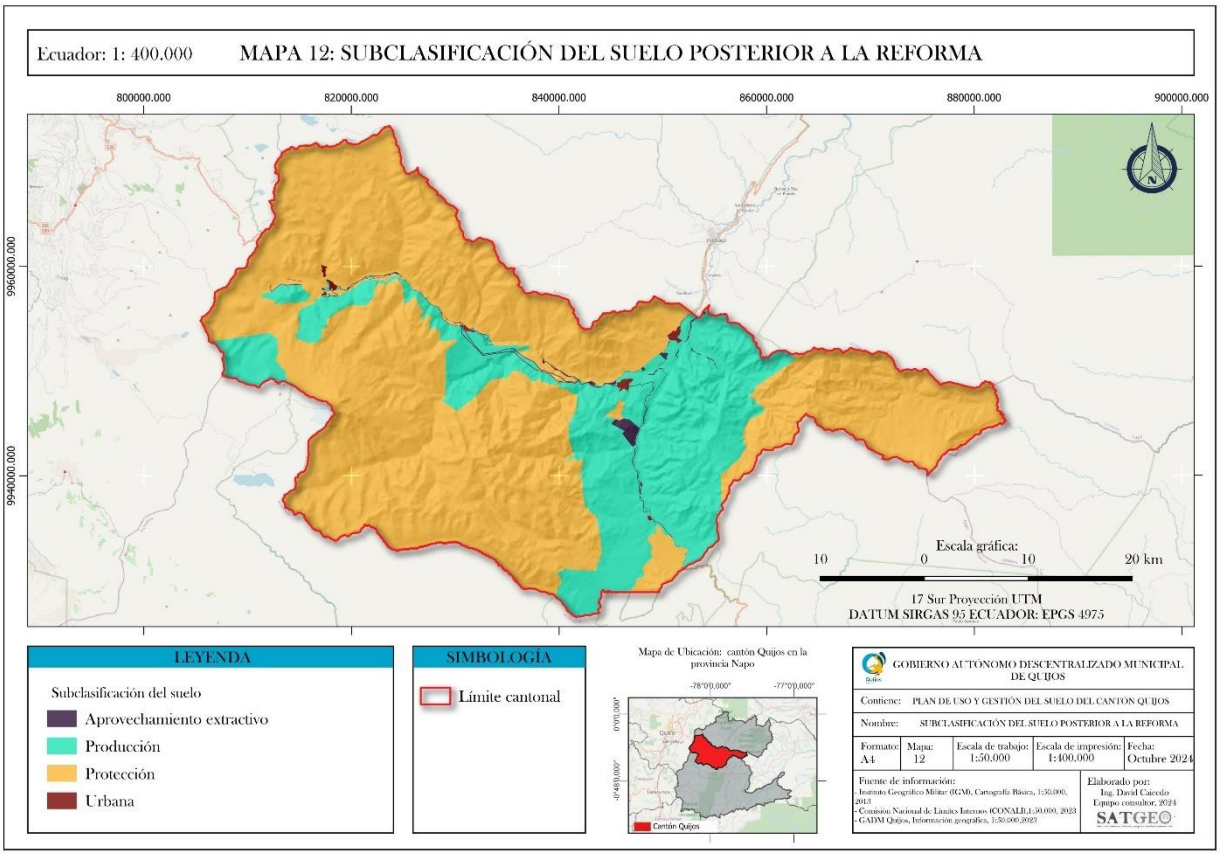
Tabla 13: Reforma del art. 41 de la ordenanza, donde se modifica los tratamientos urbanísticos y polígonos de intervención territorial del suelo rural

PIT.	Subclasificación del suelo urbano	Tratamientos
BAEZA		
1	Consolidado	Conservación
2	Consolidado	Sostenimiento
3	No consolidado	Consolidación
4	No Consolidado	Desarrollo
5	No consolidado	Mejoramiento integral

PIT.	Subclasificación del suelo urbano	Tratamientos
SAN FRANCISCO DE BORJA		
1	Consolidado	Sostenimiento
2	No consolidado	Consolidación
3	No consolidado	Mejoramiento integral
4	Consolidado	Sostenimiento
PAPALLACTA		
1	Consolidado	Sostenimiento
2	No consolidado	Mejoramiento integral
3	No consolidado	Consolidación
COSANGA		
1	No consolidado	Desarrollo
CUYUJA		
1	No consolidado	Desarrollo
SUMACO		
1	No consolidado	Desarrollo

Fuente y elaboración: Ordenanza Reforma PUGS – GADM Quijos 2023

Mapa 12: Subclasificación del suelo posterior a reforma



Fuente y elaboración: GADM Quijos – Reforma Ordenanza PUGS 2023

Los datos sobre las densidades actuales se detallan en la Tabla 57 del documento PUGS 2021. Por lo tanto, es factible, según las condiciones del territorio, su capacidad de soporte, y la disponibilidad de infraestructura y equipamientos, alcanzar las densidades recomendadas.

Tabla 14: Densidades actuales en el área urbana por parroquia (tabla 57 documento PUGS 2021)

Densidad Actual				
Parroquia	**Población (hab)**	**Área por parroquia (ha)**	**Densidad bruta (hab/ ha)**	**Densidad neta (hab/ ha)**
Baeza	2141	127,44	17	31
San Fco. de Borja	2420	113,75	21	33
Cosanga	556	13,93	40	58
Cuyuja	675	22,53	30	55
Papallacta	1012	83,04	12	22
Sumaco	149	7,20	21	56

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En cuanto a la asignación de usos de suelo, se observan diversas irregularidades que se detallan a continuación:

La asignación del uso vivienda en los distintos polígonos del suelo urbano carece de una tipología bien definida, ya que se permite el emplazamiento de cualquier tipo de edificación en cualquier parte del PIT, lo cual tiene un impacto negativo en la calidad de la imagen urbana del asentamiento.

En los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) 2, 3, 4 y 5 de la Parroquia Baeza, se ha establecido el uso residencial con densidad media y alta; sin embargo, esta asignación carece de coherencia debido a la susceptibilidad significativa a movimientos en masa de tipo medio en estas zonas. Por lo tanto, se sugiere ajustar la densidad de la categoría a un nivel bajo, acompañado de estudios técnicos y una supervisión más rigurosa por parte de la municipalidad, con el objetivo de prevenir una consolidación excesiva.

En las áreas correspondientes a los polígonos 1 y 3 de la Parroquia Papallacta, se establece el uso residencial con densidad media y alta. Sin embargo, esta elección resulta inapropiada, ya que en dichos sectores la vulnerabilidad a movimientos en masa es de tipo medio y alto. Por lo tanto, sería más razonable asignar al uso una densidad baja.

En el PIT 2 de la Parroquia Papallacta, se propone la Infraestructura Especial como uso de suelo principal y la vivienda de baja densidad como uso complementario. Sin embargo, esta asignación plantea inconvenientes, ya que este tipo de instalaciones, aunque no sean de carácter netamente industrial, pueden generar impactos ambientales, dado que incluyen plantas potabilizadoras, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, incluyendo plantas termoeléctricas. Por tal razón, sería aconsejable implementar una franja de protección o considerar la reubicación de estas instalaciones a lugares alejados de las zonas residenciales, con el objetivo de reducir posibles afectaciones ambientales y garantizar la seguridad de los residentes. Cabe señalar que existe una contradicción en la Tabla 60 del documento PUGS 2021, con respecto al uso complementario, ya que, aunque está asignado, al mismo tiempo se prohíbe en la ubicación propuesta.

Tabla 15: Aprovechamiento, ocupación y edificabilidad del suelo urbano en la parroquia Papallacta (tabla 60 documento PUGS 2021)

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
1	R2 Residencial con vivienda. Densidad alta.	Comercio, servicios y equipamientos de nivel barrial	Comercio de ciudad	Industrial bajo, mediano y alto impacto Aprovechamiento extractivo Comercio de ciudad de tipo CM1

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
2	E1 Infraestructura especial	Vivienda baja densidad, comercio sectorial y equipamiento	Comercio de ciudad	Industrial bajo, mediano y alto impacto. Vivienda Aprovechamiento extractivo Comercio de ciudad de tipo CM1
3	R3 Residencial con vivienda Densidad media.	Comercios, servicios de nivel barrial, sectorial y equipamiento de ciudad	Comercio de ciudad.	Industrial bajo, mediano y alto impacto Aprovechamiento extractivo Comercio de ciudad de tipo MM1

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En los PIT de las Parroquias Cuyuja y Sumaco, se observa la misma problemática que en los polígonos mencionados anteriormente. Por lo tanto, se sugiere aplicar el mismo tratamiento: residencial con baja densidad.

Finalmente, en la Tabla 65 del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2021), se exponen las áreas de influencia asociadas a bulevares, paseos y riberas de ríos, donde se debería restringir el uso residencial debido a su proximidad a fuentes hídricas. Esto las hace propensas a amenazas naturales como inundaciones. Por ende, se sugiere implementar un tratamiento de protección y asignaciones de usos vinculados a zonas de recreación.

Tabla 16: Edificabilidad en las áreas influencia de bulevares, paseos y riveras de ríos (tabla 65 documento PUGS 2021)

Suelo	Características	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Urbano	Densidad baja edificación hasta dos pisos, usos de suelo comercial, equipamiento de gestión, servicios, comercio	Comercial	Residencial, servicios de apoyo a la actividad turística	Comercio sectorial	Industrial bajo, mediano y alto impacto. Comercio de ciudad de tipo CM1

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

Dada la identificación de diversas áreas expuestas a amenazas naturales y antrópicas dentro del ámbito cantonal, con la capacidad de generar distintos niveles de riesgo, se establece que la unidad técnica municipal encargada de la gestión de riesgos asumirá la responsabilidad de proporcionar información detallada sobre las amenazas y vulnerabilidades identificadas. Este proceso tiene como finalidad facilitar la implementación efectiva del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). A su vez, la información pertinente deberá presentarse de manera clara en el Informe de Regulación Municipal (IRM). En casos en los que determinadas parcelas se ubiquen en zonas expuestas a riesgos naturales específicos, según la evaluación de la entidad técnica, y requieran autorización para la construcción, se exigirá cumplir con los estudios correspondientes.

En vista de que el área de estudio está localizada cerca de fuentes hídricas de gran importancia para el cantón, resulta crucial preservar la hidrografía mediante el incremento de las llanuras de inundación. Esto implica establecer un margen de protección provisional de 100 m en ríos y 30 m en quebradas, pues dichas franjas más amplias se fijan con el propósito de prevenir inundaciones y resguardar las áreas adyacentes

de posibles desbordamientos o aluviones. Es importante mencionar que estas márgenes pueden ser ajustadas conforme a los resultados obtenidos en los estudios hidrológicos respectivos.

Además, el 72,19% del territorio cantonal está designado como áreas de protección y conservación ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador. Estas superficies incluyen el Parque Nacional Cayambe – Coca, el Parque Nacional Antisana y el Parque Nacional Sumaco Napo – Galeras. Sin embargo, el PDOT 2019 señala que: "*debido a que gran parte del territorio cantonal corresponde a áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, los principales estudios de entidades gubernamentales y no gubernamentales se han centrado en los sectores fuera de estas zonas*". Esto va en contra de los objetivos de conservación de las áreas naturales establecidas cuando se crearon estas áreas protegidas, ya que parte de este territorio se ha incluido en el límite urbano, a pesar de estar bajo la administración del Estado de la República del Ecuador, lo que impide el desarrollo de actividades como producción agropecuaria, forestal y residencial, dado que estas áreas son predominantemente naturales.

Por último, es fundamental señalar que, en el suelo destinado a explotación minera, localizado en las proximidades de los lechos de los ríos Quijos, Cosanga y Papallacta, los usos asignados están relacionados con actividades petroleras, excluyendo cualquier tipo de uso urbano.

2.3. Evaluación del capítulo: Gestión del suelo del PUGS 2021-2033

En esta sección, el marco legal vigente aborda los instrumentos de gestión del suelo, definiéndolos como herramientas técnicas y jurídicas destinadas a facilitar la adquisición y administración del suelo, siendo esenciales para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo del gobierno municipal. A partir de estos antecedentes, se han establecido distintos ámbitos de actuación para cada polígono con el propósito de configurar un modelo de planeamiento físico-espacial que busca mejorar la habitabilidad urbana y las condiciones de vida de su población.

Se menciona la necesidad de proteger los recursos hidrológicos, evitando usos y actividades que contribuyan al deterioro de la calidad del agua, así como actuaciones antrópicas, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico. Desafortunadamente, esta precaución no se está cumpliendo, al permitir el emplazamiento de edificaciones mayormente residenciales en las riberas de ríos.

En conformidad con lo establecido en la LOOTUGS (2016), se señala que el suelo rural no es apto para receptar actividades que alteren su condición de suelo de protección, lo que restringe la construcción y el fraccionamiento. A pesar de ello, en estas áreas existen asentamientos dispersos con presencia de edificaciones, permitiendo la construcción bajo ciertas restricciones, como por ejemplo que el fraccionamiento se ejecute considerando tamaños de parcelas grandes, tipología de implantación aislada, así como edificaciones de máximo 2 pisos.

No obstante, pese a las limitaciones mencionadas, la Tabla 69 revela que los polígonos de intervención 6, 7 y 9 exhiben en sus características de ocupación predios con superficies mínimas de 500 m2, lo cual resulta inapropiado porque se estaría propiciando una concentración intensiva de edificaciones. En este contexto, se sugiere la asignación de tamaños de lotes superiores a los 1000 m2. Además, en el PIT 9, el lote mínimo es inadecuado, especialmente en las zonas de explotación minera, donde se requieren áreas más extensas para soportar las infraestructuras de alto impacto.

Tabla 17: Aprovechamiento del suelo rural (tabla 69 documento PUGS 2021)

Especificaciones, fraccionamiento y edificación										
Subclasificación de suelo rural	**PIT**	**Tratamiento**	**Lote mínimo (m)**	**Ocupación del suelo**	**Altura de edificación**	**Edificabilidad general máxima**	**Frente mínimo (m)**	**Retiro frontal mínimo (m)**	**Retiros laterales mínimos (m)**	**Retiro posterior mínimos (m)**
Suelo rural de protección	PIT-1-R	Protección	5 000*	Aislada	1 piso (3m)	COS total 0,3%	40	5	3	3
	PIT-2-R	Conservación	5 000*	Aislada	1 piso (3m)	COS total 0,3%	40	5	3	3
	PIT-3-R	Recuperación	5 000*	Aislada	1 piso (3m)	COS total 0,3%	40	5	3	3
	PIT-4-R	Protección Forestal	2 000*	Aislada	1 piso (3m)	COS total 0,3%	25	5	3	3
Suelo rural de producción	PIT-5-R	Promoción productiva agropecuaria	5 000*	Aislada	2 pisos (6m)	COS PB 2% COS total 4%	40	5	3	3
	PIT-6-R	Promoción productiva para recreación y turismo	500	Aislada	2 pisos (6m)	COS PB 45% COS total 90%	15	5	3	3
	PIT-7-R	Promoción productiva industrial	500	Aislada	2 pisos (6m)	COS PB 45% COS total 90%	15	5	3	3
Suelo rural de aprovechamiento extractivo	PIT-8-R	Mitigación proyectos hidroeléctricos	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	PIT-9-R	Mitigación	500	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	***Restringido**									

Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

En contraste, al analizar los estándares urbanísticos de las diferentes parroquias, se encontraron las siguientes consideraciones:

- En los PIT 2, 3 y 4 de la Parroquia Baeza, se definen predios con áreas mínimas de 200 m2, lo cual resulta desfavorable en zonas cercanas a cuerpos de agua como el Río Machángara en el barrio 14 de Mayo y la Quebrada Manamishque en los barrios El Dorado, Los Nogales y Jardines del Valle debido a la susceptibilidad a movimientos en masa y antecedentes de aluviones que se podrían dar en estos sectores; por tal razón, en los lotes próximos a estos cuerpos de agua debería mantenerse el lote predominante de 400 m2 – 500 m2, para evitar un intenso fraccionamiento del suelo.
- En los polígonos 1 y 3 de la Parroquia Papallacta, se establece un lote mínimo de 200 m2, a pesar de la presencia de riesgos naturales, esto debería corregirse asignando parcelas con una superficie mayor, que al menos duplique la medida actual.
- Además, en el PIT 2 de la Parroquia Papallacta, situado en las cercanías de las aguas termales, es recomendable la implementación de edificaciones que armonicen con el contexto y eviten la completa permeabilización del suelo. Entre las alternativas viables se incluyen edificaciones elevadas sobre pilotes o la utilización de madera proveniente de la zona; además, se sugiere evaluar la posibilidad de establecer lotes de tamaños grandes como parte de una estrategia integral para mitigar los impactos negativos de la urbanización.
- De manera similar, en los PIT de las Parroquias Cuyuja y Sumaco, se recomienda plantear lotes mínimos de 400 m2 debido a las amenazas naturales del asentamiento.

- La tipología de implantación en zonas susceptibles a amenazas naturales debería ser aislada con una altura máxima de un piso. Es importante indicar que el número de plantas no se ha regulado rigurosamente, sobre todo por la informalidad en la construcción, por lo tanto, es necesario que este tipo de actuaciones no queden exclusivamente a criterio del propietario.
- Por último, es importante destacar que en todos los polígonos no se menciona el coeficiente de utilización del suelo ni la edificabilidad básica o máxima que debe regir en cada PIT. Esta información es vital para preservar la imagen urbana del asentamiento y garantizar una planificación apropiada.

2.4. Evaluación del Capítulo 4: Instrumentos de gestión del PUGS 2021-2033

Los instrumentos de gestión del suelo, detallados en la LOOTUGS, tienen como propósito equilibrar el aprovechamiento, uso y ocupación del suelo, reconociéndolo como un recurso limitado y no renovable. Estas herramientas son esenciales para alcanzar los objetivos establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

En general, los instrumentos de gestión resaltan su contribución tanto en entornos urbanos como rurales, siendo especialmente relevantes en el ámbito urbano para financiar Grandes Proyectos Urbanos (GPU) y mitigar la escasez de suelo destinado a equipamientos y espacios públicos en áreas consolidadas. Además, su implementación resulta beneficiosa en el suelo rural, ya sea para protección o producción.

En 2016, la LOOTUGS en su Art. 49, establece que:

> "Las Unidades de Actuación Urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad."

Por otro parte, el reajuste de terrenos se presenta como una herramienta aplicable tanto al suelo urbano como rural, bajo ciertos criterios:

"De conformidad con el Art. 55 de la LOOTUGS:

> El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer

una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística."

El propósito del ajuste de suelo es restaurar las estructuras parcelarias, evitando la fragmentación de áreas verdes y la desconexión de sistemas viales. Esto favorecerá la implementación de procesos de urbanización eficientes y sostenibles a través de una planificación responsable y efectiva.

Se puede aplicar en:

Suelo urbano y rural de expansión urbana: destinado a áreas no consolidadas o en desarrollo que requieran actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, previo un plan parcial.

Suelo rural: se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados ubicados en el suelo rural destinado a la producción.

No se puede hacer reajustes de parcelas en suelos de protección (LOOTUGS, 2016).

Cabe mencionar que, el proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación legalmente establecida en un plan parcial o en el PUGS.

En otros aspectos, el GAD Municipal de Quijos, en el marco del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), así como en los planes complementarios y la normativa asociada, determinará zonas o predios localizados en el área urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán utilizados o construidos por sus propietarios conforme al ordenamiento urbanístico y dentro de un plazo establecido. A su vez, se establecerán en los planes complementarios, Zonas Especiales de Interés Social, las cuales forman parte de las áreas urbanas o de expansión urbana y están definidas en el siguiente capítulo; estas en concordancia con la función social y ambiental de la propiedad, tendrán la obligación de ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y la reubicación de personas que se encuentran en sectores de riesgo (PUGS del Cantón Quijos, 2021).

En lo que respecta a la gestión del suelo de los asentamientos informales, el GAD Municipal tiene la obligación de realizar un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos aquellos que se encuentren en su jurisdicción. La información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, y se aplicará tanto para el territorio urbano como para el rural de expansión urbana, exceptuando el suelo de protección e identificando las zonas de interés social (PUGS del Cantón Quijos, 2021).

En el PUGS o sus planes complementarios, se deben identificar las áreas que serán prioritarias para regularización dentro del componente urbanístico. Para ello, se presentará un diagnóstico del asentamiento que incluya:

- Identificación de beneficiarios.
- Evaluación de la capacidad de integración urbana, respaldada principalmente por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- No estar en zonas de riesgo.
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales.

- Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria, se podrán aplicar medidas como expropiaciones forzosas, particiones administrativas o derechos de superficie según corresponda. No obstante, en los documentos antes mencionados no se especifican las zonas que serán objeto de estas disposiciones.

Cabe señalar que la Declaratoria de Regularización Prioritaria deberá llevarse a cabo en un plazo de dos años, contados a partir de la entrada en vigor del PUGS. Todo el procedimiento para reconocer los derechos o la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios en la zona se gestionará de manera expedita. La completa regularización se realizará en un lapso de cuatro años, posteriores a la emisión de la Declaratoria (PUGS del Cantón Quijos, 2021).

Finalmente, en el documento no se identifican las unidades de actuación urbanística; por tal motivo, los instrumentos de gestión podrían ser aplicados en cualquier polígono, tanto del suelo urbano como de expansión urbana.

2.5. Evaluación del Capítulo 5: Modelo de gestión del PUGS 2021-2033

Para efectos de la administración municipal, es imperativo cumplir con las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), considerándolo esencial para la organización administrativa, financiera y presupuestal del municipio. Las directrices establecidas en este plan deben ser implementadas por todo el personal del GAD Municipal de Quijos involucrado en la gestión del ordenamiento territorial. La actualización del plan debe llevarse a cabo con la participación activa de la ciudadanía, siguiendo los procedimientos establecidos en la Constitución, la legislación y las normativas vigentes.

La responsabilidad de implementar las infraestructuras necesarias para el cantón recae en la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales. A su vez, esta entidad será la encargada del desarrollo de proyectos urbano-arquitectónicos, así como de llevar a cabo estudios de prefactibilidad y factibilidad.

En lo que respecta a la habilitación de suelo vacante destinado al desarrollo de proyectos de vivienda social, debe realizarse de modo que, junto con la solución habitacional, se ofrezca un conjunto de servicios proporcionados por la ciudad. Al seleccionar posibles ubicaciones, es crucial considerar las condiciones geológicas y geotécnicas del suelo para evitar poner en riesgo a la población futura que ocupará estos inmuebles. Además, estos conjuntos habitacionales deben integrarse de manera armoniosa con su entorno, evitando generar segregación socio-espacial.

En otra línea, se han propuesto planes parciales y especiales que abarcan zonas de protección natural y patrimonio cultural, a pesar de que, en teoría, se establecía que su implementación se limitaría exclusivamente a suelo urbano y rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados.

Dichos planes se han extendido a zonas afectadas, como es el caso del plan especial para las áreas de influencia de infraestructura nacional en Papallacta, específicamente en el PIT 02, una región impactada por la presencia de infraestructura estatal y la vía Interoceánica. Una situación similar se presenta en la parroquia San Francisco de Borja, PIT 02, que se localiza dentro del Área de Protección Nacional perteneciente a la Reserva Cayambe – Coca. El desarrollo urbano en esta zona ha sido promovido en gran medida por el trazado de la vía Nacional E-45, con más del 75% del área lotizada o fraccionada.

Asimismo, el área urbana de la parroquia Cuyuja se ve perjudicada por la intersección de tuberías correspondiente a infraestructuras de carácter nacional, generando dificultades en la ocupación del suelo por parte de sus habitantes y dando lugar a superficies subutilizadas. En condiciones más favorables, estas zonas podrían aprovecharse para el desarrollo de proyectos de edificación. Ante esta realidad, resulta imperativo contar con un catastro de redes actualizado que contribuya a prevenir posibles desastres en esta parroquia.

Por lo tanto, la implementación efectiva del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Quijos implica una integración de normativas, participación ciudadana activa y un enfoque equilibrado entre desarrollo urbano y conservación.

DIAGNÓSTICO SECTORIAL Y NORMATIVA NACIONAL



Quijos
ERES TÚ

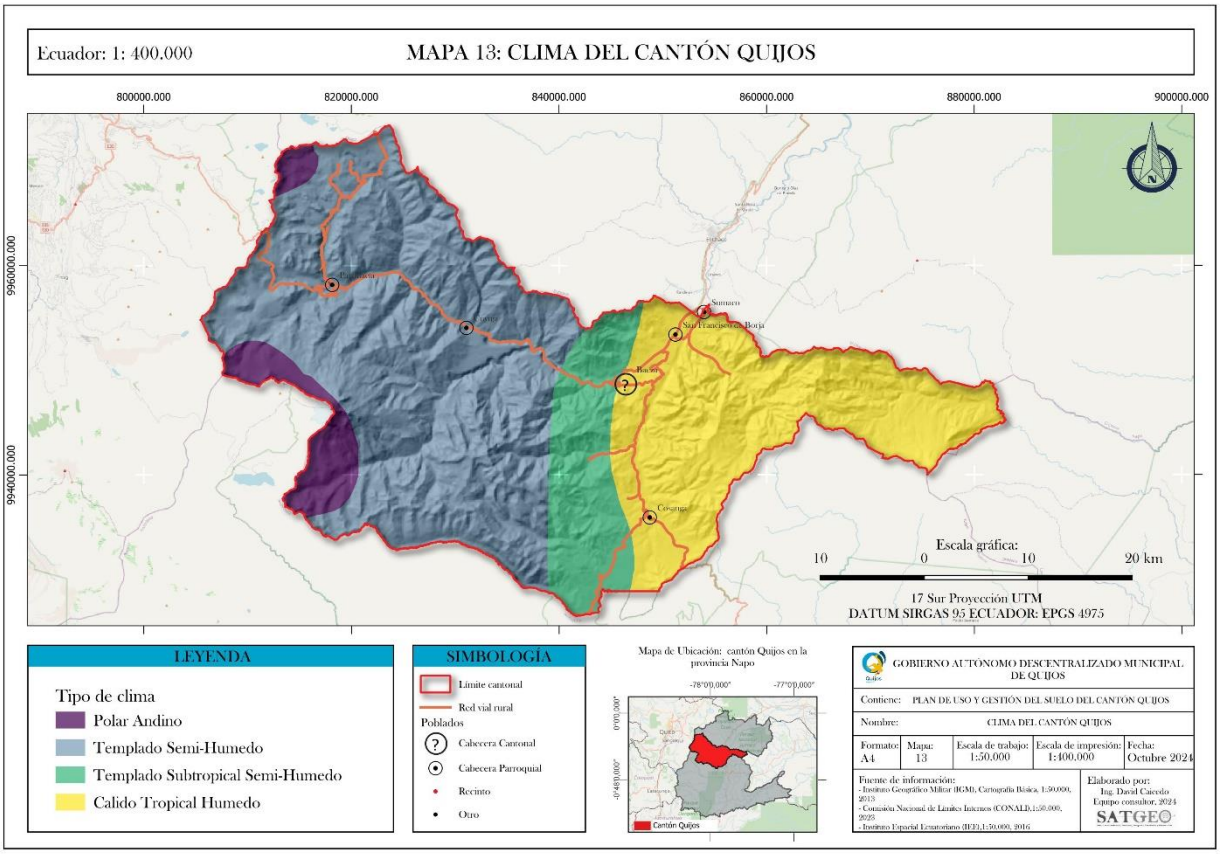
3. DIAGNÓSTICO SECTORIAL DEL CANTÓN QUIJOS

3.1. Sistema: Medio Físico

3.1.1. Clima

El clima en el cantón Quijos, cuenca hidrográfica del río con el mismo nombre, se encuentra influido por los regímenes climáticos occidental y oriental que prevalecen en el país. La corriente cálida del El Niño y fría de Humboldt, así como el sistema de convergencia intertropical, condicionan el clima del área. La temperatura del aire es bastante uniforme durante todo el año, para cada estación climatológica. Sin embargo, existe una fuerte variación espacial de la misma, como consecuencia de las diversas variaciones altitudinales. La temperatura media multianual varía entre 9,4°C y 16,2°C, en cuanto a la precipitación esta tiene un promedio de 1200 a 1500 mm/año en la parte alta y de 2000 a 3000 mm/año en la zona baja. Los valores medios de la humedad relativa se sitúan entre 85% y 93%. El patrón de las precipitaciones es muy variable. El cantón se asienta sobre un piso climático con un régimen pluvial, caracterizado por elevadas precipitaciones. Por sus condiciones de temperatura y humedad relativa, el cantón Quijos presenta cuatro climas: Cálido tropical húmedo, polar andino, templado subtropical semihúmedo y templado semihúmedo.

Mapa 13: Clima del cantón Quijos



Fuente: Clima – Instituto Espacial Ecuatoriano, 2016.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 18: Clima del cantón Quijos

Nro.	Clima	Superficie (Ha)	Porcentaje
1	Cálido tropical húmedo	46877,50	29,46%
2	Polar Andino	8866,08	5,57%
3	Templado Subtropical Semi-Húmedo	18268,67	11,48%
4	Templado Semi-Húmedo	85085,98	53,48%

Fuente: Clima – Instituto Espacial Ecuatoriano, 2016.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La mayor parte del territorio se encuentra en el clima templado semihúmedo, característico de regiones montañosas con lluvias intensas. Este ocupa la superficie total de las parroquias de Papallacta y Cuyuja, y parcialmente la parroquia Baeza.

El siguiente clima que prevalece es el cálido tropical húmedo, en donde la temperatura se incrementa levemente y se mantienen las altas precipitaciones. Este clima prevalece en la parroquia Sumaco y parte de la parroquia San Francisco de Borja. En las zonas altas de la parroquia Papallacta, formando parte de las Reservas Cayambe Coca y Antisana, se encuentran zonas denominadas como polar andino, caracterizado por las bajas temperaturas.

3.1.2. Suelo

a) Pendientes

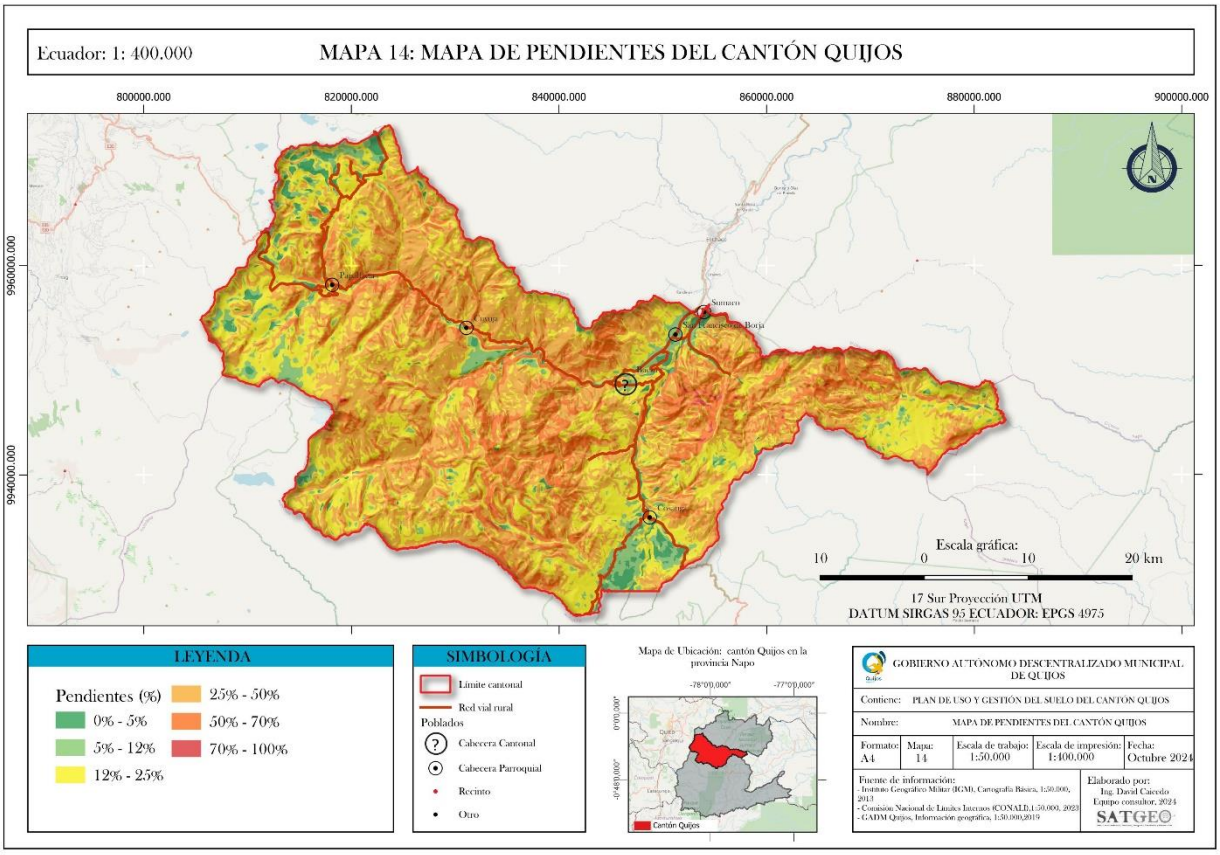
El cantón Quijos posee variadas pendientes que se encuentran próximas al 70%, e incluso un leve porcentaje de mayor inclinación en sectores como Cuyuja y Papallacta, hasta zonas cercanas a ser planas como San Francisco de Borja y Sumaco. Esta variación en la pendiente hace que existan zonas propensas a deslizamientos, que en combinación con las precipitaciones altas y en grandes periodos de tiempo, constituyen zonas de alto riesgo.

Tabla 19: Relación área y pendiente del cantón Quijos

Pendiente	Denominación	Área (Ha)	Porcentaje
0% - 5%	Plano o casi plano	4884,7	3,08%
5% - 12%	Suave o ligeramente inclinado	8689,7	5,48%
12% - 25%	Inclinado - ondulado	50117,2	31,63%
25% - 50%	Moderadamente escarpado	65468,2	41,32%
50% - 70%	Escarpado - abrupto	28889,8	18,23%
70% - 100%	Muy escarpado - muy abrupto	386,6	0,24%

Fuente: GADM Quijos, 2019
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 14: Mapa de pendientes del cantón Quijos

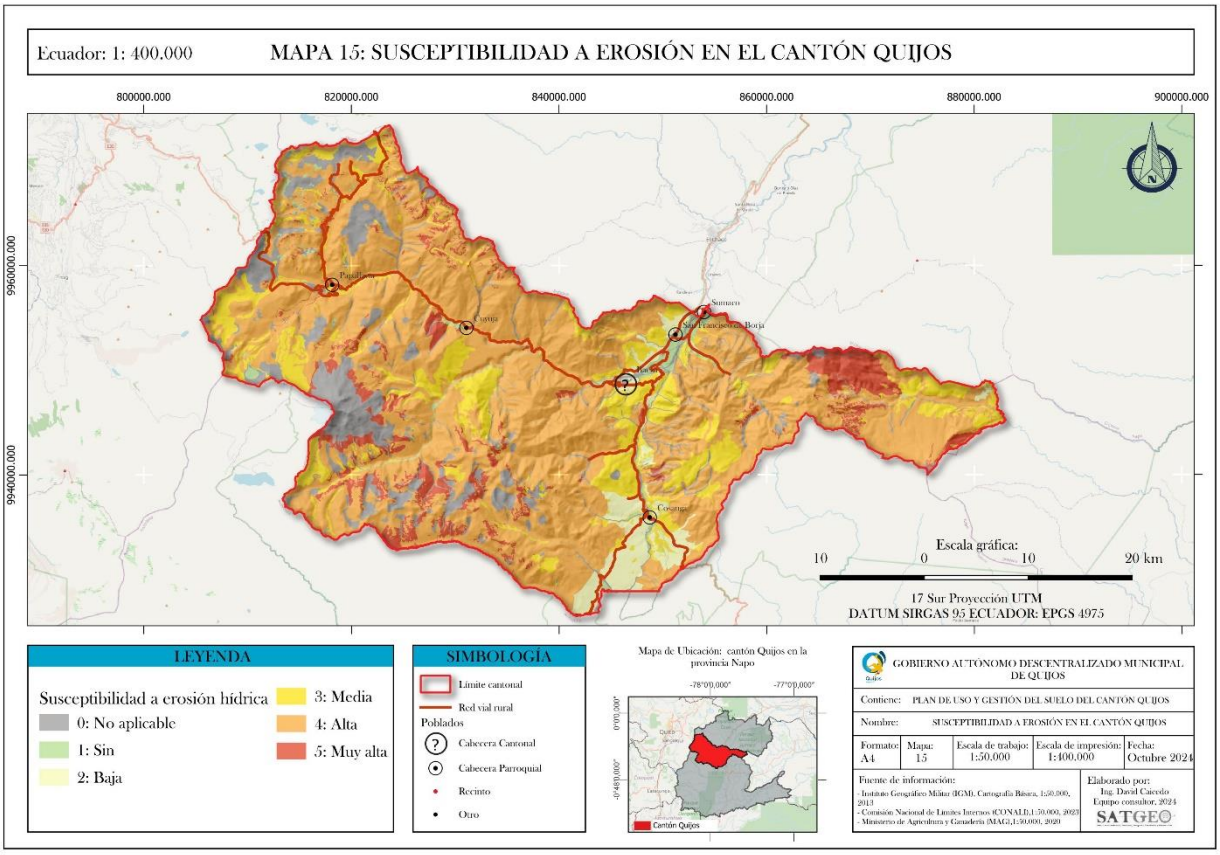


Fuente: GADM Quijos, 2019
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Susceptibilidad a erosión

El proceso de erosión es un fenómeno a través del cual se va perdiendo la capa superficial del suelo, influenciado por condiciones naturales como los vientos fuertes, lluvias intensas y pendientes pronunciadas, además de factores antropogénicos como la mala gestión de las tierras agrícolas, deforestación, pastoreo excesivo, minería y la alteración de las tierras debido a las construcciones. En este sentido, el cantón Quijos, por las condiciones propias de su topografía y sus condiciones climáticas adversas, en combinación con factores humanos como la deforestación, hace que la tierra se muestre con alta vulnerabilidad a procesos de erosión, según la información emitida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Mapa 15: Susceptibilidad a erosión en el cantón Quijos



Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería, 2020
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Es visible cómo este proceso de erosión presenta mayor vulnerabilidad alrededor de la Vía Estatal Interoceánica E20 y E35, donde se encuentra la mayor parte de los asentamientos humanos del cantón.

c) Uso potencial del suelo

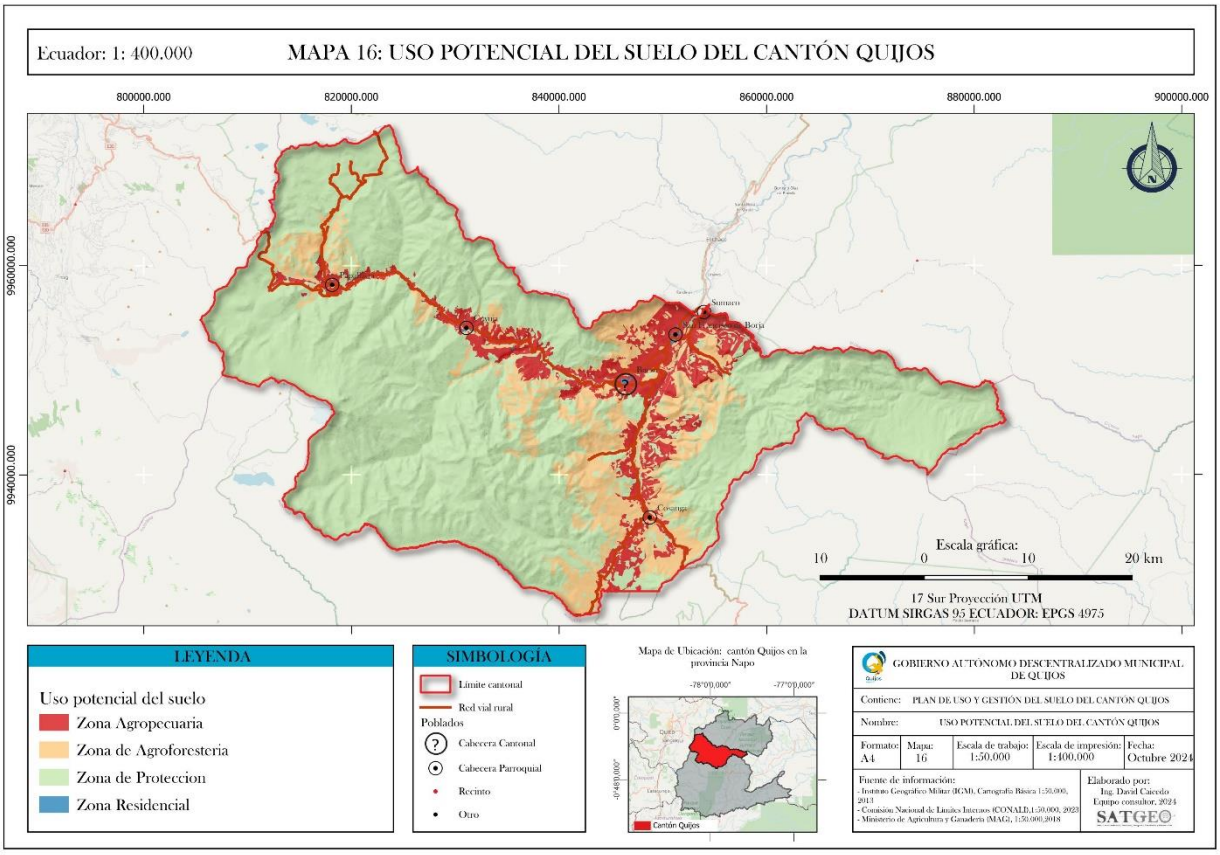
Se conoce como uso potencial del suelo al manejo máximo permitido o al empleo más intensivo que puede soportar el suelo sin deteriorarse, asegurando un rendimiento sostenido. Para el cantón Quijos, en su mayor parte (76.6%), está destinado como zona de protección. Únicamente el 0.2% de la totalidad del territorio está destinado para uso residencial.

Tabla 20: Uso potencial del suelo del cantón Quijos

Uso Potencial	Área (Ha)	Porcentaje
Zona Agropecuaria	14673,7	9,3%
Zona de agroforestería	22154,3	14,0%
Zona de protección	121348,0	76,6%
Zona Residencial	255,7	0,2%

Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería, 2018
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 16: Uso potencial del suelo



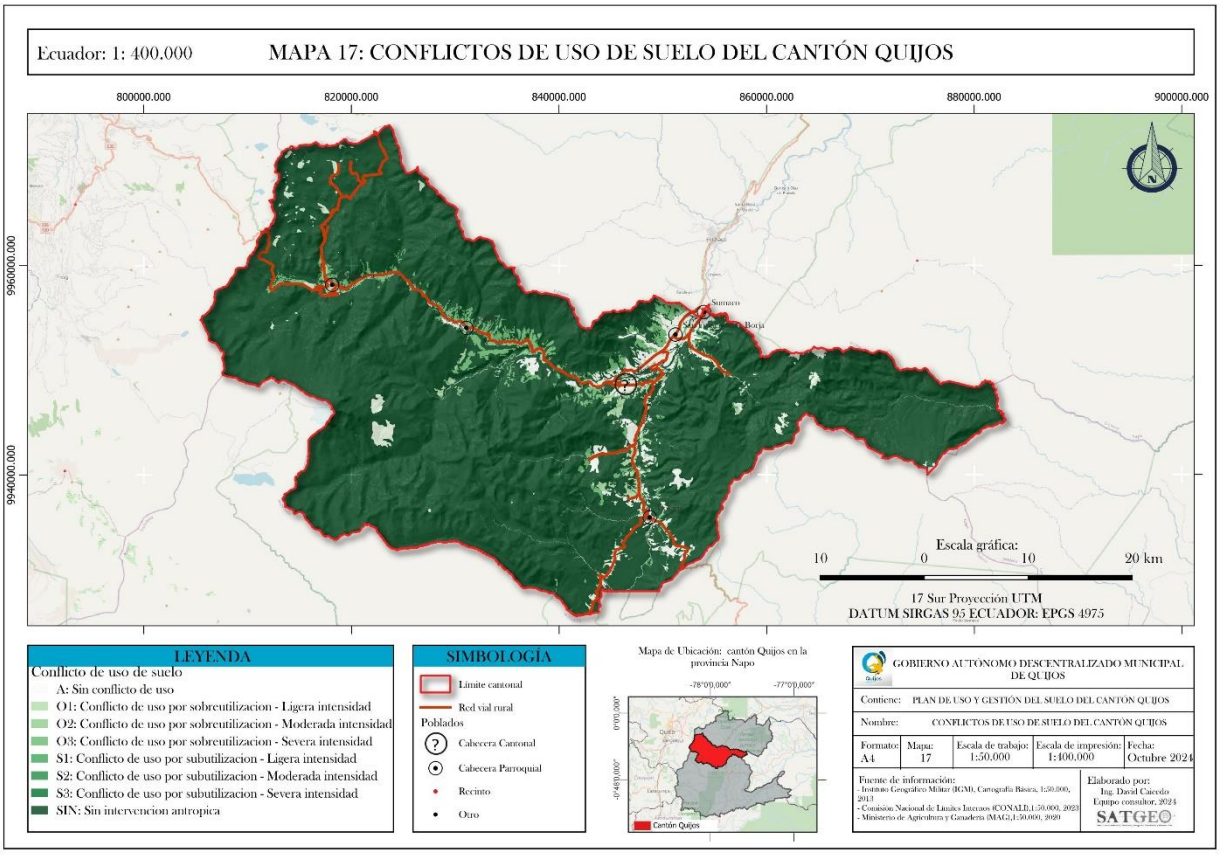
Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería, 2018
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d) Conflictos de uso

De acuerdo con lo establecido por el MAG[1] y el Ministerio del Ambiente, los conflictos de uso del suelo son relativamente menores, tomando en cuenta que más del 90% del territorio no presenta conflictos de uso, donde únicamente el 4,2% de la cobertura se encuentra sobre utilizada por la intervención antrópica que se ha dado a estos espacios, en el caso de sectores como San Francisco de Borja, Papallacta y Cuyuja donde las actividades agropecuarias no son compatibles debido a su intersección con el PN. Cayambe Coca, así también estas tres parroquias San Francisco de Borja, Cuyuja y Papallacta tienen un conflicto de uso en sus centros poblados donde parte de ellos intersecan con el Parque Nacional Cayambe Coca a continuación, se colocan los detalles hallados con respecto a este tipo de problemática ambiental:

[1] Ministerio de Agricultura y Ganadería. Levantamiento de Cartografía Temática escala 1:25000, Lote 1. Cobertura y Uso de la Tierra, Sistemas Productivos, Zonas Homogéneas de Cultivo. 2015.

Mapa 17: Conflictos de uso de suelo del cantón Quijos



Fuente: GADM Quijos, MAG 2020
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 21: Conflictos de uso del suelo

Simbología	Área ha	%
A: Sin conflicto de uso	4644,10	2,89
Información no disponible	973,54	0,61
NA: No aplicable	2716,57	1,69
O1: Conflicto de uso por sobreutilización - Ligera intensidad	1666,47	1,04
O2: Conflicto de uso por sobreutilización - Moderada intensidad	23,24	0,01
O3: Conflicto de uso por sobreutilización - Severa intensidad	5001,03	3,11
S1: Conflicto de uso por subutilización - Ligera intensidad	29,74	0,02
S2: Conflicto de uso por subutilización - Moderada intensidad	39,55	0,02
S3: Conflicto de uso por subutilización - Severa intensidad	2,74	0,00
SIN: Sin intervención antrópica	145815,20	90,62
TOTAL	160912,17	100,00

Fuente: GADM Quijos, MAG 2020
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

e) Áreas de protección ecológica y natural

El cantón Quijos se ubica en la zona del alto Napo y es parte de la cuenca amazónica, cuenta con características climáticas de zonas húmedo-frías con variaciones microzonales que le permiten gozar de

una gran biodiversidad, lo que además se explica por la presencia en su territorio de tres reservas ecológicas: Parque Nacional Cayambe-Coca, Reserva Ecológica Antisana y Parque Nacional Sumaco-Napo Galeras, mismas que ocupan la mayor parte del territorio del cantón, que corresponde al 72,21% como se muestra en la tabla.

Tabla 22: Áreas Protegidas dentro del Cantón Quijos

Área Protegida	Área (Ha)	Porcentaje
Sumaco Napo-Galeras	18321,20	11,52%
Antisana	60228,80	37,86%
Cayambe Coca	36318,30	22,83%
Total:	114868,30	72,21%

Fuente: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

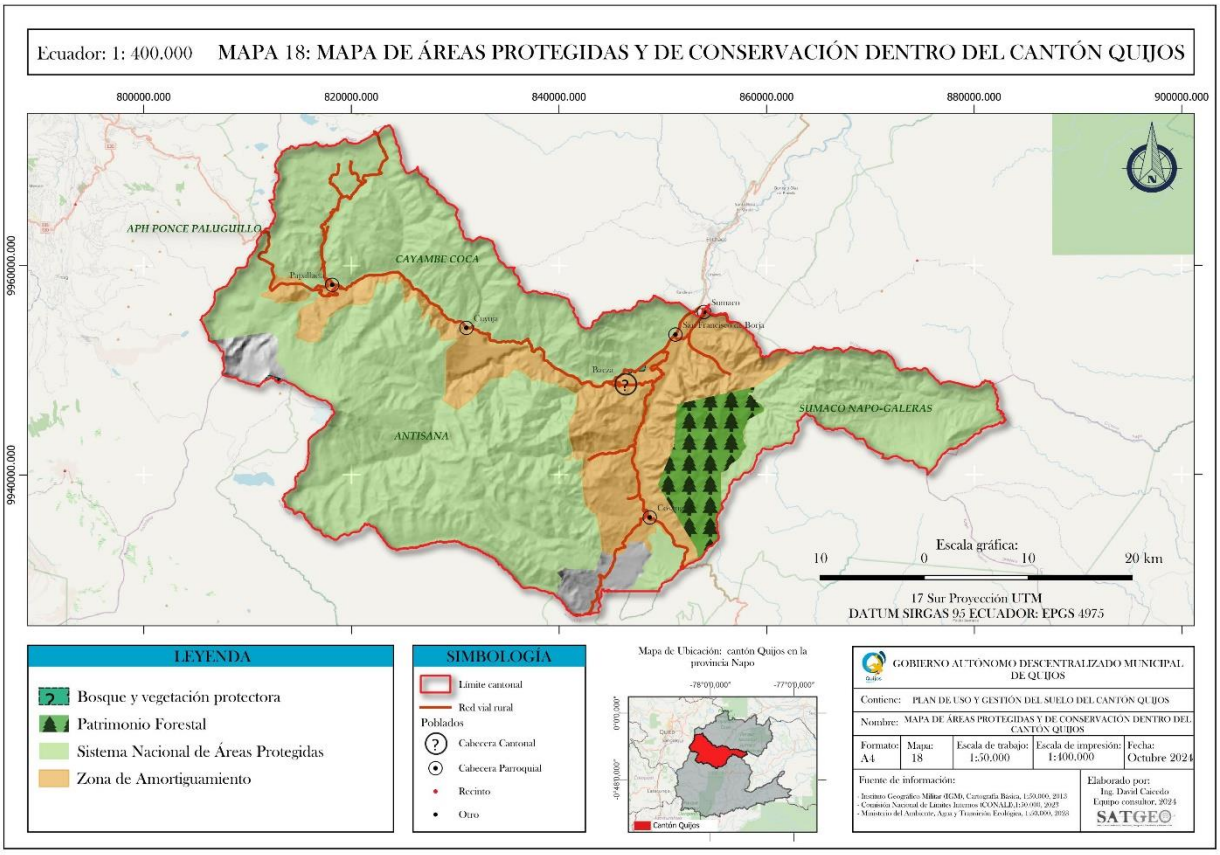
El cantón además cuenta con bosques protectores, que, de acuerdo con el COA, se definen como formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público o privado, declarados como tales por encontrarse en áreas de topografía accidentada, cabeceras de cuencas hidrográficas o zonas que, por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas, deben ser conservadas, así como los bosques de importancia ritual, ceremonial, cultural o históricas; estas son:

Tabla 23: Patrimonio Forestal, Bosques y Vegetación protectora dentro del Cantón Quijos

Nombre	Registro oficial de creación	Tenencia de tierra	Parroquia	Área (Ha)
Cumandá	Registro Oficial No. 413 del 5 de abril 1994 con Resolución Ministerial No.46 del 13 de diciembre de 1993	Privado	San Francisco de Borja	42,2
Subcuenca del rio tambo, Tamboyacu, Antisana, Pita, Cinto, Saloya, Pichan y qda. San Juan	Registro Oficial No. 473 del 30 de junio de 1994 con Resolución INEFAN NO.25 del 26 de abril de 1994	Estatal	Papallacta	48,9
Unidad de patrimonio forestal Nro. 3 Napo	Registro Oficial Nro. 962 del 22 de junio de 1988	Estatal	Cosanga y Sumaco	8315,0

Fuente: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 18: Mapa de Áreas Protegidas y de Conservación dentro del Cantón Quijos



Fuente: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

f) Sistema hídrico

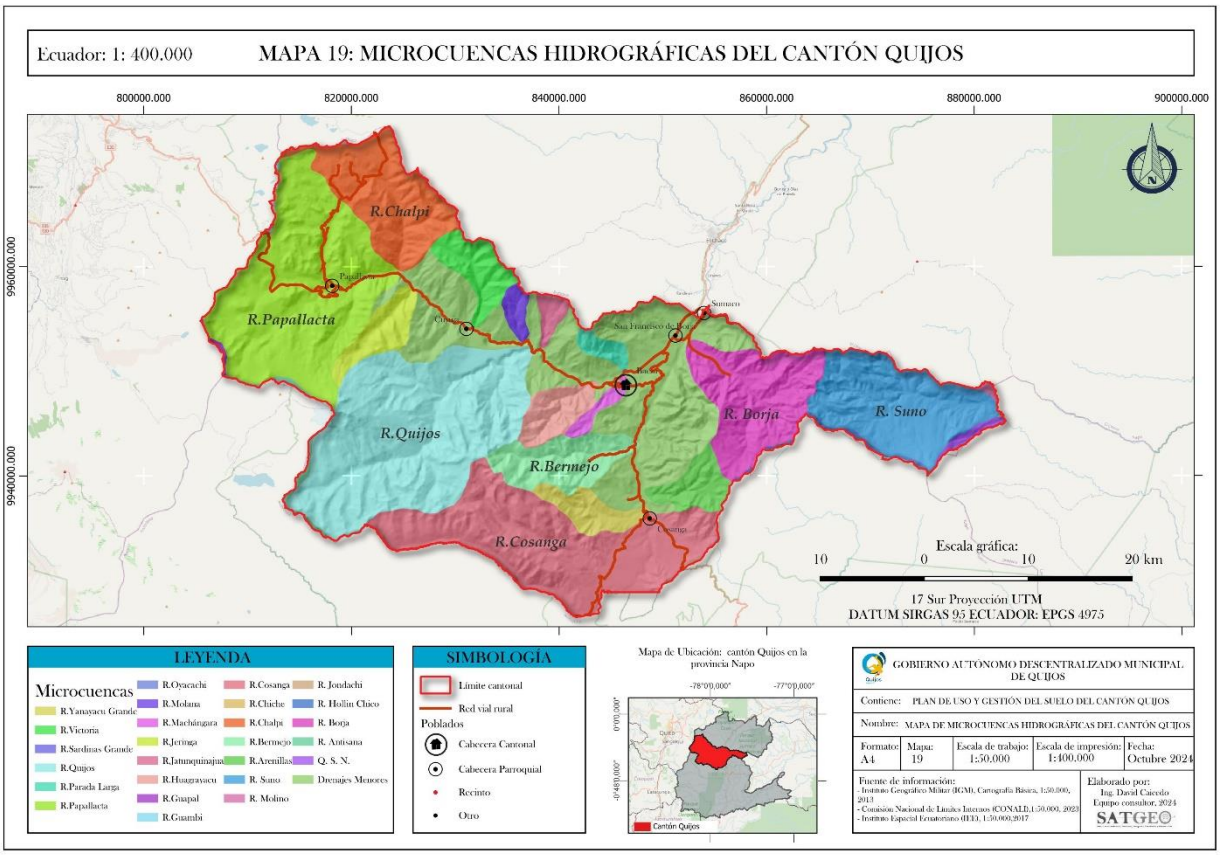
Con respecto al Sistema Hídrico, las principales cuencas hidrográficas pertenecen a los ríos:

- Quijos: Es el principal de la zona. Por ser un río de montaña, cuenta con muchos rápidos y saltos en su recorrido de aproximadamente 44 kilómetros. Cuenta con afluentes como: Cambuyacu, Papallacta, Jatuntinahua, Zizaplaya, Guagrayacu, Machángara, Paradalarca, Cosanga, Sardinas Chico, Borja, San José y Pacayacu (dentro de la jurisdicción cantonal).
- Cosanga: Este río nace en las faldas orientales del Antisana, tiene un recorrido de alrededor de 50 kilómetros y sus afluentes principales son los ríos: Aliso, Q. Pumayacu, Vinillos, Chonta, Yanayacu Grande, Logmayacu, Arenillas, Bermejo y Oritoyacu.
- Papallacta: Nace en la cordillera de los Andes y su cuenca se encuentra dentro de la Reserva Ecológica Cayambe-Coca. Su caudal se encuentra actualmente muy afectado debido al proyecto Papallacta de la Empresa Municipal de Agua Potable Quito, que canaliza sus aguas hacia Quito. Entre sus afluentes se encuentran: Chalpi, Guango, Blanco, Juaniquín, Huarmiyapag, Culinyacu, Maspa, Quinjua, Cuyuja y Victoria.

Otro de los importantes complejos hidrográficos del cantón constituye la laguna de Papallacta, ubicada en la parroquia de su nombre. Posee una enorme superficie de espejo de agua que proviene principalmente de los deshielos del Antisana y del aporte de muchos manantiales que se originan en los

páramos. Dispone de laderas medias y altas donde existe buen drenaje. El color de sus aguas generalmente se refleja en tonos oscuros y profundos. A continuación, se detallan el sistema de microcuencas:

Mapa 19: Microcuencas hidrográficas



Fuente: Microcuencas – Instituto Espacial Ecuatoriano, 2017
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

g) Abastecimiento de agua

El cantón Quijos cuenta con plantas de tratamiento de agua por cada parroquia, de manera que se asegure la provisión de la calidad del líquido vital a todos los pobladores. Sin embargo, de acuerdo con la versión de los ciudadanos del cantón, en muchas ocasiones, principalmente cuando hay lluvias fuertes, el agua de consumo contiene partículas de tamaño considerable de sedimentos o, en su defecto, la cantidad no es suficiente.

Respecto a los sistemas hídricos del cantón, es importante mencionar que el DMQ se favorece de la dotación de agua desde el cantón Quijos, específicamente desde la parroquia Papallacta. El agua de la laguna de Papallacta proviene principalmente de los deshielos de los nevados Cayambe, Sarahurco, Antisana, así como de los manantiales y riachuelos de los páramos que existen en los alrededores. Actualmente, las aguas de esta laguna son utilizadas para abastecer de agua potable a los barrios del norte de la ciudad de Quito.

En el contexto de Papallacta, es importante mencionar que el sistema de abastecimiento de agua de Quito cuenta con el sistema de bombeo de Papallacta, un sistema instalado de reserva que permite incorporar

un caudal máximo de bombeo de 3m3/s al sistema existente. Este sistema abastece a la ciudad de Quito y permite bombear caudales durante tiempos de emergencia. Uno de los proyectos priorizados en el año 2019 constituye el proyecto Ramal Chalpi Grande-Papallacta, el cual consiste en captar el caudal de 2,2m3/s del río Chalpi Grande y de tres de sus afluentes y conducirlo hacia el reservorio existente en Papallacta para garantizar el abastecimiento de agua a los habitantes del DMQ hasta el año 2040.

El Proyecto Chalpi Grande – Papallacta es uno de los proyectos emblemáticos para el Distrito Metropolitano de Quito desarrollados por EPMAPS, que no solo dota de agua potable a la ciudad, sino que también incluye la construcción de una hidroeléctrica que aprovecha 400 metros de desnivel y genera 7,6 MW. Los objetivos que se buscan con este proyecto son incrementar 2,20 m3/s al Sistema Papallacta Integrado y, de esa forma, garantizar a corto y mediano plazo la satisfacción de la demanda de agua potable del DMQ, además de generar energía hidroeléctrica con los caudales remanentes de su operación[2].

El potencial hídrico del cantón es aprovechado además para la generación eléctrica a través de los proyectos Quijos, Hidrovictoria, ECOLUZ y Chalpi. El Proyecto Hidroeléctrico Quijos de 50 MW de potencia aprovecha el potencial de los ríos Quijos y Papallacta, con un caudal medio anual de 12.99 m3/s y 16.16 m3/s respectivamente, aprovechables para generación y aportando una energía media de 355 Wh/año. Para mediados del año 2022, de acuerdo con lo que establece el Ministerio de Energía y Minas, el proyecto presenta un avance del 46,72%.

El proyecto Hidroeléctrico Victoria se encuentra ubicado aproximadamente a 17 kilómetros de la parroquia de Papallacta. Tiene como propósito la producción de energía mediante la utilización de aguas del río Victoria en el tramo comprendido entre las cotas 2790 msnm en la toma y la cota 2335 msnm en casa de máquinas. El sistema hídrico del Victoria fluye por la vertiente oriental de los Andes, pertenece al drenaje superar del sistema fluvial Quijos-Coca-Napo-Amazonía y tiene su nacimiento en las alturas superiores a los 4000 msnm.

ECOLUZ es una empresa que administra dos importantes proyectos hidroeléctricos en la parroquia Papallacta:

- Central Hidroeléctrica Papallacta, que opera desviando las aguas del río Papallacta con una capacidad de generación de 4,2 MW.
- Central Hidroeléctrica Loreto, cuyo objetivo fundamental fue construir y operar una minicentral para utilizar el almacenamiento y descargas del Reservorio Loreto y generar energía eléctrica, especialmente durante los meses secos que se producen en la Amazonia del país, con capacidad de 2,15 MW. El proyecto en la actualidad utiliza la capacidad de los reservorios existentes de Parcacocha y Loreto, que permiten el almacenamiento de las aguas durante los meses húmedos para ser utilizadas durante el tiempo de estiaje. El proyecto Loreto forma parte del aprovechamiento óptimo de la cuenca alta del río Papallacta, cuyas aguas utilizadas en serie son controladas y reguladas en las presas de Parcacocha y Loreto[3].

Además, el curso alto y medio del río Quijos forman parte del área de influencia del proyecto Coca Codo Sinclair.

[2] Proyecto Chalpi. Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. 2016. https://www.aguaquito.gob.ec/downloads/PChalpi/exposicion_realizada_a_oferentes_en_la_reunion_previa_a_la_licitacion.pdf

[3] Ecoluz S.A. https://ecoluzsa.com/

3.1.3. Riesgos y amenazas

a) Áreas inundables

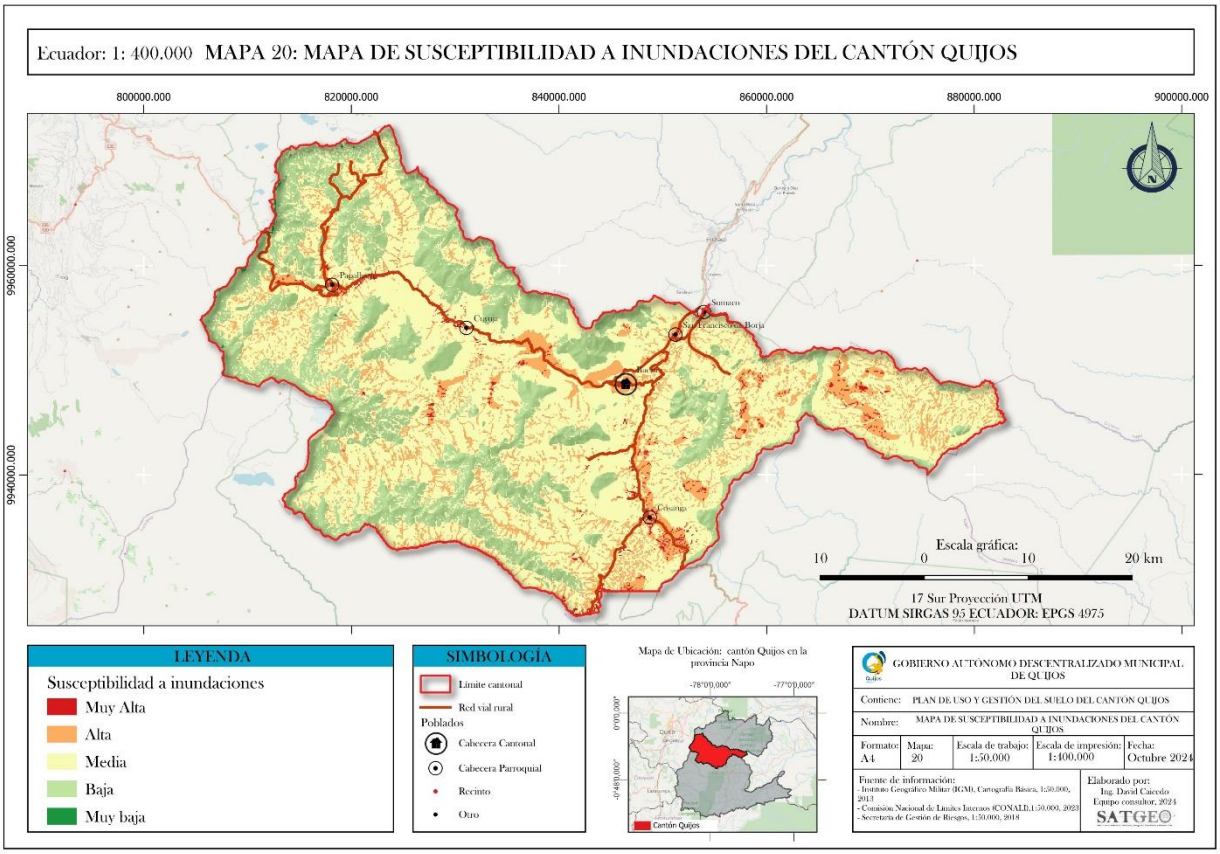
De acuerdo a la información proporcionada por la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos, en Quijos existen lugares con niveles de riesgo alto y muy altos, sin embargo, las zonas de mayor susceptibilidad se encuentran en espacios no poblados y no intervenidos como en sectores como el rio Suno, espacios no poblados o dentro de las áreas protegidas alejado de zonas urbanas y sectores productivos, sin embargo, la mayoría del espacio donde se encuentran los sectores poblados y productivos presentan niveles de susceptibilidad medios, exceptuando sectores productivos en la parroquia Cosanga que también tienen niveles altos de amenaza.

Tabla 24: Susceptibilidad por Inundaciones del cantón Quijos

Nivel de amenaza	Área [Ha]	Porcentaje
Muy baja	371,23	0,23
Baja	41609,22	26,15
Media	91514,97	57,52
Alta	24057,94	15,12
Muy alta	1539,86	0,97

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos 2018, GADM Quijos 2019
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 20: Mapa de susceptibilidad por Inundaciones del cantón Quijos



Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos 2018, GADM Quijos 2019
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Como se puede apreciar, es importante tomar en cuenta sectores que tendrían sensibilidad a estos fenómenos por ejemplos las inmediaciones del rio Quijos, el rio Cosanga y sectores como Chontas y Vinillos, la mayoría del territorio tienen una susceptibilidad media con el 57,52% y alta con un 15,12%, es justamente aquí donde se encuentran la mayoría de sectores dispersos y centros poblados.

b) Movimientos en masa y deslizamientos

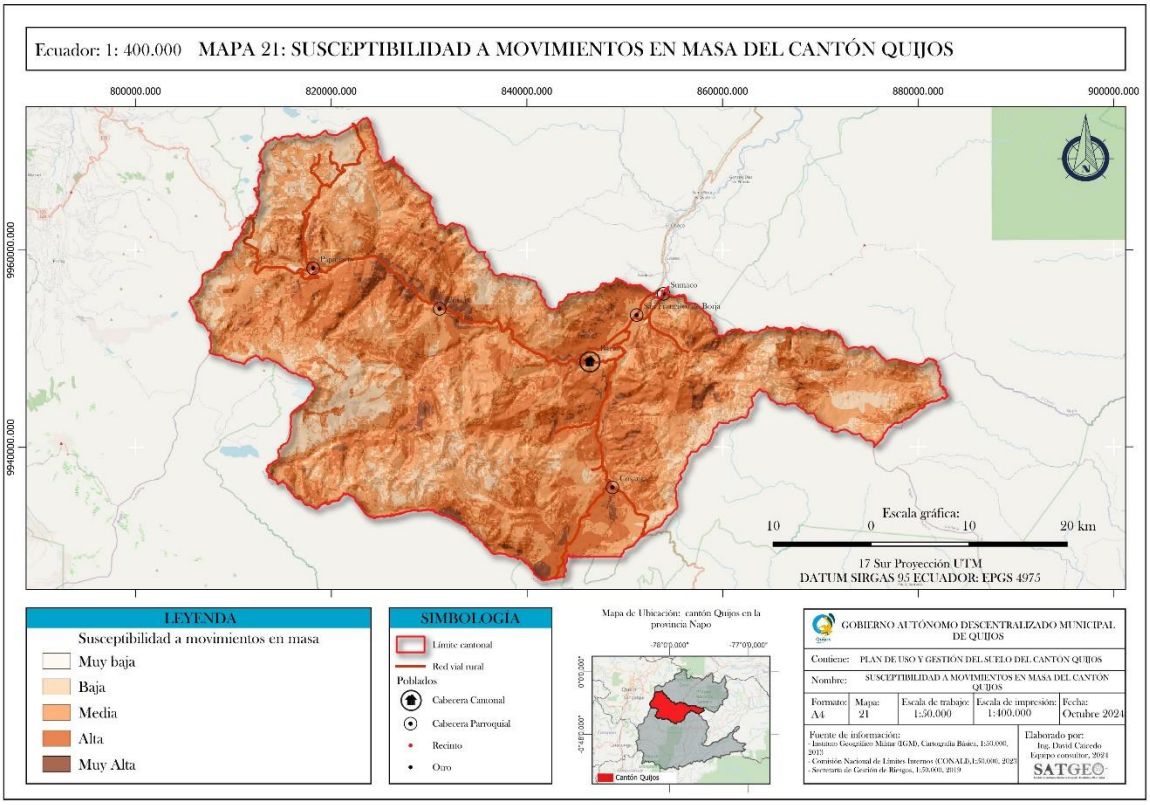
El cantón Quijos, debido a las condiciones topográficas combinadas con los regímenes climáticos, principalmente pluviales, hace que el territorio sea sumamente vulnerable frente a movimientos en masa. Tanto es así que la mayor parte del territorio, según una escala emitida por la Secretaría de Gestión de Riesgos, varía entre niveles medio y alto de vulnerabilidad. El 46,4% del territorio presenta condiciones medias de vulnerabilidad, seguido por una calificación de alta (34,9%). Únicamente el 15% del territorio muestra bajas condiciones de vulnerabilidad.

Tabla 25: Susceptibilidad a movimientos en masa en el cantón Quijos

Susceptibilidad a movimientos en masa	Área [Ha]	Porcentaje
Muy bajo	112,5	0,07%
Bajo	23724,6	14,91%
Medio	73782,3	46,38%
Alto	55582,8	34,94%
Muy alto	58876,47	3,69%

Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos 2019, GADM Quijos
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 21: Susceptibilidad a movimientos en masa



Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos 2019, GADM Quijos
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Heladas y sequias

El Ministerio de Agricultura y Ganadería, a través de su geoportal, expone los riesgos climáticos a nivel cantonal, basados en un estudio de las condiciones climáticas, geográficas, geomorfológicas y del suelo de la zona. De esta manera, para el cantón Quijos se establecen las amenazas climáticas detalladas en la siguiente tabla, junto con su valoración en una escala cuantitativa que varía desde muy bajo hasta muy alto en cuanto a su afectación en el medio.

Tabla 26: Valoración de amenazas para el cantón Quijos

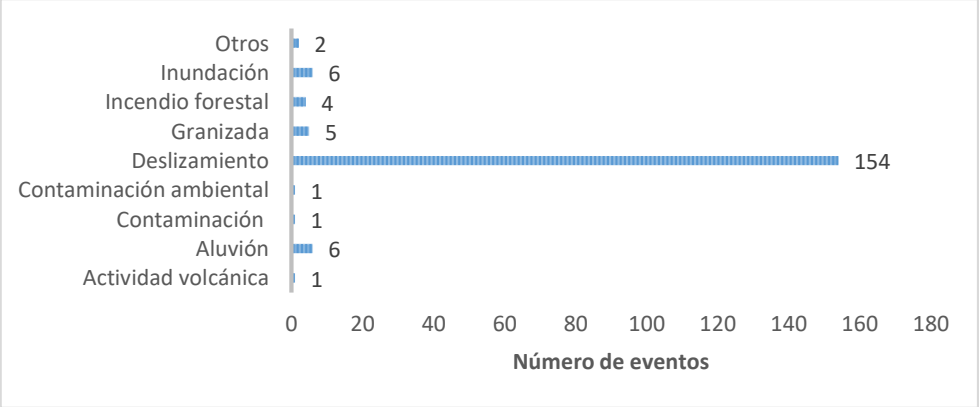
Amenaza	Valoración
Helada	Muy bajo
Sequía	Sin amenaza

Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d) Eventos extremos registrados

Para el cantón Quijos y derivados de las condiciones climáticas como las altas precipitaciones en combinación con las condiciones geomorfológicas como pendientes y tipos de suelos, la mayor parte de los eventos peligrosos que se suscitan se relacionan a deslizamientos y/o aluviones principalmente en las vías estatales E43 y E20, de acuerdo a la información emitida por la Secretaria de Gestión de Riesgos, misma que emite boletines periódicos en donde se detallan las causas y coordenadas en donde se desarrollan los eventos adversos, que para el caso de los deslizamientos se establece que se desarrollan a causa de las lluvias torrenciales.

Gráfico 1: Frecuencia de eventos peligrosos periodo 2010-2022



Fuente: Secretaría de Gestión de Riesgos, 2022
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

A los deslizamientos le siguen en número los aluviones, que son una consecuencia de las mismas condiciones climáticas, de manera que es posible mencionar que los deslizamientos y aluviones son los mayores riesgos a los que se enfrentan en el cantón Quijos.

3.1.4. Paisaje

Al hablar del paisaje, es importante comprender que es un tema difícil de definir, considerando que varias disciplinas lo han tratado de definir. Sin embargo, algo en común que tienen estas definiciones es la presencia de un componente territorial, el cual es percibido a través de la observación de una realidad física o de varias realidades, dependiendo del lugar donde se encuentre el observador. Dicho esto, podríamos decir que el paisaje es la observación de las relaciones entre el medio físico, la población y sus actividades.

Al considerar el Ordenamiento Territorial y la Gestión del Suelo, el paisaje se convierte en un medio subjetivo donde se relacionan la población y sus actividades dentro de un entorno físico. Se habla de subjetividad porque su valor depende del observador. Para el análisis visual dentro del cantón Quijos, es importante establecer cuáles son los recursos (medio físico) con los que cuenta el territorio. Precisamente en el cantón Quijos, el medio físico está determinado principalmente por dos características: la morfología del suelo (geomorfología, pendientes y formas) y la cobertura del suelo.

Dentro de los elementos sobre la morfología del suelo en el cantón Quijos, es importante establecer tres sectores claramente marcados. El primero es la zona alta en las parroquias Cuyuja y Papallacta, donde la zona habitable se encuentra entre dos cadenas montañosas divididas por el río Papallacta y luego por el río Quijos, hasta la altura de Guagrayacu. La segunda estructura morfológica se encuentra en el valle del Quijos, comprendido por Baeza, Sumaco y San Francisco de Borja, donde el sistema montañoso se expande formando un pequeño valle que se extiende hasta la parroquia de San Rosa en el cantón El Chaco. Finalmente, la tercera geoforma se manifiesta en los sectores desde la Virgen de los Guacamayos hasta la zona de Pituro en Baeza, caracterizada por encañonados irregulares y pequeños claros abiertos, como es el caso del centro poblado de Cosanga.

Fotografía 1: Estructura morfológica en el sector de Cuyuja



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En referencia a la cobertura del suelo, esta se marca por tres grandes espacios. El primero está determinado por los páramos y pajonales ubicados en las zonas más altas del territorio en Papallacta y parte de Cuyuja. Estos claramente presentan un cambio visual comparado con el sector de los bosques siempreverdes montanos presentes en las parroquias de Cuyuja, Cosanga, Sumaco, Baeza y San Francisco de Borja. Estos últimos marcan un cambio en el color de la vista del observador en comparación con la

anterior cobertura. Finalmente, la tercera gran cobertura del suelo en Quijos se da por la presencia de los cultivos y pastizales agrícolas presentes en las planicies de San Francisco de Borja, Sumaco y Baeza, que determinan los sectores productivos y agrícolas del territorio, es decir, están ligados a las actividades humanas. Finalmente, las áreas urbanas representan una proporción mucho menor en comparación con las otras coberturas, lo que las hace menos determinantes al ser observadas visualmente.

Fotografía 2: Cobertura del suelo en la parroquia San Francisco de Borja



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro del paisaje, otro de los puntos importantes es describir la intervisibilidad del territorio, es decir, establecer qué lugares tienen los puntos más expuestos desde el observador. En el caso del cantón Quijos, al hablar de observadores se asume directamente que los puntos de observación son los centros poblados. Por ejemplo, en la ciudad de Baeza, los puntos visuales son muy limitados. Desde el cerro Condijua al sur hasta las montañas de una cadena montañosa oriental en el Parque Sumaco, son los únicos puntos visuales del sector. En el caso de otros puntos como San Francisco de Borja y Sumaco, estos tienen 2 puntos de visualización que son 2 cadenas montañosas conformadas por la cordillera real y la cadena montañosa oriental. En cuanto a la capacidad de absorción del paisaje sobre elementos como los centros poblados, se podría decir que es alta, ya que no son los elementos más sobresalientes sobre el territorio que está fortalecido paisajísticamente hablando por su naturalidad.

Fotografía 3: Baeza Patrimonial vista desde La Nueva Andalucía



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Otro de los elementos visuales estéticamente hablando se encuentran en Baeza patrimonial, que, debido a las características constructivas de las viviendas, asociadas a los materiales de construcción como la madera o el diseño de viviendas pareadas a la vía, con 2 plantas, provocan una uniformidad en cómo se observa el barrio. Sin embargo, al tener proporciones mínimas respecto a la cuenca visual, es poco notorio visto desde otros puntos fuera del mismo Baeza Patrimonial.

Fotografía 4: Vivienda en Baeza Patrimonial



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Para estimar el valor de la calidad del paisaje se ha considerado la metodología de valoración utilizada en el documento PUGS 2021-2033, el cual se replican los resultados de la valoración del paisaje a continuación:

Tabla 27: Valoración de la calidad del paisaje

Componente	Caracteristicas	Valoración	
		Cuantitativa	Nominal
Morfología del terreno	Relieve muy montañoso, marcado, prominente.	5	Alta
Vegetación	Variedad de vegetación.	5	Alta
Agua	Dominante en el paisaje.	5	Alta
Color	Variedad e intensidad en los colores, contrastes del suelo y vegetación, actúa como elemento dominante.	5	Alta
Contexto escénico	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual.	5	Alta
Rareza	Variedad de fauna y vegetación.	5	Alta
Actuaciones humanas	La calidad escénica está afectada por modificaciones no intensas.	1	Media

Fuente y elaboración: PUGS 2021-2033

"La suma total de puntos (31) determina un paisaje de alta calidad, que va entre 19 y 35 puntos (Paisaje de clase A), de acuerdo con la metodología de valoración aplicada. Esto aporta a definir el uso potencial como un paisaje Clase I (De la Fuente, 2015) que define una intervención dirigida a preservar el carácter actual del mismo. Sin embargo, no se opone al desarrollo de actividades, si son muy limitadas. Los cambios a nivel del paisaje deben ser muy bajos y no deben llamar la atención.

Este último análisis es importante ya que la valoración indica que se debe preservar una tendencia a la preservación, debido a la belleza escénica del sector, donde las áreas urbanas gozan de tener una cuenca visual de naturalidad, que permite apreciar de mejor manera el valor del espacio. Esta conclusión también es importante porque nos indica que la tendencia de cuidado debería darse en función de evitar construcciones que afecten esta imagen del paisaje".

3.2. Sistema: Población y actividades

3.2.1. Reconocimiento y análisis de los asentamientos humanos

a) Cabecera cantonal – Baeza

La cabecera cantonal correspondiente a la Ciudad de Baeza se encuentra ubicada en la parroquia homónima y, conforme al PUGS del año 2021, abarca una superficie de 127,44 Ha, incluyendo el sector Guagrayacu. A pesar de la falta de datos poblacionales actualizados, las proyecciones del PUGS para el año 2033, basadas en las tasas de crecimiento proporcionadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), indican un aumento gradual de la población a 2628 habitantes, con una tasa anual de crecimiento del 0,0172%. Es decir, el incremento por año es muy bajo y lento. Se hace hincapié en la necesidad de reajustar las proyecciones de población de todas las parroquias una vez que se actualice la información censal.

La estructura urbana de la localidad presenta dos núcleos poblacionales claramente definidos: Baeza Patrimonial y el área nueva. El primero, caracterizado por su trazado ortogonal alrededor del Parque Central, alberga importantes edificaciones como la Iglesia y el Municipio de Quijos, actualmente sede de la Dirección de Cultura y Turismo con una connotación patrimonial. En contraste, la zona de reciente formación presenta edificaciones más modernizadas; la dinámica económica y territorial se encuentra en torno a la vía Interoceánica E20, donde se hallan equipamientos como el edificio principal del GADM Quijos, Parque principal, y coliseo.

En términos de ocupación del suelo, se evidencia un considerable grado de consolidación; sin embargo, existe un 54% de lotes vacantes que presentan una notable capacidad para albergar asentamientos humanos. Con respecto a la altura de las edificaciones, predominan las de un piso y, en menor medida, las de dos niveles. Adicionalmente, los planos proporcionados por el INEC, que representan los censos de población y vivienda de 1974, 1990 y 2010, reflejan una expansión significativa del área urbana hacia el sureste y oeste del asentamiento; este crecimiento se ha dado en torno a los ejes viales estatales, evidenciando un aumento demográfico del 50% entre 1990 y 2010.

Mapa 22: Estructura física de la Cabecera Cantonal de Baeza durante los años 1974



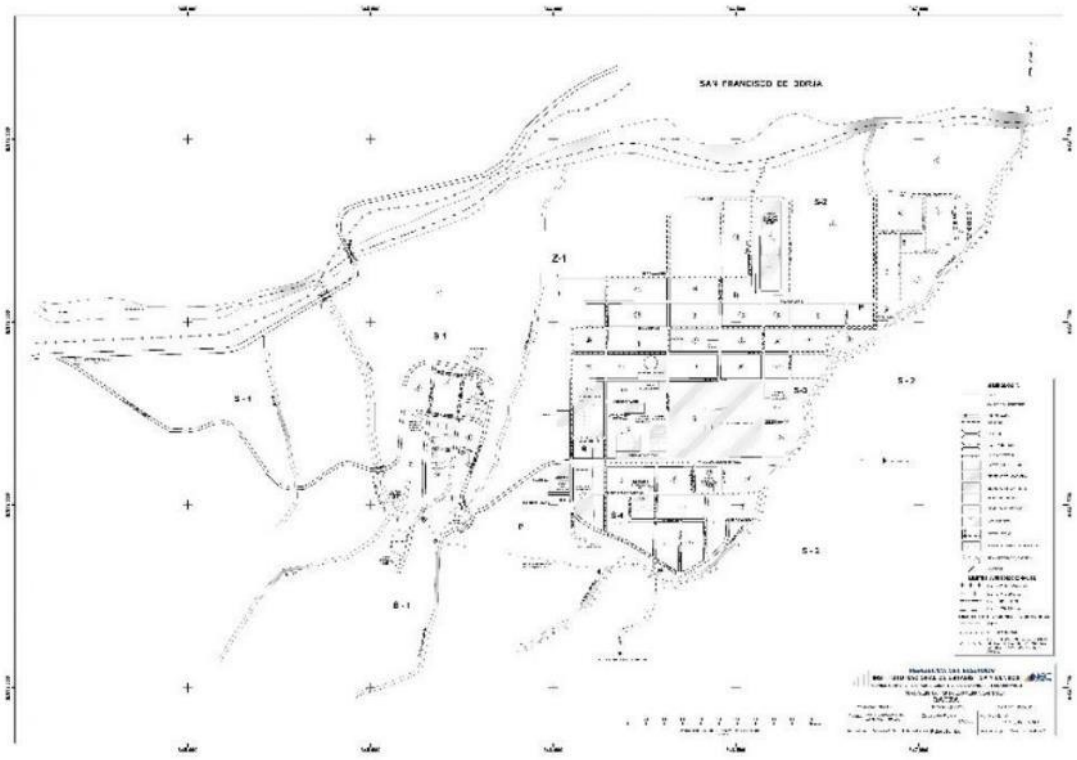
Fuente: INEC, 1974.

Mapa 23: Estructura física de la Cabecera Cantonal de Baeza durante los años 1990



Fuente: INEC, 1990.

Mapa 24: Estructura física de la Cabecera Cantonal de Baeza durante los años 2010



Fuente: INEC, 2010

Dentro del sector amanzanado (centro poblado), Baeza cuenta con 8 barrios. De acuerdo con los datos del VIII censo de población y VII de vivienda, y con el levantamiento de información, se estima que la población urbana se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 28: Estimación de la población por barrios en el centro poblado

Barrio	Habitantes	Hogares
Jardines del Valle	150	35
Central	200	70
Los Nogales	450	130
14 de Mayo	350	100
Baeza Patrimonial	62	20
El Dorado	700	250
Vista Hermosa	60	17
Teresa Medina	0	0
TOTAL	**1972**	**622**

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, 2022, PUGS 2021-2033, levantamiento de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

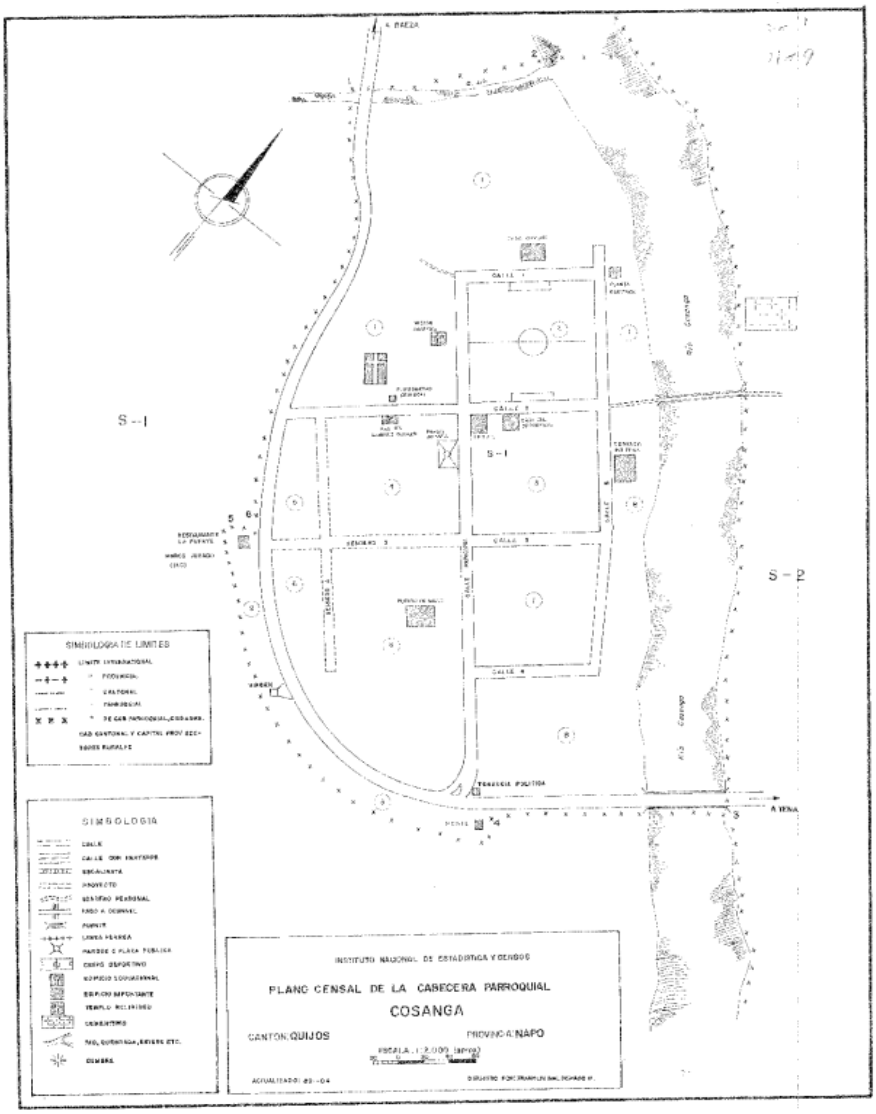
b) Cabecera parroquial Cosanga

La cabecera parroquial, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el PUGS vigente, abarca una extensión de 13,93 Ha y alberga una población proyectada de 398 habitantes para el año 2033. Sin embargo, la tasa de crecimiento presenta un valor negativo de -0,0274%, debido a que en el 2020 contaba con 556 habitantes y para el año horizonte esta población disminuyó.

Si bien, la superficie total es relativamente pequeña, este asentamiento refleja un significativo grado de consolidación, destacado por el 22% de lotes vacantes y la predominancia de edificaciones de un piso, con una presencia más limitada de estructuras de dos niveles. Aunque su desarrollo urbano es reciente, sobresale el uso de suelo destinado a equipamientos, con un 32%, superando ligeramente al uso residencial que representa el 28% del total lotizado; además, la cabecera incluye importantes franjas naturales que requieren protección ecológica.

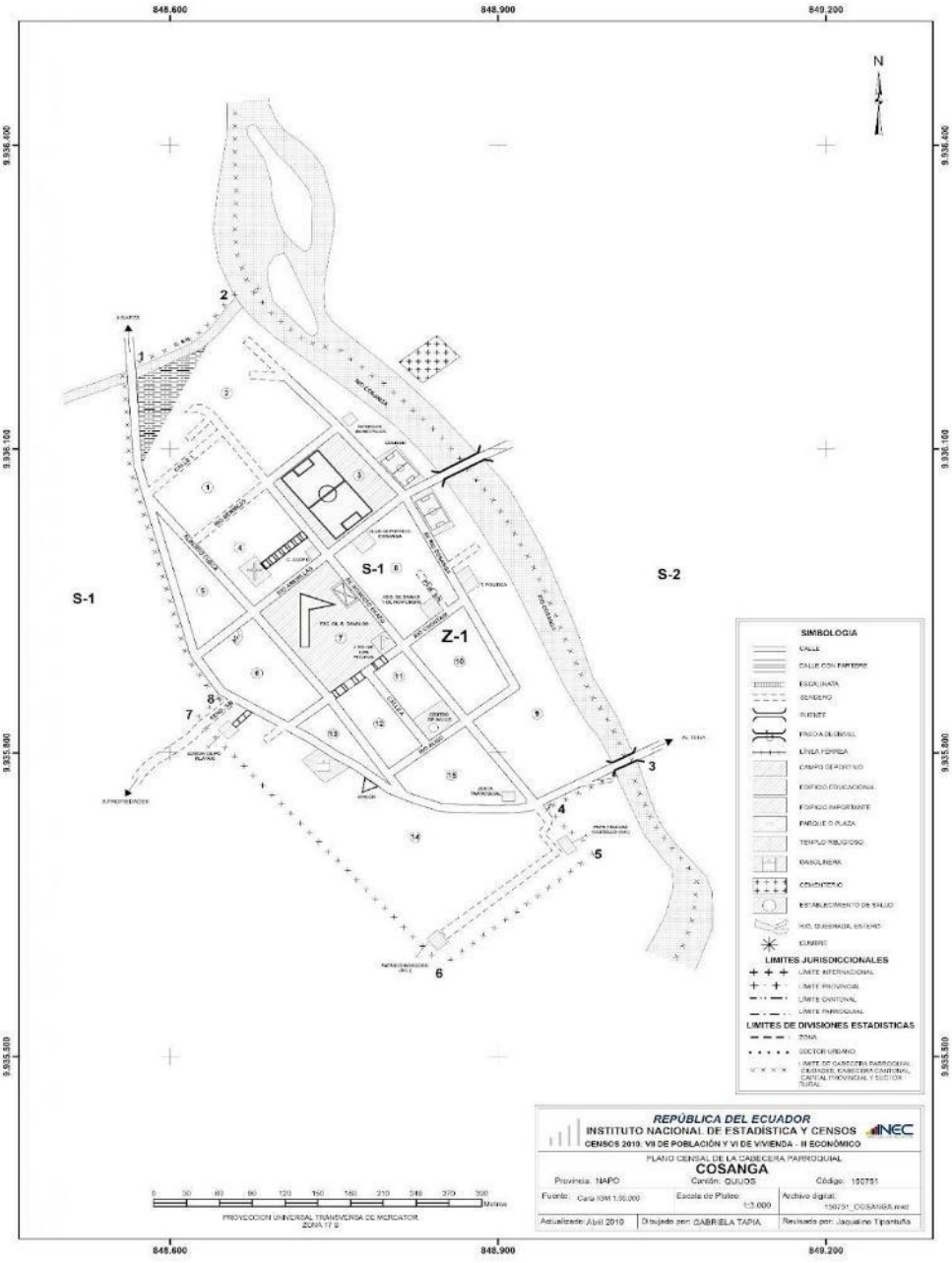
Adicionalmente, los planos del INEC de los censos de población y vivienda realizados en 1974, 1990 y 2010 muestran un crecimiento urbano hacia el suroeste, en torno a la vía E-45, con un incremento poblacional cercano al 20% durante el período comprendido entre 1990 y 2010.

Mapa 25: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Cosanga durante los años 1990



Fuente: INEC, 1990

Mapa 26: Estructura física de la Cabecera parroquial de Cosanga durante los años 2010



Fuente: INEC, 2010

Tabla 29: Estimación de la población por barrios en el centro poblado

Barrio	Habitantes	Hogares
Cosanga Alto	110	32
Cosanga Bajo	71	23
TOTAL	181	55

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, 2022, PUGS 2021-2033, levantamiento de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Cabecera parroquial de Cuyuja

De acuerdo con las disposiciones actuales del PUGS, la cabecera parroquial se extiende a lo largo de 22,53 Ha, albergando una población de 792 habitantes y experimentando una tasa de crecimiento del 0,0134%;

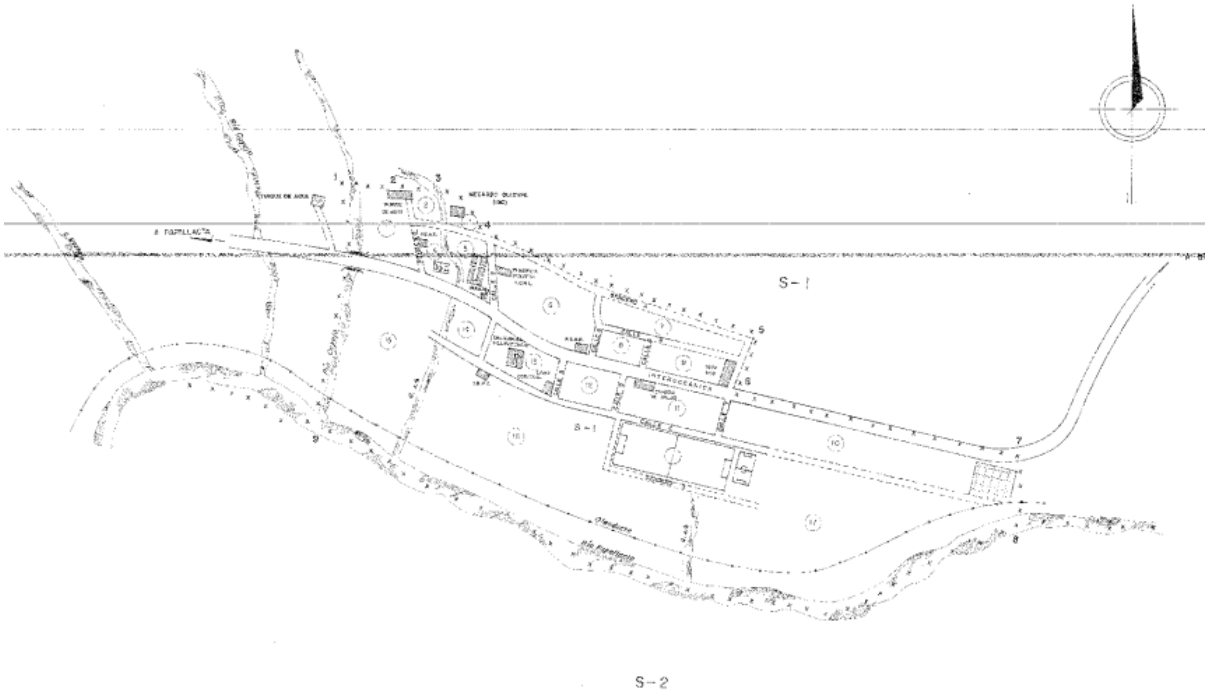
como se observa, el incremento poblacional para el año horizonte es bastante bajo, pues en el año 2020 ascendía a 675 habitantes y, al igual que los asentamientos previos, no supera los mil habitantes.

En cuanto a la ocupación del suelo, se registra un 29% de lotes vacantes, indicando un grado considerable de consolidación; sin embargo, su superficie es reducida con una marcada predominancia de edificaciones de un piso, y en menor medida, de dos niveles. Asimismo, la configuración topográfica del área, marcada por la presencia de los ríos Cuyuja y Papallacta, ha limitado el crecimiento de los asentamientos humanos en la zona urbana.

El uso de suelo equilibra la residencia con los equipamientos, representando el 30% del total de la lotización, seguido por un 12% de uso mixto. Es notable la presencia de instalaciones de hidrocarburos y líneas de alta tensión en este asentamiento, así como franjas de protección ecológica.

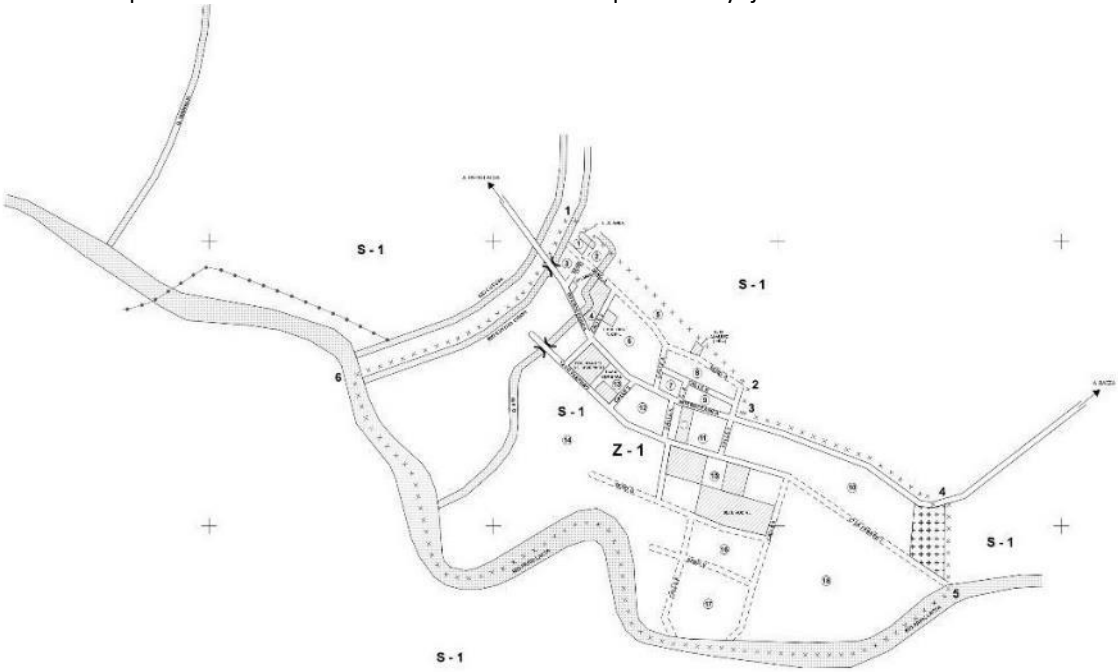
Por último, los planos del INEC que representan los censos de población y vivienda realizados en los años 1974, 1990 y 2010, no revelan un crecimiento urbano; sin embargo, reflejan una mayor configuración de manzanas, indicando un incremento demográfico del 25% entre 1990 y 2010.

Mapa 27: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Cuyuja durante los años 1990



Fuente: INEC, 1990

Mapa 28: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Cuyuja durante los años 2010



Fuente: INEC, 2010.

Dentro del sector urbanizado (centro poblado), la parroquia Cuyuja cuenta con 2 barrios, de acuerdo con los datos del VIII censo de población y VII de vivienda, y con el levantamiento de información. Se estima que la población urbana se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 30: Estimación de la población por barrios en el centro poblado

Barrio	Habitantes	Hogares
Central	182	51
12 de febrero	122	38
TOTAL	304	89

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, 2022, PUGS 2021-2033, levantamiento de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d) Cabecera parroquial de Papallacta

Conforme al PUGS vigente, este asentamiento tiene una superficie de 83,04 Ha, con una población proyectada de 1206 habitantes para el año 2033 y una tasa de crecimiento de 0,0147%. Se destaca que el aumento demográfico es moderado, dado que en el año 2020 la población ascendía a 1012 habitantes, sin sobrepasar la cifra de mil residentes, similar a la situación anterior.

La disposición de la trama urbana muestra irregularidades que se derivan de las condiciones topográficas del terreno. En particular, el Barrio Planicie de Baños se configura como una extensión del área urbana de Papallacta, influenciado por la actividad turística en la región, adoptando un diseño lineal que se ajusta al relieve del suelo circundante.

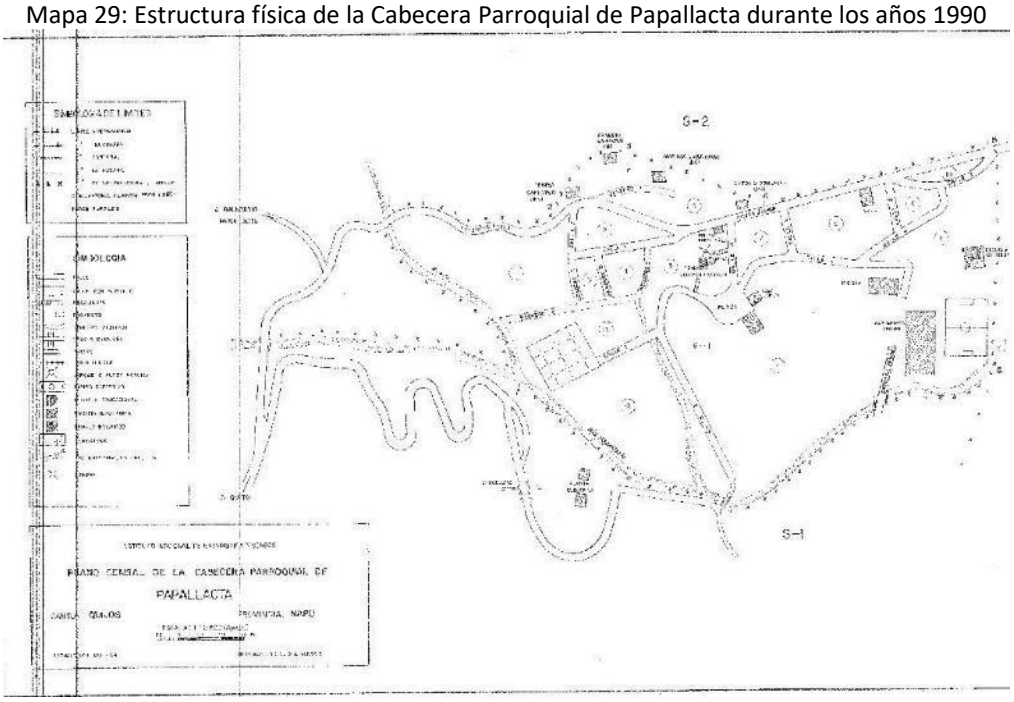
La singularidad turística de la cabecera es su enfoque en aguas termales, esto se refleja en la asignación del 30% del espacio para balnearios, ubicados en gran medida fuera del núcleo central urbano. Se reserva el 15% para equipamientos, el 10% para uso mixto y otro 10% para uso residencial, ajustando la

planificación a las particularidades de la morfología del entorno. Respecto a la ocupación del suelo, se aprecia un 68% de lotes vacantes, indicando un bajo grado de consolidación, con predominio de edificaciones de un piso y menor presencia de estructuras de dos niveles, sugiriendo una adaptación consciente al terreno accidentado. Asimismo, se identifican dos núcleos de asentamientos humanos, siendo el primero el de mayor población, ubicado al norte de la vía E-20 y atravesado por el río Papallacta. El segundo centro poblado se encuentra al norte del primero.

La primera aglomeración urbana se caracteriza por una topografía más accidentada, generando una disposición irregular de manzanas y lotes; no obstante, al norte del río Papallacta, donde el terreno es menos abrupto, se observan áreas fraccionadas más regulares. La vía Interoceánica desempeña un papel fundamental como eje principal de la estructura urbana, extendiéndose desde la cabecera parroquial hasta las termas de Papallacta. El río del mismo nombre actúa como una barrera natural que limita el crecimiento urbano al oeste, mientras que la vía principal que conduce a las termas define la organización del área; a su vez, las condiciones topográficas también han influenciado en la disposición regular del amansamiento en esta zona.

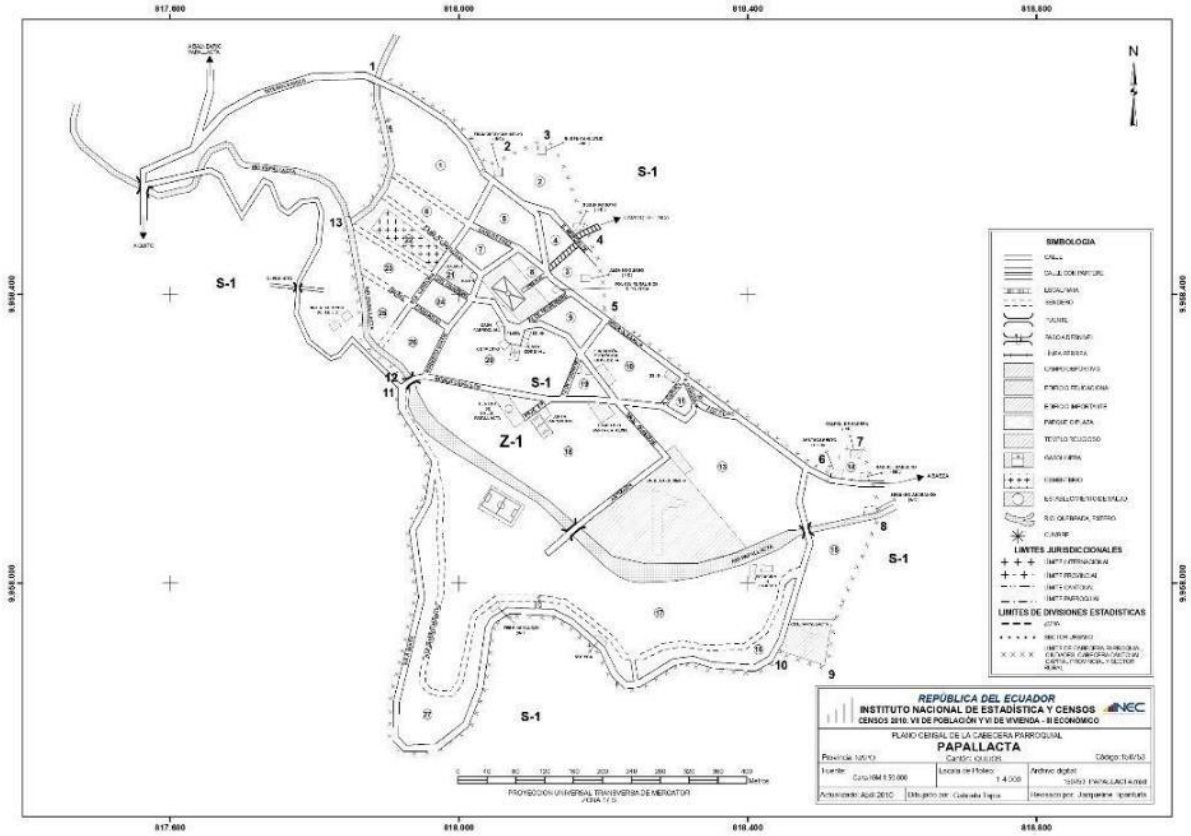
Adicionalmente, los planos registrados en el INEC, que representan los censos de población y vivienda llevados a cabo en 1974, 1990 y 2010, revelan un claro patrón de crecimiento urbano orientado hacia el suroeste, a lo largo del eje vial E-20, destacando la dinámica y expansión de la comunidad en esta dirección. Este fenómeno se traduce en un aumento demográfico de aproximadamente el 20% en el lapso comprendido entre 1990 y 2010.

Mapa 29: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Papallacta durante los años 1990



Fuente: INEC, 1990

Mapa 30: Estructura física de la Cabecera Parroquial de Papallacta durante los años 2010



Fuente: INEC, 2010

Dentro del sector urbanizado (centro poblado), la parroquia Papallacta cuenta con 6 barrios, de acuerdo con los datos del VIII censo de población y VII de vivienda, y con el levantamiento de información. Se estima que la población urbana se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 31: Estimación de la población por barrios en el centro poblado

Barrio	Habitantes	Hogares
San Antonio	55	15
Central	65	18
El Mirador	65	22
EL Cebollar	55	17
EL Rosal	45	11
Valle Hermoso	40	12
TOTAL	325	95

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, 2022, PUGS 2021-2033, levantamiento de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

e) Cabecera parroquial de San Francisco de Borja

En el marco del PUGS vigente, la cabecera parroquial ocupa una extensión de 113,75 Ha, proyectando una población de 3058 habitantes para el año 2033, con una tasa de crecimiento del 0,0197%, misma que se considera baja y lenta, dado que en el año 2020 la población era de 2420 habitantes, lo que implica que en el lapso de 12 años no se superará la cifra de mil habitantes.

En lo que respecta al uso y ocupación del suelo, se señala que el 70% de los lotes permanecen vacantes, mostrando una gran capacidad de acogida para asentamientos humanos. En este contexto, predominan las edificaciones de un piso, siendo las de dos niveles menos comunes. La distribución de uso de suelo se reparte en un 30% para uso residencial y un 27% para uso mixto impulsado por el desarrollo de diversos servicios colindantes al eje vial principal que conecta con las parroquias vecinas.

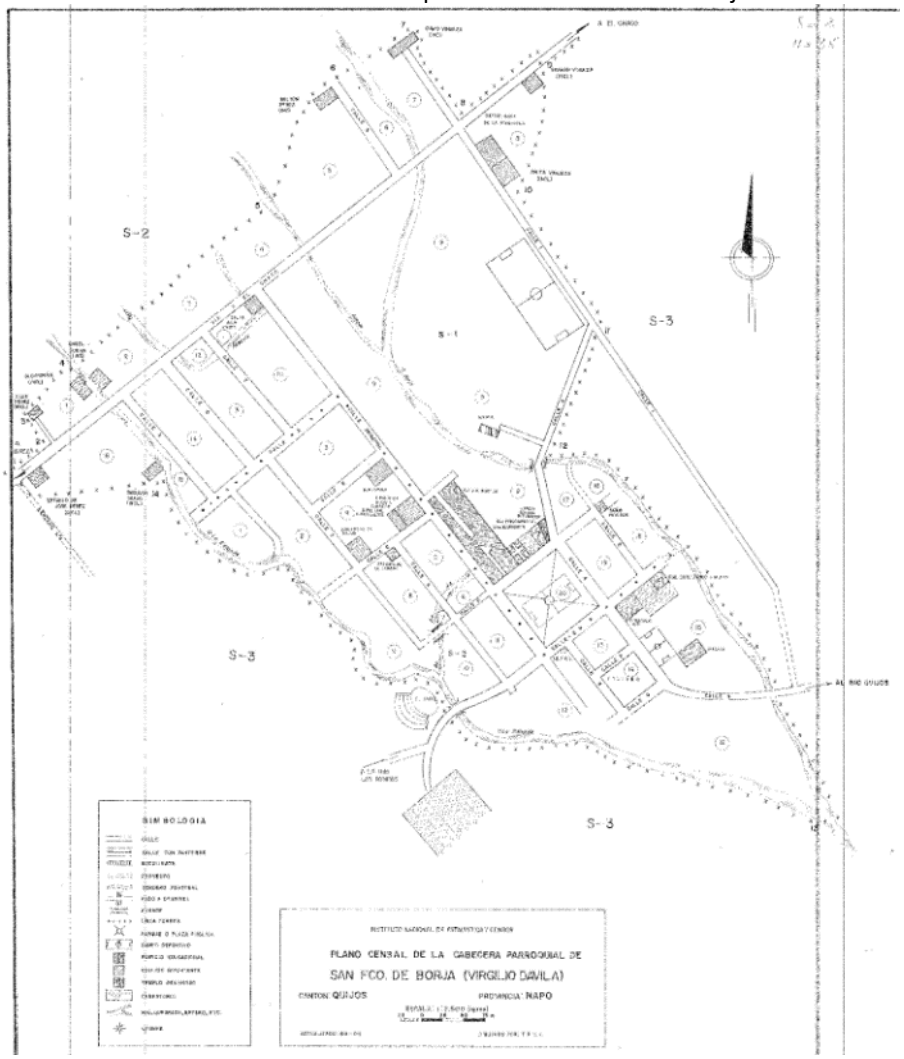
La disposición de los asentamientos se ve fuertemente influenciada por la presencia de la vía E-45, dividiendo la cabecera en cuatro zonas distintas. Estas incluyen un casco antiguo alrededor del parque central, zonas de crecimiento con parcelación del suelo en el lado oeste de la vía E-45, y otra superficie al noroeste con menor presencia de edificaciones, pero con evidencias de un notorio fraccionamiento de terrenos. La estructura vial sigue el eje principal, generando una malla reticular que ordena la disposición de las manzanas en el área urbana, y en su capa de rodadura prevalece la materialidad de lastre en un 37%, seguido por el asfalto con un 25%.

En relación con la cobertura de servicios básicos, se destaca que el suministro de agua potable alcanza el 52%, el alcantarillado abarca el 50%, la electricidad tiene una cobertura del 82%, y la recolección de desechos sólidos se sitúa en el 73%.

Por otro lado, se aprecia una dinámica comercial activa en los barrios centrales cercanos a la vía E-45; además, se sitúan numerosos equipamientos como: administración pública (5), educación (2), recreativo y deportes (9), religioso (2), salud (1), seguridad (2), servicios funerarios (1) y finalmente, transporte (2), lo que resulta un total de 24 instalaciones.

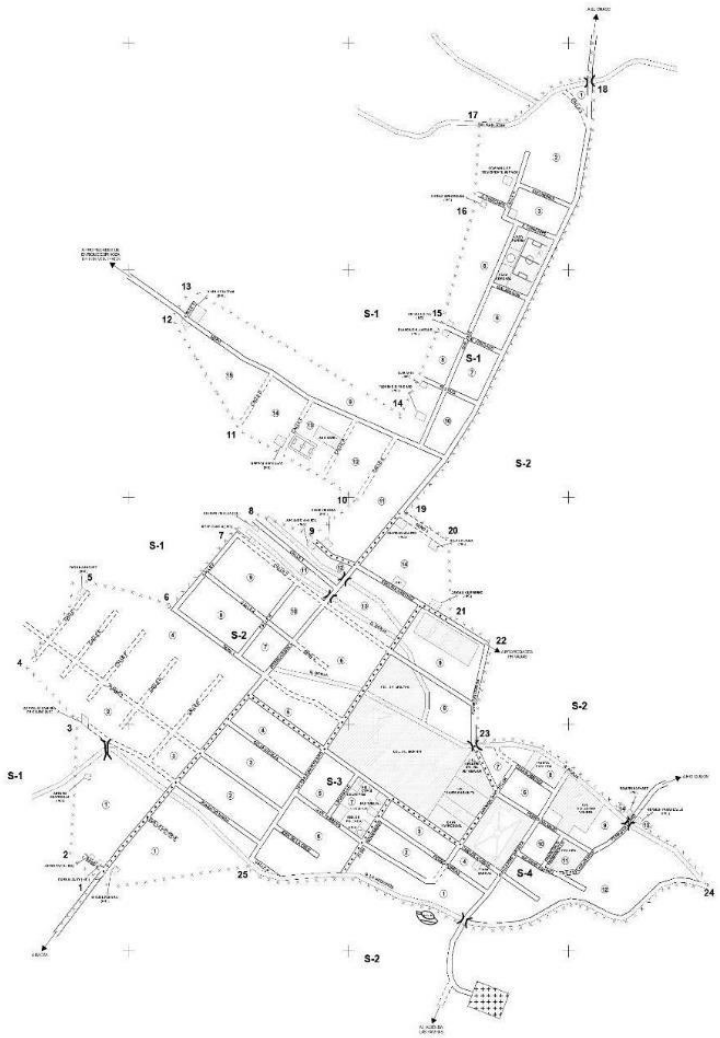
Finalmente, los planos del INEC correspondientes a los censos de población y vivienda realizados en los años 1974, 1990 y 2010 muestran un marcado crecimiento urbano en dirección noroeste, alrededor del eje vial E-45, con un incremento poblacional aproximado del 30% durante el periodo comprendido entre 1990 y 2010.

Mapa 31: Estructura física de la Cabecera Parroquial de San Francisco de Borja durante los años 1990



Fuente: INEC, 1990

Mapa 32: Estructura física de la Cabecera Parroquial de San Francisco de Borja durante los años 2010



Fuente: INEC, 2010.

Dentro del sector urbanizado (centro poblado), la parroquia San Francisco de Borja cuenta con 9 barrios, de acuerdo con los datos del VIII censo de población y VII de vivienda, y con el levantamiento de información. Se estima que la población urbana se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 32: Estimación de la población por barrios en el centro poblado

Barrio	Habitantes	Hogares
Pedro Dalmazo	180	42
Central	250	85
La Florida	380	113
Santa Teresita	280	95
El Carmen	210	65
La Primavera	100	33
El Paraíso	90	35
San Francisco	64	26
San José	450	132
TOTAL	2004	626

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, 2022, PUGS 2021-2033, levantamiento de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

f) Cabecera parroquial de Sumaco

De conformidad con las disposiciones dispuestas en el PUGS vigente, la cabecera parroquial se distingue como la más pequeña entre todos los asentamientos, cubriendo una superficie de 7,20 Ha, con una población de 170 habitantes y una tasa de crecimiento del 0,0112%. La proyección demográfica señala un aumento muy bajo para el año 2033, dado que en el 2020 contaba con solo 147 habitantes, sin superar la marca de mil habitantes, similar al asentamiento precedente.

El desarrollo urbano es limitado, reflejado por un 11% de lotes vacantes, caracterizado por la predominancia de edificaciones de un piso y, en menor proporción, de dos. Los usos de suelo están asociados principalmente a la prestación de servicios, con un 50% destinado a equipamientos y un 48% a uso mixto. La calle 18 de septiembre actúa como eje estructurante y, junto con el parque central, organiza la disposición de las comunidades, definiendo el trazado vial y la distribución de manzanas siguiendo un patrón en damero. La capa de rodadura muestra un nivel de atención muy bajo, principalmente debido a la prevalencia del material lastre (83%) y tierra (17%).

Finalmente, es importante mencionar que este asentamiento carece de un registro de planos elaborados por el INEC durante los censos de población de los años 1974, 1990 y 2010, así como de información demográfica. No obstante, para el 2010, se dispone únicamente de datos poblacionales que categorizan la parroquia en su totalidad como una zona rural, sin distinguir un área urbana específica. No fue hasta la Ordenanza No. 17 del año 2015 que se estableció el límite urbano. Dentro del sector urbanizado (centro poblado), la parroquia Sumaco cuenta con un barrio denominado Barrio Central, se estiman 35 habitantes y 10 hogares.

Es importante considerar 2 barrios que, si bien no se encuentran dentro del conglomerado urbano de las parroquias Papallacta y Baeza, estas oficialmente son concebidas como urbanas de acuerdo con el PUGS 2021-2033. Estos 2 sectores se detallan a continuación:

Tabla 33: Barrios urbanos satélite de acuerdo con el PUGS 2021-2033

Nombre sector	Parroquia	Hab. promedio	Hog. promedio
Planicie de Baños	Papallacta	30	8
Guagrayacu	Baeza	75	28

Fuente: levantamiento en campo, y talleres realizado enero 2024, INEC Censo 2022, PUGS Quijos 2021-2033.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el caso del sector Guagrayacu, este tiene problemas al encontrarse dentro de un área de alto riesgo, tanto natural como antrópico, ya que se encuentra dentro de las franjas de protección de los poliductos, gasoductos, OCP y SOTE, lo cual podría resultar peligroso para un área urbana. Además, presenta características más comerciales.

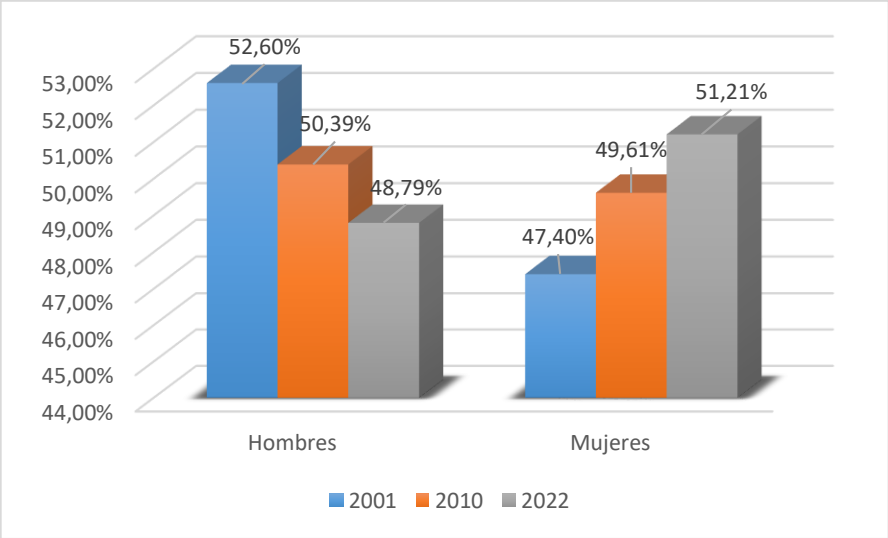
En el caso del sector de las Termas, este interseca dentro de las áreas protegidas del estado y, por tanto, genera un conflicto al estar considerado como área urbana, tomando en cuenta que su declaratoria fue posterior a la declaratoria de creación del Parque Nacional Cayambe Coca.

3.2.2. Demografía

a) Edad y género de la población del cantón Quijos

El cantón Quijos cuenta con una población, según datos obtenidos en el censo 2022 del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), de 6472 personas, de las cuales el 48,79% son hombres y el 51,21% mujeres. Con respecto al porcentaje de género de la población del cantón Quijos, las mujeres superan a los varones en un 2,4%.

Gráfico 2: Población total por género 2010 vs 2022 del cantón Quijos



Fuente: INEC, 2010, 2022
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La población del cantón Quijos, de acuerdo con el censo 2022, representa un 5% de la población total de la provincia del Napo. El porcentaje de crecimiento poblacional del cantón entre el censo 2001 y 2010 fue del 12,20%, mientras que el porcentaje de crecimiento poblacional entre el censo 2010 y 2022 alcanza el 8,44%, lo que significa que el cantón crece moderadamente.

Tabla 34: Población por parroquia y género del cantón Quijos

Parroquia	Hombres	Porcentaje.	Mujeres	Porcentaje.	Total
Baeza	1074	47,61	1182	52,39	2256
San Fco. Borja	1185	47,89	1289	52,10	2474
Cosanga	257	54,56	214	45,43	471
Cuyuja	261	51,79	243	48,21	504
Papallacta	310	48,81	325	51,18	635
Sumaco	71	53,78	61	46,21	132
Total	**3158**	**48,80**	**3314**	**51,20**	**6472**

Fuente: INEC, 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Las dos parroquias más pobladas del cantón Quijos son San Francisco de Borja y Baeza. Entre las dos parroquias suman el 73% de la población.

Las parroquias con menor población del cantón son: Sumaco, con apenas 132 habitantes. La segunda parroquia con menor población es Cosanga, con 471 habitantes. Esta baja en población, según

manifiestan sus habitantes, se debe a la falta de fuentes de trabajo, lo que obliga a optar por la migración, y muchos de los habitantes que salen de Cosanga ya no regresan. Una tercera parroquia con baja población es Cuyuja, con 504 habitantes. De acuerdo con la versión que manifiesta la población, en su parroquia hay dos proyectos estratégicos: el primero es Hidrovictoria, que durante la etapa de construcción contrató mano de obra local, pero en la actualidad entró a la segunda etapa de operación, lo que significa que desplazó mano de obra no calificada local, y consecuentemente, esta fuerza laboral busca otras plazas o fuentes de trabajo fuera de la parroquia.

El segundo proyecto estratégico que ocupaba mano de obra local es el proyecto Hidroeléctrico "Quijos", pero al momento la obra está suspendida y, consecuentemente, cesaron las fuentes de trabajo, lo que también impulsa la migración en busca de otras plazas laborales. Un tercer aspecto motivo para el poco crecimiento demográfico es su geomorfología, ya que el área terrestre es irregular y montañosa en gran medida, lo que dificulta un asentamiento humano con proyección de expansión sostenida. Finalmente, la cuarta parroquia con poca población es Papallacta, con 635 habitantes. Es una parroquia que tiene fuentes de trabajo como granjas ganaderas, proyectos turísticos alrededor de las aguas termales y la gastronomía en los restaurantes existentes.

b) Proporción de la población urbana y rural

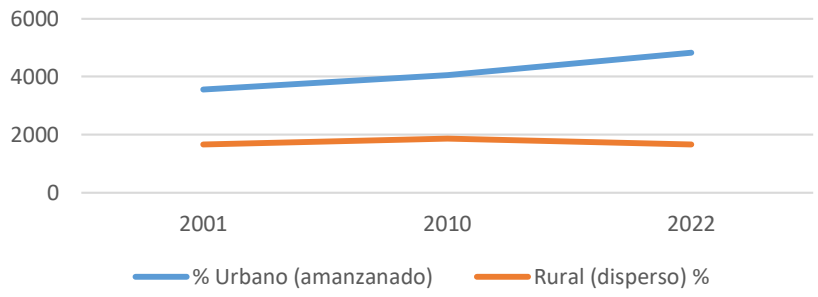
La mayor concentración de población del cantón Quijos está en el área rural, con un 69,54%, mientras que en el área urbana concentra el 30,46% de la población. Sin embargo, es importante recalcar que el INEC toma como urbano únicamente a la cabecera cantonal, es decir, Baeza. Por lo tanto, de acuerdo con los datos de los sectores urbanizados y dispersos, se tienen los siguientes resultados:

Tabla 35: Población en sectores amanzanados y dispersos

Censos	Pob. urbano Amanzanado	% Urbano (amanzanado)	Pob. Rural disperso	Rural (disperso) %	TOTAL
2001	3547	68,15%	1658	31,85%	5205
2010	4061	68,8%	1865	31,2%	5926
2022	4821	74,49%	1651	25,51%	6472

Fuente: INEC, 2001, 2010, 2022
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Gráfico 3: Población en sectores amanzanados y dispersos



Fuente: INEC, 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Se ha realizado un estimado de la población por localidad, valiéndose de entrevistas en territorio y datos consensuados obtenidos en talleres, arrojando los siguientes resultados:

Tabla 36: Habitantes y hogares por sectores del Cantón Quijos

Parroquia	Nombre sector	Hab. promedio	Hog. promedio
Papallacta	Centro Poblado	325	95
	Tambo	180	55
	Jamanco	50	15
	Planicie de Baños	30	8
	Calamancha	20	6
	Chalpi chico	15	5
	El Chalpi	15	5
	Total	635	189
Cuyuja	Centro poblado	304	89
	Guango	10	4
	Maspa	50	12
	Los Cedros	20	5
	La Victoria	30	8
	Alejandría	30	8
	San Víctor (Molana)	10	4
	Quijos Huaico	15	6
	Laurel	20	8
	Jatuntinajua	15	4
	Total	504	148
San Francisco de Borja	Centro poblado	2004	626
	Logmapamba	15	4
	San Fermín	40	15
	Siporumi	15	4
	Río Quijos 2	20	6
	Parada Larca	75	23
	Campo Libre	115	43
	Campo Alegre	50	12
	Victoria	40	15
	El Carmen Alto	20	5
	San José Alto	60	15
	Río Borja	20	5
	Total	2474	773
Sumaco	Centro poblado	35	10
	Río Pacayacu	25	6
	Río Chontayacu	35	9
	Río Borja Alto	7	2
	Río Borja	15	4
	Interoceánica	15	5
	Total	132	36
Baeza	Centro poblado	1972	622
	Guagrayacu	75	28
	Pituro	79	24
	Pucalpa	20	7
	Oritoyacu	35	9
	Río Bermejo 1	35	11
	La Y de Baeza	40	15
	Total	2256	716
Cosanga	Centro poblado	181	55

Parroquia	Nombre sector	Hab. promedio	Hog. promedio
	Santa Lucia de Bermejo	35	12
	Las Palmas	55	15
	Caucheras	75	24
	Logmaplaya	45	12
	Chontas	45	15
	Vinillos	35	15
	TOTAL	**471**	**148**

Fuente: levantamiento en campo, y talleres realizado enero 2024, INEC Censo 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Densidad demográfica

De acuerdo con la información emitida por el INEC, se ha realizado el cálculo de la densidad demográfica en función de la extensión del cantón, es importante señalar que el 72% del territorio pertenece al Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Tabla 37: Densidad poblacional

CENSOS	Población	Área (km^2)	Densidad (hab./km^2)
2001	5205	1590,98	3,27
2010	5926	1590,98	3,72
2022	6472	1590,98	4,07

Fuente: INEC Censos 2001, 2010 y 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La proporción es considerablemente baja, ya que en 20 años el cambio aumento únicamente en menos de 1 hab/Km^2. De acuerdo a los estándares internacionales de ONU hábitat, las densidades recomendadas para una planificación urbana sostenible que establece una relación adecuada entre los habitantes y el espacio urbano es el siguiente:

- Densidad baja: 5000 hab/km^2 o 50 hab/ha
- Densidad media: 10000 hab/km^2 o 100 hab/ha
- Densidad alta: 15000 hab/km^2 o 150 hab/ha

En relación a la densidad poblacional en espacios urbanos tenemos los siguientes datos:

Tabla 38: Densidad poblacional dentro de las áreas urbanas

Parroquia	hab	Hab 2033[4]	Área urbana (ha)	Densidad hab/ha	Densidad hab/ha (2033)
Baeza	1972	2426	127,44	15,47	19,04
Cosanga	181	464	13,93	12,99	33,31
Cuyuja	304	506	22,53	13,49	22,46
Papallacta	325	658	83,04	3,91	7,92
San Francisco de Borja	2004	2668	113,75	17,62	23,45
Sumaco.	35	208	7,2	4,86	28,89

Fuente: INEC, censo 2022 y PUGS 2021-2033
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

[4] Se considera el cálculo de proyección total parroquial es decir incluye la población urbana y rural

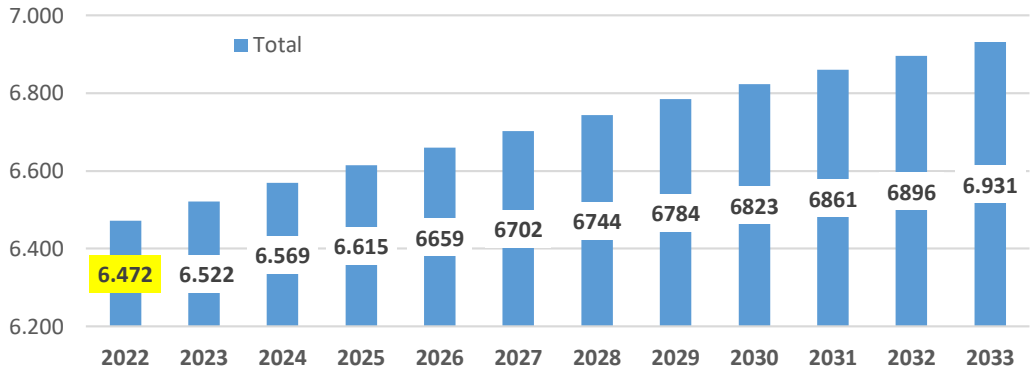
De los datos del cuadro se deduce que las áreas urbanas tienen una capacidad de soporte y de disponibilidad de espacio muy amplia, pues se encuentra por debajo de los 50 hab/ha y para el año 2033 las expectativas de crecimiento proyectan que tampoco llegaría a superar esta cifra, por lo que no sería necesario el aumento de áreas urbanas.

d) Crecimiento poblacional y proyección demográfica

La población del cantón Quijos, de acuerdo con los tres censos poblacionales realizados por el INEC, tiene una tendencia de crecimiento poblacional moderado. Tomando como punto inicial el censo 2001 al censo 2010, la población del cantón Quijos creció en un 12,20%, lo que significa que tuvo un crecimiento promedio anual del 1,35%. Mientras que en el periodo del censo 2010 al 2022, tiene una brecha de 12 años en el periodo censal, la población del cantón creció en un 8,44%, lo que significa que la población tuvo un crecimiento promedio anual del 0,70%, ya comparado con la tasa de crecimiento nacional que se encuentran en el 14,49% entre el censo 2010 – 2022, nos indica que el crecimiento poblacional de Quijos está bajo el ritmo de crecimiento nacional.

Conscientes de que la proyección demográfica es un instrumento indispensable para la planificación, previendo diferentes escenarios en el campo social, demográfico, económico y político, en este caso, en lo que compete al cantón Quijos. De acuerdo con la proyección establecida, tenemos que la población del cantón Quijos tendrá un crecimiento moderado, por lo que se estima que para el año 2033 alcanzará una población total de 6,931 habitantes, siempre que se mantengan las condiciones demográficas actuales.

Gráfico 4: Proyección de la población del cantón Quijos



Fuente: INEC, censo 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

A nivel parroquial, Quijos ha experimentado fenómenos de decrecimiento en tres de sus parroquias rurales: Cosanga, Papallacta y Cuyuja, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 39: Crecimiento poblacional por parroquia

Parroquia	2001	2010	2022	2033
Baeza	1559	1974	2256	2426
Cosanga	642	499	471	464
Cuyuja	521	594	504	506
Papallacta	686	704	635	658
San Francisco de Borja	1797	2116	2474	2668
Sumaco.	--	39	132	208

Fuente: INEC, censo 2001, 2010 y 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Según los datos, Cosanga experimenta un decrecimiento sostenido en el tiempo, donde, de acuerdo con sus propios pobladores, muchos de ellos migran por la falta de oportunidades. Sin embargo, al no tener un sentimiento de arraigo por la tierra, el individuo no regresa o envía remesas, lo que impide evidenciar un proceso de mejoramiento de las viviendas y la calidad de vida. A diferencia de otros migrantes ecuatorianos que envían remesas una vez que se establecen en su nueva residencia. En el caso de Cuyuja, el cierre de proyectos estratégicos afectó al poblamiento de la parroquia. Sin embargo, debido al alto nivel de riesgo que presentan las condiciones físicas y naturales, podría considerarse positivo si el motivo de abandono es una reubicación a sectores más seguros.

Finalmente, en el caso de Papallacta, este se basa en la transformación del suelo urbano. Dado que la mayoría de la población tiene una actividad fuerte en el turismo, se observa un proceso de transformación hacia una zona comercial y ofertante de servicios. Todas estas condiciones deben tenerse en cuenta en las proyecciones parroquiales, ya que estas poblaciones deberían reducirse o al menos mantener su población actual, a menos que se presenten condiciones externas más favorables o que cambien la dinámica social actual. Para el 2033 se espera que la población se incremente en 459 habitantes y que llegue los 7000 habitantes pasado el año 2035, bajo este análisis el crecimiento población es bajo en relación a la media nacional, cual hace que el espacio para residencia sea suficiente con los límites urbanos actuales.

3.2.3. Aspectos socioeconómicos

En el caso de Quijos, la economía se deriva de variadas actividades productivas que se centran en proveer bienes y servicios. El sector ganadero y agrícola son los más importantes, seguidos de otras actividades como el turismo y los servicios públicos y privados, desempeñando un papel fundamental para dinamizar la economía cantonal y del valle del Quijos en general.

La actividad ganadera, sin duda, es la actividad económica y productiva más importante del cantón Quijos. Se practica en todas las parroquias y en todos los espacios del cantón Quijos. La ganadería tiene principalmente el propósito de la producción de leche, pero en los últimos años, el ganado multipropósito se ha vuelto más numeroso en el cantón. Sin embargo, hasta el día de hoy, nos manifiestan que la actividad cada vez es menos rentable, lo que provoca que la actividad entre cada vez más en abandono, especialmente en sectores como Cuyuja y Papallacta. En cuanto al número de animales existentes en la parroquia, se ha logrado obtener información sobre el número de animales por parroquia, el cual se muestra a continuación:

Tabla 40: Número de cabezas de ganado por parroquia

Parroquias	Terneros < a 1 año (Terneros)	Terneras < a 1 año (Terneras)	Vaconas 1 a 2 años (Vaconas)	Toretes 1 a 2 años (Toretes)	Machos > 2 años (Toros)	Hembras > 2 años (vacas)	Búfalos	Total
Cosanga	142	173	416	384	343	658	0	2116
Baeza	227	231	437	412	427	814	0	2548
Borja	280	363	581	467	540	1280	3	3514
Cuyuja	284	273	590	487	308	1012	0	2954
Sumaco	197	85	200	434	430	355	0	1701
Papallacta	91	167	372	233	115	513	0	1491
TOTALES	1221	1292	2596	2417	2163	4632	3	1324

Fuente: Agrocalidad - Visita de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Se pudo observar que el 32% son vacas, las cuales se consideran para la producción de leche. En el caso de los toros, hay un 15% de animales con tendencia al crecimiento, especialmente para ganado de carne. También se pudo constatar que hay 1 búfalo hembra y 2 búfalos macho, que son especies nuevas introducidas por los productores del sector. Las razas de doble propósito más comunes son: Guserat, Simmental, Brahman, Girolando; las cuales tienen el uso de leche y carne. La característica es que estas se ubican en las zonas más montañosas como Cuyuja. En el caso de los animales para producción de leche, las razas existentes en el cantón son: Holstein, Montbéliarde, Jersey, Brown Swiss, Normando y mestizo. En referencia al número de predios por parroquia donde se ha identificado la presencia de ganado, se detalla a continuación:

Tabla 41: Número de cabezas de ganado por parroquia

Parroquias	Total	Predios
Cosanga	2116	132
Baeza	2548	136
Borja	3514	183
Cuyuja	2954	185
Sumaco	1701	122
Papallacta	1491	98
TOTALES	14324	856

Fuente: Agrocalidad - Visita de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Los datos para el Ecuador establecen que hay 1,48 cabezas de ganado por hectárea, con un periodo de recuperación de potreros de 1 a tres meses dependiendo del sector, ya que en la zona baja del cantón al ser húmedo este periodo se reduce, en el caso de las zonas altas, Cuyuja y Papallacta el pasto puede tardar en regenerarse hasta 3 meses, estos datos son corroborados por los pobladores a través de los talleres ciudadanos. Manifiestan además que, con el fin de mejorar las condiciones económicas, es necesario contar con grandes espacios de terreno de manera que pueda albergar un mayor número de cabezas de ganado, sin embargo, la topografía del territorio impide un desarrollo óptimo de esta actividad. En referencia a los precios y rentabilidad, este se da con un margen de venta del ganado en pie entre los 150 $ y 300 $. Si el animal se adquiere pequeño, este margen se alcanza a partir del segundo año, libre de gastos en vacunas suplementos y mantenimiento de potreros.

La producción láctea es la actividad derivativa de la ganadería más importante en Quijos. En esta intervienen pequeños, medianos y grandes productores que se han organizado para la comercialización de la leche a través de centros de acopio. De acuerdo a lo conversado con funcionarios del MAG y varios productores, se estima que hay al menos 300 proveedores de leche cruda, la problemática con este sector productivo se da en los pequeños productores donde el precio del litro de venta de leche cruda es bajo y la alta competencia en el territorio hace que cada vez el modelo de negocio sea menos rentable, especialmente para familias que solo se dedican a esta actividad el cual no deja una utilidad a pesar de pertenecer a asociaciones o estar cooperados, también el espacio físico es una limitante pues los animales no pueden permanecer en potreros con pendientes con inclinaciones pronunciadas.

La diversidad de producción es una de las principales características que tiene Quijos, donde las variadas condiciones edafológicas, de altitud y climáticas en los diferentes sectores y parroquias del cantón son un factor determinante para definir la siembra o la actividad productiva que se puede realizar en cada uno de estos lugares. Es importante también recalcar que, si bien la actividad agrícola es importante, la actividad más relevante es la ganadera. Los cultivos más significativos que se producen son la naranjilla,

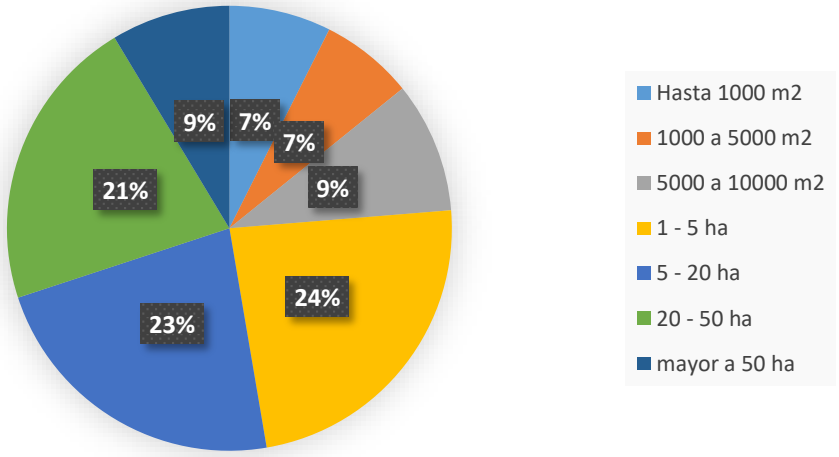
el tomate de árbol, el maíz, los tubérculos, los granos, entre otros, se tiene el dato de 552 personas dedicadas a esta actividad, adicionando que la actividad agrícola ha adquirido una nueva práctica que es la implementación de invernaderos con áreas superiores a los 2800 m^2, que se han identificado en los recorridos en territorio. De acuerdo al catastro rural el tamaño promedio de los lotes es el siguiente:

Tabla 42: Número de lotes en el sector rural del cantón Quijos

Nro.	Tamaño promedio de predios m2	Número lotes
1	Hasta 1000	152
2	1000 a 5000	139
3	5000 a 10000	195
4	1 - 5 ha	484
5	5 - 20 ha	464
6	20 - 50 ha	439
7	mayor a 50 ha	177
	TOTAL	2050

Fuente: Emisión rural GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Gráfico 5: Número de lotes en el sector rural del cantón Quijos



Fuente: Emisión rural GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

El 23% de los lotes son menores a 1 hectárea, debido a su tamaño estos pertenecen a pequeños agricultores y ganaderos, en el caso de los lotes entre 1 a 5 ha, corresponden al 24%, considerando a estos predios productivos, en el caso de lotes de 5 a 20 ha corresponden al 23%, sin embargo, es importante esclarecer que mientras más grande son los lotes, mayores problemas tendrán para generar producción y aprovechamiento agrícola, debido a las condiciones topográficas y por la mayor probabilidad a que intersequen con áreas protegidas.

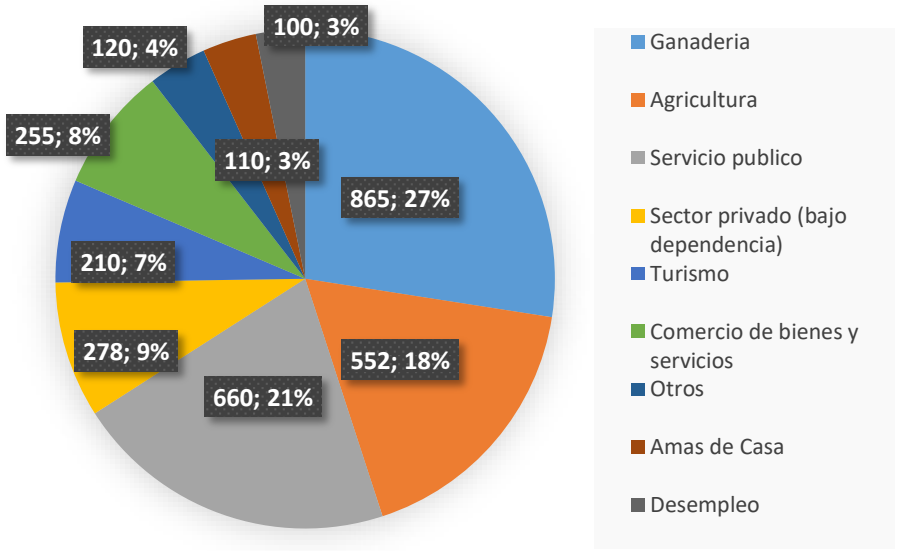
Estos datos explican por qué la actividad ganadera es cada vez menos rentable, así también la visión territorial actual y la propuesta de gobierno del Alcalde para el periodo 2023-2027, coinciden en buscar alternativas sustentables para la población, por lo que es determinante buscar alternativas de negocio espacialmente para los pequeños productores que se dedican a la ganadería.

En el cantón, existe una variedad de negocios minoristas como tiendas, panaderías, comedores, hospedajes, venta de ropa, entre otros, que generan ingresos a las familias. Los centros de comercio más

importantes son Baeza y San Francisco de Borja, donde la cabecera cantonal genera su movimiento comercial adicional, producto de los servicios públicos como Empresa Eléctrica, Municipio, BanEcuador, Hospital, entre otros. Mientras que poblaciones como Cuyuja, Cosanga y Sumaco están mucho más relacionadas con las actividades rurales. Los productos manufacturados son adquiridos fuera del cantón, principalmente en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). La compra de productos de consumo masivo fuera del cantón hace que el costo de los productos a nivel local aumente.

En relación a las actividades de industriales dentro del cantón Quijos son escasas, con pocas iniciativas privadas que más bien son industrias de tipo artesanal como el procesamiento de pulpa de frutas, la producción de lácteos o fabricación al por menor de licores, por lo que, las únicas industrias o actividades de alto impacto se centran en el transporte de hidrocarburos y la generación de electricidad, siendo este tipo de actividades consideradas como estratégicas para el estado, por lo que es el estado central quien las regula directamente, finalmente, los espacios considerados como industriales como la Y de Baeza no son ocupados, y este sector del cantón en la actualidad apenas lo ocupa una estación de servicio, vulcanizadores pequeñas y restaurantes, entre las razones que se atribuye a la no ocupación del suelo para esta actividad son los conflictos con los derechos de vía de las tuberías de la industria hidrocarburífera que limitan la construcción, terrenos con pendientes pronunciadas, vialidad rural en mal estado y escasa oferta de servicios logísticos para implementar industrias de alto impacto, de acuerdo al PUGS 2021-2033, el área para esta actividad es de 500 m^2, donde los espacios industriales de acuerdo a los usos de suelo coinciden con las estaciones de bombeo de hidrocarburos e infraestructura relacionada a hidroeléctricas que actualmente ya están en operaciones, el único espacio existente es el sector de la Y de Baeza, donde las pendientes existentes, la limitación para la construcción por las franjas de protección de tuberías y de protección por la presencia del río Quijos, otros factores como la falta de infraestructura de servicios públicos, agua, alcantarillado construcción de vías de acceso, patios de maniobras para vehículos livianos reducen el área útil y hacen que el requerimiento para un terreno industrial de medio y alto impacto deba tener un gran espacio por lo que 500m^2, sería muy reducido, considerando previsiblemente que las actividades industriales que buscarían emplazarse en este sector serian relacionadas a prestar servicios petroleros, se buscó referencias en páginas web como www.plusvalia.com sobre los tamaños promedios de lotes industriales en parques industriales donde se encontró bodegas industriales desde los 679 m^2, sin embargo estas no contaban con patios de maniobras, espacios de estacionamientos y se encontraban en sectores urbanos consolidados, en sectores menos densificados y ciudades medianas y pequeñas como Azogues, Loreto, La Concordia los lotes industriales van desde los 1050 m^2, hasta superiores a los 20000 m^2, por lo que se recomendara usar este parámetro para establecer lotes en estos espacios industriales. En relación a las actividades productivas que general economía en el cantón a continuación se detalla a que se dedica la Población Económicamente Activa (PEA).

Gráfico 6: Actividades productivas en el cantón



Fuente: Censo INEC, 2022, trabajo de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

De los datos obtenidos las actividades predominantes son la agricultura y ganadería, llegando al 45% de la PEA, seguido del servicio público, siendo este uno de los grandes empleadores del territorio, pues representa el 21%, el trabajo bajo dependencia en el sector privado es del 9%, los principales empleadores son la industria petrolera y operadores turísticos especialmente en Papallacta, siendo el turismo la sexta actividad más importante y dando empleo al 7% de la PEA, además que si tomamos en cuenta a empleados bajo dependencia de empleadores, el porcentaje aumentaría.

Las condiciones de naturalidad y las características del territorio la han convertido en un sitio ya posicionado para la presencia de cierto turismo especializado. Cuando hablamos de turismo en Quijos, justamente se entiende como el modelo económico deseado para el cantón y que se convierta en la actividad productiva más relevante.

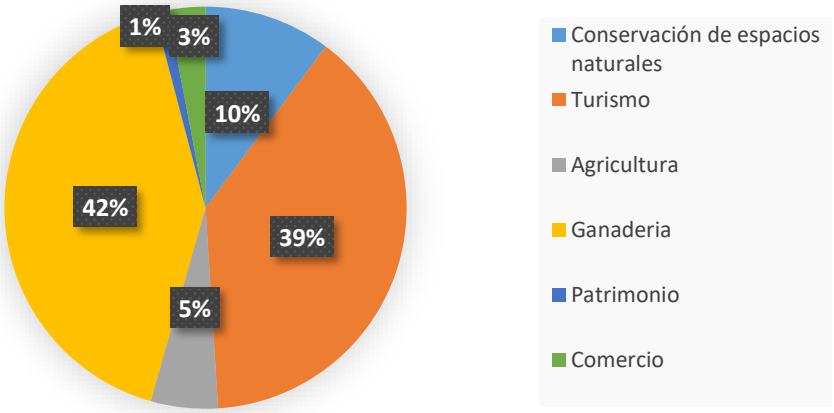
En referencia a los datos y entrevistas de campo, Papallacta es el único sector con una posición nacional reconocida, por lo que el turismo es constante en este sector. Desde el jueves hasta el domingo, la mayoría de los habitantes del sector se dedican a esta actividad. En cuanto a los precios, estos varían en relación al establecimiento que se desee acudir, en hostales con categorías menores a 5 estrellas por ejemplo en Baeza el costo por noche ronda los 10 a 20$, tomando en cuenta que establecimientos como Termas de Papallacta están categorizados como 5 estrellas y, por tanto, sus servicios tienen un costo más alto. Mamallacta, por ejemplo, ofrece servicios de alojamiento con habitaciones desde el valor de 20 dólares/noche para mochileros y una habitación que puede costar hasta 150$/noche para 5 personas, además existen 20 establecimientos como cabañas de descanso que se ofertan en plataformas de internet con precios que rondan desde los 20$ por noche hasta los 120$, no solamente en Papallacta también en quintas y cabañas de parroquias como Sumaco, Baeza y San Francisco de Borja.

En visitas al territorio se logró establecer, con respecto a este tipo de negocios los espacios que utilizan para su emplazamiento en especial en espacios rurales, donde además de la infraestructura de descanso y pernoctación, logística, bodegas y estacionamientos, se ofrecen espacios para otras actividades relacionadas al turismo de relajación y disfrute del paisaje, donde se requieren en promedio 2000 m^2, de espacio por lo que será necesario considerar estos datos para las propuestas. Todas estas iniciativas son

importantes para establecer a qué actividad debe apuntar el cantón, para realizar un cambio de modelo de negocio donde el turismo podría ser la gran alternativa.

Además, es importante mencionar que el 7% de la población económicamente activa se dedica a la actividad turística, siendo una actividad que por precio manejado es mucho más rentable que la actividad ganadera al por menor, genera menores impactos ambientales y si bien requieren gasto fuerte de inversión inicial estos se pueden recuperar en menor tiempo al tener una rentabilidad más alta, por lo que se debe facilitar los accesos a crédito para esta actividad y trabajar en facilitar el desarrollo de la actividad. Adicionalmente en los talleres ciudadanos y encuestas web se preguntó: ¿cuál es el principal potencial que tiene el cantón?, donde se recibió 405 respuestas, con un nivel de confianza del 95% y un error de 5%, se obtuvo los siguientes resultados:

Gráfico 7: Opinión ciudadana sobre el principal potencial del cantón



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

De acuerdo a los datos el 39% de la población cree que el turismo es el potencial del cantón y en el cual se debería trabajar para que se convierta en el principal motor de economía.

3.2.4. Clasificación del suelo vigente

a) Suelo Urbano

De acuerdo a las competencias constitucionales, la determinación del uso y control del suelo está en manos de los gobiernos municipales. El GAD Municipal de Quijos al momento cuenta con dos instrumentos de planificación: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para el periodo 2021-2033. Este documento regula el suelo de todo el territorio cantonal. Dentro del componente estructurante se encuentran delimitadas todas las áreas urbanas, como se ilustra en la siguiente tabla:

Tabla 43: Delimitaciones de áreas urbanas en el Cantón Quijos

Centro poblado	Habitantes	Superficie (ha)	Densidad (habitantes/ha)
Baeza	1972	127,44	15,5
Cosanga	181	13,93	13,0
Cuyuja	304	22,53	13,5
Papallacta	325	83,04	3,9

Centro poblado	Habitantes	Superficie (ha)	Densidad (habitantes/ha)
San Francisco de Borja	2004	113,75	17,6
Sumaco	35	7,2	4,9
TOTAL	**4821**	**367,89**	

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, 2022, PUGS 2021-2033, levantamiento de campo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

El área urbana total del cantón Quijos, determinada en el PUGS cantonal vigente, tiene una superficie de 367,89 ha.

b) Suelo rural

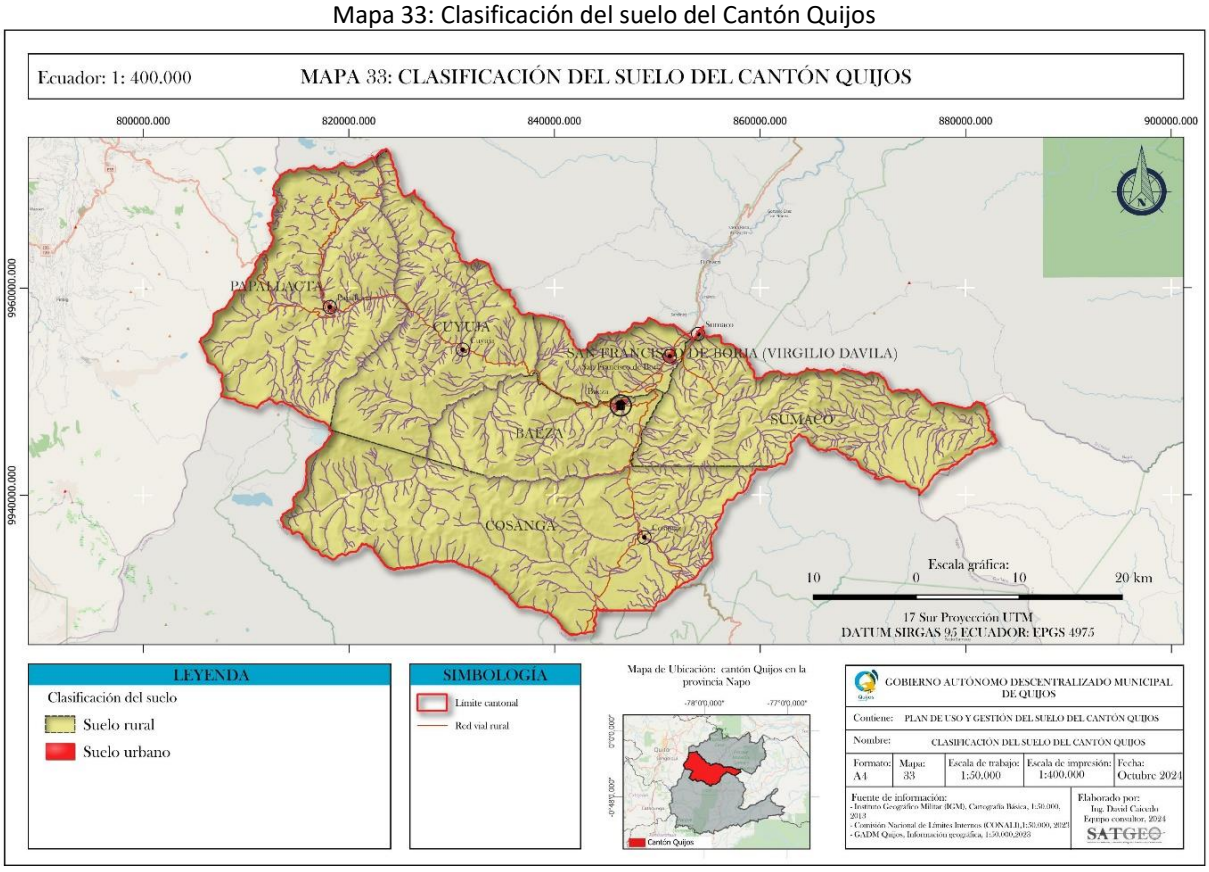
De acuerdo a los instrumentos vigentes, el suelo rural se subclasifica de acuerdo a lo expuesto en la Tabla siguiente. Únicamente el 1,32% restante de área del cantón, corresponde a la clasificación como zona urbana.

Tabla 44: Clasificación del suelo del cantón Quijos

Clasificación del suelo	Porcentaje (%)
Aprovechamiento extractivo	1,35
Producción	9,66
Suelo de protección	87,70

Fuente: Catastro GADM Quijos.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

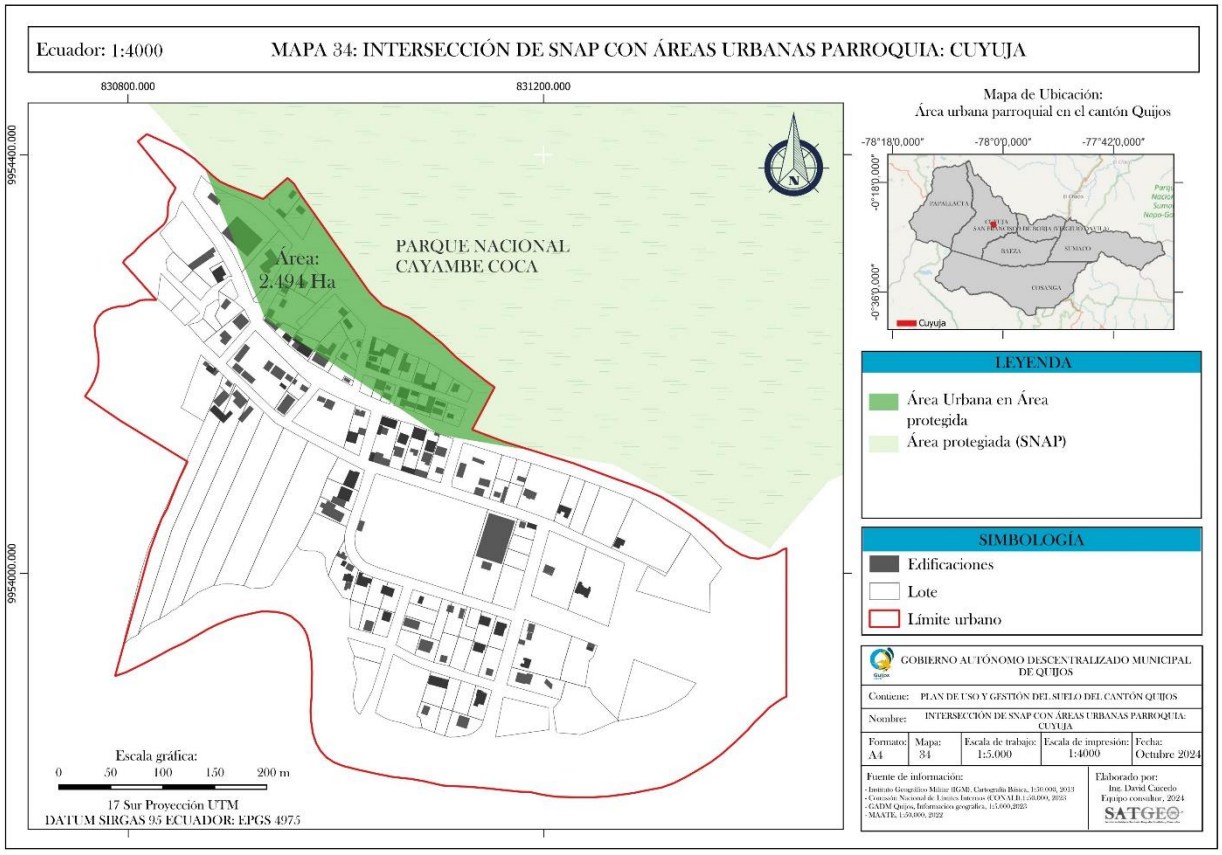
Mapa 33: Clasificación del suelo del Cantón Quijos



Fuente: Catastro GADM Quijos.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

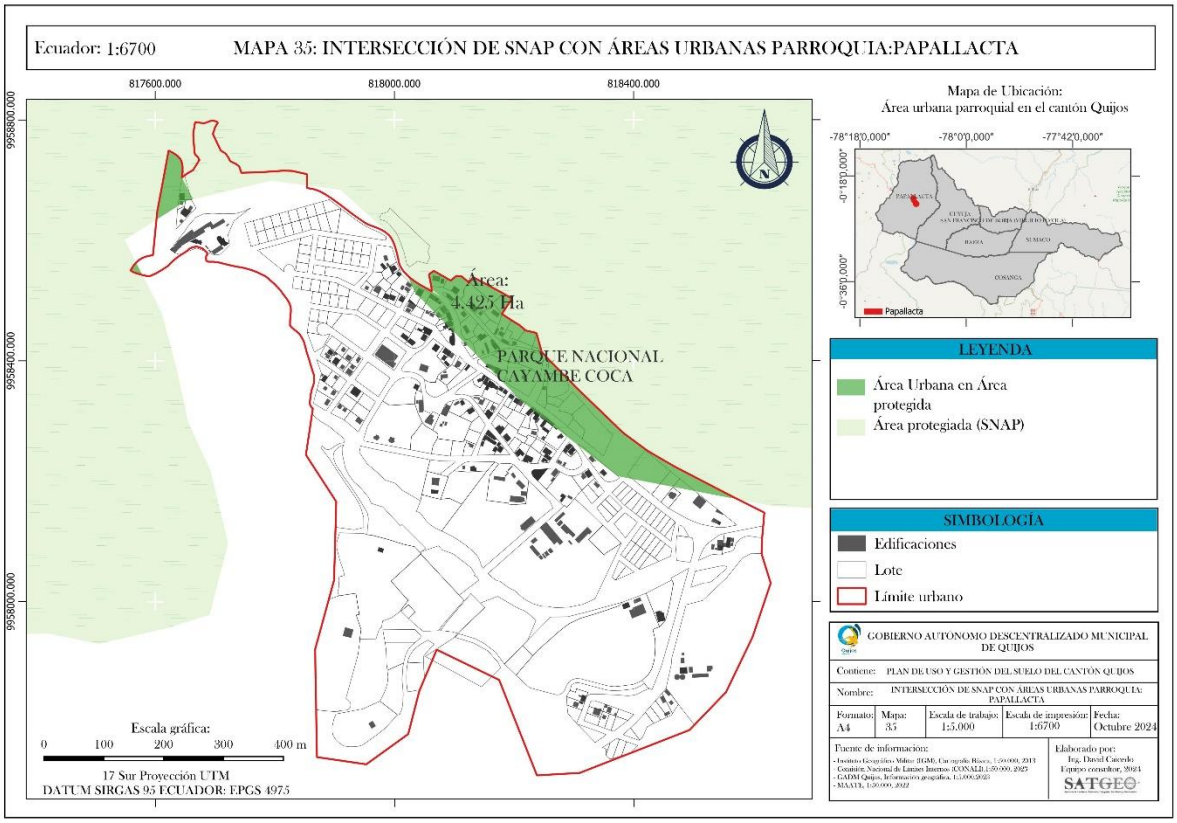
Con respecto a la subclasificación de uso del suelo, cabe mencionar la problemática de acuerdo con el PUGS vigente respecto a la intersección de zonas urbanas con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, particularmente el Parque Nacional Cayambe Coca, con los poblados de Cuyuja, San Francisco de Borja y la planicie de Baños en Papallacta.

Mapa 34: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia Cuyuja



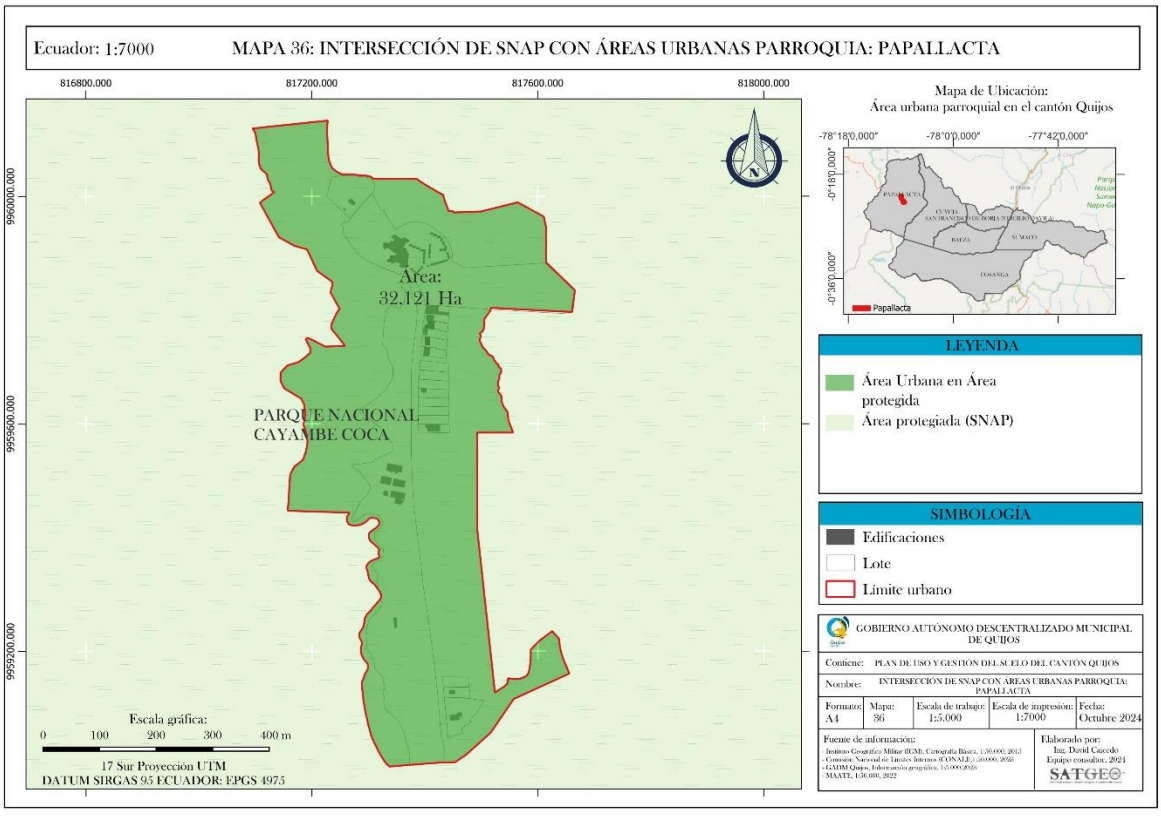
Fuente: Catastro GADM Quijos, MAATE 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 35: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia Papallacta



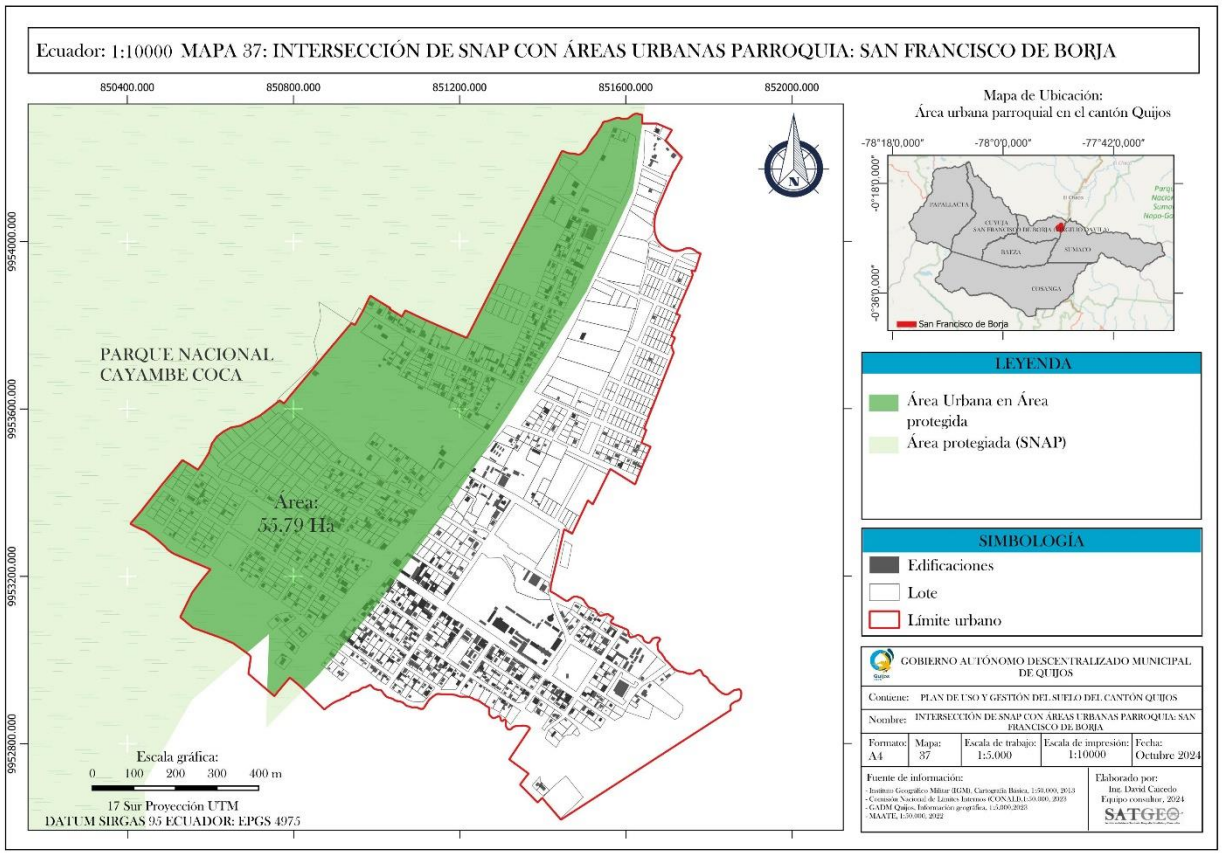
Fuente: Catastro GADM Quijos, MAATE 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 36: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia Papallacta



Fuente: Catastro GADM Quijos, MAATE 2022
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 37: Intersección de SNAP con áreas urbanas parroquia San Fco. de Borja



Fuente: Catastro GADM Quijos, MAATE 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En la Sección tercera de la Constitución del Ecuador, bajo el tema de Patrimonio natural y ecosistemas, el art. 404 establece: *"El patrimonio natural del Ecuador, único e invaluable, comprende, entre otras, las formaciones físicas, biológicas y geológicas cuyo valor desde el punto de vista ambiental, científico, cultural o paisajístico exige su protección, conservación, recuperación y promoción. Su gestión se sujetará a los principios y garantías consagradas en la Constitución y se llevará a cabo de acuerdo con el ordenamiento territorial y una zonificación ecológica, de acuerdo con la Ley."*

Con ello se establece una zonificación del área protegida como estrategia que permite el manejo y la organización del territorio en función de la categoría de manejo. La división del territorio en unidades de manejo con normas de uso reglamentado es un instrumento normativo para los diferentes actores que interactúan con el área protegida. Este punto particular obliga a coordinar acciones del uso del suelo en los sectores que intersecan con el área protegida. La zonificación actual establece que las zonas de conflicto actuales se encuentran dentro de la Zona de Uso Sustentable.

3.2.5. Grados de ocupación

De acuerdo con el Censo 2022, existen 2846 viviendas, de las cuales 2827 son particulares y 19 son colectivas. Es un dato destacado, ya que la propiedad horizontal es una opción constructiva que se está dando. Del total de viviendas censadas, 337 están desocupadas y 509 son viviendas de temporada.

Tabla 45: Ocupación de viviendas

Indicador	Numero	%
Viviendas con personas presentes	1946	73,61
Viviendas con personas ausentes	35	1,23
Viviendas desocupadas	337	12,03
Viviendas de temporada	509	11,57
Viviendas colectivas	19	1,54
TOTAL	**2827**	**100%**

Fuente: Censo 2022, INEC.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 46: Ocupación de viviendas por parroquia

Indicador	Baeza		Cosanga		Cuyuja		Papallacta		San Fco de Borja		Sumaco	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Viviendas con personas presentes	686	69,15	144	53,33	143	64,71	180	63,83	761	77,18	32	33,68
Viviendas con personas ausentes	15	1,51	2	0,74	0	0,00	6	2,13	10	1,014	2	2,11
Viviendas desocupadas	124	12,50	32	11,85	27	12,22	25	8,87	116	11,76	13	13,68
Viviendas de temporada	157	15,83	92	34,07	51	23,08	67	23,76	94	9,53	48	50,53
Viviendas colectivas	10	1,01	0	0,00	0	0,00	4	1,42	5	0,50	0	0,00
TOTAL	**992**	**100,00**	**270**	**100**	**221**	**100**	**282**	**100**	**986**	**100**	**95**	**100**

Fuente: Censo 2022, INEC.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a) Cabecera parroquial: Baeza

En la cabecera cantonal Baeza, existen registrados catastralmente 825 predios, de los cuales 238 no están edificados, es decir, un 28,85% del total. Estos predios se ubican mayormente en los barrios Vista Hermosa, Los Nogales, Jardines del Valle y Teresa Medina. A pesar de ello, el indicador de edificabilidad para la parroquia (71,15%) es favorable e indica que hay un alto grado de ocupación en la cabecera cantonal.

Tabla 47: Ocupación del suelo de la parroquia Baeza

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
74	1507500101001	2339,51	5	126,41	100	5,40	Formación
34	1507500101002	4224,83	6	215,64	100	5,10	Formación
89	1507500101003	4984,87	11	506,01	100	10,15	Formación
87	1507500101004	2890,84	9	437,08	100	15,12	Formación
36	1507500101005	15804,31	1	742,16	100	4,70	Formación
37	1507500101006	40965,95	1	294,10	100	0,72	Formación
41	1507500101007	5474,15	17	805,51	100	14,71	Formación
42	1507500101008	4803,87	16	847,20	100	17,64	Formación

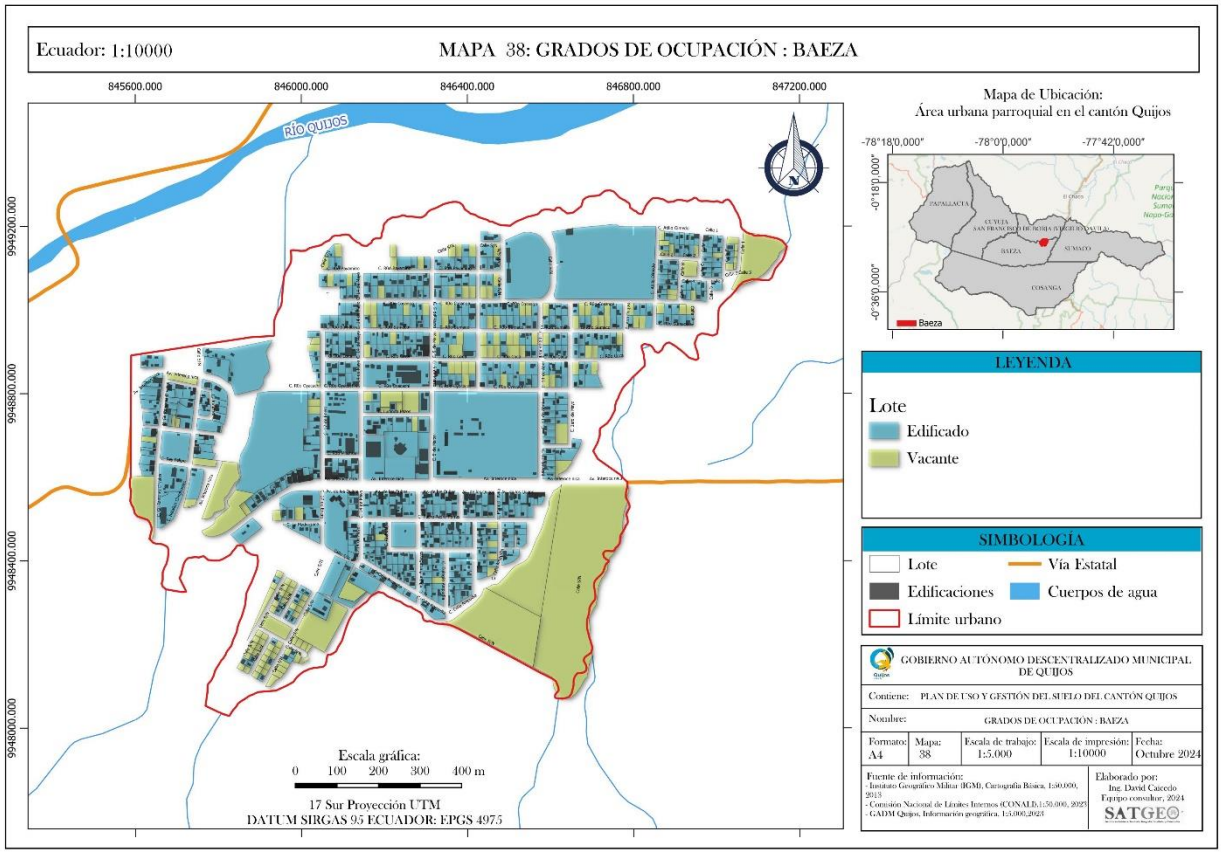
Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
46	1507500101009	2069,55	9	265,46	100	12,83	Formación
47	1507500101011	1315,02	1	0,00	100	0,00	Formación
48	1507500101012	4611,47	16	995,18	100	21,58	Formación
31	1507500101016	2775,62	6	215,86	100	7,78	Formación
51	1507500101017	5942,33	12	893,00	100	15,03	Formación
54	1507500101018	9496,97	21	1955,50	100	20,59	Formación
55	1507500101020	4222,95	9	480,53	100	11,38	Formación
53	1507500101021	4253,93	9	845,64	100	19,88	Formación
28	1507500101022	9459,09	20	1143,05	100	12,08	Formación
58	1507500101024	5992,16	12	606,58	100	10,12	Formación
59	1507500101025	8411,42	18	1084,77	100	12,90	Formación
56	1507500101027	3626,25	9	610,52	100	16,84	Formación
57	1507500101028	7176,17	16	792,82	100	11,05	Formación
60	1507500101029	2876,49	10	473,83	100	16,47	Formación
61	1507500101030	3575,05	8	314,34	100	8,79	Formación
44	1507500101031	4420,95	10	477,13	100	10,79	Formación
88	1507500101034	7206,06	16	1245,61	100	17,29	Formación
49	1507500101035	3573,36	8	548,30	100	15,34	Formación
50	1507500101036	8330,16	17	693,48	100	8,32	Formación
52	1507500101038	5989,74	9	720,81	100	12,03	Formación
30	1507500101039	9440,20	21	2506,09	100	26,55	Conformación
26	1507500101041	4859,61	11	1334,59	100	27,46	Conformación
82	1507500101042	2973,32	8	260,73	100	8,77	Formación
38	1507500101044	4855,03	10	1068,65	100	22,01	Formación
40	1507500101045	9520,10	1	3188,35	100	33,49	Conformación
65	1507500101047	5970,49	12	1117,09	100	18,71	Formación
66	1507500101048	8391,65	17	1168,36	100	13,92	Formación
64	1507500101050	3632,41	8	526,79	100	14,50	Formación
67	1507500101051	4187,65	7	355,15	100	8,48	Formación
27	1507500101052	3068,57	1	71,52	100	2,33	Formación
63	1507500101053	7327,31	13	1115,79	100	15,23	Formación
68	1507500101054	51085,62	1	1485,55	100	2,91	Formación
71	1507500101055	7934,21	10	1017,58	100	12,83	Formación
62	1507500101056	11989,82	1	2570,37	100	21,44	Formación
84	1507500101057	36660,43	10	939,10	100	2,56	Formación
70	1507500101059	23412,91	14	5062,34	100	21,62	Formación
90	1507500101061	4830,72	8	626,75	100	12,97	Formación
69	1507500101062	4031,62	10	2168,85	100	53,80	Complementación
86	1507500101063	11414,33	24	2219,91	100	19,45	Formación
72	1507500101064	6398,41	5	1247,96	100	19,50	Formación
4	1507500101065	11952,87	11	2126,56	100	17,79	Formación
5	1507500101066	7563,92	14	2457,45	100	32,49	Conformación

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
6	1507500101067	5404,07	15	1876,05	100	34,72	Conformación
7	1507500101068	4564,14	10	2002,37	100	43,87	Conformación
76	1507500101069	6850,13	15	1779,59	100	25,98	Formación
12	1507500101070	3312,61	8	601,04	100	18,14	Formación
11	1507500101071	6354,58	17	1318,43	100	20,75	Formación
1	1507500101072	7423,39	17	2043,62	100	27,53	Conformación
8	1507500101073	3411,74	1	21,48	100	0,63	Formación
9	1507500101074	10593,10	27	2738,03	100	25,85	Formación
13	1507500101076	2236,56	2	368,35	100	16,47	Formación
14	1507500101078	6372,50	15	1339,45	100	21,02	Formación
2	1507500101079	6593,36	15	1499,70	100	22,75	Formación
15	1507500101080	1270,78	2	287,61	100	22,63	Formación
3	1507500101081	1408,57	2	232,82	100	16,53	Formación
16	1507500101082	2329,80	5	645,76	100	27,72	Conformación
80	1507500101084	2699,99	12	210,40	100	7,79	Formación
79	1507500101085	2700,00	12	406,60	100	15,06	Formación
23	1507500101086	11270,93	6	418,48	100	3,71	Formación
22	1507500101087	2740,39	8	182,35	100	6,65	Formación
21	1507500101088	3150,00	14	219,49	100	6,97	Formación
10	1507500101089	3150,00	14	239,95	100	7,62	Formación
19	1507500101090	2264,26	1	0,00	100	0,00	Formación
18	1507500101091	1571,03	4	37,75	100	2,40	Formación
20	1507500101092	4591,09	2	91,10	100	1,98	Formación
25	1507500101093	921,48	2	267,09	100	28,98	Conformación
17	1507500101094	530,24	1	49,60	100	9,35	Formación
78	1507500101096	10278,13	4	318,09	100	3,09	Formación
75	1507500101098	106211,52	3	0,00	100	0,00	Formación
77	1507500101101	9267,45	1	0,00	100	0,00	Formación
29	1507500102001	5366,51	8	933,84	100	17,40	Formación
32	1507500102002	6979,11	15	1404,70	100	20,13	Formación
33	1507500102003	1407,90	4	371,88	100	26,41	Conformación
24	1507500102004	9887,70	9	790,11	100	7,99	Formación
35	1507500102005	4454,85	1	25,85	100	0,58	Formación
85	1507500102006	9273,13	7	579,66	100	6,25	Formación
39	1507500102007	7917,61	2	1308,56	100	16,53	Formación
45	1507500102008	2743,85	2	122,53	100	4,47	Formación
43	1507500102009	4941,07	6	878,11	100	17,77	Formación
73	1507500102010	1058,46	1	0,00	100	0,00	Formación
81	1507500102011	1617,92	1	429,78	100	26,56	Conformación
83	1507500102012	14027,84	2	660,29	100	4,71	Formación

Fuente: GADM Quijos, 2023

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 38: Grados de ocupación en la cabecera cantonal Baeza



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Cabecera parroquial Cosanga

En la cabecera parroquial de Cosanga están registrados en el catastro un total de 95 predios y cuenta con dos barrios. La mayor parte (80%) de los predios se encuentran edificados. Un mayor porcentaje de los predios no edificados se encuentran en el barrio Cosanga Alto. Uno de los factores para que estos se encuentren sin construcción es la pendiente pronunciada para este sector, lo que hace que tenga un alto grado de vulnerabilidad a desastres.

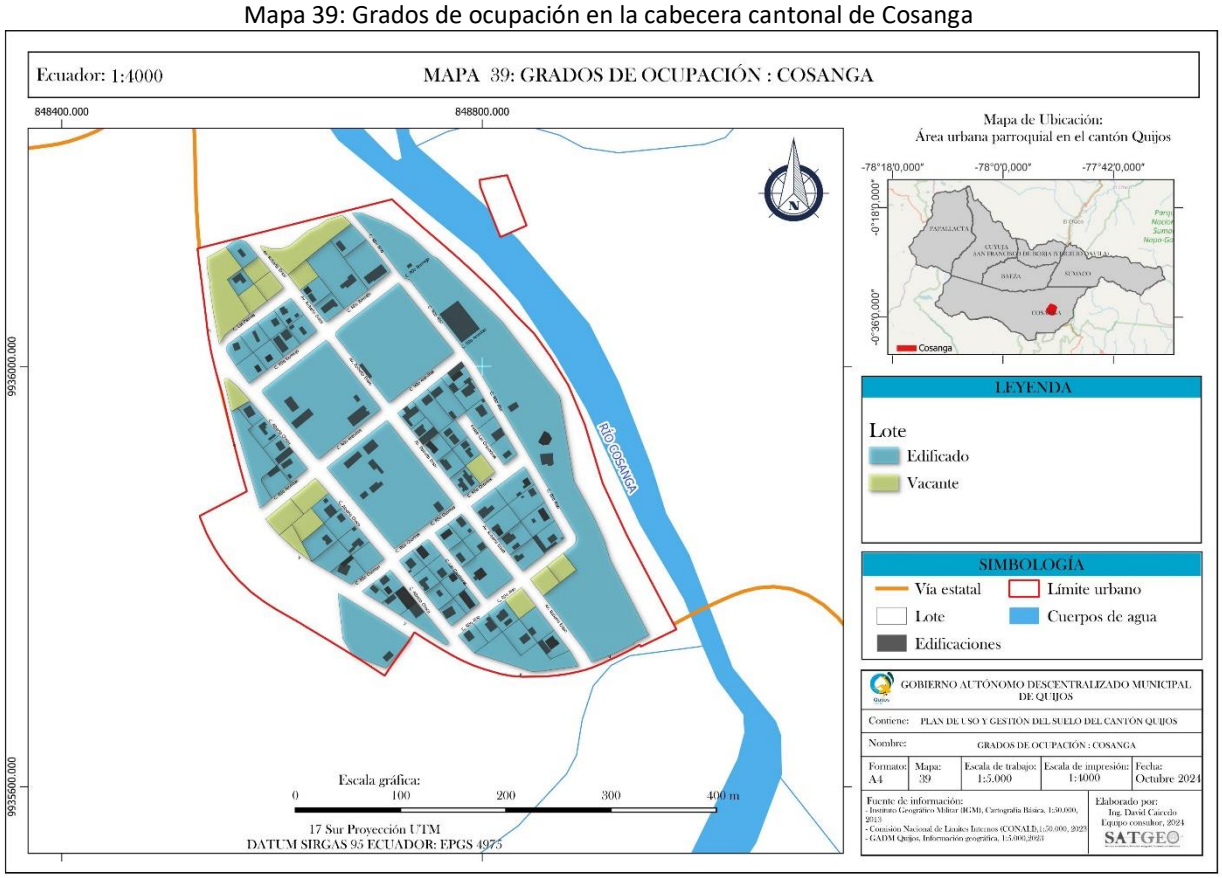
Tabla 48: Ocupación del suelo de la parroquia Cosanga

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
3	1507510201001	1649,77	4	508,07	100	30,80	Conformación
4	1507510201002	5414,59	11	426,72	100	7,88	Formación
7	1507510201003	3815,02	7	452,35	100	11,86	Formación
2	1507510201004	5225,27	8	540,59	100	10,35	Formación
6	1507510201005	2729,50	8	560,66	100	20,54	Formación
8	1507510201006	2461,14	5	321,13	100	13,05	Formación
9	1507510201007	7267,65	1	474,73	100	6,53	Formación
16	1507510201008	6561,91	1	502,31	100	7,65	Formación
1	1507510201009	3309,34	8	494,48	100	14,94	Formación

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
10	1507510201010	3944,56	6	107,97	100	2,74	Formación
11	1507510201011	4458,00	8	689,02	100	15,46	Formación
12	1507510201012	6529,65	15	1532,00	100	23,46	Formación
13	1507510201013	6645,66	1	53,63	100	0,81	Formación
5	1507510201014	6200,12	7	517,03	100	8,34	Formación
17	1507510201015	29316,39	1	54,74	100	0,19	Formación
14	1507510201017	20066,71	1	1061,38	100	5,29	Formación
15	1507510201018	800,44	2	0,00	100	0,00	Formación

Fuente: GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 39: Grados de ocupación en la cabecera cantonal de Cosanga



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Cabecera parroquial Cuyuja

En la cabecera parroquial de Cuyuja están registrados en el catastro un total de 140 predios y cuenta con dos barrios: Central y 12 de febrero. La mayor parte (80%) de los predios se encuentran edificados. Un mayor porcentaje de los predios no edificados se encuentran en el barrio 12 de febrero. El grado de ocupación parroquial es del 67,86%, estableciendo que la mayor parte se encuentra edificada. Sin embargo, es importante considerar que la cabecera parroquial presenta una alta vulnerabilidad debido a las altas pendientes.

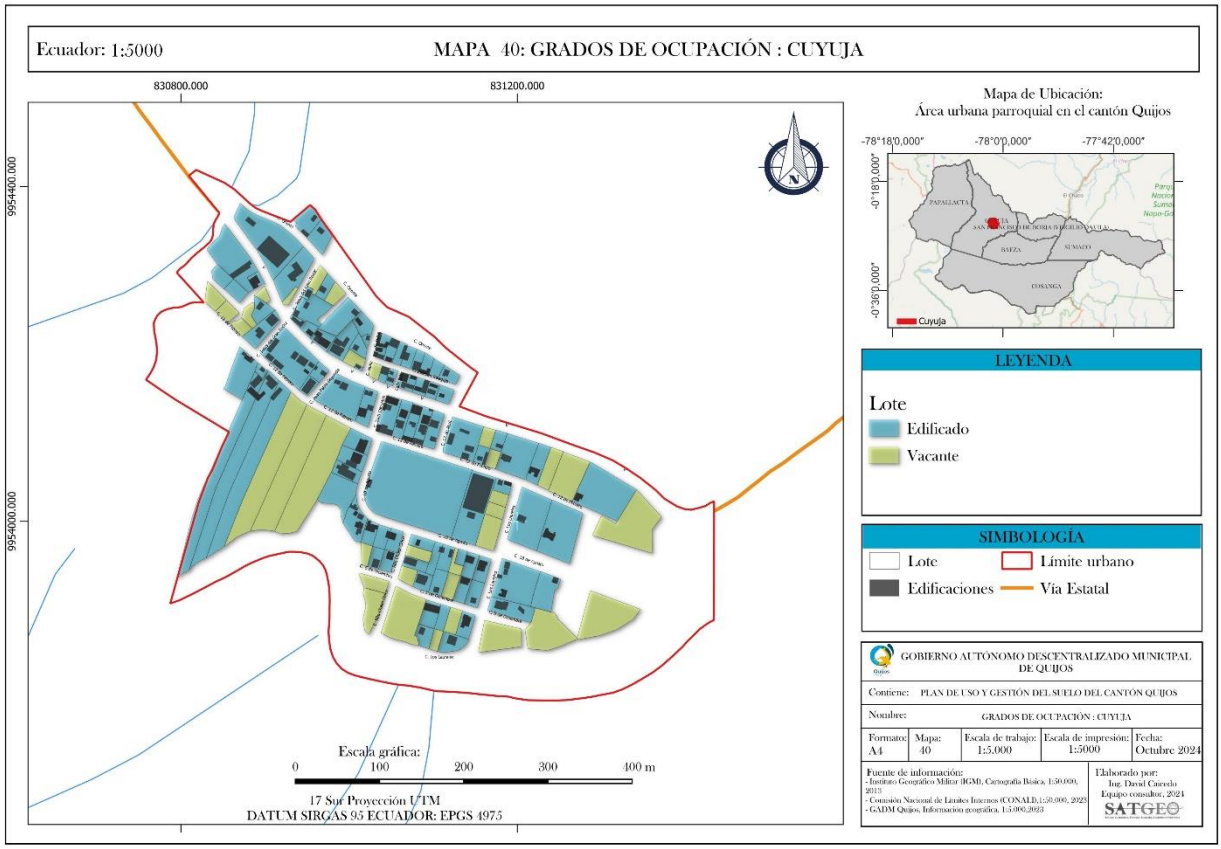
Tabla 49: Ocupación del suelo de la parroquia Cuyuja

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
1	1507520301001	1336,85	2	131,39	100	9,83	Formación
2	1507520301003	4744,82	3	1027,28	100	21,65	Formación
3	1507520301004	6502,55	17	989,16	100	15,21	Formación
4	1507520301005	2405,48	9	716,71	100	29,79	Conformación
5	1507520301006	584,57	3	145,47	100	24,89	Formación
6	1507520301007	1256,17	5	463,86	100	36,93	Conformación
7	1507520301008	5164,14	10	323,71	100	6,27	Formación
8	1507520301009	1486,28	3	284,27	100	19,13	Formación
9	1507520301010	3137,23	3	707,62	100	22,56	Formación
10	1507520301011	2647,78	3	307,68	100	11,62	Formación
11	1507520301012	3235,99	5	1179,41	100	36,45	Conformación
12	1507520301013	6183,88	8	578,72	100	9,36	Formación
13	1507520301014	26459,88	8	606,02	100	2,29	Formación
14	1507520301015	1844,93	3	637,52	100	34,56	Conformación
15	1507520301016	9585,64	1	51,16	100	0,53	Formación
16	1507520301017	4324,10	5	1276,07	100	29,51	Conformación
17	1507520301018	1386,97	1	0,00	100	0,00	Formación
18	1507520301019	3105,64	7	595,66	100	19,18	Formación
19	1507520301021	5971,01	15	744,49	100	12,47	Formación
20	1507520301022	1356,49	2	0,00	100	0,00	Formación
21	1507520301023	5479,76	8	443,75	100	8,10	Formación
22	1507520301024	7590,17	3	74,67	100	0,98	Formación
23	1507520301025	5015,35	2	210,02	100	4,19	Formación
24	1507520301026	4173,54	3	412,87	100	9,89	Formación
25	1507520301027	3519,39	2	0,00	100	0,00	Formación
26	1507520301028	2449,49	1	0,00	100	0,00	Formación
27	1507520301032	1103,24	2	0,00	100	0,00	Formación

Fuente: GADM Quijos, 2023

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 40: Grados de ocupación en la cabecera cantonal de Cuyuja



Fuente: GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d) Cabecera parroquial Papallacta

Dentro del sector urbanizado, Papallacta cuenta con 6 barrios. Se registran un total de 315 predios, de los cuales 179 no se encuentran edificados. Además, 21 de estos predios sin edificación del barrio El Mirador se encuentran dentro de la delimitación del Parque Nacional Cayambe Coca. Esta situación es particularmente importante, ya que las áreas catalogadas como Sistema Nacional de Áreas Protegidas tienen un régimen especial de atención, y el Gobierno Central, a través de la entidad competente, será quien determine los usos y restricciones que tienen estas zonas.

La cabecera parroquial de Papallacta tiene un grado de ocupación del 56,83%, notablemente bajo respecto a las otras parroquias, debido a factores como la proximidad al Parque Nacional Cayambe Coca, además de la pendiente pronunciada y las condiciones climáticas del sector.

Tabla 50: Ocupación del suelo de la parroquia Papallacta

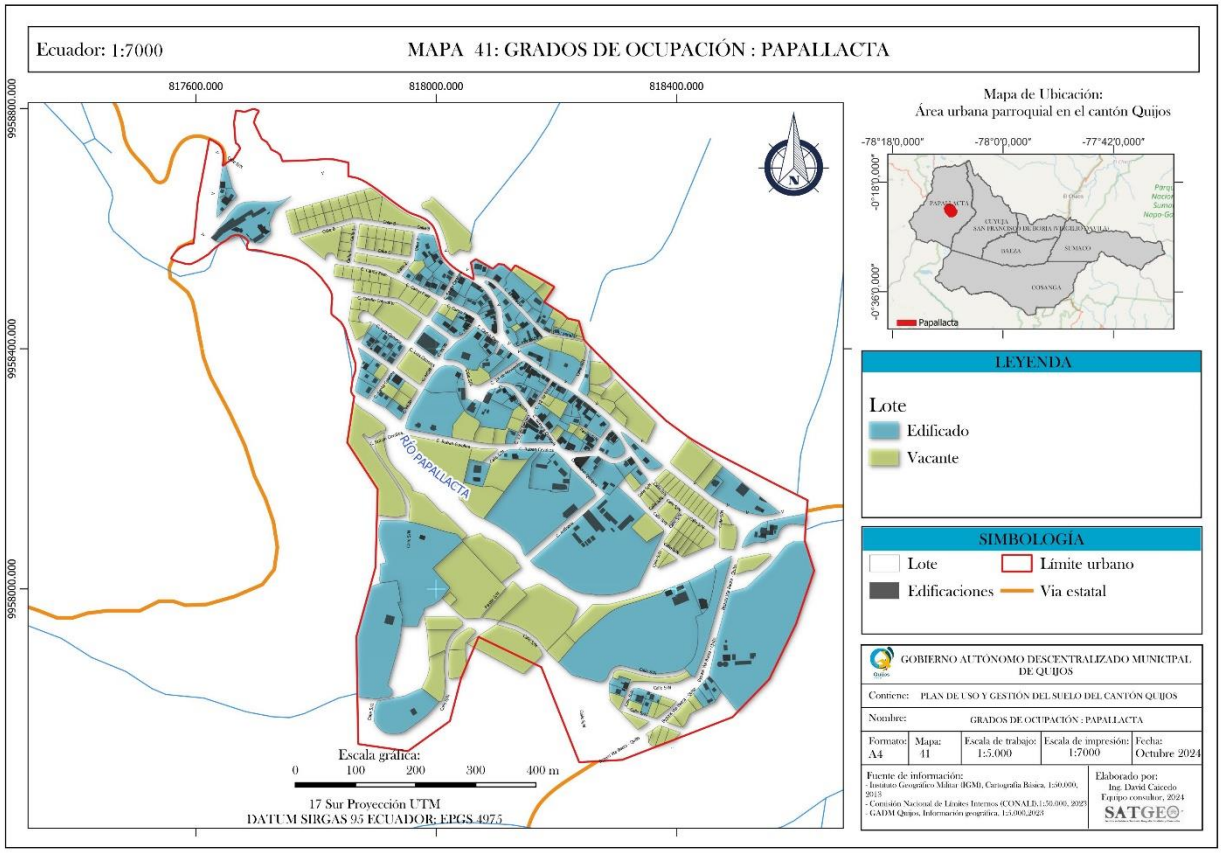
Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
1	1507530401001	16540,05	16	752,51	100	4,55	Formación
2	1507530401002	4741,91	12	806,07	100	17,00	Formación
3	1507530401003	3743,09	13	1033,30	100	27,61	Conformación
4	1507530401004	3322,04	8	589,38	100	17,74	Formación
5	1507530401005	10984,14	7	35,40	100	0,32	Formación

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
6	1507530401006	2287,00	4	0,00	100	0,00	Formación
7	1507530401007	2217,12	5	435,99	100	19,66	Formación
8	1507530401008	2702,17	1	0,00	100	0,00	Formación
9	1507530401009	1632,06	1	774,65	100	47,46	Conformación
10	1507530401010	5937,03	7	740,30	100	12,47	Formación
11	1507530401011	3087,44	7	704,94	100	22,83	Formación
12	1507530401012	8333,89	21	1612,91	100	19,35	Formación
13	1507530401013	1188,23	3	272,21	100	22,91	Formación
14	1507530401014	4375,46	6	762,09	100	17,42	Formación
15	1507530401015	1111,19	1	139,37	100	12,54	Formación
16	1507530401016	23270,61	2	1616,97	100	6,95	Formación
17	1507530401019	2399,98	8	615,03	100	25,63	Conformación
18	1507530401020	1739,27	1	0,00	100	0,00	Formación
19	1507530401021	16219,55	13	984,81	100	6,07	Formación
20	1507530401022	1238,42	3	455,18	100	36,75	Conformación
21	1507530401023	16610,41	2	925,25	100	5,57	Formación
22	1507530401025	2351,55	5	278,07	100	11,83	Formación
23	1507530401026	2968,58	10	347,90	100	11,72	Formación
24	1507530401030	3481,76	12	0,00	100	0,00	Formación
25	1507530401031	3422,62	11	0,00	100	0,00	Formación
26	1507530401032	827,55	1	0,00	100	0,00	Formación
27	1507530401033	958,77	3	0,00	100	0,00	Formación
28	1507530401034	578,80	2	0,00	100	0,00	Formación
29	1507530401035	2579,32	4	168,71	100	6,54	Formación
30	1507530401036	2438,51	8	281,83	100	11,56	Formación
31	1507530401038	5429,85	6	205,58	100	3,79	Formación
32	1507530401041	8400,81	20	0,00	100	0,00	Formación
33	1507530401042	3259,30	5	0,00	100	0,00	Formación
34	1507530401043	3598,09	12	0,00	100	0,00	Formación
35	1507530401044	1417,00	2	0,00	100	0,00	Formación
36	1507530401045	3013,80	10	0,00	100	0,00	Formación
37	1507530401046	2004,28	5	0,00	100	0,00	Formación
38	1507530401047	13370,03	6	329,52	100	2,46	Formación
39	1507530401048	25979,86	1	640,80	100	2,47	Formación
40	1507530401049	5082,37	1	1446,80	100	28,47	Conformación
41	1507530401050	2255,87	2	430,87	100	19,10	Formación
42	1507530401052	1426,09	4	340,56	100	23,88	Formación
43	1507530401053	68023,64	15	790,66	100	1,16	Formación
44	1507530401054	8158,62	4	533,71	100	6,54	Formación
45	1507530401056	6636,74	1	0,00	100	0,00	Formación
46	1507530401057	13333,99	3	0,00	100	0,00	Formación
47	1507530401058	42229,51	3	271,63	100	0,64	Formación

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
48	1507530401059	2930,67	0	0,00	100	0,00	Formación
49	1507530401060	9835,61	4	85,85	100	0,87	Formación
50	1507530401061	1152,60	4	0,00	100	0,00	Formación
51	1507530401062	1513,54	2	0,00	100	0,00	Formación
52	1507530401063	5170,42	4	196,79	100	3,81	Formación
53	1507530401064	1076,91	1	0,00	100	0,00	Formación
54	1507530402002	45469,18	8	3649,76	100	8,03	Formación
55	1507530402003	8424,20	8	358,35	100	4,25	Formación
56	1507530402006	14624,68	0	0,00	100	0,00	Formación
57	1507530402007	10301,58	3	288,41	100	2,80	Formación
58	1507530402009	60253,62	1	1474,15	100	2,45	Formación

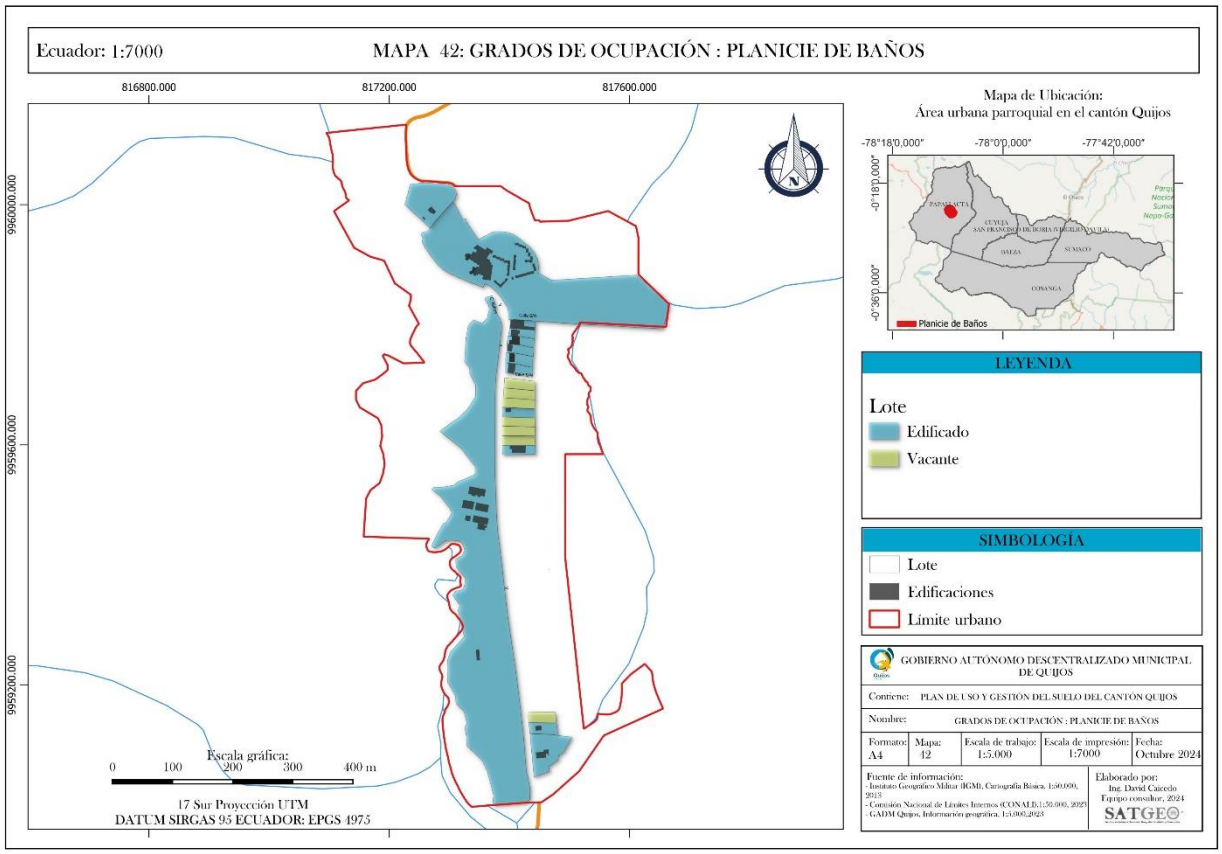
Fuente: GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 41: Grados de ocupación de la cabecera parroquial de Papallacta



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 42: Grados de ocupación del sector Planicie de Baños



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

e) Cabecera parroquial de San Francisco de Borja

La cabecera parroquial de San Francisco de Borja se muestra como el centro poblado más grande del cantón. Cuenta con 9 barrios y tiene registrados 1040 predios, de los cuales 492 no están edificados. Esta cabecera parroquial presenta la particularidad de estar dentro de la delimitación del Parque Nacional Cayambe Coca. Bajo esta consideración, existe un gran número de predios sin edificación en el barrio Pedro Dalmazo y fuera del SNAP en los barrios El Paraíso y San Francisco. El grado de ocupación de la cabecera parroquial es del 52,69%, bajo en consideración del cantón, debido principalmente a que gran parte del territorio se encuentra bajo la delimitación de SNAP.

Tabla 51: Ocupación del suelo de la parroquia San Francisco de Borja

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
1	1507540501004	14059,76	7	1082,96	100	7,70	Formación
2	1507540502032	44720,16	10	5861,007515	100	13,11	Formación
3	1507540501032	4155,95	10	655,381231	100	15,77	Formación
4	1507540502058	1918,51	15	118,380624	100	6,17	Formación
5	1507540502041	3430,06	1	623,220533	100	18,17	Formación
6	1507540501041	4755,98	4	197,475221	100	4,15	Formación
7	1507540502052	5009,21	14	118,495891	100	2,37	Formación

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
8	1507540502022	4322,52	14	314,028682	100	7,26	Formación
9	1507540501022	5252,64	4	0,00	100	0,00	Formación
10	1507540502001	1209,30	11	105,272244	100	8,71	Formación
11	1507540502039	2442,18	14	933,61719	100	38,23	Conformación
12	1507540501039	3604,41	13	114,246486	100	3,17	Formación
13	1507540502016	988,45	7	0,00	100	0,00	Formación
14	1507540501016	6308,30	4	488,09	100	7,74	Formación
15	1507540501001	4666,92	5	298,86	100	6,40	Formación
16	1507540502002	197,94	10	0,00	100	0,00	Formación
17	1507540501040	4705,32	2	196,522737	100	4,18	Formación
18	1507540502014	988,54	20	0,00	100	0,00	Formación
19	1507540501014	4448,62	1	408,72	100	9,19	Formación
20	1507540501003	3732,34	9	165,05	100	4,42	Formación
21	1507540501002	12537,80	6	303,06	100	2,42	Formación
22	1507540502040	8046,14	16	484,23219	100	6,02	Formación
23	1507540502033	1671,59	24	349,727282	100	20,92	Formación
24	1507540501033	4151,59	5	198,259512	100	4,78	Formación
25	1507540502042	7678,97	17	2785,568044	100	36,28	Conformación
26	1507540501042	4203,32	23	30,504369	100	0,73	Formación
27	1507540501005	2459,25	9	449,24	100	18,27	Formación
28	1507540502043	5122,90	12	1654,567542	100	32,30	Conformación
29	1507540501043	4417,44	10	593,810065	100	13,44	Formación
30	1507540502006	1999,93	3	0,00	100	0,00	Formación
31	1507540501006	13449,21	7	416,52	100	3,10	Formación
32	1507540502044	5267,73	20	1522,584657	100	28,90	Conformación
33	1507540501044	3988,66	7	114,540863	100	2,87	Formación
34	1507540502007	2526,52	10	31,142656	100	1,23	Formación
35	1507540501007	3476,51	1	584,80	100	16,82	Formación
36	1507540502045	5608,58	10	1817,949622	100	32,41	Conformación
37	1507540502008	2794,12	12	0,00	100	0,00	Formación
38	1507540501008	2706,48	0	0,00	100	0,00	Formación
39	1507540502046	3212,79	14	1373,651316	100	42,76	Conformación
40	1507540502009	2622,66	7	64,87567	100	2,47	Formación
41	1507540502031	7566,45	2	2579,655157	100	34,09	Conformación
42	1507540501031	3195,12	6	0,00	100	0,00	Formación
43	1507540501046	3776,98	8	476,140614	100	12,61	Formación
44	1507540502010	3049,67	8	0,00	100	0,00	Formación
45	1507540501010	1285,60	6	215,80	100	16,79	Formación
46	1507540502011	2722,45	12	0,00	100	0,00	Formación
47	1507540501011	5888,62	8	1226,40	100	20,83	Formación
48	1507540502012	3027,03	21	57,678142	100	1,91	Formación
49	1507540501012	16118,83	1	824,31	100	5,11	Formación

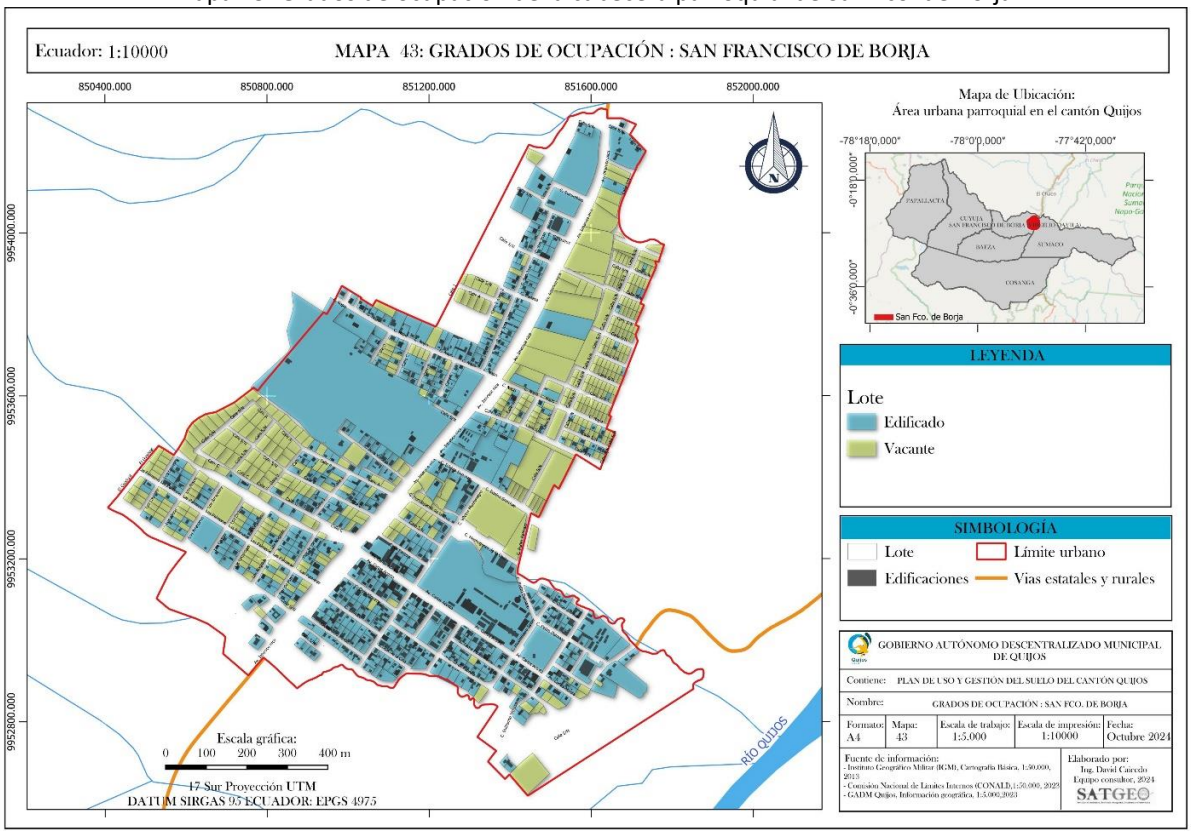
Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
50	1507540502034	2944,76	14	669,291873	100	22,73	Formación
51	1507540501034	4418,06	14	0,00	100	0,00	Formación
52	1507540502013	3459,75	10	16,252964	100	0,47	Formación
53	1507540501013	4719,34	14	505,99	100	10,72	Formación
54	1507540502035	3319,40	16	1069,11946	100	32,21	Conformación
55	1507540501035	4715,30	11	296,385692	100	6,29	Formación
56	1507540501038	6907,40	12	1035,049312	100	14,98	Formación
57	1507540502015	3459,91	8	8,429783	100	0,24	Formación
58	1507540502036	8943,00	7	1700,112182	100	19,01	Formación
59	1507540501036	4729,60	3	217,846606	100	4,61	Formación
60	1507540502017	3674,52	5	0,00	100	0,00	Formación
61	1507540502027	14398,33	6	0,00	100	0,00	Formación
62	1507540502037	6393,70	8	70,505111	100	1,10	Formación
63	1507540501037	4975,17	6	639,597637	100	12,86	Formación
64	1507540502021	1804,78	10	0,00	100	0,00	Formación
65	1507540501015	4490,85	4	936,23	100	20,85	Formación
66	1507540502018	2762,16	9	258,608739	100	9,36	Formación
67	1507540501026	6416,00	1	0,00	100	0,00	Formación
68	1507540502019	2216,16	11	86,493658	100	3,90	Formación
69	1507540501019	6714,35	1	528,06	100	7,86	Formación
70	1507540502020	3352,29	17	231,769435	100	6,91	Formación
71	1507540502023	3699,74	8	557,55456	100	15,07	Formación
72	1507540501023	6224,57	1	0,00	100	0,00	Formación
73	1507540501027	6183,91	1	0,00	100	0,00	Formación
74	1507540501025	6150,97	16	1044,383125	100	16,98	Formación
75	1507540501029	6069,74	3	668,742552	100	11,02	Formación
76	1507540502056	3200,33	4	573,6699	100	17,93	Formación
77	1507540502053	9045,21	37	2096,375023	100	23,18	Formación
78	1507540502047	3301,84	20	422,261057	100	12,79	Formación
79	1507540501047	28696,77	10	0,00	100	0,00	Formación
80	1507540502048	9108,78	8	2310,158566	100	25,36	Conformación
81	1507540502050	5417,42	4	1381,916187	100	25,51	Conformación
82	1507540502030	6446,17	16	683,458289	100	10,60	Formación
83	1507540501030	4031,22	1	138,901653	100	3,45	Formación
84	1507540502051	3557,44	13	511,840387	100	14,39	Formación
85	1507540502054	7515,79	7	1992,488155	100	26,51	Conformación
86	1507540502057	5022,73	14	953,941077	100	18,99	Formación
87	1507540502061	688,48	6	0,00	100	0,00	Formación
88	1507540502028	4653,97	12	0,00	100	0,00	Formación
89	1507540501021	4349,76	1	389,68	100	8,96	Formación
90	1507540502004	1531,50	12	0,00	100	0,00	Formación
91	1507540502005	1859,29	12	62,305237	100	3,35	Formación

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
92	1507540502049	3971,92	18	0,00	100	0,00	Formación
93	1507540501049	1981,63	8	956,504942	100	48,27	Conformación
94	1507540501017	83808,31	17	1703,73	100	2,03	Formación
95	1507540502055	5003,61	11	555,899586	100	11,11	Formación
96	1507540502059	6094,32	1	158,792092	100	2,61	Formación
97	1507540501048	16148,32	1	881,406095	100	5,46	Formación
98	1507540502003	68735,00	13	859,74229	100	1,25	Formación
99	1507540501045	4143,45	23	331,221872	100	7,99	Formación
100	1507540501024	7019,83	16	707,803466	100	10,08	Formación
101	1507540501009	23121,24	0	2739,70	100	11,85	Formación
102	1507540502024	19027,14	10	2169,428996	100	11,40	Formación
103	1507540502038	2510,87	14	521,009861	100	20,75	Formación
104	1507540501020	15893,71	2	157,55	100	0,99	Formación
105	1507540502025	22447,55	6	168,556743	100	0,75	Formación
106	1507540501028	7033,74	10	796,504428	100	11,32	Formación
107	1507540502029	5969,46	6	482,366735	100	8,08	Formación
108	1507540502026	14078,31	14	1653,353903	100	11,74	Formación
109	1507540502060	9919,33	18	214,983791	100	2,17	Formación

Fuente: GADM Quijos, 2023

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 43: Grados de ocupación de la cabecera parroquial de San Fco. de Borja



Fuente: GADM Quijos, 2023.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

f) Cabecera parroquial de Sumaco

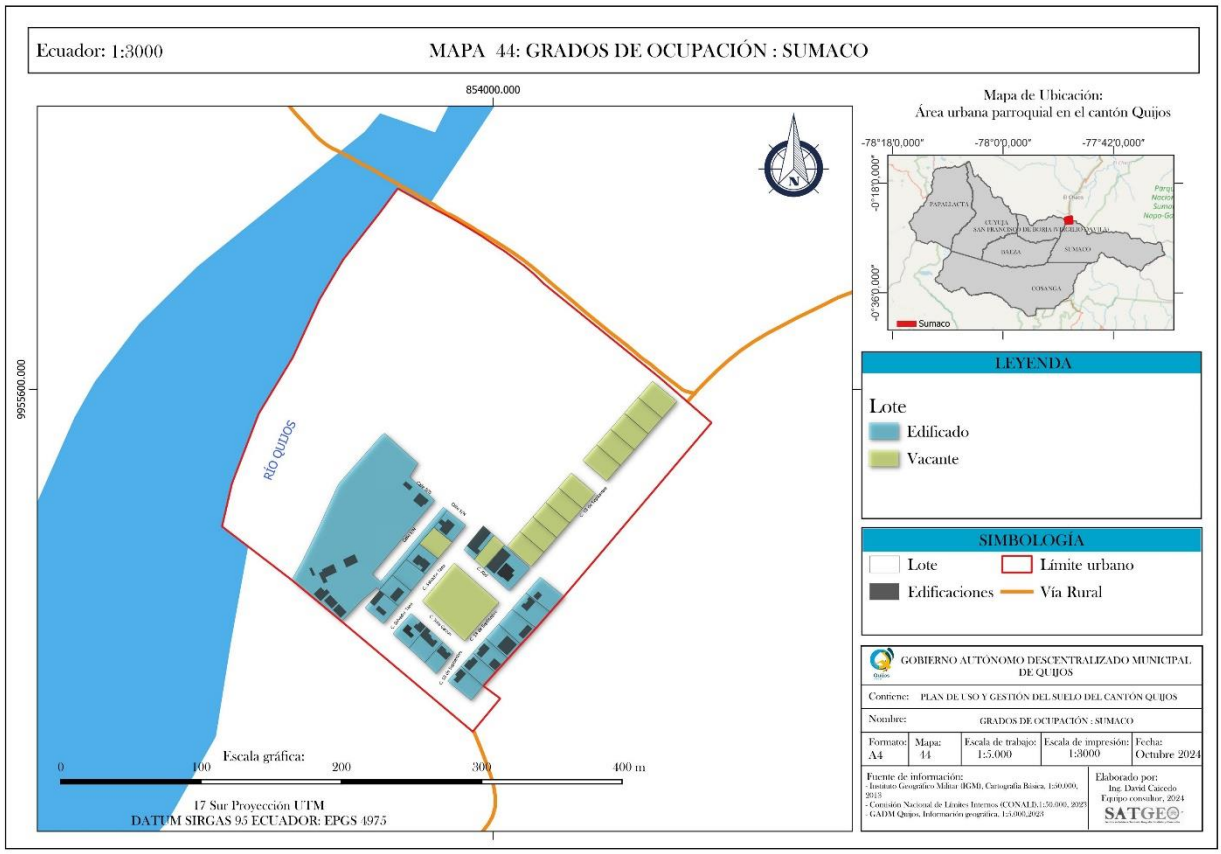
Dentro del sector amanzanado (centro poblado), Sumaco cuenta con 1 barrio denominado Central y registra un total de 31 predios, de los cuales 14 no tienen edificación. Presenta un grado de ocupación del 54,84%, el cual se relaciona con la poca población de la parroquia.

Tabla 52: Ocupación del suelo de la parroquia Sumaco

Manzana	Código	Área m2	Lotes	Área edificada m2	COS (planta baja)	% COS Ocupación	Categoría
1	1507560601001	8558,32	7	645,23	100	7,5	Formación
2	1507560601002	974,95	3	371,25	100	38,1	Conformación
3	1507560601003	1509,18	1	0,00	100	0,0	Formación
4	1507560601004	810,37	3	191,81	100	23,7	Formación
5	1507560601005	2146,45	7	383,38	100	17,9	Formación
6	1507560601006	3534,72	10	0,00	100	0,0	Formación
7	1507560601007	3248,19	0	0,00	100	0,0	Formación

Fuente: GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 44: Grados de ocupación de la cabecera parroquial de Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

3.2.6. Red vial

La red vial principal del cantón está formada por la vía Interoceánica E20 y la Troncal Amazónica E45, que comunica los centros urbanos del cantón Quijos. La vía Quito – Baeza tiene una longitud de 110 km; la vía Baeza – Tena, de 85 km, y la vía Baeza – Lago Agrio, de 195 km, siendo las principales líneas de conexión terrestre entre la cabecera cantonal de Quijos con la capital del país, la provincia de Sucumbíos y la cabecera provincial de Napo. Los tiempos y distancias de recorridos entre las cabeceras parroquiales.

Tabla 53: Distancia y tiempo de desplazamiento entre las cabeceras urbanas

Km/h:min	Baeza	Papallacta	Cuyuja	Cosanga	Borja	Sumaco
Baeza		36 min	20 min	18 min	10 min	15 min
San Fco. Borja	10.76	42.81	26.74	29.16		4 min
Cosanga	18.04	51.11	39.04		29 min	33 min
Cuyuja	20.64	16.07		39 min	26 min	31 min
Papallacta	36.71		16 min	51 min	42 min	47 min
Sumaco	15.04	47.45	31.38	33.08	4.64	

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Las poblaciones dispersas ubicadas en áreas rurales se desplazan a través de una red vial secundaria, en su mayoría con capa de rodadura de tierra o lastre, que se deriva de la red principal (E20 y E45). Los asentamientos que se comunican a través de esta red son: Las Caucheras, Vinillos, Borja-Río Quijos, Río Quijos-Sumaco, Río Quijos-Río Borja, Pacayacu, Bermejo, By Pass, Papallacta-Laguna de Papallacta (vía antigua), Laguna de Papallacta-El Tambo (vía antigua), El Tambo-La Virgen de Papallacta. Sin embargo, cabe mencionar que los asentamientos rurales se han desarrollado alrededor de la vía Interoceánica E20 y la Troncal Amazónica E45 en todo el cantón.

La vialidad urbana se compone por una red con capa de rodadura mayoritariamente de adoquín. También se identifican otros materiales como el asfalto, lastre y tierra, sobre todo en las áreas más alejadas de los centros urbanos. Cabe mencionar que actualmente, en la cabecera cantonal Baeza, debido a la implementación del plan maestro de alcantarillado, se han levantado los adoquinados, por lo cual actualmente ha cambiado la capa de rodadura a tierra en varios tramos de la ciudad.

3.2.7. Amanzanado

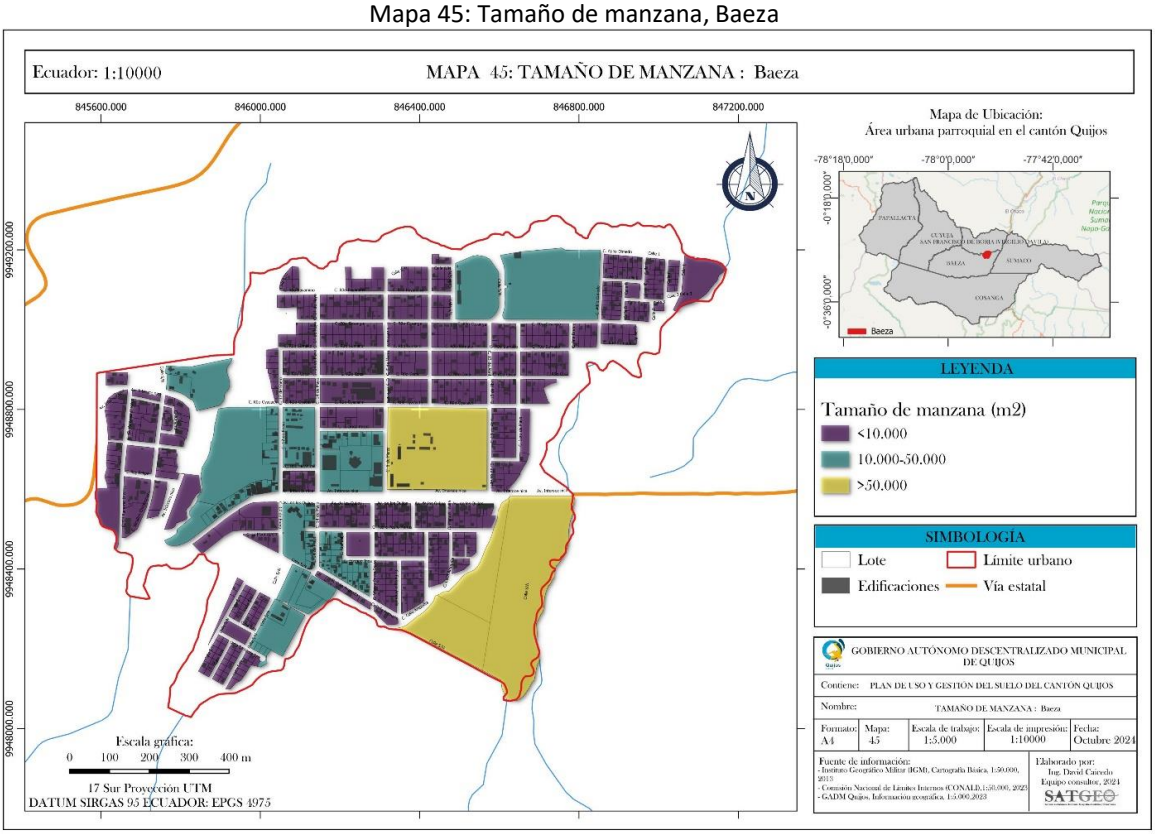
El tamaño y la forma de las manzanas permiten definir la trama urbana de las áreas consolidadas y establecer cuál ha sido la dinámica urbanizadora en el cantón. En el cantón, prevalecen las manzanas con un tamaño menor a 10,000 m2 de manera general en todas las parroquias. Esto es un indicador de la planificación en el fraccionamiento del suelo en el cantón.

Tabla 54: Tamaño de manzanas por parroquia

Parroquia	Clasificación de acuerdo con el tamaño de manzana		
	Menor a 10000	Entre 10000 - 50000	Mayor a 50000
Baeza	85,6%	12,2%	2,2%
Cosanga	88,2%	11,8%	0,0%
Cuyuja	96,3%	3,7%	0,0%
Papallacta	75,9%	20,7%	3,4%
San Francisco de Borja	86,2%	11,9%	1,8%
Sumaco	100,0%	0,0%	0,0%

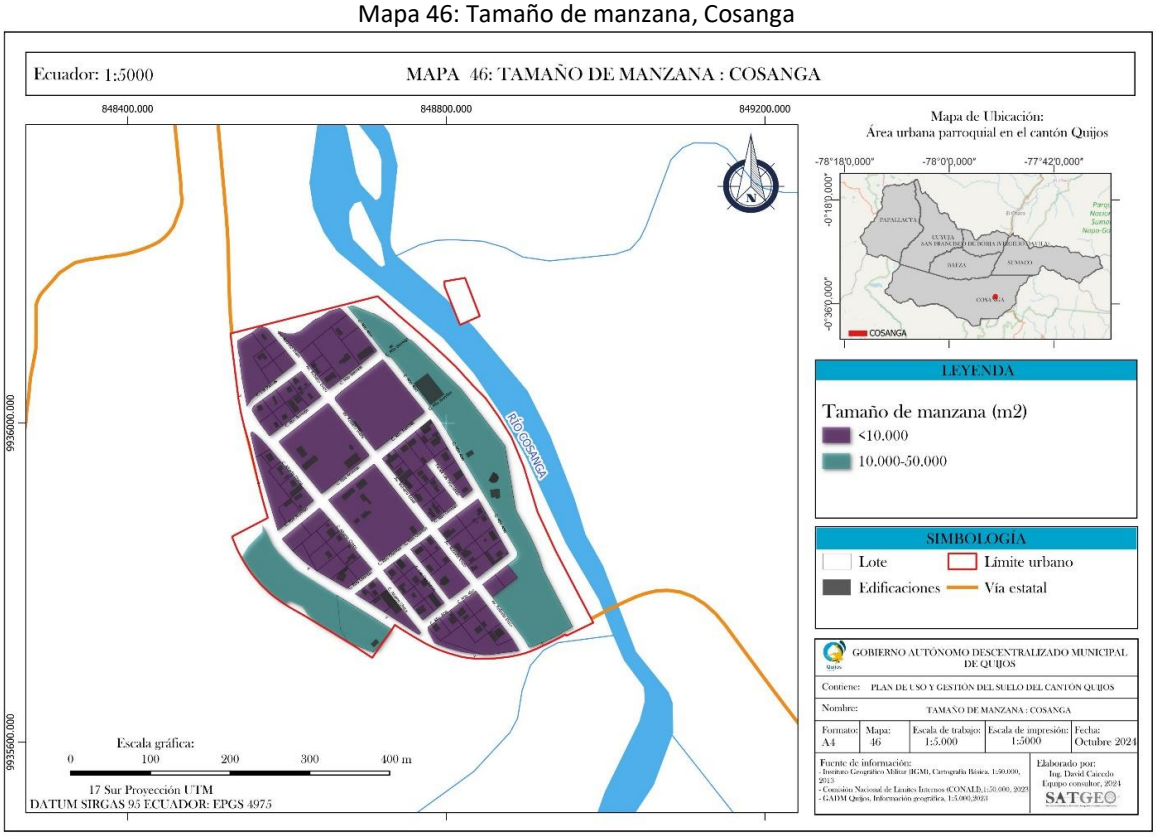
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 45: Tamaño de manzana, Baeza



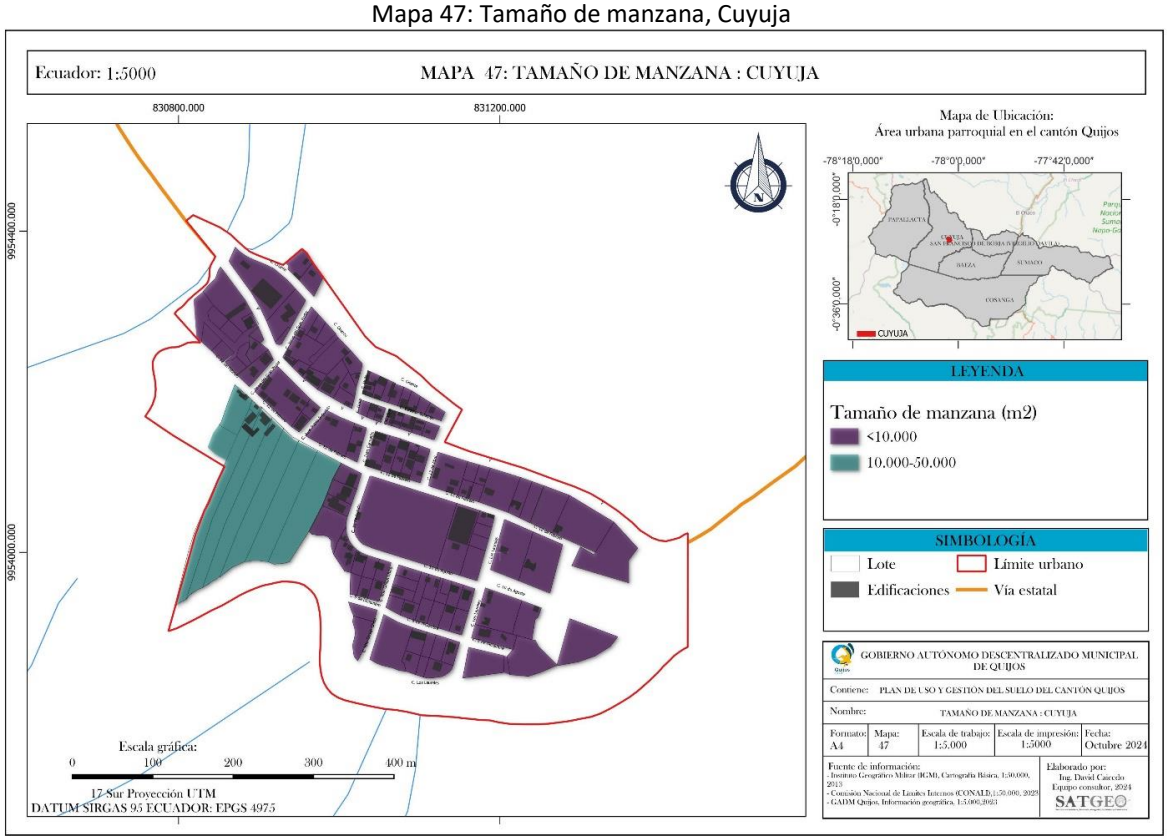
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 46: Tamaño de manzana, Cosanga



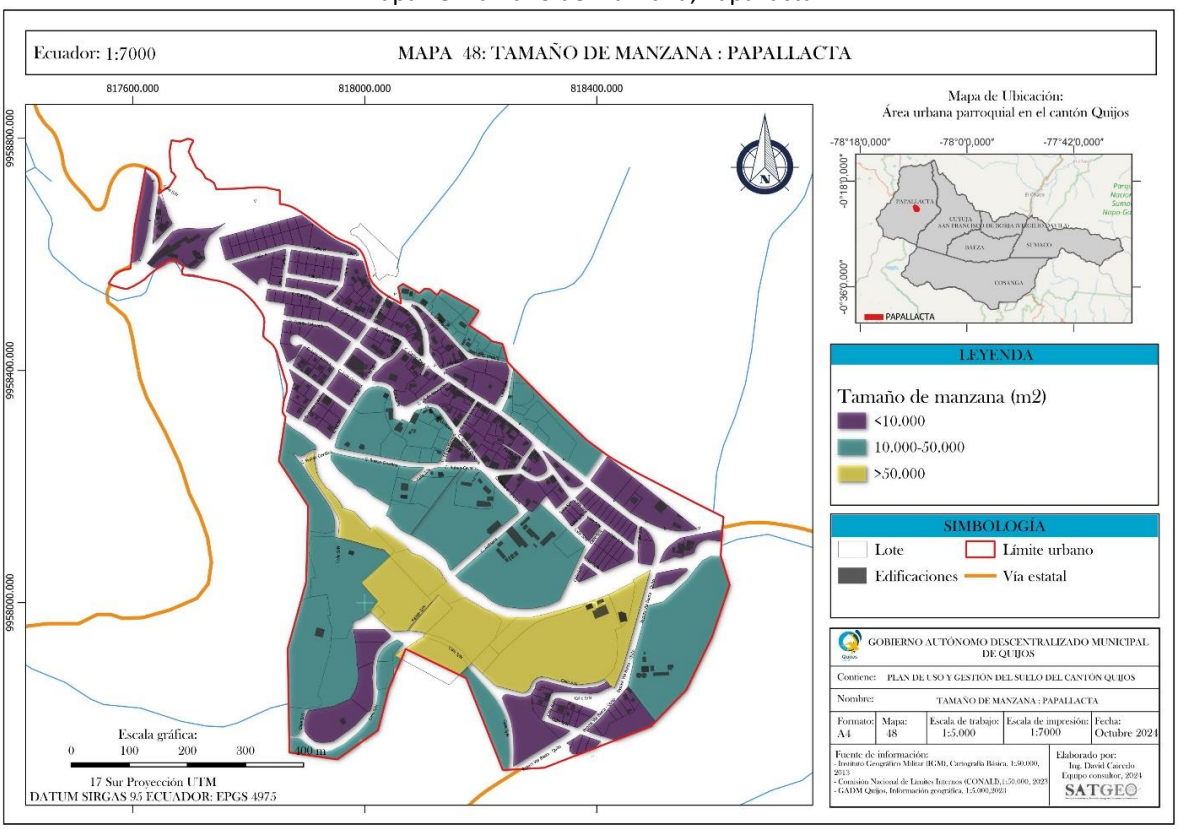
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 47: Tamaño de manzana, Cuyuja



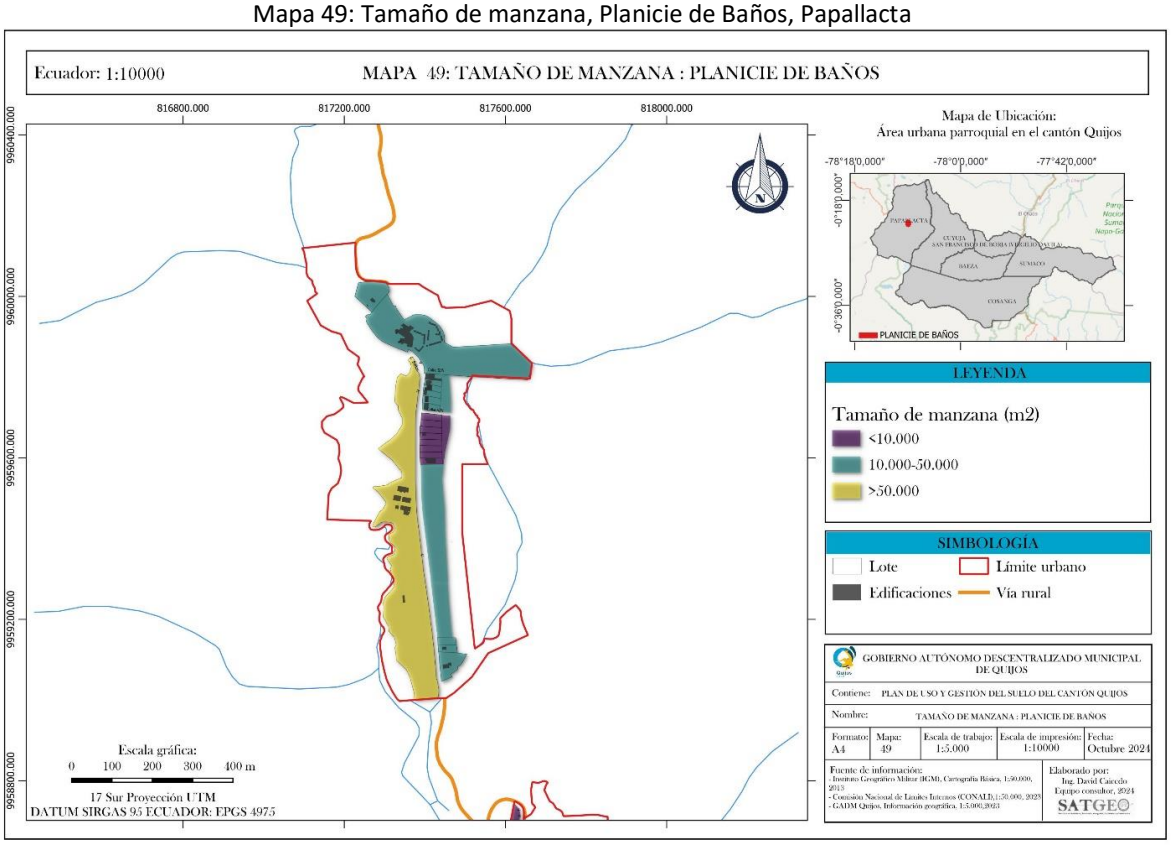
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 48: Tamaño de manzana, Papallacta



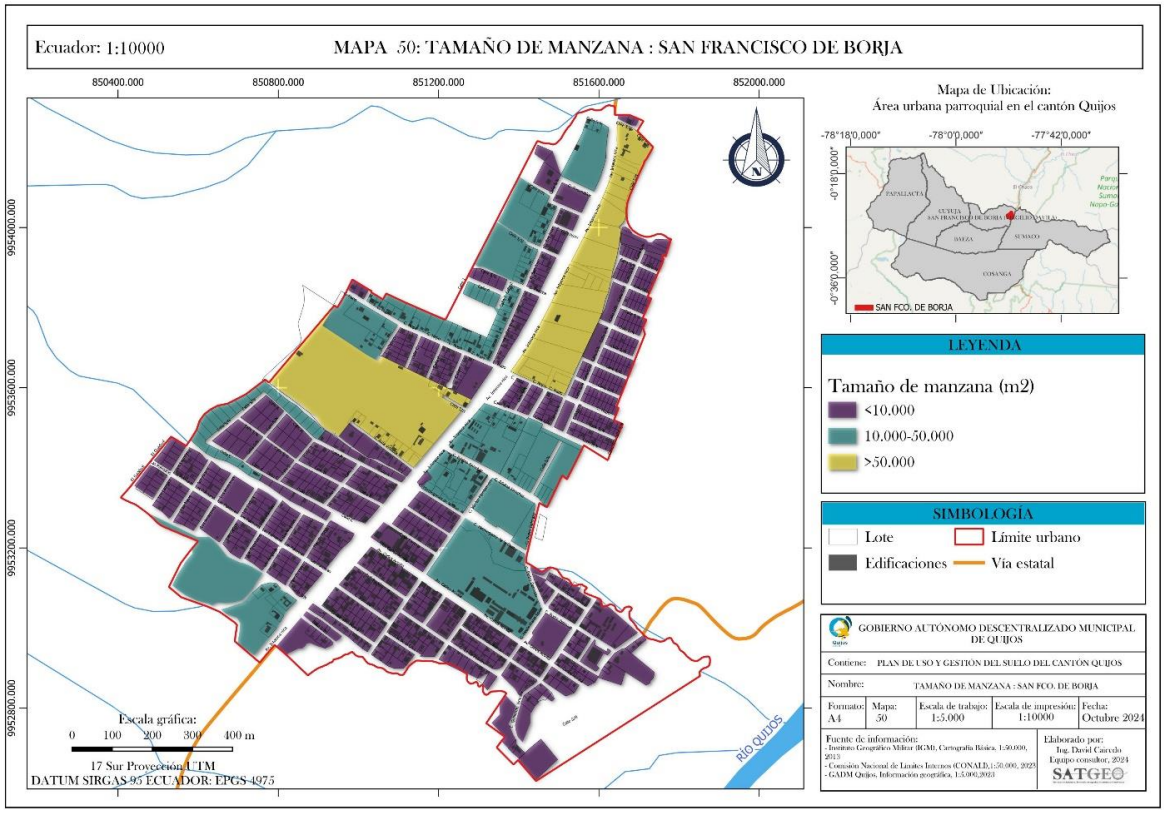
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 49: Tamaño de manzana, Planicie de Baños, Papallacta



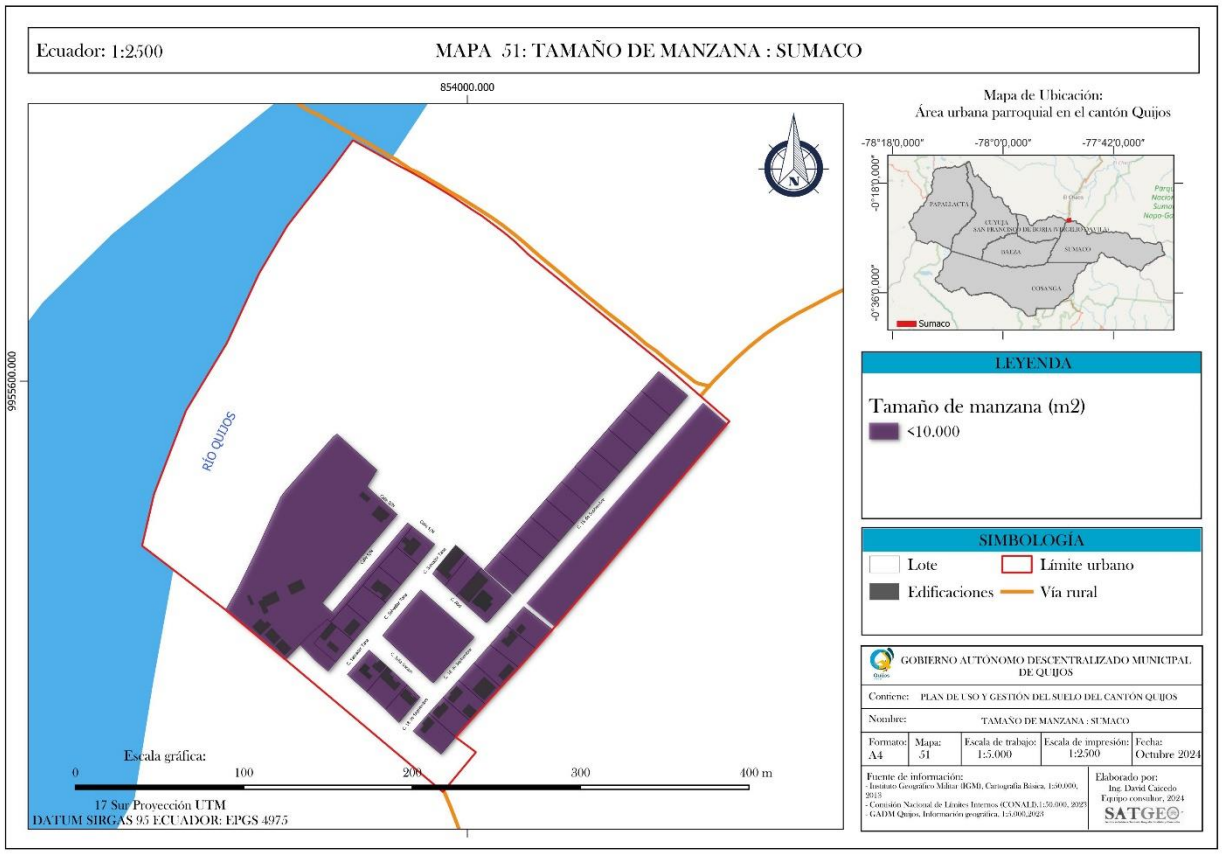
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 50: Tamaño de manzana en San Francisco de Borja



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 51: Tamaño de manzana en Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

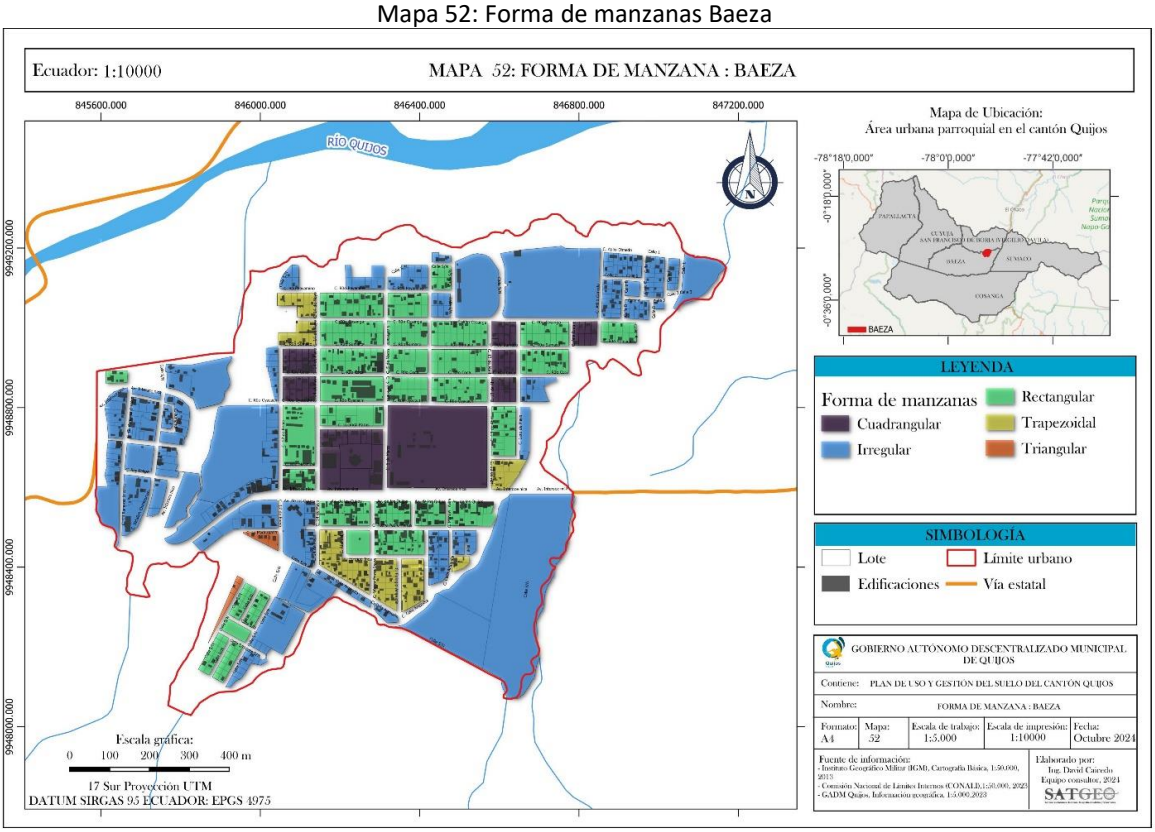
La forma de las manzanas varía de acuerdo con las parroquias. En la cabecera cantonal Baeza, prevalece la forma rectangular. En el caso de Cosanga, Cuyuja y Papallacta, prevalece la forma irregular, mientras que San Francisco de Borja y Sumaco tienen en su mayor parte forma rectangular.

Tabla 55: Forma de manzanas por parroquia

Parroquia	Rectangular	Cuadrangular	Triangular	Trapezoidal	Irregular
Baeza	34,4%	8,9%	2,2%	7,8%	46,7%
Cosanga	5,9%	11,8%	11,8%	35,3%	35,3%
Cuyuja	22,2%	0,0%	3,7%	7,4%	66,7%
Papallacta	3,4%	3,4%	1,7%	3,4%	87,9%
San Francisco de Borja	47,7%	0,0%	0,0%	10,1%	42,2%
Sumaco	85,7%	0,0%	0,0%	0,0%	14,3%

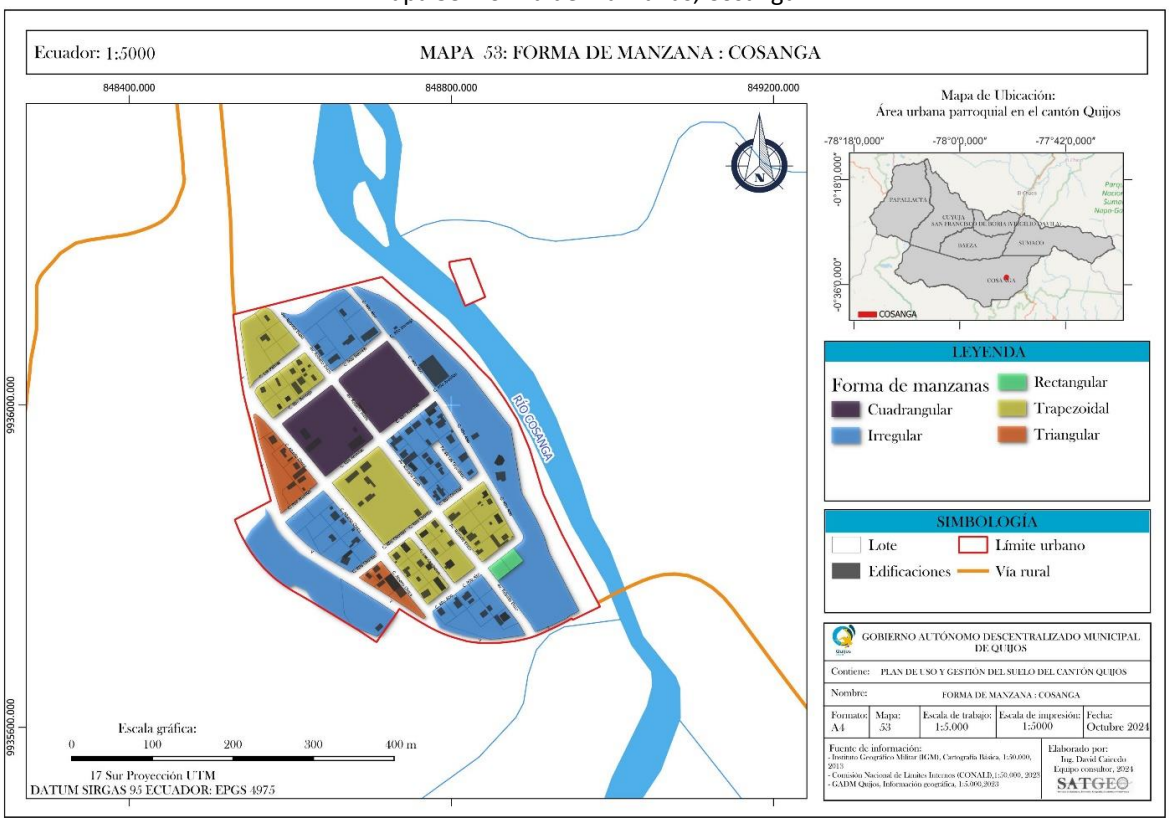
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 52: Forma de manzanas Baeza



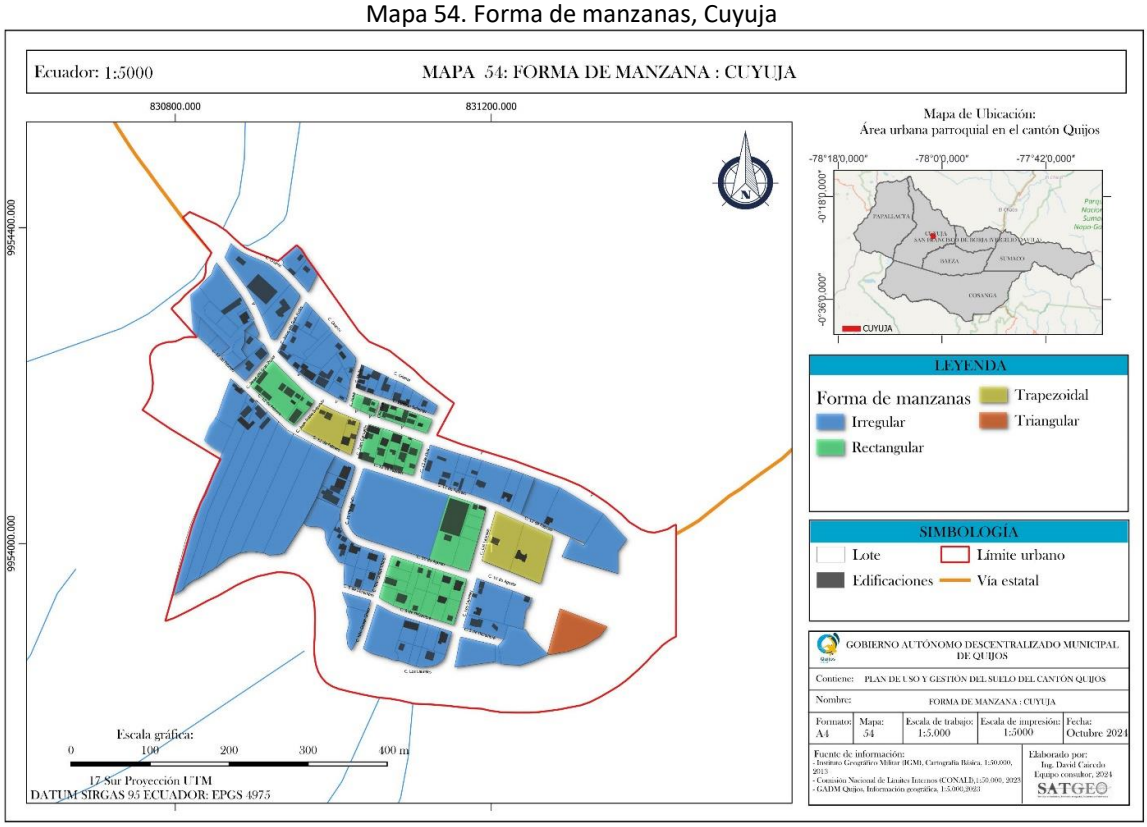
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 53: Forma de manzanas, Cosanga



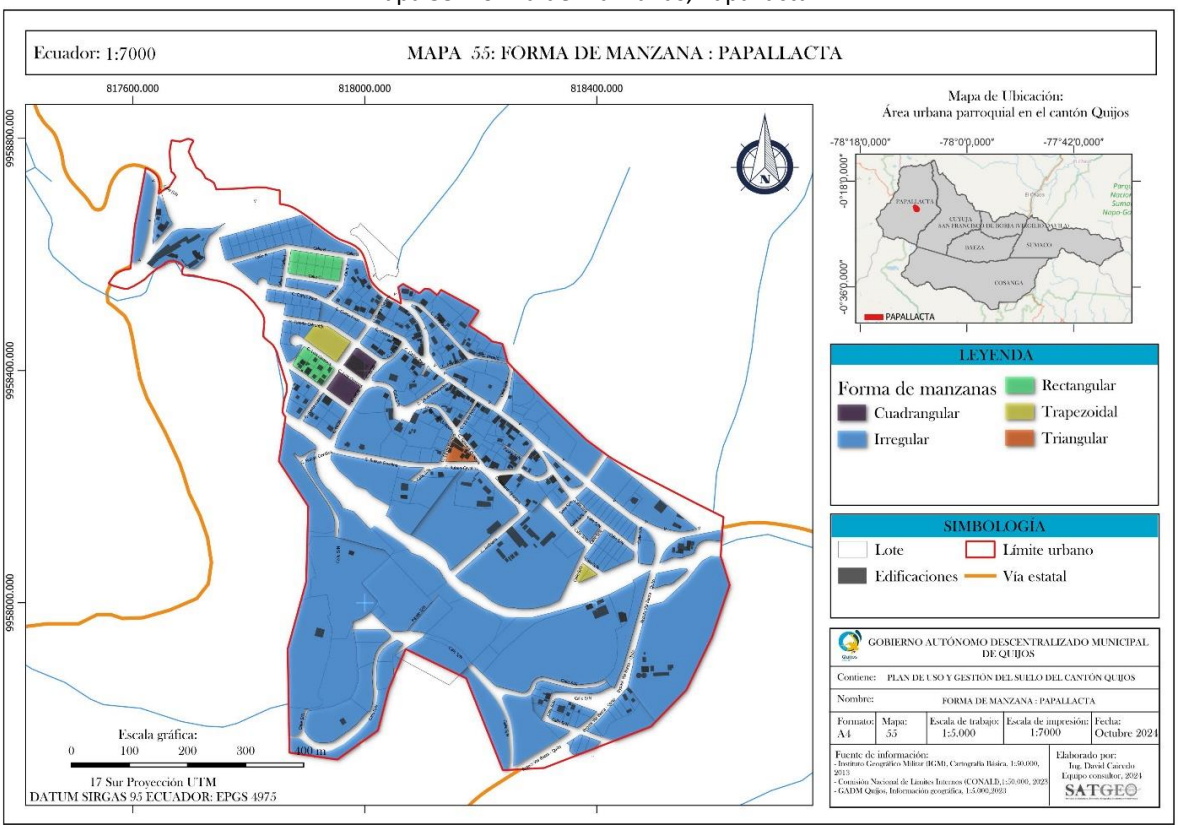
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 54. Forma de manzanas, Cuyuja



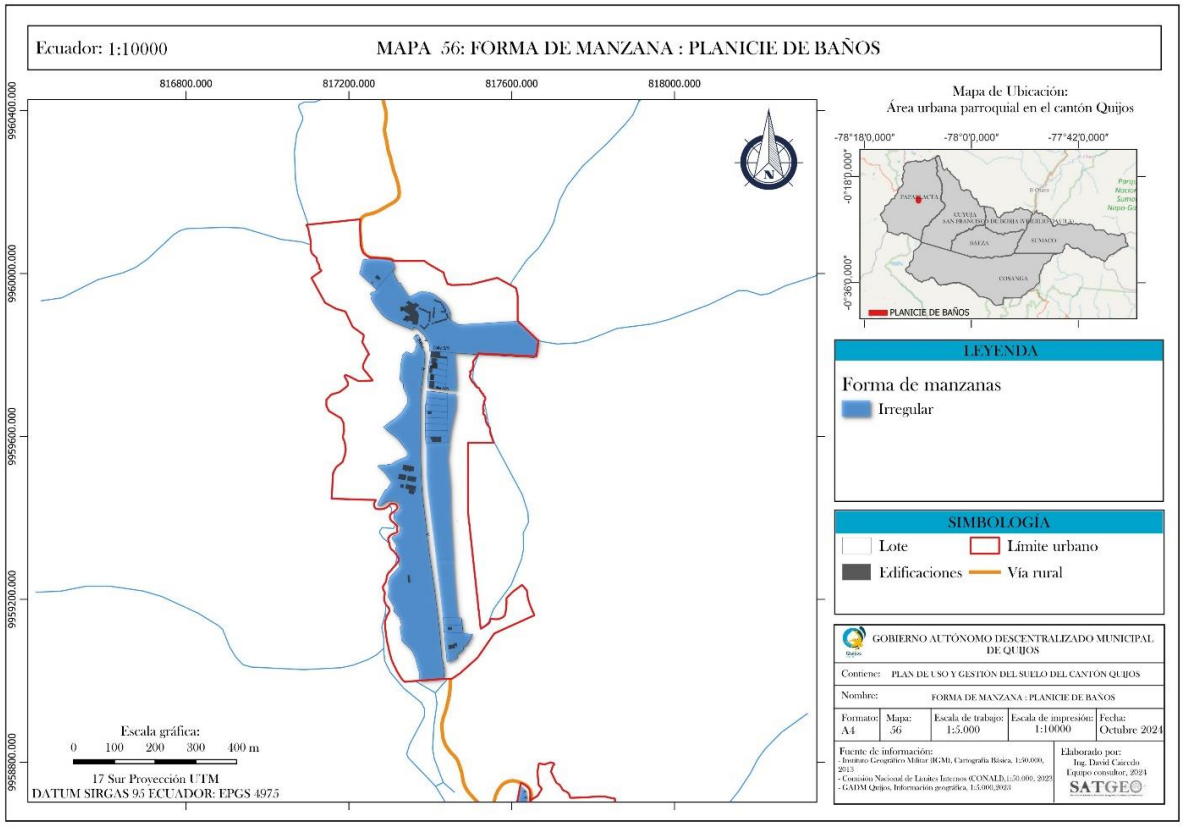
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 55: Forma de manzanas, Papallacta



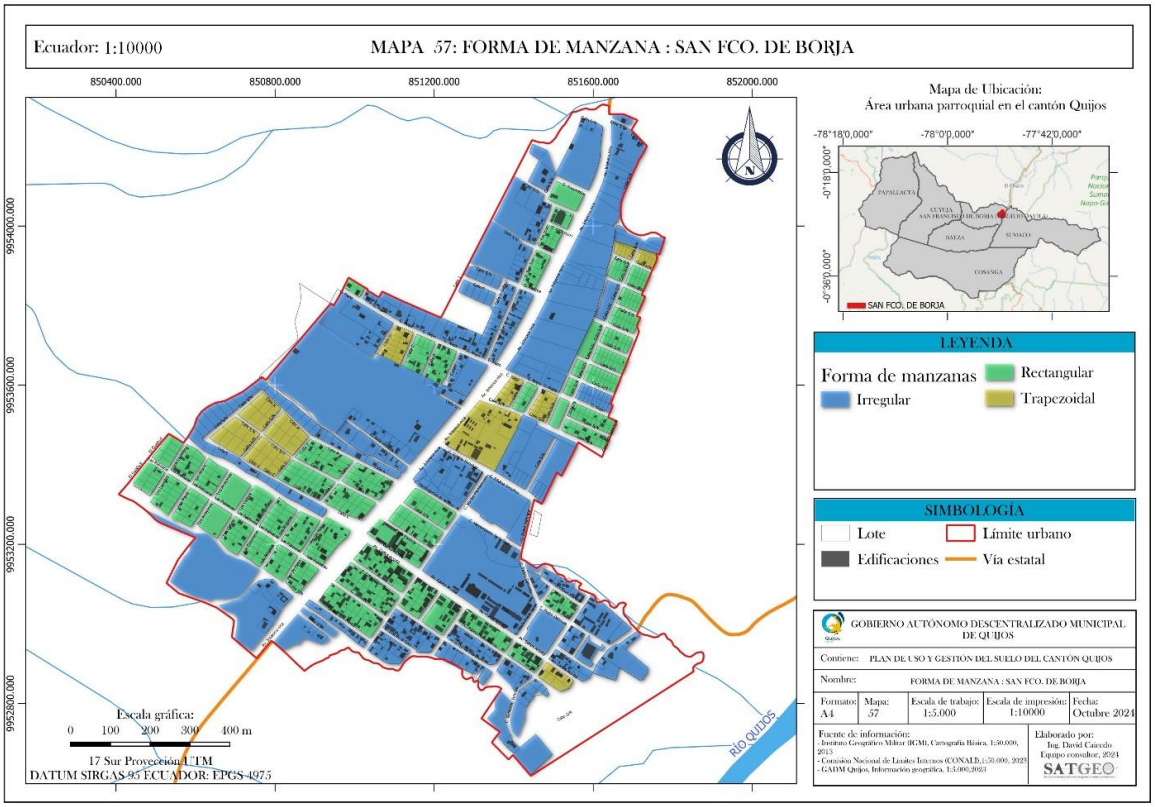
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 56: Forma de manzanas, Planicie de Baños, Papallacta



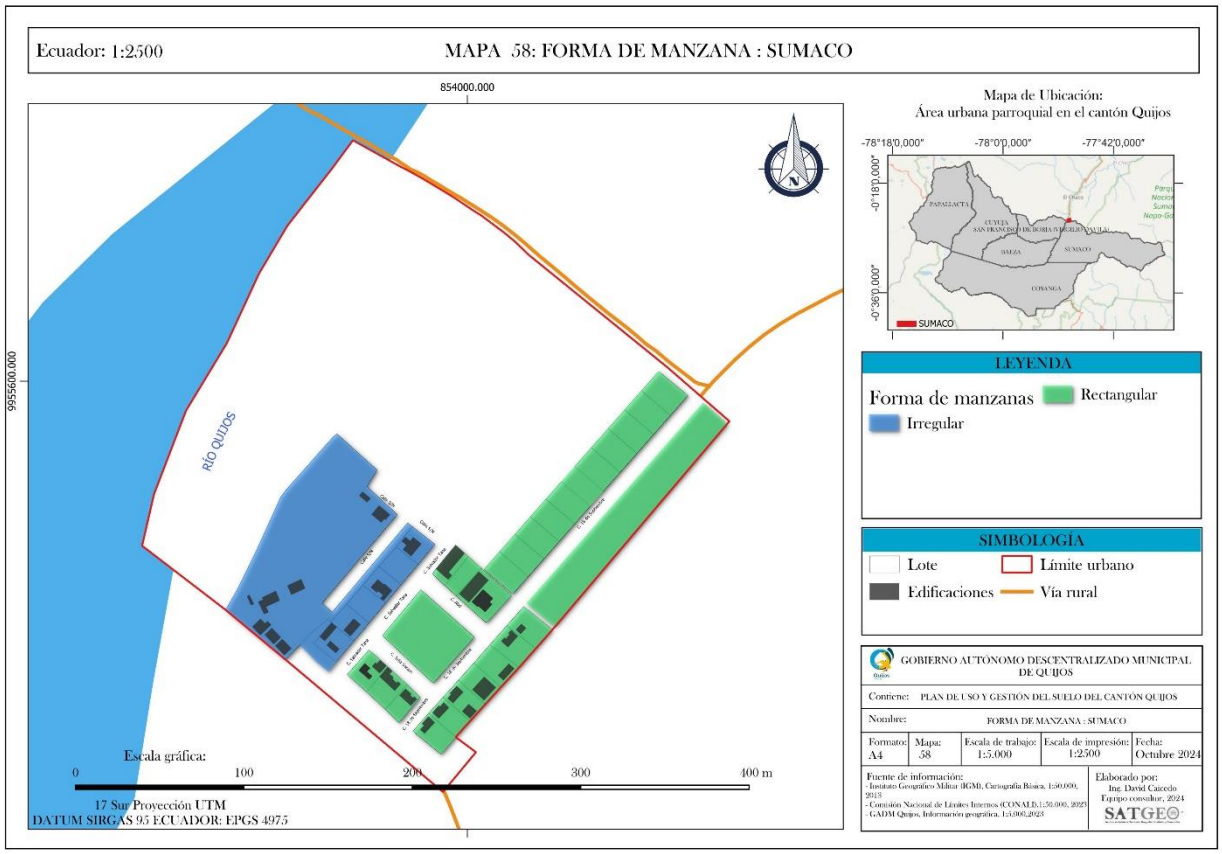
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 57: Forma de manzanas, San Francisco de Borja



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 58: Forma de manzanas, Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

3.2.8. Fraccionamiento del suelo

Dentro del sector urbano, es importante mencionar que en todas las cabeceras parroquiales del cantón se tienen lotes menores a 500 m². Esto indica un grado de fraccionamiento bajo, considerando que las viviendas de interés social, por ejemplo, se pueden emplazar en espacios de 80 m², esto de acuerdo a las tipologías de viviendas establecidas por MIDUVI[5]. Además, considerando los grados de ocupación que existen, estos son menores al 80% en todos los centros poblados, es decir, existen espacios para la construcción. Sin embargo, se ajusta al lote mínimo establecido para cada parroquia.

Tabla 56: Tamaños de lote por cabecera cantonal

Parroquia	1-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000
Baeza	84,0%	9,0%	5,0%	1,0%	1,1%
Cosanga	69,1%	18,1%	8,5%	3,2%	1,1%
Cuyuja	60,9%	15,6%	22,7%	0,8%	0,0%
Papallacta	59,4%	21,7%	14,2%	1,9%	2,8%
SF Borja	76,9%	15,4%	6,1%	1,2%	0,4%
Sumaco	90,3%	6,5%	3,2%	0,0%	0,0%

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

[5] Tipologías de vivienda programa "Casa para todos"-MIDUVI, frente de 6,3 m y fondo desde 11,5m – vivienda aislada construcción de 50m².

Dentro de los predios rurales, la situación es mucho más compleja. Al no existir un catastro georreferenciado, se ha tomado como única referencia los datos numéricos que utiliza el GADM Quijos para las emisiones de impuestos prediales, reflejando problemas como la falta de actualización. Por ejemplo, varios predios que cuentan con edificaciones no se encuentran registrados dentro del catastro urbano. En referencia al tamaño del área de acuerdo al PUGS actual, el lote mínimo se determina de acuerdo al uso principal del PIT. Sin embargo, el lote mínimo establecido de manera general se determina en el siguiente rango:

Tabla 57: Tamaños de lote en sectores rurales

Tamaño Promedio	Nro. Lotes	%
0 – 0, 5 ha	316	15,41
0,5 – 1,0 ha	141	6,88
1,0 – 5 ha	490	23,90
5 – 20 ha	509	23,22
20 - 50 ha	432	21,07
Mayor a 50 ha	195	9,51

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el catastro rural, se destaca que se han identificado al menos 316 predios con un área inferior al lote mínimo establecido de 5000 m², lo que representa el 15.41%. Asimismo, existe un lote que representa el 70% del territorio cantonal, el cual pertenece al Ministerio del Ambiente, asumiendo que se trata de las áreas protegidas. Además, se han identificado unos 48 lotes con superficies mayores a 100 hectáreas.

3.2.9. Características de la edificación

La altura de las construcciones es otro de los elementos que incide en la forma de los centros urbanos. Otorga el carácter tridimensional a los conjuntos edificados, y refleja hasta donde han crecido verticalmente las edificaciones. Si bien es un elemento que no se ha regulado rigurosamente, sobre todo por la informalidad en el quehacer constructivo, es necesario regularizar de acuerdo con criterios técnicos para el tipo de suelo.

Tabla 58: Pisos de edificación por cabecera

Parroquia	Pisos			
	1	2	3	4
Baeza	80%	19%	1%	0
Cosanga	87%	13%	0	0
Cuyuja	75%	24%	1%	0
Papallacta	69%	26%	4%	1%
San Francisco de Borja	79%	20%	1%	0
Sumaco	94%	6%	0	0

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En referencia al sector rural, debido a la poca información existente dentro del catastro rural y la inadecuada anotación de sus direcciones y localizaciones, no se ha podido establecer claramente sobre

las técnicas constructivas o los coeficientes de ocupación del suelo. Sin embargo, de acuerdo a los catastros de los 2050 predios registrados, apenas 132 se encuentran registrados con algún tipo de edificación, por lo que es muy importante el proceso de actualización.

Tabla 59: Promedio del área de ocupación en el suelo rural

Nro.	Tamaño de lotes m2	Tamaño de las edificaciones m2	C.O.S %
1	861	35	4,07
2	270	36	13,33
3	389	36	9,25
4	480	36	7,50
5	1800	36	2,00
6	1800	36	2,00
7	1918	36	1,88
8	7460	36	0,48
9	9941	36	0,36
10	10388	36	0,35
11	11453	36	0,31
12	16000	36	0,23
13	19000	36	0,19
14	20000	36	0,18
15	55000	36	0,07
16	66042	36	0,05
17	701	37,8	5,39
18	743	37,8	5,09
19	4626	37,8	0,82
20	11000	37,8	0,34
21	38000	37,8	0,10
22	50000	37,8	0,08
23	66769	37,8	0,06
24	616000	39,42	0,01
25	900	45	5,00
26	357	54	15,13
27	9006	54	0,60
28	172	56	32,56
29	1650	56	3,39
30	21000	59,86	0,29
31	875	60	6,86
32	3821	60	1,57
33	129200	60	0,05
34	2309	63,67	2,76
35	500	64	12,80
36	226	64,74	28,65
37	2140	70	3,27
38	10000	72,53	0,73
39	875	77	8,80

Nro.	Tamaño de lotes m2	Tamaño de las edificaciones m2	C.O.S %
40	207000	77	0,04
41	210	80	38,10
42	954	80	8,39
43	1000	80	8,00
44	1134	80	7,05
45	1352	82,32	6,09
46	296000	82,6	0,03
47	400	83,2	20,80
48	1119	84,4	7,54
49	147900	85	0,06
50	10000	91,4	0,91
51	5070	92	1,81
52	20707	96	0,46
53	390003	96,86	0,02
54	463	99,2	21,43
55	299	101,3	33,88
56	12000	117,33	0,98
57	40000	119,02	0,30
58	1650	120	7,27
59	100000	120	0,12
60	2756	121,92	4,42
61	2249840	125	0,01
62	1523	125,66	8,25
63	311000	127,88	0,04
64	53400	132,08	0,25
65	204	133,48	65,43
66	6066	135,3	2,23
67	13885	140	1,01
68	75500	140,08	0,19
69	639	140,96	22,06
70	2000	141,93	7,10
71	338638	149,28	0,04
72	70938	150	0,21
73	20000	150,66	0,75
74	877	151,7	17,30
75	418000	162,12	0,04
76	217000	162,61	0,07
77	5000	165,3	3,31
78	101400	168,02	0,17
79	810	176,04	21,73
80	20000	176,07	0,88
81	750	180	24,00
82	335700	182,61	0,05
83	2655	184,63	6,95

Nro.	Tamaño de lotes m2	Tamaño de las edificaciones m2	C.O.S %
84	224000	184,7	0,08
85	15923	188,67	1,18
86	169118	201,29	0,12
87	30000	203,28	0,68
88	252000	206,64	0,08
89	64031	209,06	0,33
90	300	210,6	70,20
91	2237	216	9,66
92	191000	216	0,11
93	219	218	99,54
94	89938	219,04	0,24
95	1064	220	20,68
96	3932	226,72	5,77
97	564	233,06	41,32
98	10011	234,4	2,34
99	30000	240	0,80
100	215	240,75	111,98
101	1185	246,56	20,81
102	25403309	268,52	0,00
103	646746	268,8	0,04
104	20648	280	1,36
105	629000	280	0,04
106	5000	284,23	5,68
107	2300	295	12,83
108	14799	303,34	2,05
109	63132	307,75	0,49
110	472	336,48	71,29
111	79618	337,82	0,42
112	20000	344,84	1,72
113	3503	346,3	9,89
114	4786	362,01	7,56
115	7780	443,56	5,70
116	70000	482,16	0,69
117	291500	588,23	0,20
118	33000	595	1,80
119	22000	599	2,72
120	3630	600	16,53
121	3848400	625,25	0,02
122	5618	770	13,71
123	1867600	856,88	0,05
124	23792	888,89	3,74
125	5265400	1009,65	0,02
126	74721	1148,6	1,54
127	75000	1261,05	1,68

Nro.	Tamaño de lotes m2	Tamaño de las edificaciones m2	C.O.S %
128	2500	1398	55,92
129	131500	1644,93	1,25
130	29985	1833,15	6,11
131	14095	1861,85	13,21
132	18137	2010,73	11,09

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

De estos datos se establece que la mejor forma de plantear el área de ocupación en el sector rural es en proporción del tamaño del predio, esto debido a la poca información existente, dentro del GADM Quijos con respecto al catastro rural, al no existir georreferenciación de los predios rurales, lo cual impide conocer las condiciones de cada sector predial, por lo que, al plantear los polígonos de intervención territorial y edificabilidad, la superficie será el principal aspecto a considerar sin dejar de considerar otros de valor importante como la pendiente y otros ya descritos en el medio físico. A continuación, se establece el tamaño promedio de Coeficiente de Ocupación del Suelo en el sector rural de acuerdo a los datos establecidos en el catastro rural.

Tabla 60: Promedio de C.O.S. en el sector rural de lotes edificados

Nro.	Tamaño promedio de predios m2	C.O.S %
1	Hasta 1000	32,11
2	1000 a 5000	8,12
3	5000 a 10000	3,22
4	1 - 5 ha	1,97
5	5 - 20 ha	0,39
6	20 - 50 ha	0,06
7	mayor a 50 ha	0,02

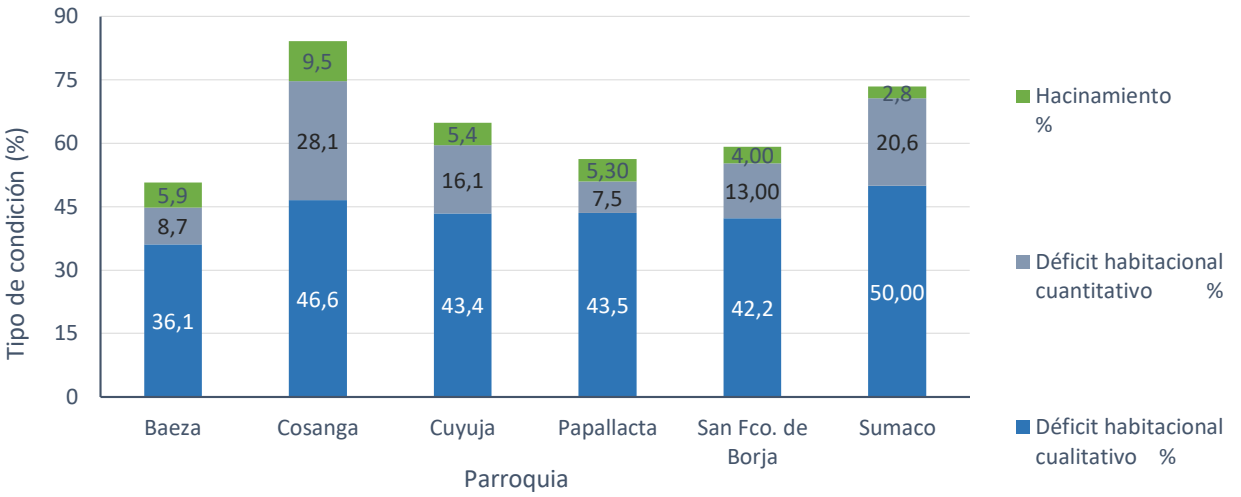
Fuente: Emisión rural GADM Quijos, 2023
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

3.2.10. Déficit de la vivienda

Para determinar las características de la vivienda, es importante analizar algunos datos que establecen las condiciones de vida de la población. Entre estos datos, tenemos los siguientes:

- El **déficit cualitativo** evalúa las deficiencias de materialidad en las viviendas existentes, como el techo, muro y piso, además de sus servicios básicos.
- El **déficit cuantitativo** contabiliza el número de viviendas adicionales que se necesitan construir para satisfacer las necesidades de la población.
- El **hacinamiento** se produce cuando el número de ocupantes de una vivienda excede la capacidad del espacio disponible, ya sea medido en habitaciones, dormitorios o superficie.
- **Formas de hacinamiento**: se pueden medir a través del número de personas por cama, el número de personas por cuarto, el número de familias por vivienda y el número de viviendas por terreno.

Gráfico 8: Condiciones de la vivienda



Fuente: INEC, censo 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La primera variable que se observa es el déficit habitacional, es decir, las malas condiciones de las viviendas que deben ser reparadas o sustituidas. Para este caso, la parroquia Sumaco tiene el 50% de viviendas que requieren ser mejoradas. Las parroquias de Cosanga, Cuyuja, Papallacta y San Francisco de Borja tienen un porcentaje entre el 42% al 46% de sus viviendas que requieren ser mejoradas en su estructura. Para el caso de la parroquia Baeza, el 36% de sus viviendas también requieren ser mejoradas en su estructura.

En consecuencia, un promedio de más del 40% de viviendas del cantón Quijos requieren ser mejoradas en sus estructuras, ya sea en sus techos, paredes, pisos, como también en sus servicios básicos.

La segunda variable se refiere al déficit habitacional cuantitativo, donde vemos que la parroquia Cosanga requiere crecer en un 28% de viviendas para satisfacer su requerimiento parroquial. La parroquia Sumaco requiere crecer en un 20% de viviendas para satisfacer su necesidad de vivienda. La parroquia Cuyuja también requiere adicionar un 16% de vivienda para satisfacer su demanda. Finalmente, las parroquias de Baeza y Papallacta tienen un requerimiento del 8% de viviendas para resolver su déficit de viviendas.

La tercera variable a ser analizada es el porcentaje de hacinamiento que tienen las parroquias del cantón. La parroquia con mayor porcentaje de hacinamiento, Cosanga, alcanza el 9,5%. Las parroquias que le siguen, con un porcentaje promedio del 5,5%, son Baeza, Cuyuja y Papallacta, mientras que las parroquias con menor porcentaje de hacinamiento reportado son San Francisco de Borja y Sumaco, respectivamente.

Como se ha dicho, esta variable se caracteriza porque el número de ocupantes de la vivienda excede la capacidad de los espacios disponibles en la misma, ya sea medido como habitaciones, dormitorios o superficie en general.

3.2.11. Sistema de asentamientos

Dentro del trabajo realizado en el territorio, se identificaron 41 sectores rurales dispersos. Estos sectores, en mayor o menor grado, presentan problemáticas diferentes, especialmente debido a las condiciones físicas del cantón Quijos. De acuerdo al PUGS 2021-2033, no se establece claramente cuál es su dinámica. A continuación, se enlista cuántos pobladores se han logrado identificar por sector rural.

Tabla 61: Asentamientos humanos en el cantón

Nro.	Nombre sector	Parroquia	Hab. promedio	Hog. promedio
1	Tambo	Papallacta	180	55
2	Jamanco		50	15
3	Calamancha		20	6
4	Chalpi chico		15	5
5	El Chalpi		15	5
6	Guango	Cuyuja	10	4
7	Maspa		50	12
8	Los Cedros		20	5
9	La Victoria		30	8
10	Alejandría		30	8
11	San Víctor (Molana)		10	4
12	Quijos Huaico		15	6
13	Laurel		20	8
14	Jatuntinajua		15	4
15	Logmapamba	San Francisco de Borja	15	4
16	San Fermín		40	15
17	Siporumi		15	4
18	Río Quijos 2		20	6
19	Parada Larca		75	23
20	Campo Libre		115	43
21	Campo Alegre		50	12
22	Victoria		40	15
23	El Carmen Alto		20	5
24	San José Alto		60	15
25	Río Borja		20	5
26	Río Pacayacu	Sumaco	25	6
27	Río Chontayacu		35	9
28	Río Borja Alto		7	2
29	Río Borja		15	4
30	Interoceánica		15	5
31	Pituro	Baeza	79	24
32	Pucalpa		20	7
33	Oritoyacu		35	9
34	Río Bermejo 1		35	11
35	La Y de Baeza		40	15
36	Santa Lucia de Bermejo	Cosanga	35	12
37	Las Palmas		55	15
38	Caucheras		75	24
39	Logmaplaya		45	12
40	Chontas		45	15
41	Vinillos		35	15
	TOTAL		1651	513

Fuente: levantamiento en campo, y talleres realizado enero 2024, INEC Censo 2022
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Para establecer referencialmente la situación de cada asentamiento, se ha verificado que cuente con alguna de las siguientes características establecidas en la definición de asentamiento humano de hecho, mencionadas en el art. 4 de la resolución Nro. 006-CTUGS-2020:

A) No ha sido considerado en el planeamiento urbanístico municipal.
B) Se encuentra en zonas de riesgo.
C) Presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo.

D) Precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.
E) Interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Es importante considerar que la pandemia y la dinámica social en la población de Quijos han creado asentamientos que podrían, en un futuro, generar problemáticas más complejas, especialmente considerando la situación de encontrarse en el límite de las áreas protegidas.

En relación a la determinación sobre si los asentamientos existentes son de hecho o derecho se ha realizado una tabla que a breves rasgos presenta la situación de cada asentamiento humano, teniendo como fuente primaria, la información entregada por el GADM Quijos, sobre cada una de las características que define a un asentamiento de hecho en la resolución Nro. 006-CTUGS-2020, los talleres ciudadanos realizados en territorio y lo recogido de las fuentes oficiales.

Tabla 62: Situación de los sectores dispersos dentro del cantón Quijos

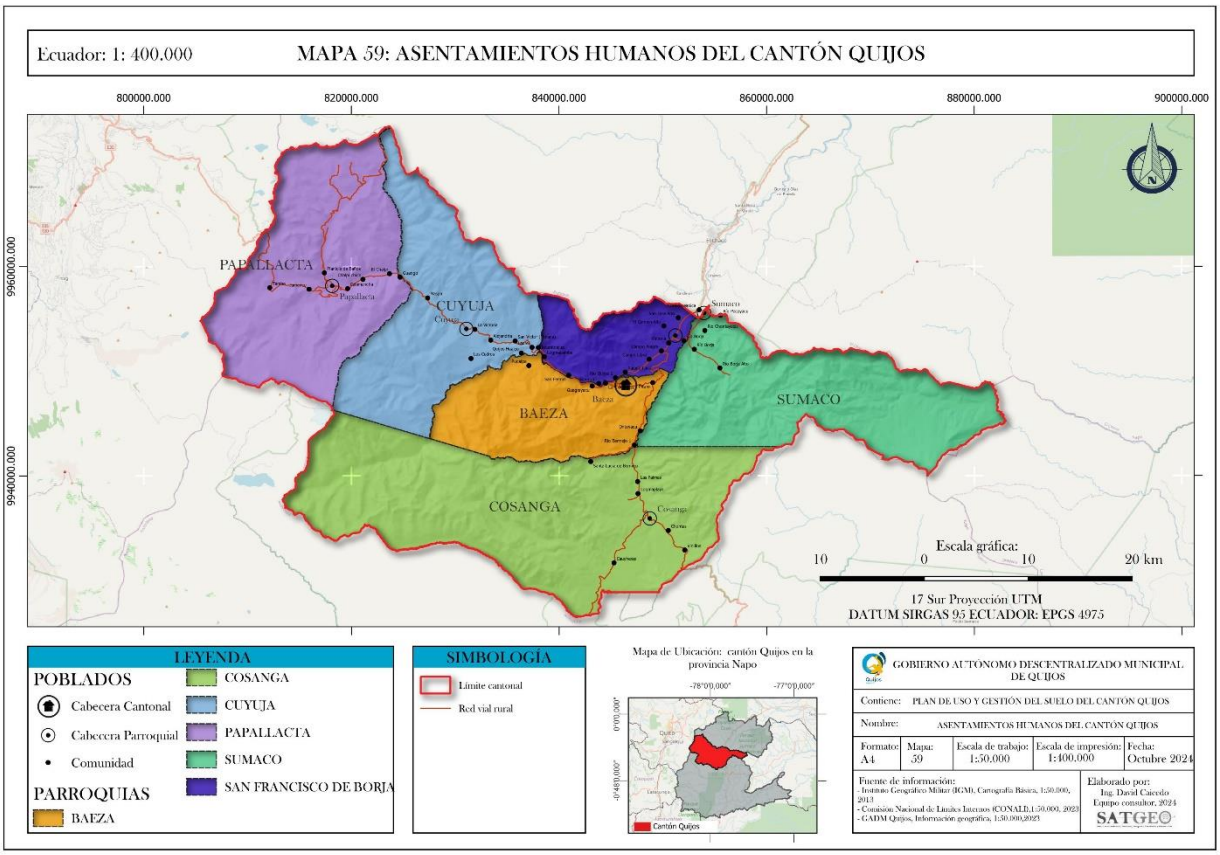
Nro.	Nombre sector	Parroquia	B	C	D	E	Situación
1	Tambo	Papallacta	No	SI	Si	Si	Asentamiento de hecho
2	Jamanco		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
3	Planicie de Baños		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
4	Calamancha		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
5	Chalpi chico		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
6	El Chalpi		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
7	Guango	Cuyuja	Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
8	Maspa		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
9	Los Cedros		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
10	La Victoria		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
11	Alejandría		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
12	San Víctor (Molana)		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
13	Quijos Huaico		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
14	Laurel		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
15	Jatuntinajua		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
16	Logmapamba	San Francisco de Borja	Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
17	San Fermín		Si	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
18	Siporumi		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
19	Río Quijos 2		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
20	Parada Larca		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
21	Campo Libre		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
22	Campo Alegre		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
23	Victoria		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
24	El Carmen Alto		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
25	San José Alto		No	No	Si	Si	Asentamiento de hecho
26	Río Borja		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
27	Río Pacayacu	Sumaco	No	No	No	No	Asentamiento de derecho
28	Río Chontayacu		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
29	Río Borja Alto		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
30	Río Borja		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
31	Interoceánica		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
32	Guagrayacu	Baeza	Si	No	Si	No	Asentamiento de hecho
33	Pituro		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
34	Pucalpa		SI	No	No	No	Asentamiento de hecho
35	Oritoyacu		SI	No	Si	No	Asentamiento de hecho

Nro.	Nombre sector	Parroquia	B	C	D	E	Situación
36	Río Bermejo 1		SI	No	Si	No	Asentamiento de hecho
37	La Y de Baeza		Si	No	Si	No	Asentamiento de hecho
38	Santa Lucia de Bermejo	Cosanga	SI	No	Si	No	Asentamiento de hecho
39	Las Palmas		No	No	Si	No	Asentamiento de hecho
40	Caucheras		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
41	Logmaplaya		SI	No	Si	No	Asentamiento de hecho
42	Chontas		No	No	No	No	Asentamiento de derecho
43	Vinillos		No	No	No	No	Asentamiento de derecho

Fuente: levantamiento en campo, y talleres realizado enero 2024, INEC Censo 2022
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Sectores dispersos en los últimos 10 años han presentado tendencias a despoblarse, de acuerdo con los mismos pobladores. Casos para considerar son las parroquias Cuyuja y Cosanga. Según la información de campo y los centros poblados ya establecidos, se ubican espacialmente de la siguiente manera:

Mapa 59: Asentamientos humanos en el cantón



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

3.3. Sistema: servicios públicos de soporte

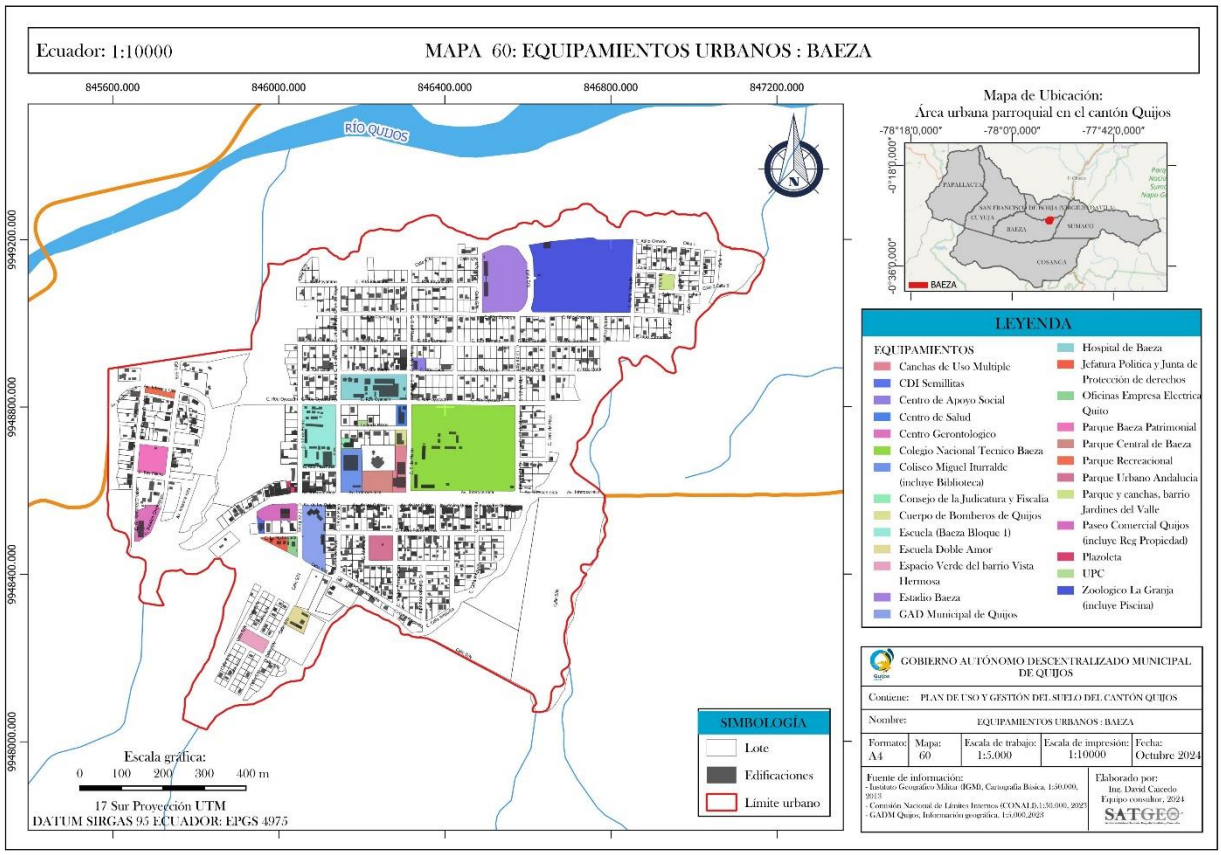
3.3.1. Identificación de equipamientos

a) Cabecera cantonal – Baeza

En la cabecera cantonal se destaca el uso residencial representando un 23% del total de la lotización, seguido por el uso destinado a equipamiento, que alcanza el 18%; a su vez, la cabecera cantonal incluye en su extensión un área especial declarada como patrimonio cultural y posee franjas naturales que requieren protección ecológica. En referencia a los servicios básicos, la cobertura de agua potable y alcantarillado alcanza el 62%, mientras que la energía eléctrica y recolección de desechos sólidos cuenta con un porcentaje del 63%.

Baeza, cuenta con una mejor provisión de equipamientos en comparación con las otras parroquias, gracias a su carácter administrativo como cabecera cantonal. De acuerdo con la clasificación por categorías dispone de los siguientes equipamientos: salud (2), administración pública (7), educación (2), recreativo y deportes (7), religioso (3), infraestructura (2), bienestar social (2), seguridad (2), servicios funerarios (1) y, por último, transporte (2), como resultado se tiene un total de 30 unidades.

Mapa 60: Equipamientos urbanos en la cabecera cantonal Baeza

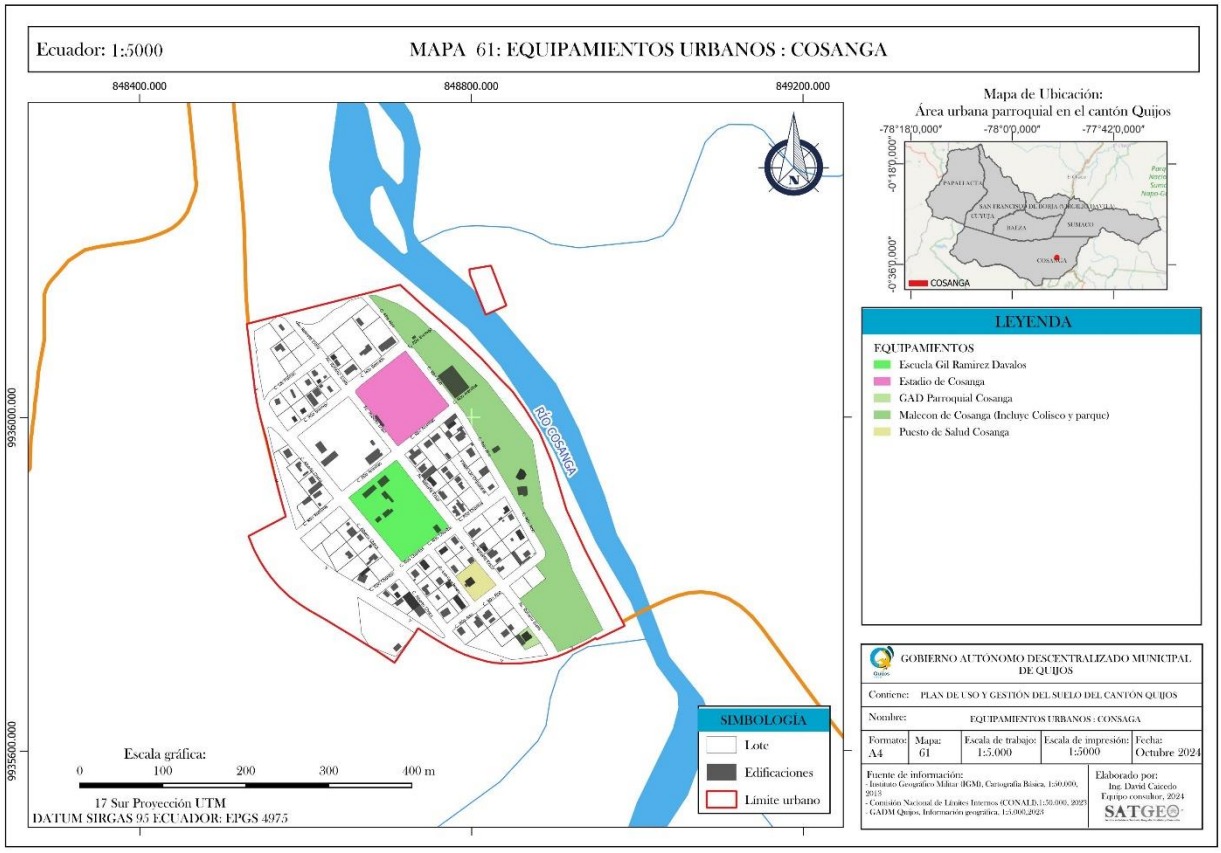


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Cabecera parroquial Cosanga

Con respecto a los servicios básicos para la cabecera parroquial de Cosanga la cobertura es del 67% para el suministro de agua potable, 84% para el alcantarillado, y un 90% tanto para la energía eléctrica como para la recolección de desechos sólidos. Por otra parte, la cabecera cuenta diversos equipamientos, tales como: administración pública (2), educación (1), infraestructura (1), recreativo y deportes (7), religioso (1), salud (1), servicios funerarios (1) y cultural (1), sumando un total de 15 unidades. No obstante, vale señalar la ausencia de un equipamiento específico destinado a la seguridad.

Mapa 61: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de Cosanga

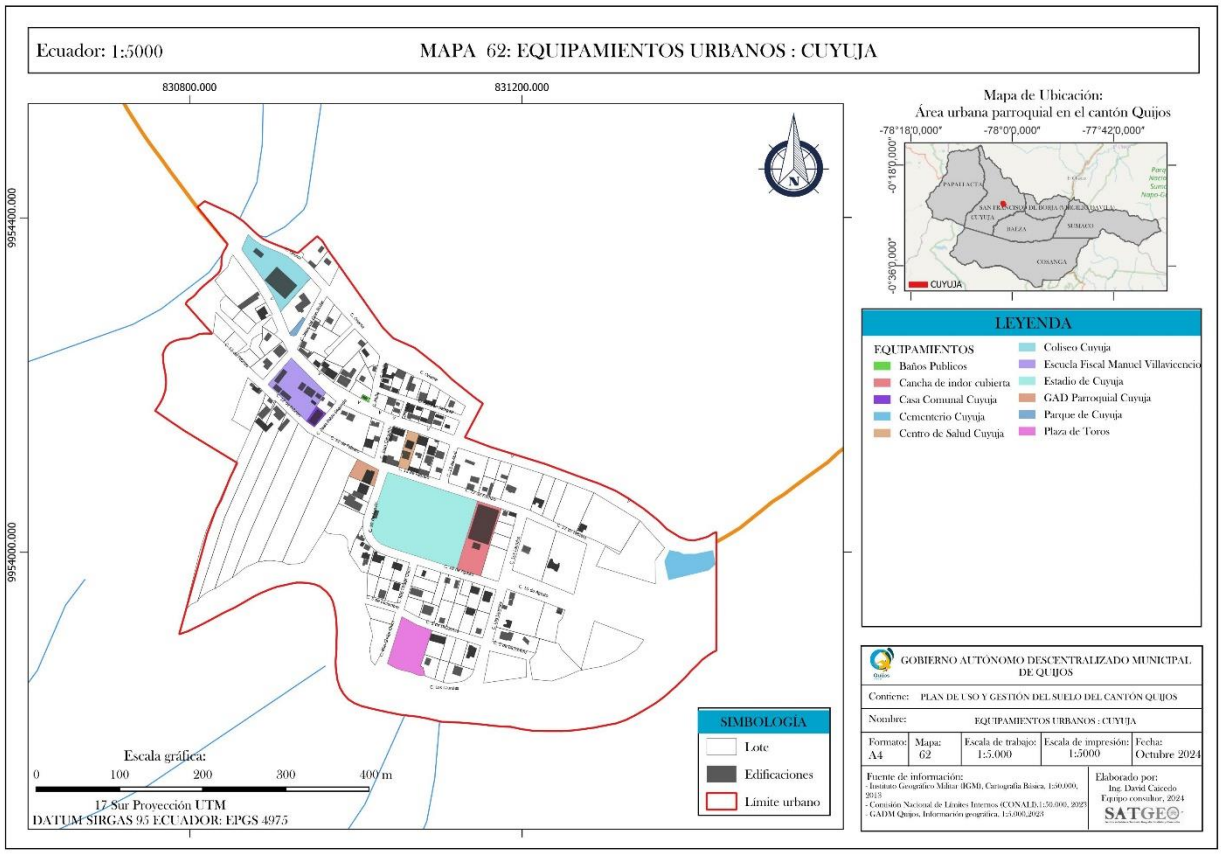


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Cabecera parroquial Cuyuja

En relación con la cobertura de servicios básicos, el suministro de agua potable abarca el 74%, el alcantarillado alcanza el 65%, la energía eléctrica llega al 77% y la recolección de desechos sólidos comprende el 74%. A pesar de su reducida extensión, la cabecera parroquial cuenta con equipamientos que incluyen: administración pública (2), educación (1), infraestructura (2), recreativo y deportes (5), religioso (1), salud (1), seguridad (2), servicios funerarios (1) y cultural (2), contabilizando un total de 17 instalaciones.

Mapa 62: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de Cuyuja

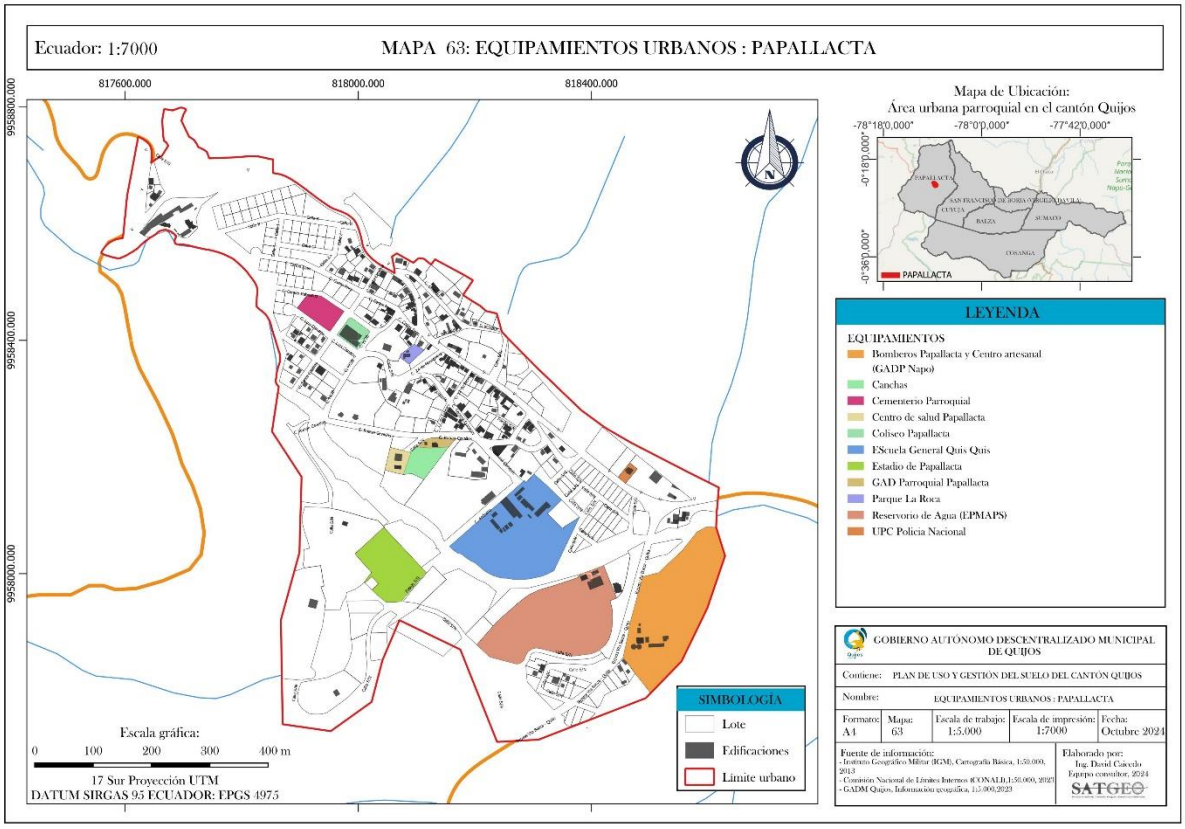


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d) Cabecera parroquial Papallacta

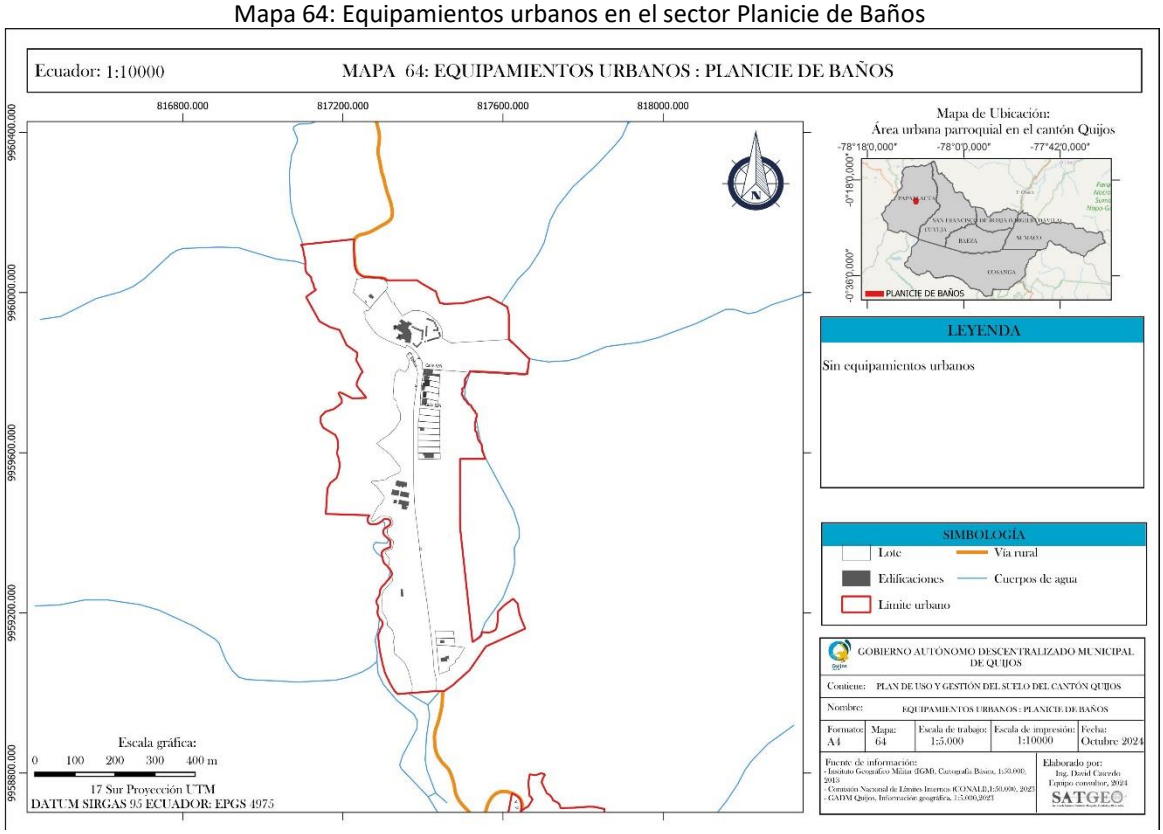
Para la cabecera parroquial de Papallacta, en este contexto urbano, se encuentran diversos equipamientos que contribuyen al bienestar de la comunidad, incluyendo instalaciones dedicadas a la administración pública (2), aspectos culturales (2), educación (2), infraestructura (1), actividades recreativas y deportivas (4), instituciones religiosas (1), servicios de salud (1), seguridad (2) y servicios funerarios (1); en total, se contabilizan 16 unidades que satisfacen las diversas necesidades de la población en diferentes aspectos de la vida cotidiana.

Mapa 63: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de Papallacta



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 64: Equipamientos urbanos en el sector Planicie de Baños

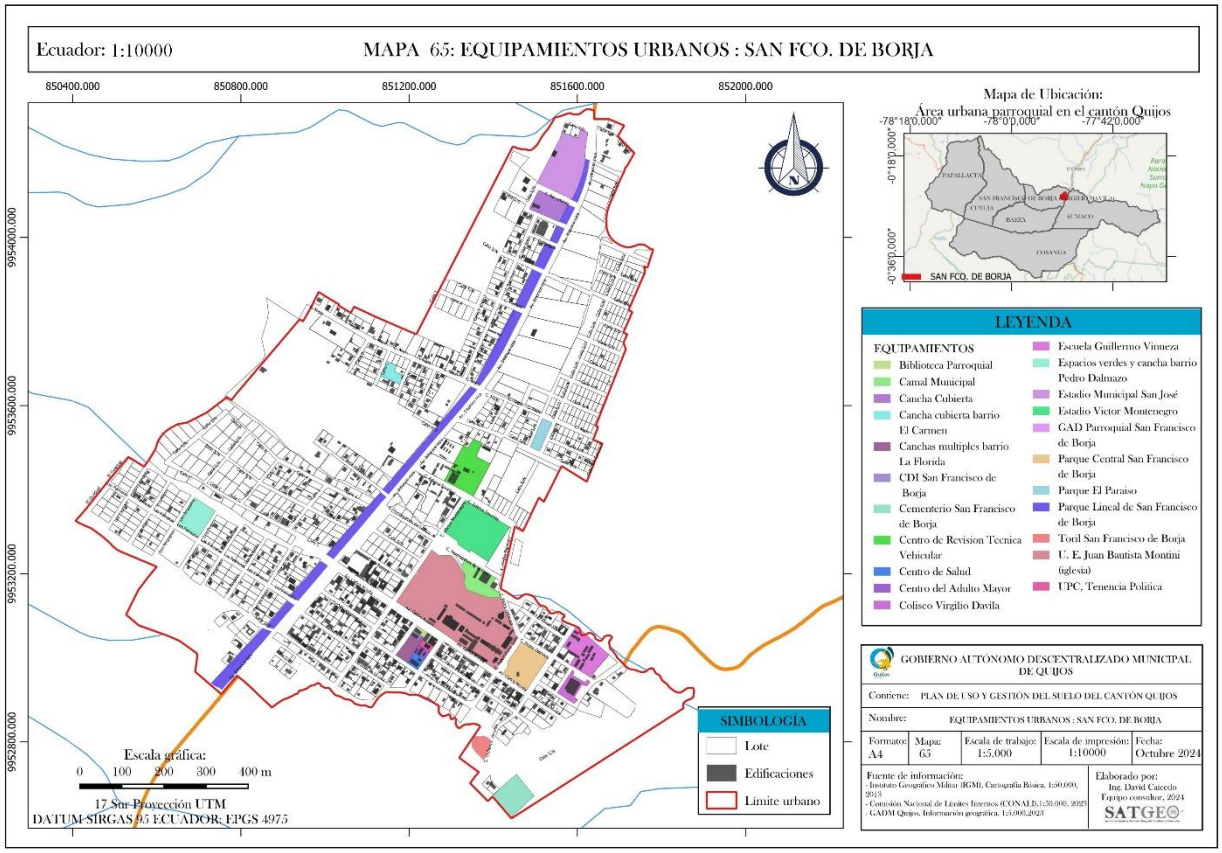


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

e) Cabecera parroquial San Francisco de Borja

Se aprecia una dinámica comercial activa en los barrios centrales cercanos a la vía E-45; además, se sitúan numerosos equipamientos como: administración pública (5), educación (2), recreativo y deportes (9), religioso (2), salud (1), seguridad (2), servicios funerarios (1) y finalmente, transporte (2), lo que resulta un total de 24 instalaciones.

Mapa 65: Equipamientos urbanos en la cabecera parroquial de S.F. de Borja

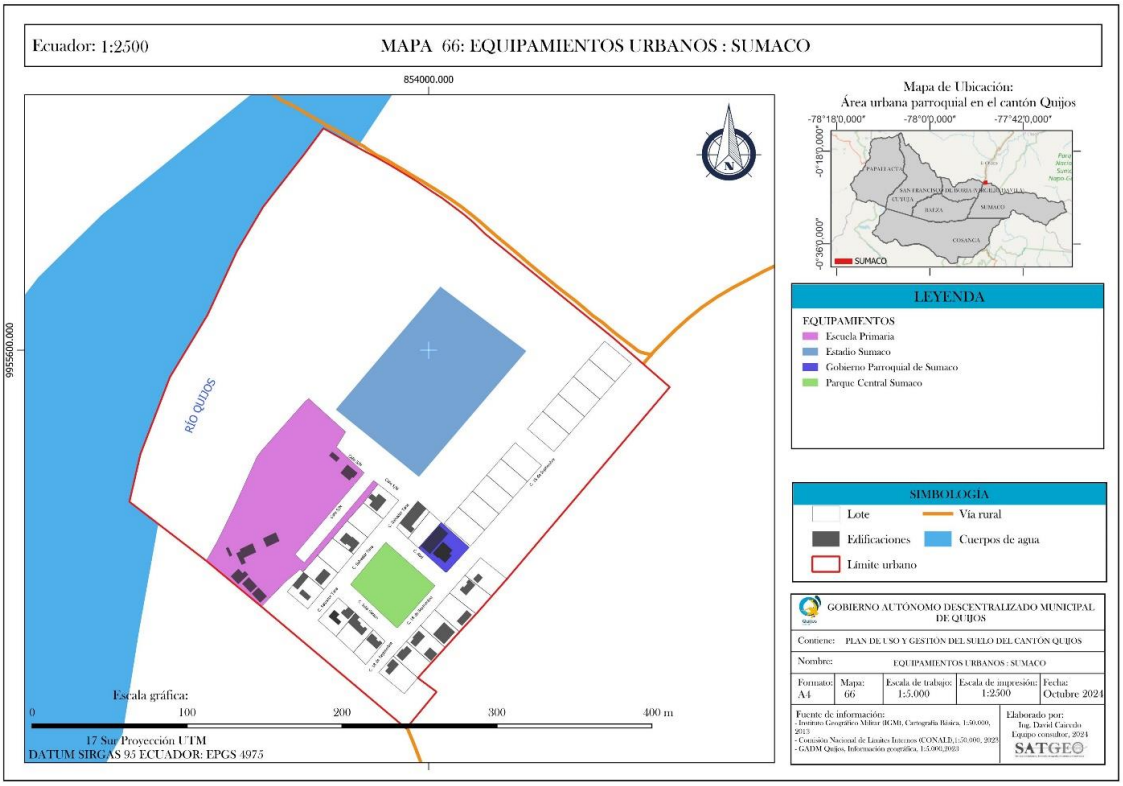


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

f) Cabecera parroquial Sumaco

En cuanto a los servicios básicos, la cobertura para la cabecera parroquial es relativamente completa: el abastecimiento de agua potable alcanza el 69%, el alcantarillado tiene un alcance del 93%, y tanto energía eléctrica como la recolección de desechos sólidos llegan al 100%. Asimismo, cuenta con equipamientos de administración pública (2), infraestructura (2), recreativo y deportes (4), religioso (1), salud (1) y culturales (2), sumando 12 unidades en total; cabe destacar la carencia de instalaciones destinados a seguridad, educación y servicios funerarios.

Mapa 66: Equipamientos urbanos de la cabecera parroquial de Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

3.3.2. Sistema vial

a) Descripción del sistema vial

La red vial principal del cantón está formada por la vía Interoceánica E20 y la Troncal Amazónica E45, que comunica los centros urbanos del cantón Quijos. La vía Quito – Baeza tiene una longitud de 110 km; la vía Baeza – Tena, de 85 km, y la vía Baeza – Lago Agrio, de 195 km, siendo las principales líneas de conexión terrestre entre la cabecera cantonal de Quijos con la capital del país, la provincia de Sucumbíos y la cabecera provincial de Napo. Los tiempos y distancias de recorridos entre las cabeceras parroquiales.

Tabla 63: Distancia y tiempo de desplazamiento entre las cabeceras urbanas

Km/h:min	Baeza	Papallacta	Cuyuja	Cosanga	Borja	Sumaco
Baeza		36 min	20 min	18 min	10 min	15 min
Borja	10.76	42.81	26.74	29.16		4 min
Cosanga	18.04	51.11	39.04		29 min	33 min
Cuyuja	20.64	16.07		39 min	26 min	31 min
Papallacta	36.71		16 min	51 min	42 min	47 min
Sumaco	15.04	47.45	31.38	33.08	4.64	

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Las poblaciones dispersas ubicadas en áreas rurales se desplazan a través de una red vial secundaria, en su mayoría con capa de rodadura de tierra o lastre, que se deriva de la red principal (E20 y E45). Los asentamientos que se comunican a través de esta red son: Las Caucheras, Vinillos, Borja-Río Quijos, Río Quijos-Sumaco, Río Quijos-Río Borja, Pacayacu, Bermejo, By Pass, Papallacta-Laguna de Papallacta (vía antigua), Laguna de Papallacta-El Tambo (vía antigua), El Tambo-La Virgen de Papallacta. Sin embargo,

cabe mencionar que los asentamientos rurales se han desarrollado alrededor de la vía Interoceánica E20 y la Troncal Amazónica E45 en todo el cantón.

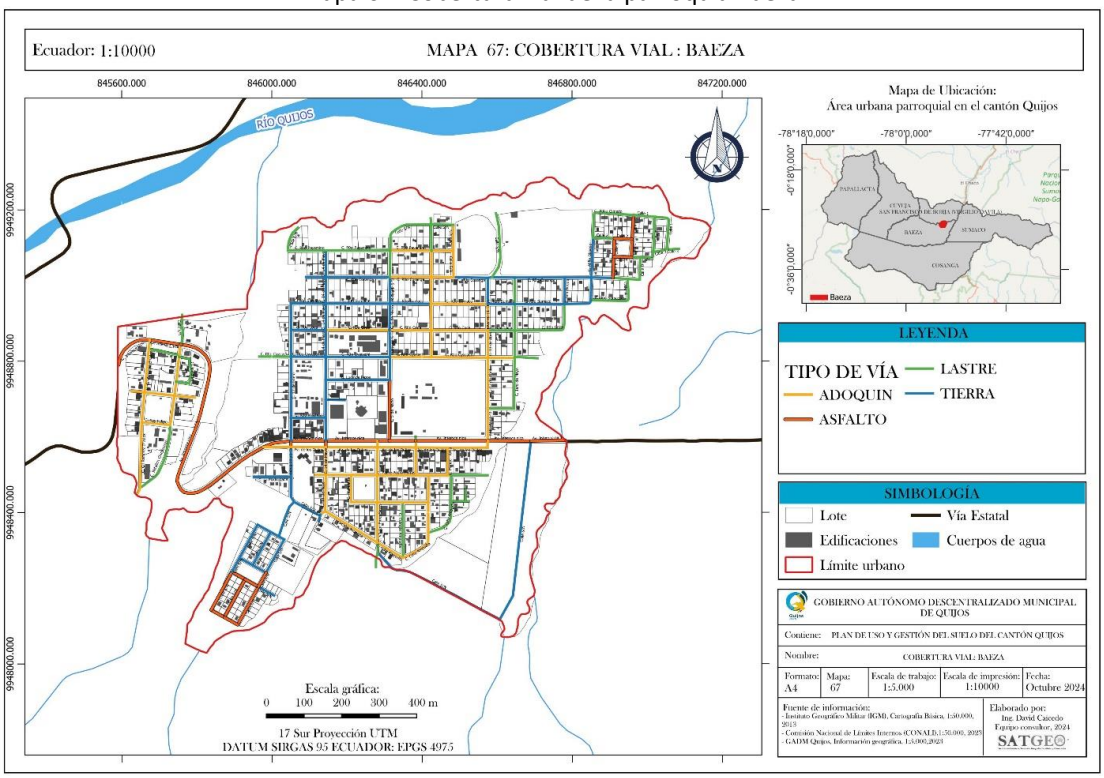
La vialidad urbana se compone por una red con capa de rodadura mayoritariamente de adoquín. También se identifican otros materiales como el asfalto, lastre y tierra, sobre todo en las áreas más alejadas de los centros urbanos. Cabe mencionar que actualmente, en la cabecera cantonal Baeza, debido a la implementación del plan maestro de alcantarillado, se han levantado los adoquinados, por lo cual actualmente ha cambiado la capa de rodadura a tierra en varios tramos de la ciudad.

a-1. Cabecera cantonal: Baeza

En cuanto a la conformación viaria, la vía estatal E-20 (Interoceánica) influye significativamente en el territorio, ingresando desde el oeste por el sector de Baeza Colonial y extendiéndose hacia el este sobre el nuevo asentamiento, dando origen a la Av. De los Quijos, que estructura la trama vial secundaria, así como la disposición de manzanas y parcelas en la zona.

Por otra parte, la capa de rodadura predominante en la capital cantonal es el adoquinado (31%) y la tierra (30.9%), cabe mencionar, que tanto para este territorio como para los que se describen a continuación, resulta crucial promover mejoras viales en la calzada y en las aceras a fin de satisfacer las necesidades de desplazamiento vehicular y peatonal, garantizando un crecimiento articulado, ordenado e inclusivo de los asentamientos humanos. Cabe mencionar, que, debido a las obras de implementación del plan maestro de alcantarillado para el cantón, se han levantado varias de las superficies de rodadura y que calles como la 13 de abril, 5 de mayo, 14 de mayo, Río Oyacachi, Río Coca, entre otras, han cambiado de superficie, misma que actualmente se le ha establecido como de tierra o lastre.

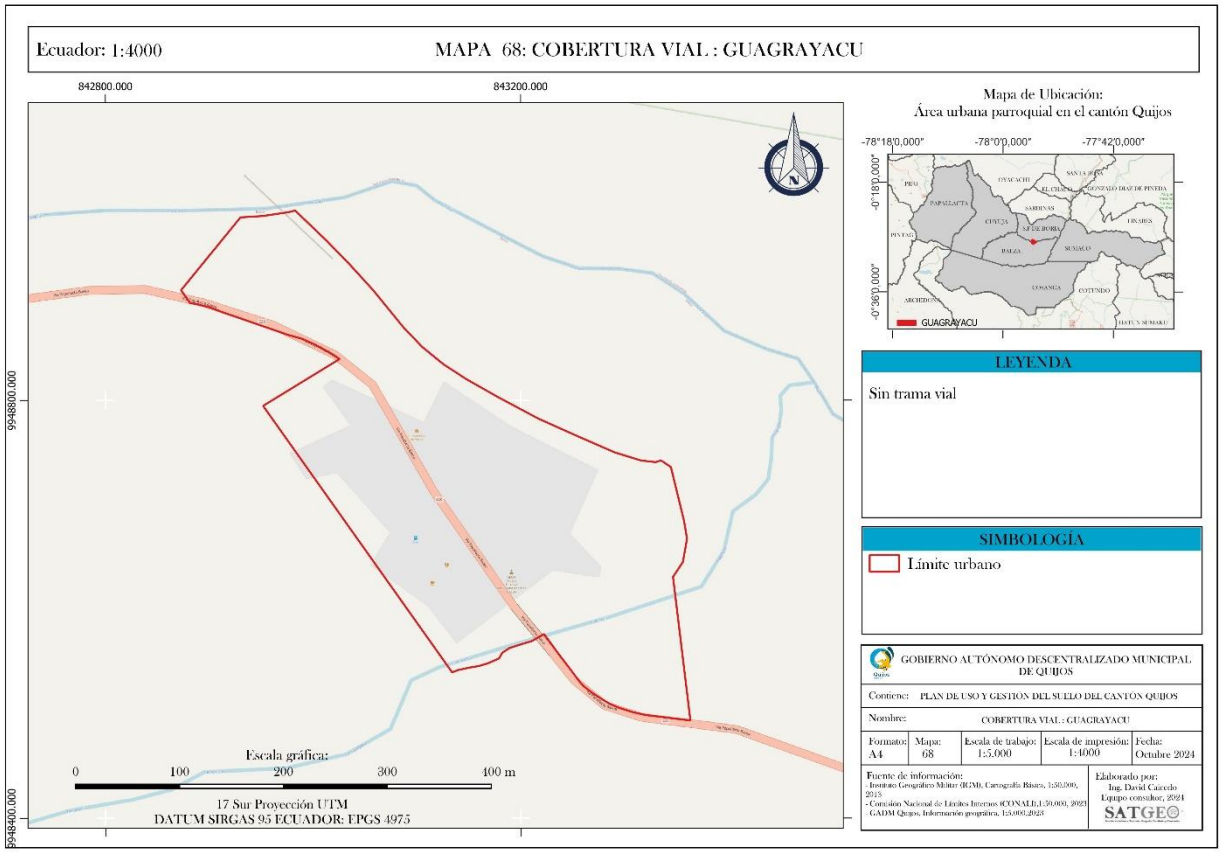
Mapa 67: Cobertura vial de la parroquia Baeza



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

El sector Guagrayacu no tiene definido una trama vial, se encuentra atravesado por la Interoceánica E20, siendo un punto de comercio importante para la parroquia ya que por esta vía cruzan los transportes que conectar el cantón con las provincias aledañas, así como la ciudad de Quito.

Mapa 68: Cobertura vial sector Guagrayacu

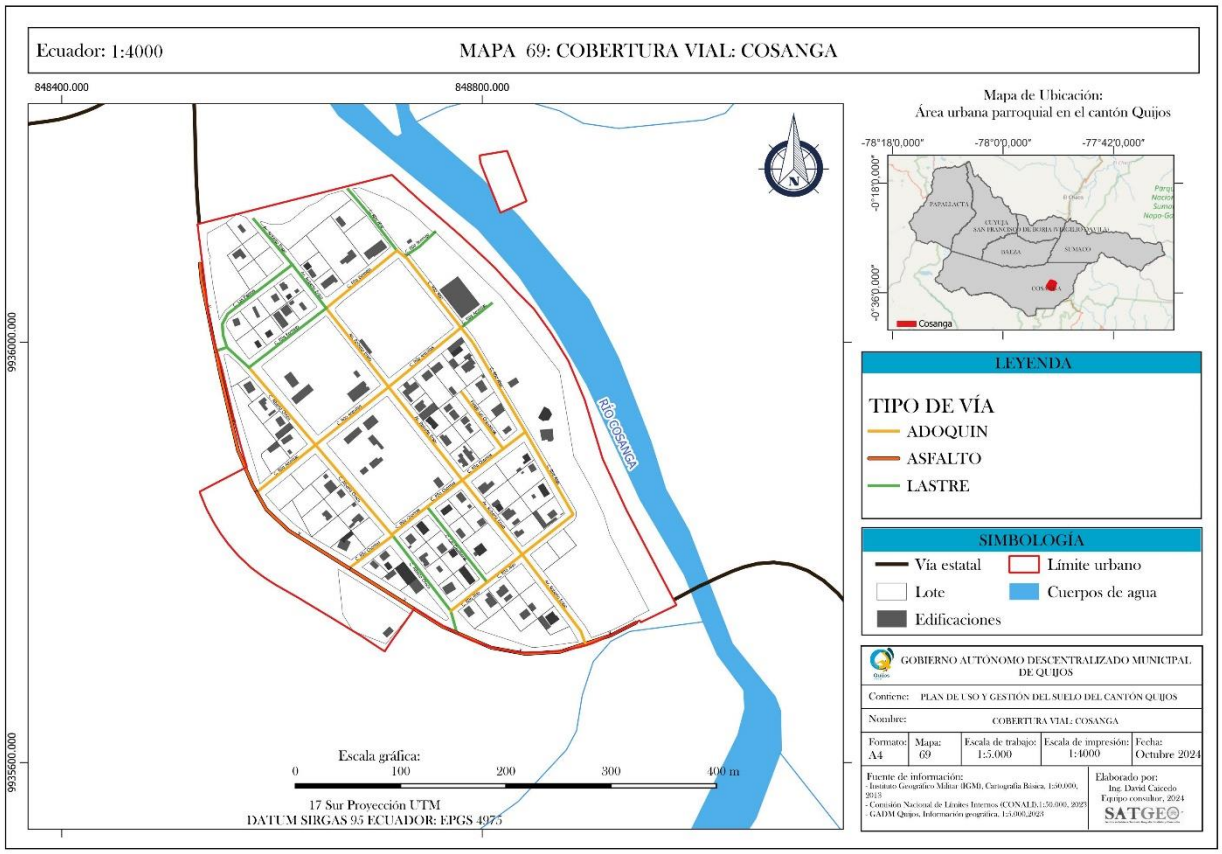


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-2). Cabecera parroquial: Cosanga

Situada a 18 minutos de Baeza, la Av. Roberto Erazo desempeña un papel fundamental como el eje principal que organiza la disposición de las manzanas en el territorio. A pesar de contar con un trazado vial caracterizado por un diseño hipodámico u ortogonal, con calles que se distribuyen de manera paralela y perpendicular a este eje central, el desarrollo de la cabecera parroquial se ve restringido por la presencia de la Vía E-45 al oeste y del río Cosanga al este. Es importante señalar que, más allá de los ejes viales, no se identifican elementos estructurantes adicionales que definan la trama urbana, siendo las manzanas el principal componente organizativo. En cuanto a la capa de rodadura, destaca la predominancia de materiales como el adoquín, que representa el 55%, y el lastre, con un 23%, finalmente está el asfalto con un 21%.

Mapa 69: Cobertura vial cabecera parroquial de Cosanga

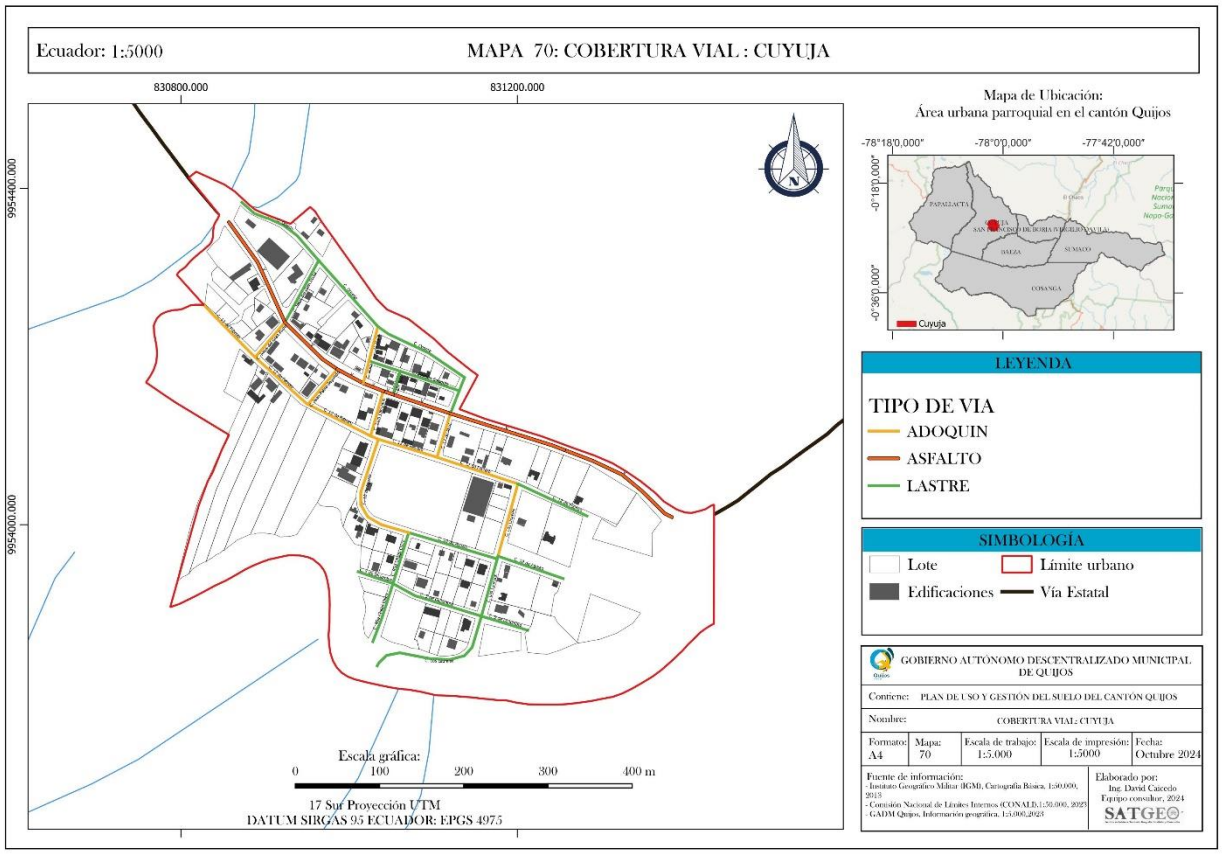


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-3). Cabecera parroquial: Cuyuja

La configuración de la trama urbana se ve influenciada por la presencia de la vía E-20, en torno a la cual los asentamientos se han distribuido generando un crecimiento en corredor. No obstante, debido a las condiciones topográficas, la organización de manzanas y parcelas es menos regular en comparación con las cabeceras analizadas anteriormente. A pesar de esto, el trazado vial se ha adaptado a la topografía, procurando establecer una estructura en damero; por otro lado, la capa de rodadura se conforma particularmente por lastre en un 47,6% y adoquín en un 31,1% finalmente está el asfalto con 21,2%.

Mapa 70: Cobertura vial de la cabecera parroquial Cuyuja

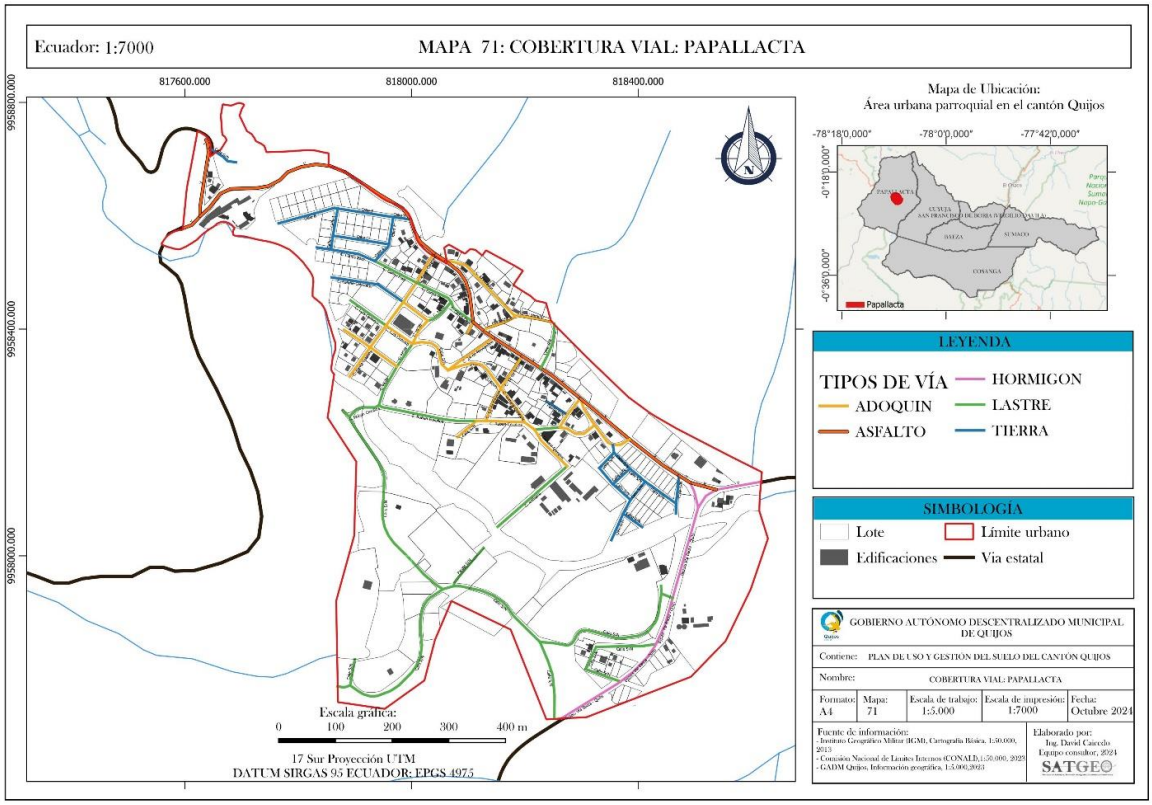


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-4). Cabecera parroquial: Papallacta

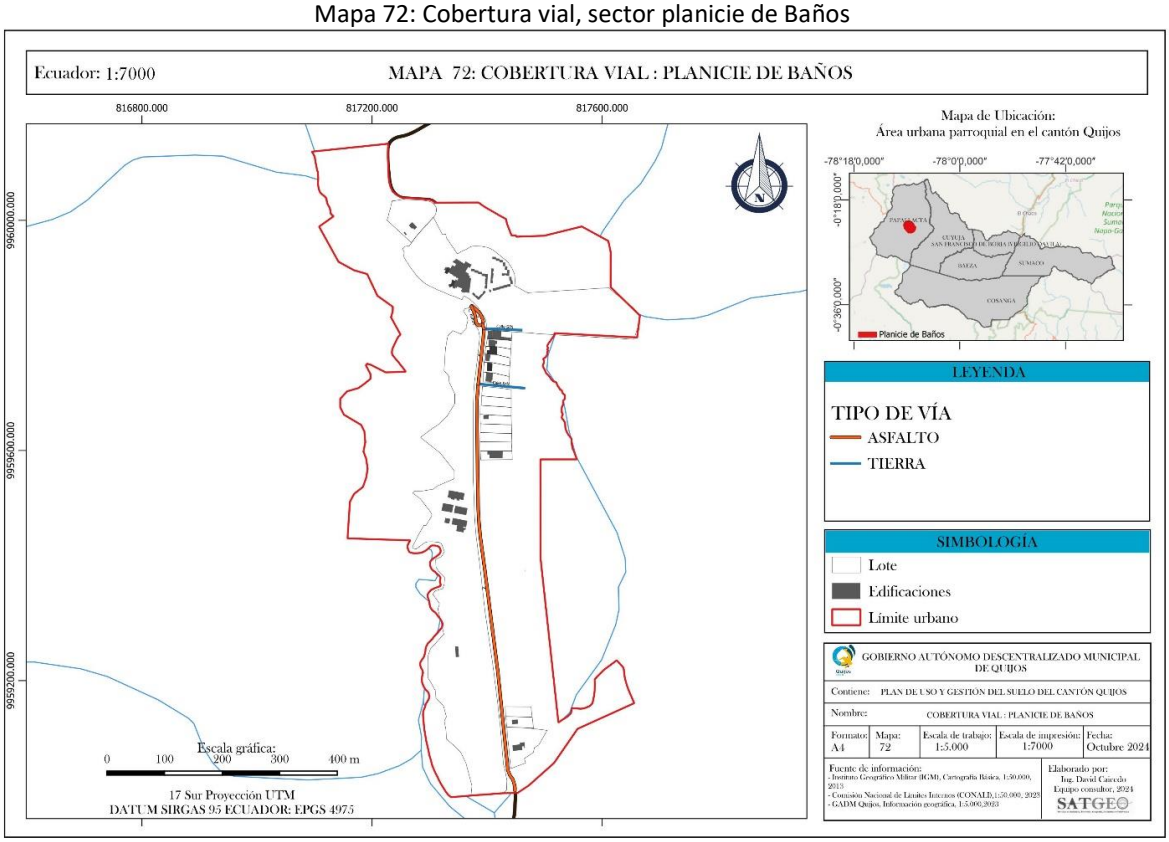
La disposición de la trama urbana muestra irregularidades que se derivan de las condiciones topográficas del terreno. En particular, el Barrio Termas, se configura como una extensión del área urbana de Papallacta, influenciado por la actividad turística en la región, adoptando un diseño lineal que se ajusta al relieve del suelo circundante. Se identifican dos núcleos de asentamientos humanos, siendo el primero el de mayor población, ubicado al norte de la vía E-20 y atravesado por el río Papallacta. El segundo centro poblado se encuentra al norte del primero. En cuanto a la infraestructura vial, predominan los caminos de lastre (30%) y asfalto (25,1%).

Mapa 71: Cobertura vial de la cabecera parroquial de Papallacta



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 72: Cobertura vial, sector planicie de Baños

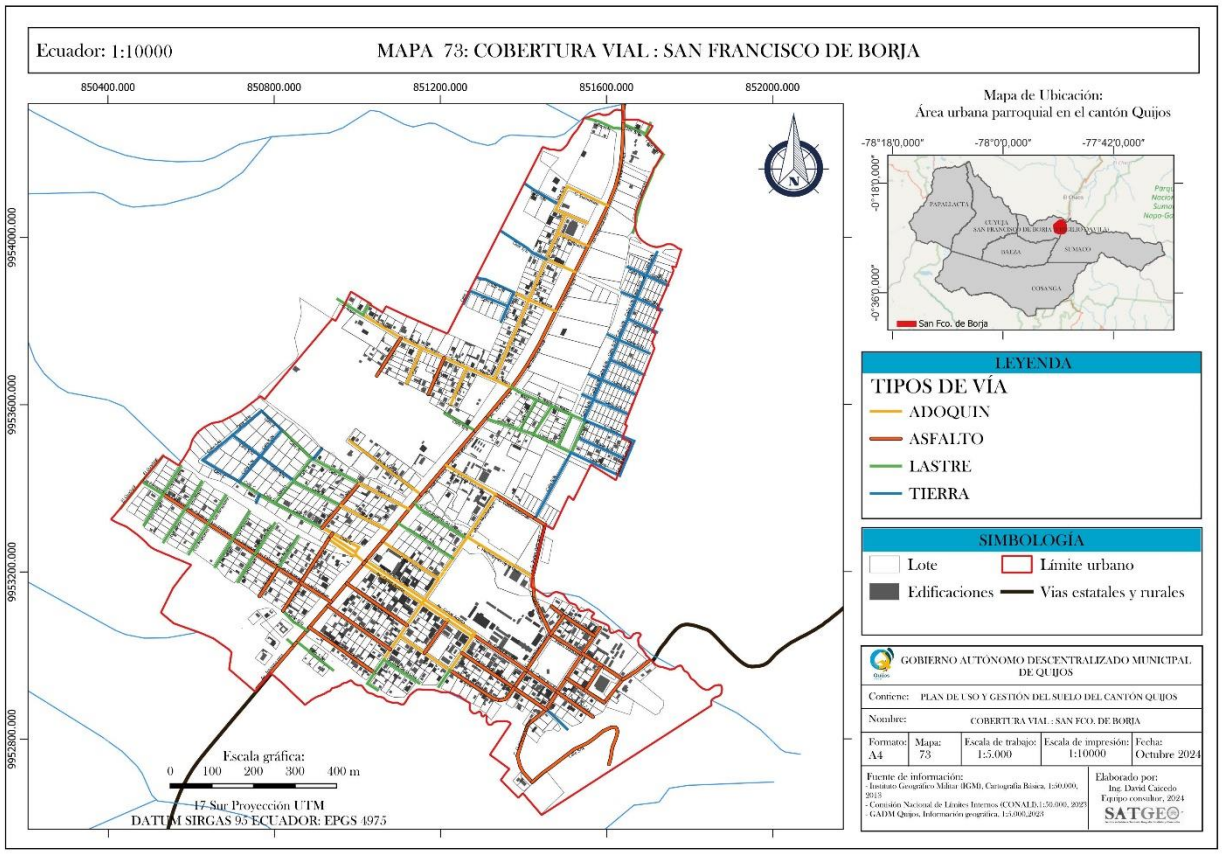


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-5). Cabecera parroquial: San Francisco de Borja

La estructura vial sigue el eje principal, generando una malla reticular que ordena la disposición de las manzanas en el área urbana, y en su capa de rodadura prevalece la materialidad de asfalto en un 35,7%, seguido por el adoquín con un 23,6%.

Mapa 73: Cobertura vial de San Francisco de Borja

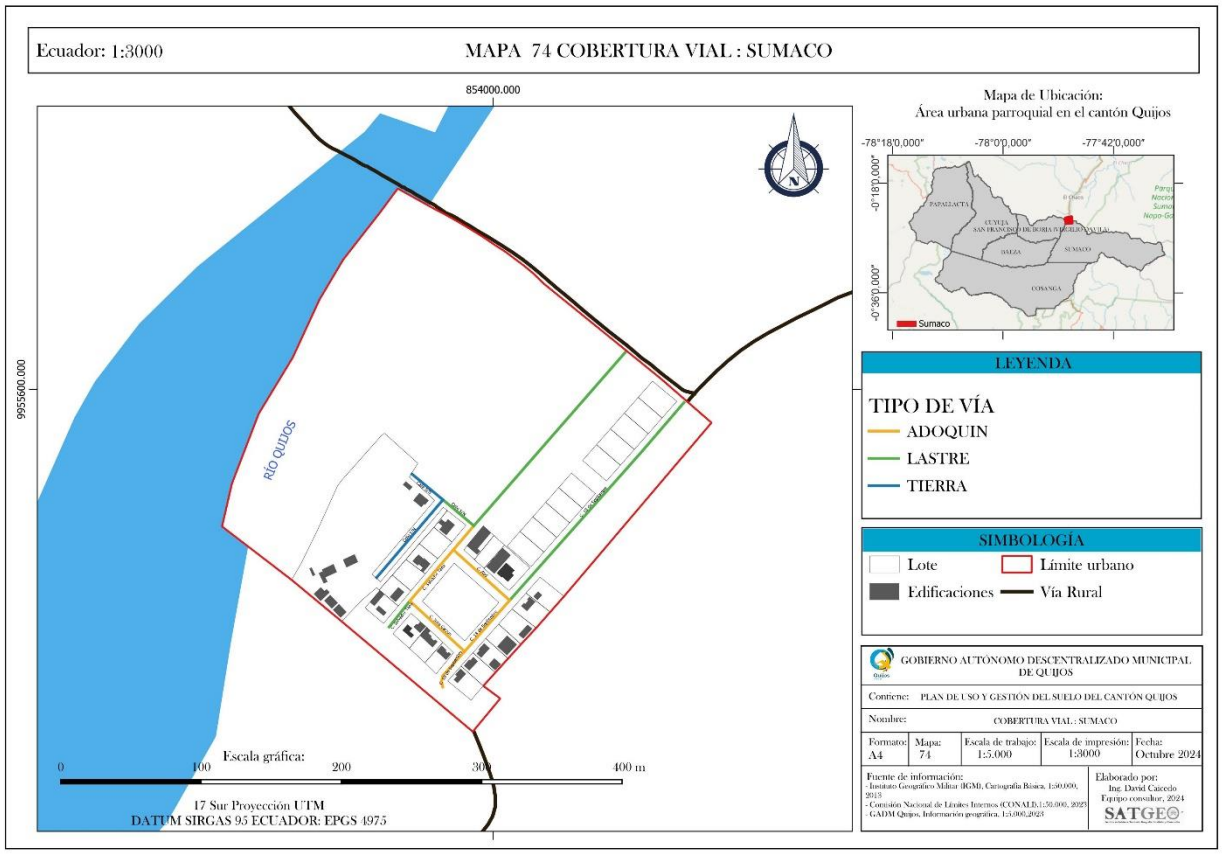


Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-6). Cabecera parroquial: Sumaco

La calle 18 de septiembre, actúa como eje estructurante y junto con el parque central, organizan la disposición de las comunidades, definiendo el trazado vial y la distribución de manzanas siguiendo un patrón en damero. La capa de rodadura prevaleciente es adoquín (43%), seguido de lastre (40,1%).

Mapa 74: Cobertura vial de la cabecera parroquial de Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Jerarquización actual

De acuerdo con la trama vial se ha jerarquizado a las vías del cantón como se detalla en la tabla que se pone a continuación:

Tabla 64: Jerarquización vial del cantón Quijos

Parroquia	Jerarquía	Nombre
Baeza	Expresa	Interoceánica E20
	Colectora	Av. De los Quijos
	Locales	Se considera todo el sistema vial urbano con excepción de las vías E-20 y Av. De los Quijos
Cosanga	Expresa	Interoceánica E-20 (Vía Baeza-Tena)
	Colectora	Av. Roberto Erazo
	Locales	Se considera todo el sistema vial urbano con excepción de las vías E-20 y Av. Roberto Erazo
Cuyuja	Expresa	Interoceánica E20
	Locales	Se considera todo el sistema vial urbano con excepción de la vía E-20
Papallacta	Expresa	Vía Interoceánica y Vía a las Termas
	Locales	Se considera todo el sistema vial urbano con excepción de la vía Interoceánica y la vía a las Termas
	Expresa	Vía troncal Amazónica E45

Parroquia	Jerarquía	Nombre
San Francisco de Borja	Colectora	Av. Carlos Acosta
	Locales	Se considera todo el sistema vial urbano con excepción de las vías E-45 y Av. Carlos Acosta
Sumaco	Colectora	Calle 18 de septiembre
	Locales	Se considera todo el sistema vial urbano con excepción de la calle 18 de septiembre

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Puntos de conflicto en el sistema vial

Se expone los puntos que, por alguna situación particular en el cantón, se ha determinado tienen problemas para la movilización de peatones y transportes.

Tabla 65: Puntos de conflicto en el sistema vial en el Cantón Quijos

Parroquia	Nombre de la vía y ubicación	Tipo de conflicto	Descripción
Baeza	Av. De los Quijos	Señalización insuficiente sobre paradas y sitios de estacionamiento	El área central concentra la mayor parte de equipamientos, lo que vuelve a esta zona en un mayor generador de movilidad. Se debe trabajar en un plan vial tendiente a ordenar el tránsito vehicular sobre la Av. De los Quijos.
Baeza	Las vías locales (13 de abril, Río Oyacachi, Río Coca, 5 de Mayo, 14 de mayo, 17 de enero)	Mal estado de las vías	Debido a la implementación del plan maestro de alcantarillado para el cantón, se ha levantado el adoquinado de las vías por lo cual han cambiado su capa de rodadura a tierra, mismas que están en mal estado por las condiciones climáticas.
San Francisco de Borja	Av. Interoceánica E20 Desde el ingreso hasta la salida de la zona urbana	Alta accidentabilidad.	Debido a la incidencia de la avenida estatal E-45, se produce el paso de vehículos a alta velocidad haciendo de la zona una con alto grado de vulnerabilidad a accidentes.
Papallacta	Vía de las Termas	Pendiente pronunciada.	La pendiente en la vía es muy pronunciada, lo que produce conflictos entre vehículos y peatones.
Cosanga	Vía Baeza - Tena. Intersección con las calles: Río Chonta y Río Arenillas	Conflictos vehiculares en las intersecciones de vías locales con vía estatal de alto flujo vehicular.	No existe adecuaciones geométricas, señalética ni dispositivos que indiquen una disminución de velocidad en el tramo de la vía Baeza-Tena que limita con el área urbana de Cosanga.
Cuyuja	Interoceánica E20	Alta accidentabilidad	Se produce el tránsito de vehículos pesados y livianos a alta velocidad, aumentando el riesgo a accidentes en la zona.

Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

3.3.3. Infraestructura

a) Sistema de agua

Es importante mencionar que en el cantón no existe agua potable, el agua que se consume tiene un tratamiento primario, dependiendo del centro poblado, no existen análisis que determinen el cumplimiento con las normas ambientales vigentes. El agua entubada se distribuye a los centros poblados mediante tubería instalada a lo largo de las vías, donde las viviendas se conectan a la red pública, dando cobertura a la mayor parte de viviendas del cantón.

En el caso de los sectores dispersos, muchos de ellos tienen su tubería con una captación a manera de un tanque de agua donde se realiza un tratamiento primario de filtración y decantación de los objetos más pesados antes de llegar a las viviendas. Este método lo utilizan la mayoría de las viviendas que se encuentran en la vía desde San Fermín hasta Calamancha en Papallacta. Estas obras tienen un origen variado, donde algunas de ellas fueron apoyadas con inversión municipal, como el caso de los sectores de Alejandría y San Víctor en Cuyuja, o Las Palmas en Cosanga. Los problemas en estas acometidas se dan en momentos de exceso de precipitaciones, donde el agua baja con sólidos suspendidos, siendo este un problema para la población.

Fotografía 5: Infraestructura de tratamiento de agua entubada de Baeza



Fuente: Trabajo de campo, marzo 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Es importante señalar que únicamente Baeza y San Francisco de Borja cuentan con medidores de consumo de agua entubada. Baeza tiene 684 conexiones y San Francisco de Borja cuenta con 557 conexiones domiciliarias (GADM Quijos, 2024). Por lo tanto, se debe considerar rubros para mantenimiento en el resto de los sectores poblados, teniendo en cuenta que la inversión para el traslado del agua tiene un costo.

Para analizar la cobertura, se han utilizado dos fuentes de información con respecto al agua entubada que dota a la población de Quijos. El primero es el censo del 2022, donde se establece que el 79,6% de la población del cantón posee este servicio por red pública. Otra información es la proporcionada por el GADM de Quijos y los levantamientos realizados con la población, arrojando los siguientes resultados.

Tabla 66: Acceso al agua entubada por parroquias

Jurisdicción	Viviendas totales	Red pública de agua entubada%	Viviendas con acceso a red publica	Vertientes y otros %	Viviendas con uso de vertientes y otros
Baeza	982	93,6	919	6,4	63
Cosanga	270	45,9	124	54,1	146
Cuyuja	221	65,7	145	34,3	76
Papallacta	278	84,4	235	15,6	43
San Fco. de Borja	981	75	736	25	245
Sumaco	95	70,6	67	29,4	28
Total	**2827**	**79,6**	**2250**	**20,4**	**577**

Fuente: INEC, censo 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

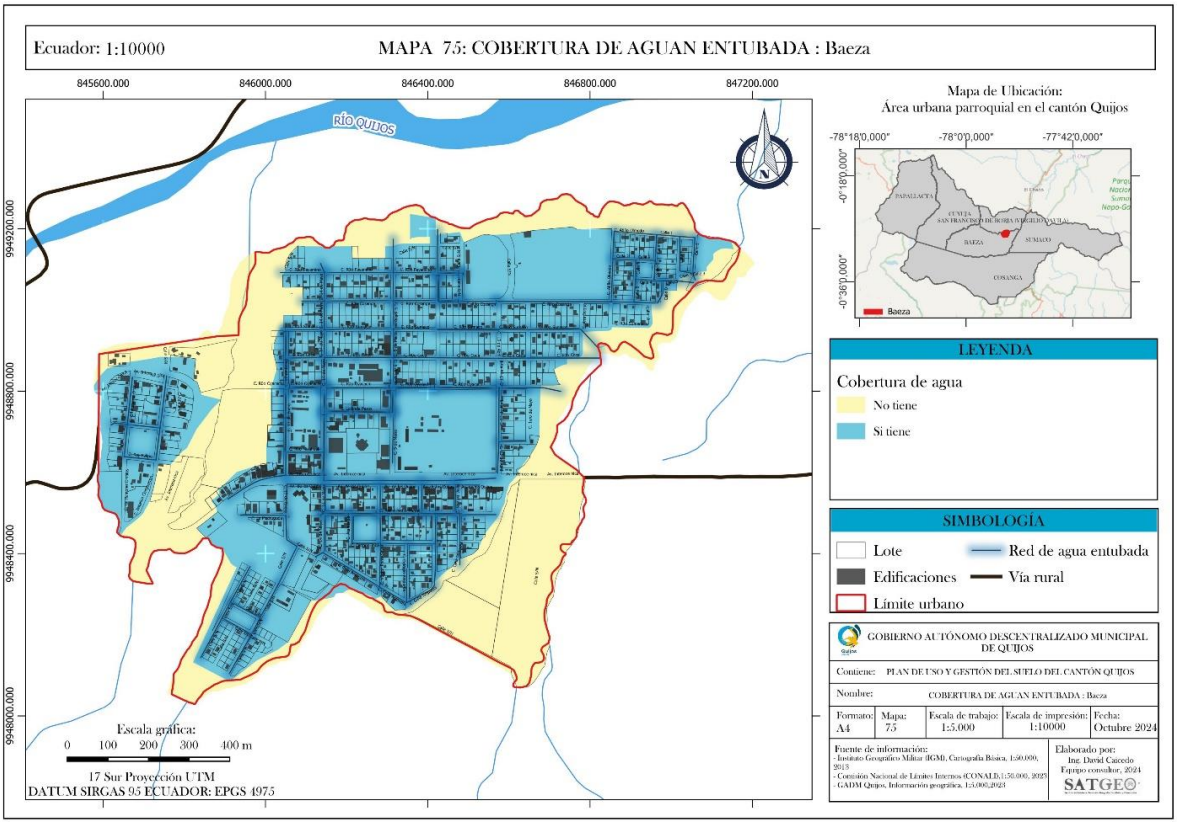
Como podemos observar, la parroquia con mayor número de viviendas es Baeza, que tiene 982, de las cuales 919, representando el 93,6%, cuentan con agua de red pública entubada, mientras que 63 viviendas de Baeza, que representan el 6,4%, toman agua de vertientes u otras fuentes.

La segunda parroquia con un alto porcentaje de viviendas es San Francisco de Borja, que tiene un total de 981 viviendas. De estas, 736 viviendas, representando el 75%, reciben agua de red pública entubada, mientras que 245 viviendas de la misma parroquia, que representan el 25%, toman agua de vertiente u otras fuentes. En tercer lugar, está la parroquia Papallacta, que tiene un total de 278 viviendas. De estas, 235 viviendas, representando el 84,40%, reciben agua entubada por red pública, mientras que 43 viviendas, representando el 15,6%, toman agua de vertiente u otras fuentes.

El cuarto lugar le corresponde a la parroquia Cosanga, que tiene un total de 270 viviendas. De estas, 124 viviendas, representando el 45,9%, tienen agua entubada por red pública, pero 146 viviendas, que representan el 54,1% y son la mayoría, toman agua de vertiente u otras fuentes.

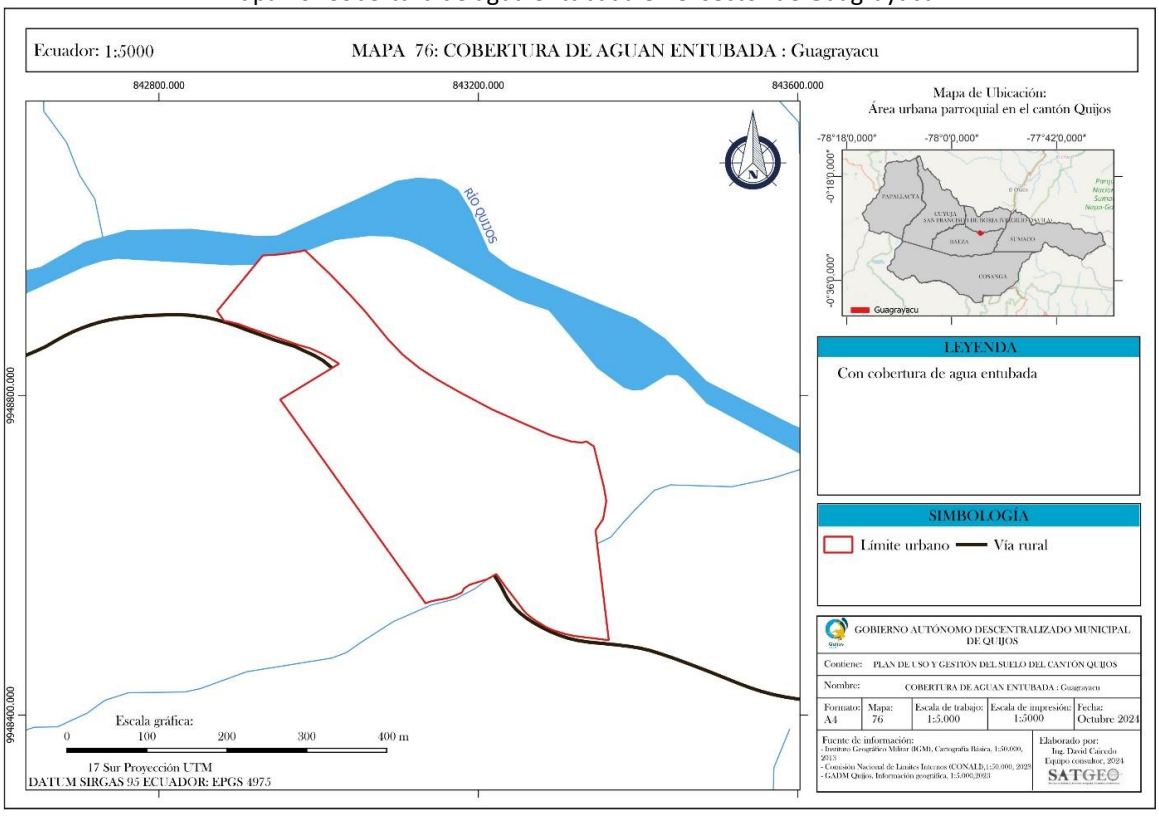
El quinto lugar está para la parroquia Cuyuja, que tiene un total de 221 viviendas. De estas, 145 viviendas, representando el 65,7%, toman agua entubada de red pública, pero 76 viviendas, que son el 34,3%, toman agua de vertiente u otra fuente. Finalmente, la parroquia con menor número de viviendas es Sumaco, con un total de 95 viviendas, de las cuales 67, representando el 70,6%, tienen agua entubada de red pública, mientras que 28 viviendas, representando el 29,4%, toman agua de vertiente u otras fuentes.

Mapa 75: Cobertura de agua entubada de la cabecera cantonal Baeza



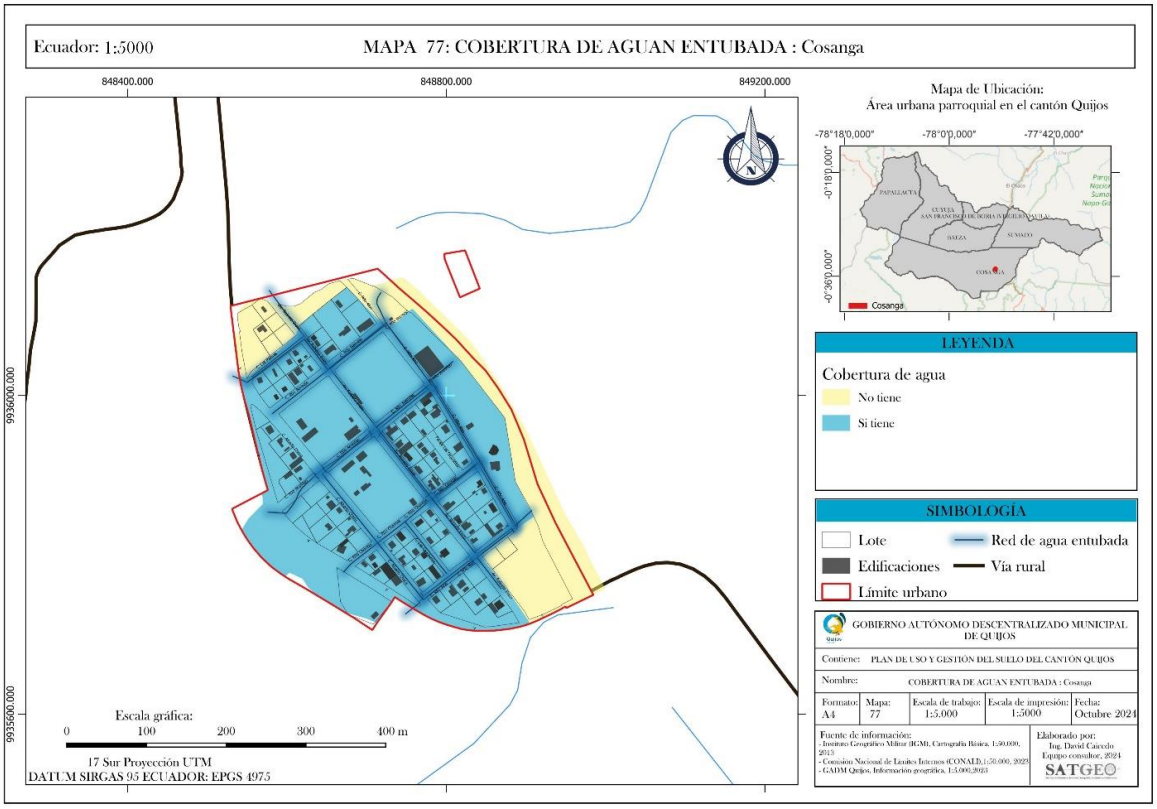
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 76: Cobertura de agua entubada en el sector de Guagrayacu



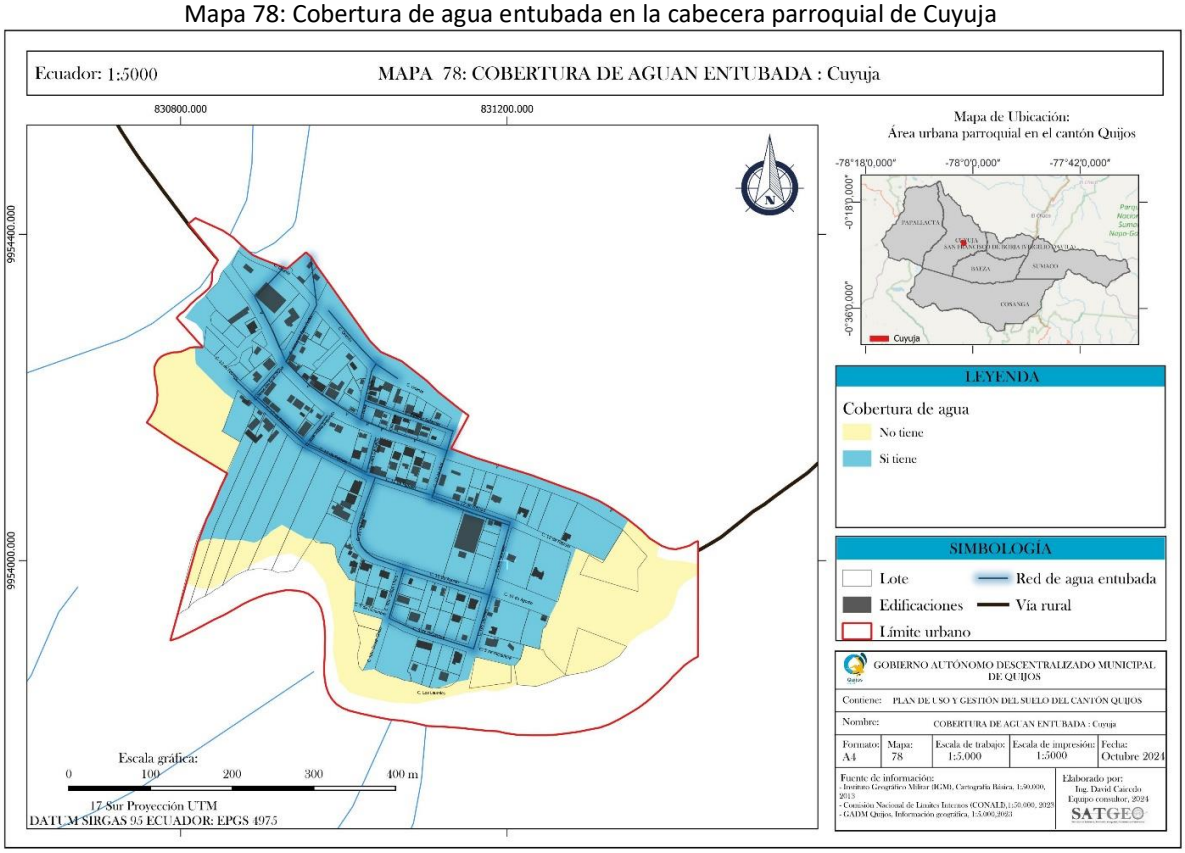
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 77: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Cosanga



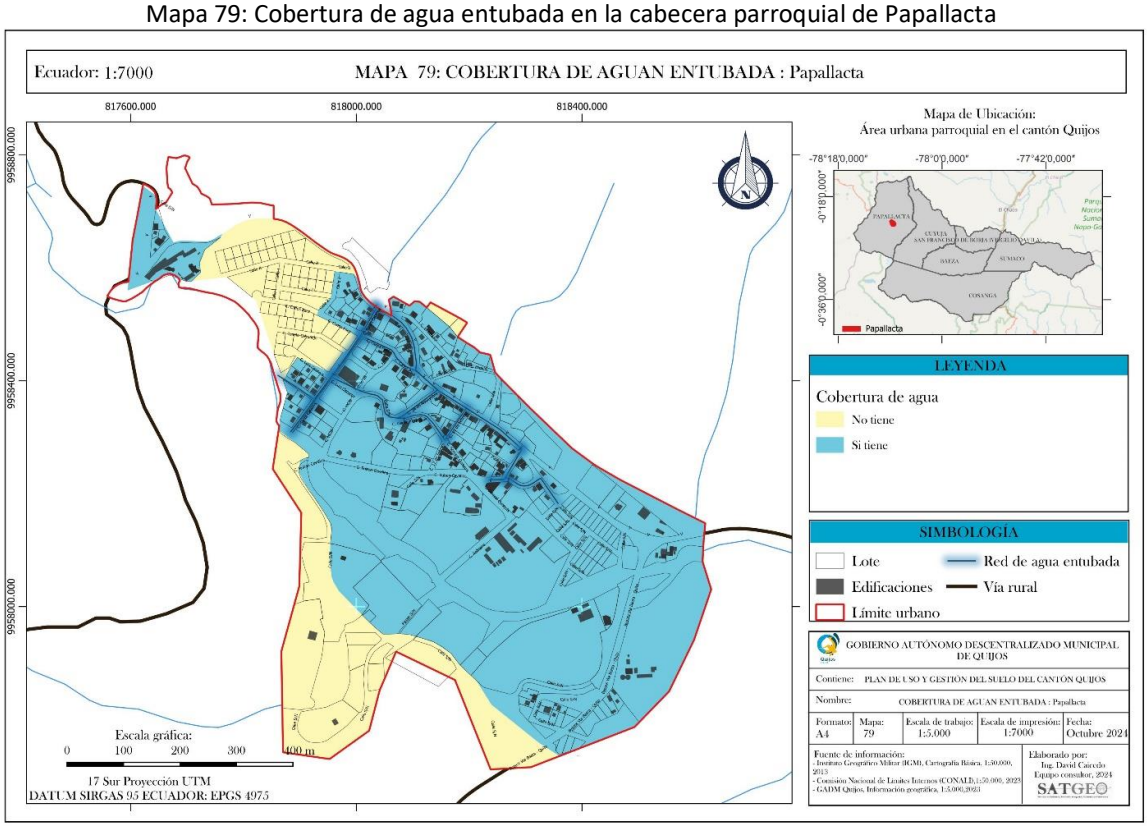
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 78: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Cuyuja



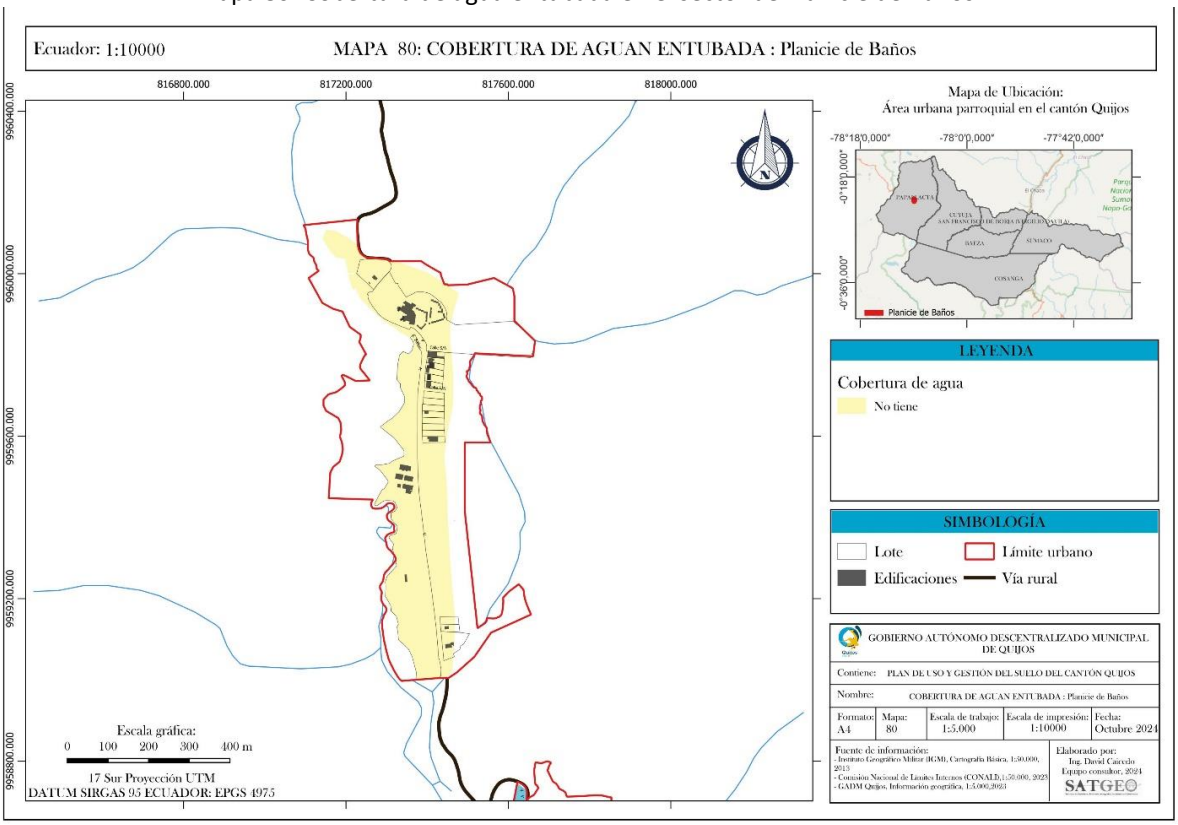
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 79: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Papallacta



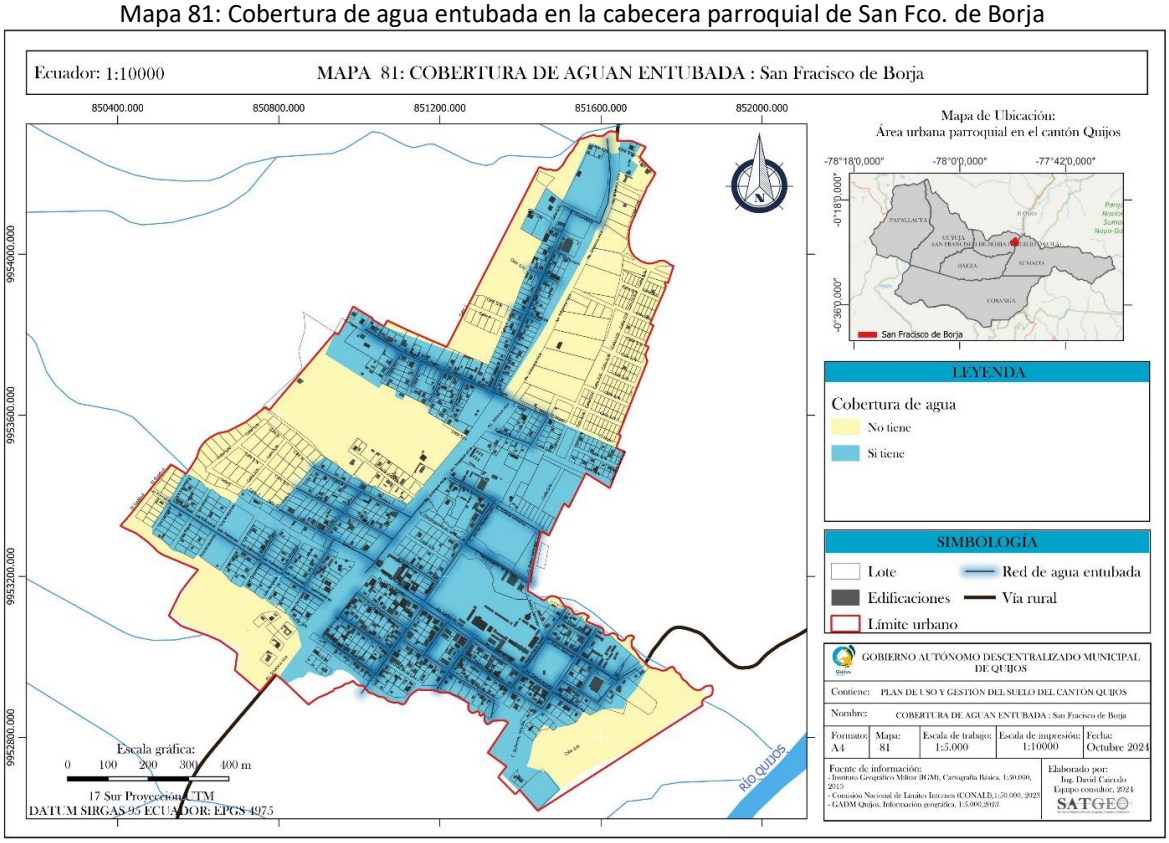
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 80: Cobertura de agua entubada en el sector de Planicie de Baños



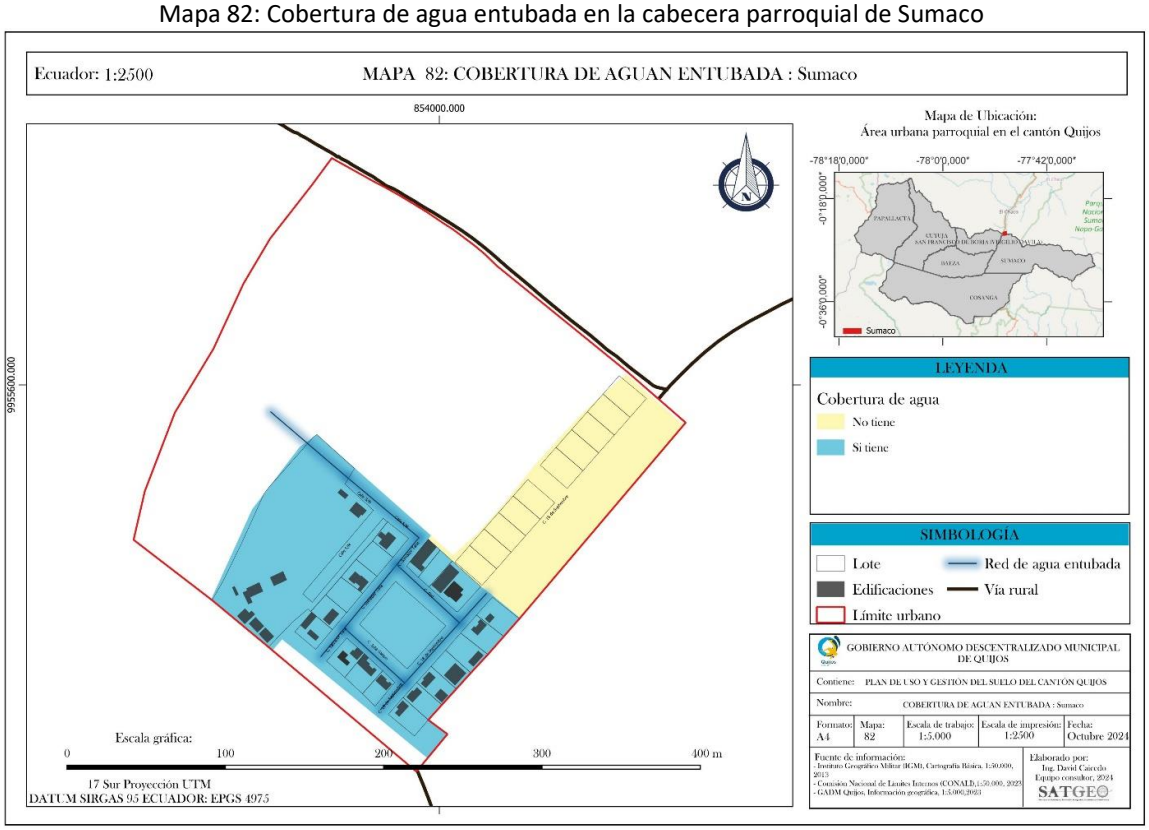
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 81: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de San Fco. de Borja



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 82: Cobertura de agua entubada en la cabecera parroquial de Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Otra de las fuentes es el proceso de los lotes catastrados y el número de viviendas y construcciones. Realizando ese cruce de información, se ha logrado establecer el número promedio de viviendas por sector que tendría el servicio de red pública de agua entubada proporcionada por el Municipio. Vale la pena aclarar que varios sectores rurales tienen sus propios sistemas de agua entubada, como es el caso de El Tambo, Alejandría o San Víctor. Sin embargo, estas iniciativas se han realizado por los propios moradores, con pequeños aportes, como lo ha hecho el mismo Municipio de Quijos en el caso de San Víctor. No obstante, estos sistemas son únicamente captaciones con infraestructura mínima y, en muchas ocasiones, con mano de obra del mismo dueño de las viviendas beneficiadas.

Tabla 67: Cobertura de agua entubada por centro poblado

Barrio / sector rural	Cobertura GADM Quijos	Habitantes	Viviendas Promedio	Viv. promedio con cobertura	% de viviendas con cobertura
Centro Poblado Papallacta	Si	325	140	121	65,05
Tambo	No	180	66	26	13,98
Jamanco	No	50	20	0	0,00
Planicie de Baños	Si	30	15	10	5,38
Calamancha	No	20	16	0	0,00
Chalpi chico	No	15	15	0	0,00
El Chalpi	No	15	10	0	0,00
Total		**635**	**282**	**157**	**84,41**
Centro poblado Cuyuja	Si	304	97	94	65,73
Guango	No	10	8	0	0,00
Maspa	No	50	20	0	0,00
Los Cedros	No	20	12	0	0,00
La Victoria	No	30	20	0	0,00
Alejandría	No	30	15	0	0,00
San Víctor (Molana)	No	10	10	0	0,00
Quijos Huaico	No	15	10	0	0,00
Laurel	No	20	15	0	0,00
Jatuntinajua	No	15	14	0	0,00
Total		**504**	**221**	**94**	**65,73**
Centro poblado S. F. de Borja	Si	2004	748	568	73,67
Logmapamba	No	15	7	0	0,00
San Fermín	No	40	20	0	0,00
Siporumi	No	15	3	0	0,00
Río Quijos 2	No	20	8	0	0,00
Parada Larca	No	75	35	0	0,00
Campo Libre	No	115	60	0	0,00
Campo Alegre	No	50	25	0	0,00
Victoria	No	40	30	5	0,65
El Carmen Alto	No	20	15	0	0,00
San José Alto	No	60	25	0	0,00
Río Borja	No	20	10	5	0,65
Total		**2474**	**986**	**578**	**74,97**

Barrio / sector rural	Cobertura GADM Quijos	Habitantes	Viviendas Promedio	Viv. promedio con cobertura	% de viviendas con cobertura
Centro poblado Sumaco	Si	35	15	12	35,29
Río Pacayacu	No	25	12	0	0,00
Río Chontayacu	Si	35	35	7	20,59
Río Borja Alto	No	7	8	0	0,00
Río Borja	No	15	8	0	0,00
Interoceánica	Si	15	10	5	14,71
Total		**132**	**95**	**24**	**70,59**
Centro poblado Baeza	Si	1972	824	565	80,60
Guagrayacu	Si	75	50	40	5,71
Pituro	No	79	12	0	0,00
Pucalpa	No	20	20	0	0,00
Oritoyacu	No	35	25	0	0,00
Río Bermejo 1	No	35	35	29	4,14
La Y de Baeza	Si	40	26	22	3,14
Total		**2256**	**992**	**656**	**93,58**
Centro poblado Cosanga	Si	181	90	66	45,21
Santa Lucia de Bermejo	No	35	18	0	0,00
Las Palmas	No	55	25	0	0,00
Caucheras	No	75	48	0	0,00
Logmaplaya	No	45	34	0	0,00
Chontas	Si	45	32	1	0,68
Vinillos	No	35	23	0	0,00
Total		**471**	**270**	**67**	**45,89**

Fuente: GADM Quijos, entrevistas de campo 2024, INEC 2022.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Sistema de alcantarillado

Todos los centros poblados cuentan con servicio de alcantarillado, con mayor o menor cobertura. La problemática sobre este servicio y su infraestructura se da por la antigüedad de las tuberías, especialmente en los casos de Cosanga y San Francisco de Borja. Además, el servicio tiene falencias, ya que no existe la garantía de que las aguas servidas tengan un saneamiento adecuado. Aun cuando existen plantas de tratamientos, no funcionan o se desconoce si trabajan adecuadamente. Dentro de la infraestructura de soporte se han identificado los siguientes elementos:

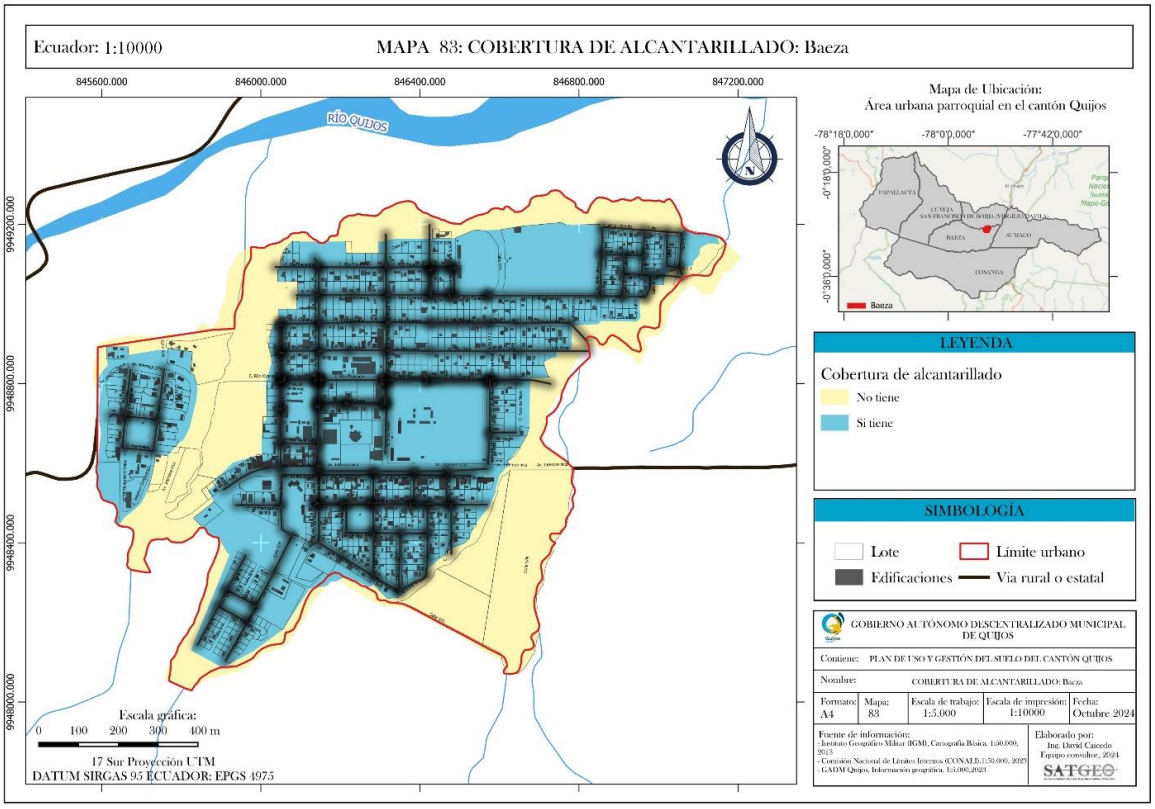
Tabla 68: Elementos del sistema de alcantarillado

Parroquia	Tipo	Objeto	Cantidad Hallada	Longitud Estimada (m)	Estado
Baeza	Agua Entubada	Tapa De Revisión	4		Bueno
	Alc. Pluvial	Rejillas	136		Bueno
	Alc. Pluvial	Tapas De Revisión	62		Bueno
	Alc. Sanitario	Tapas De Revisión	95		Bueno
	Telefonía CNT	Cajas De Revisión	2		Regular
	A Pluvial	Tubería		3836,62	Bueno
	Alc. Sanitario	Tubería		10555,11	Bueno

Parroquia	Tipo	Objeto	Cantidad Hallada	Longitud Estimada (m)	Estado
Cosanga	Agua Entubada	Tapa De Revisión	2		Regular - Malo
	Pluvial Captación	Captación	3		Regular
	Pluvial Descarga	Rejilla De Descarga Al Rio	1		Regular
	Alc. Pluvial	Rejillas	35		Regular
	Alc. Pluvial	Tapas De Revisión	11		Regular
	Alc. Sanitario	Tapas De Revisión	11		Regular
	Alc. Sanitario	Planta De Tratamiento	1		Regular
	Alc. Pluvial	Tubería		1390,34	Regular
	Alc. Sanitario	Tubería		1776,12	Regular
Cuyuja	Alc. Sanitario	Tapas De Revisión	25		Regular
	Alc. Pluvial	Rejillas	30		Bueno
	Alc. Pluvial	Tapas De Revisión	10		Regular
	Alc. Combinado	Planta De Tratamiento	1		No Funciona
	Alc. Combinado	Tubería		1623,75	Regular
	Alc. Pluvial	Tubería		252,28	Regular
	Alc. Sanitario	Tubería		398,44	Regular
Papallacta	Alc. Pluvial	Rejillas	20		Regular
	Alc. Pluvial	Tapas De Revisión	8		Regular
	Alc. Sanitario	Tapas De Revisión	18		Regular
	Alc. Pluvial	Tubería		550,18	Regular
	Alc. Sanitario	Tubería		1233,08	Regular/ No Funciona Tramos
San Francisco De Borja	Agua Entubada	Tapa De Revisión	3		Bueno
	Alc. Pluvial	Rejillas	107		Regular
	Alc. Pluvial	Tapas De Revisión	64		Regular
	Alc. Sanitario	Tapas De Revisión	56		Regular
	Telefonía CNT	Cajas De Revisión	7		Bueno
	Alc. Pluvial	Tubería		3690,82	Regular
	A Sanitario	Tubería		6417,89	Regular
Sumaco	A Sanitario	Tapas De Revisión	10		
	A Sanitario	Planta De Tratamiento	1		
	A Sanitario	Tubería		425,13	

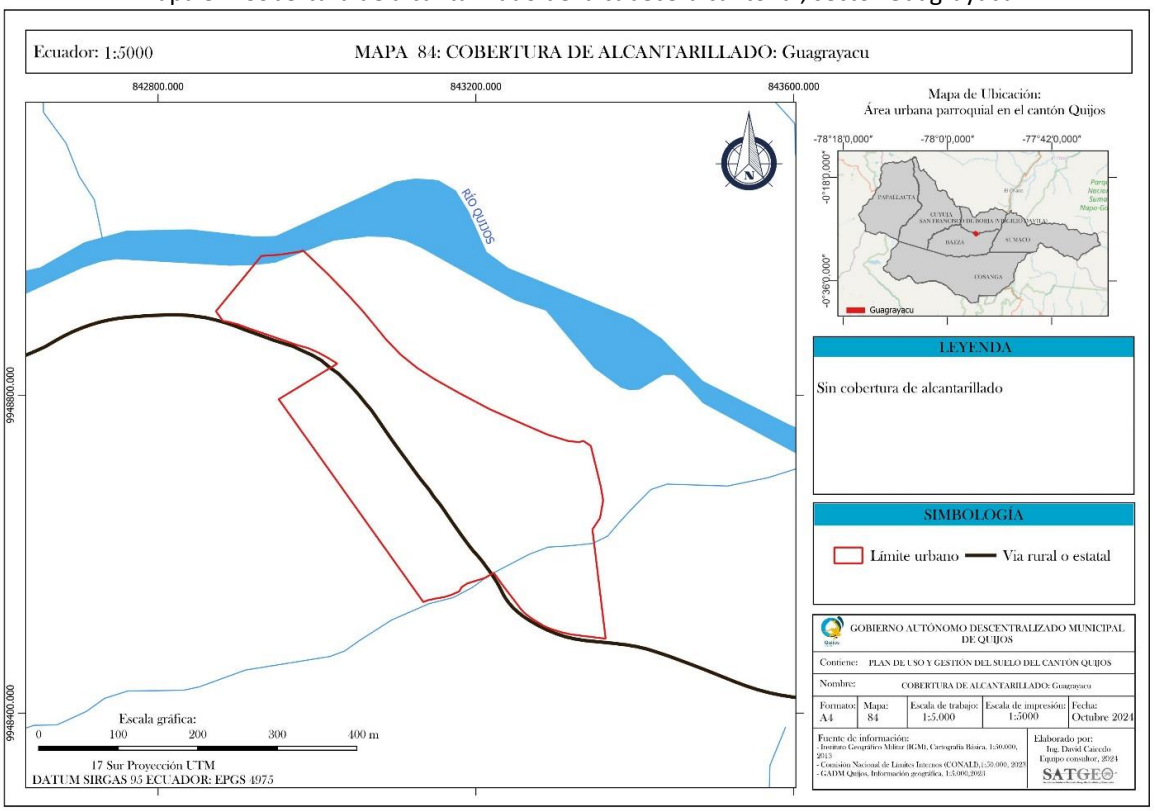
Fuente: Trabajo de campo, PUGS 2021-2033.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 83: Cobertura de alcantarillado de la cabecera cantonal Baeza



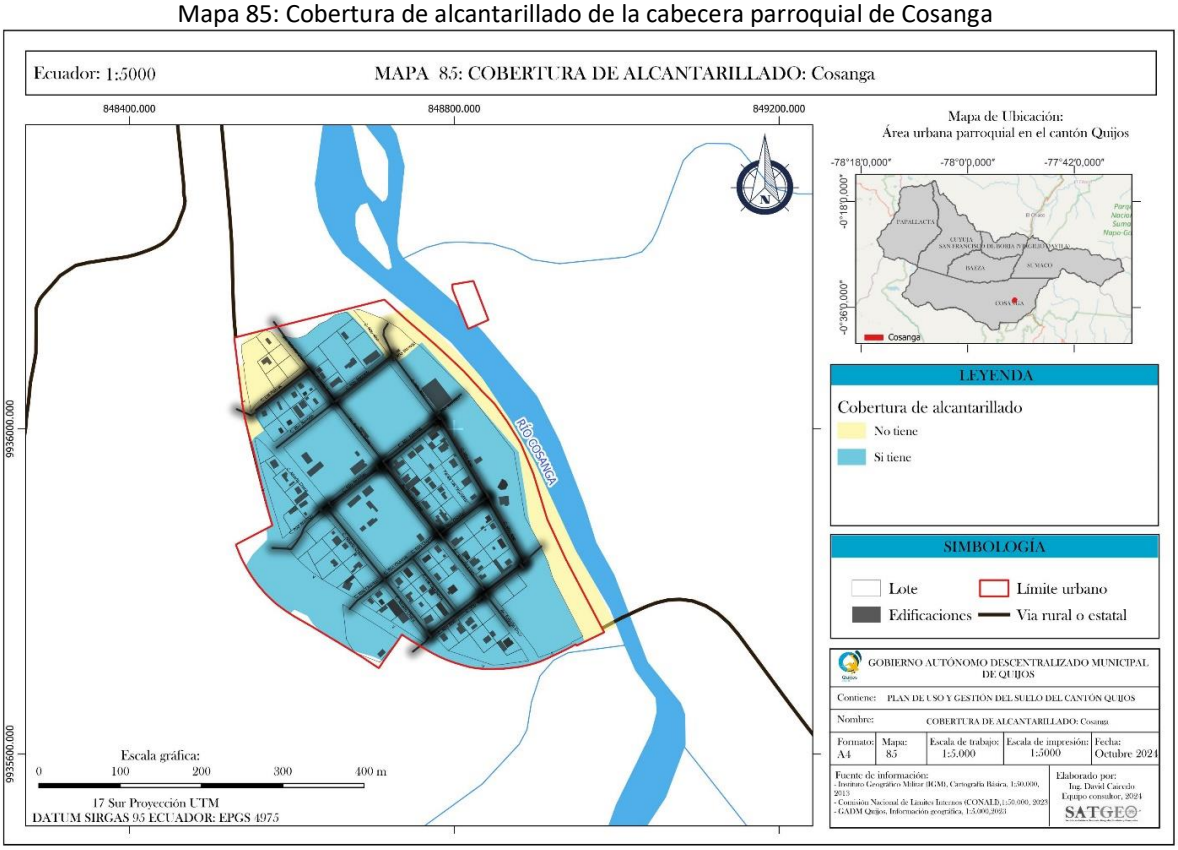
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 84: Cobertura de alcantarillado de la cabecera cantonal, sector Guagrayacu



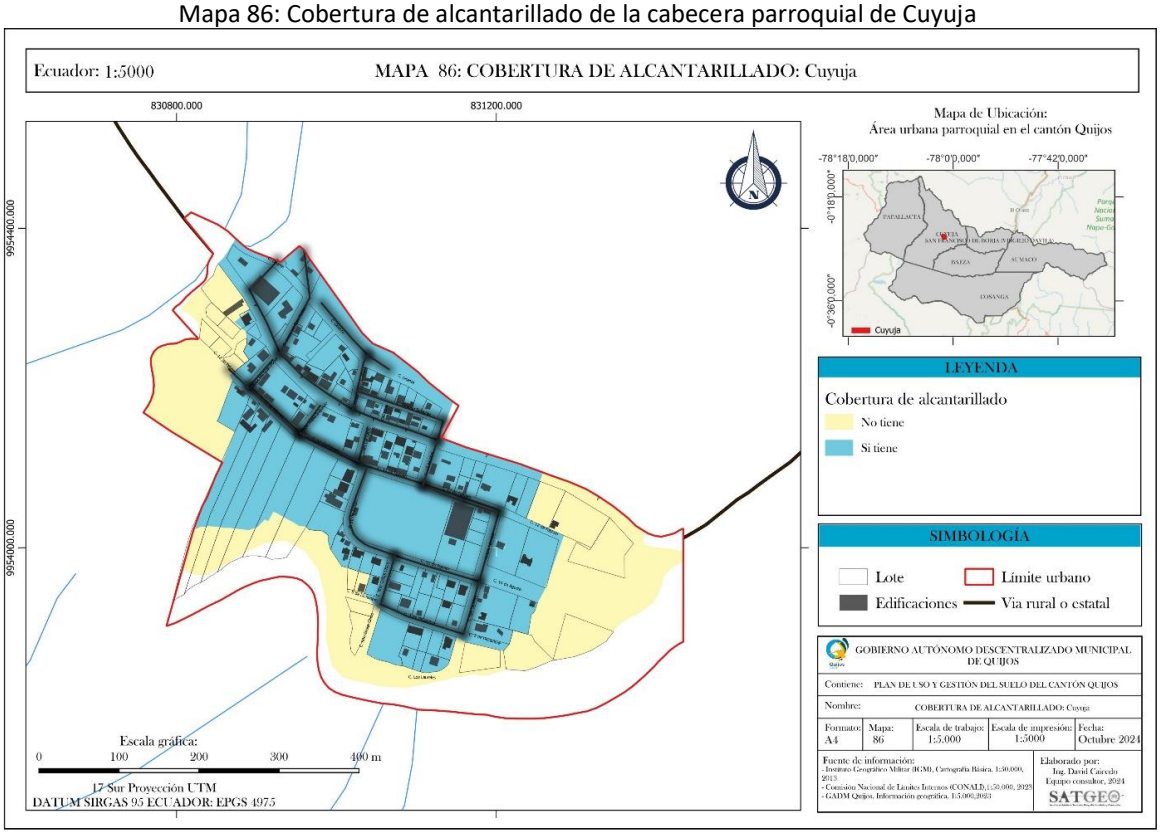
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 85: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Cosanga



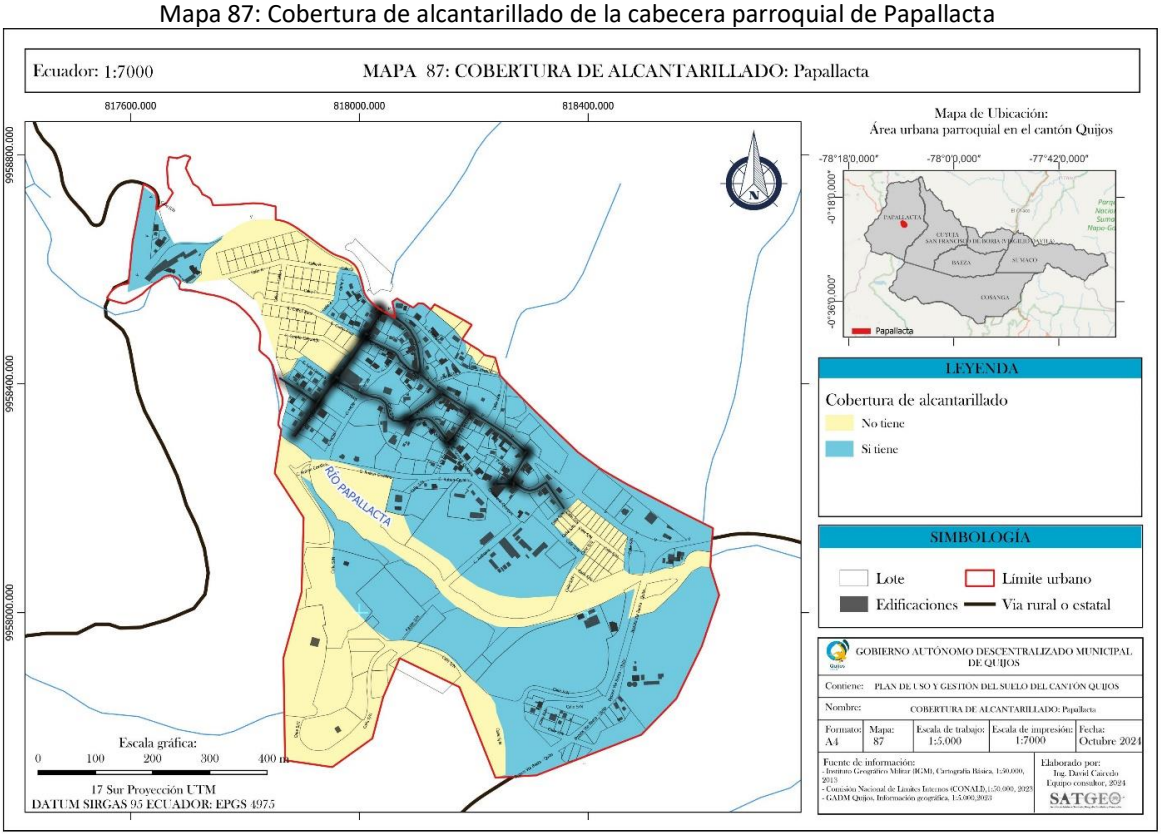
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 86: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Cuyuja



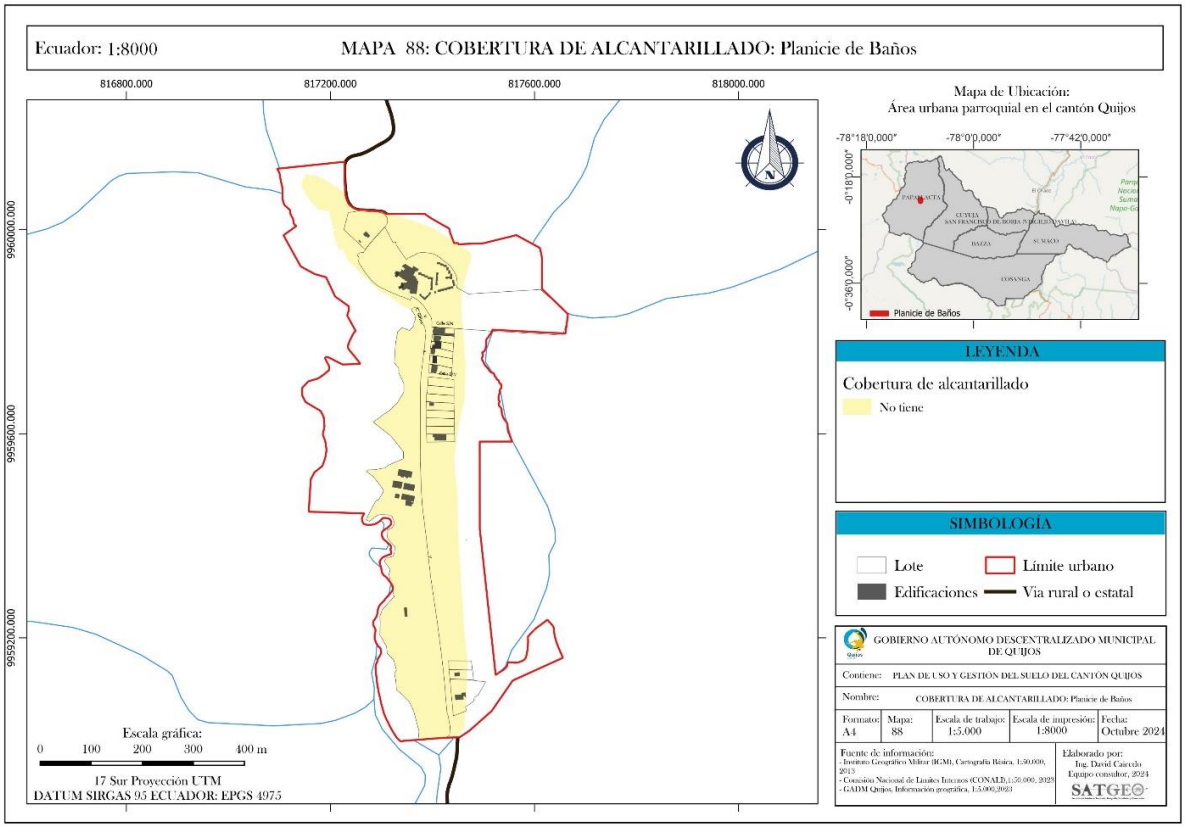
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 87: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Papallacta



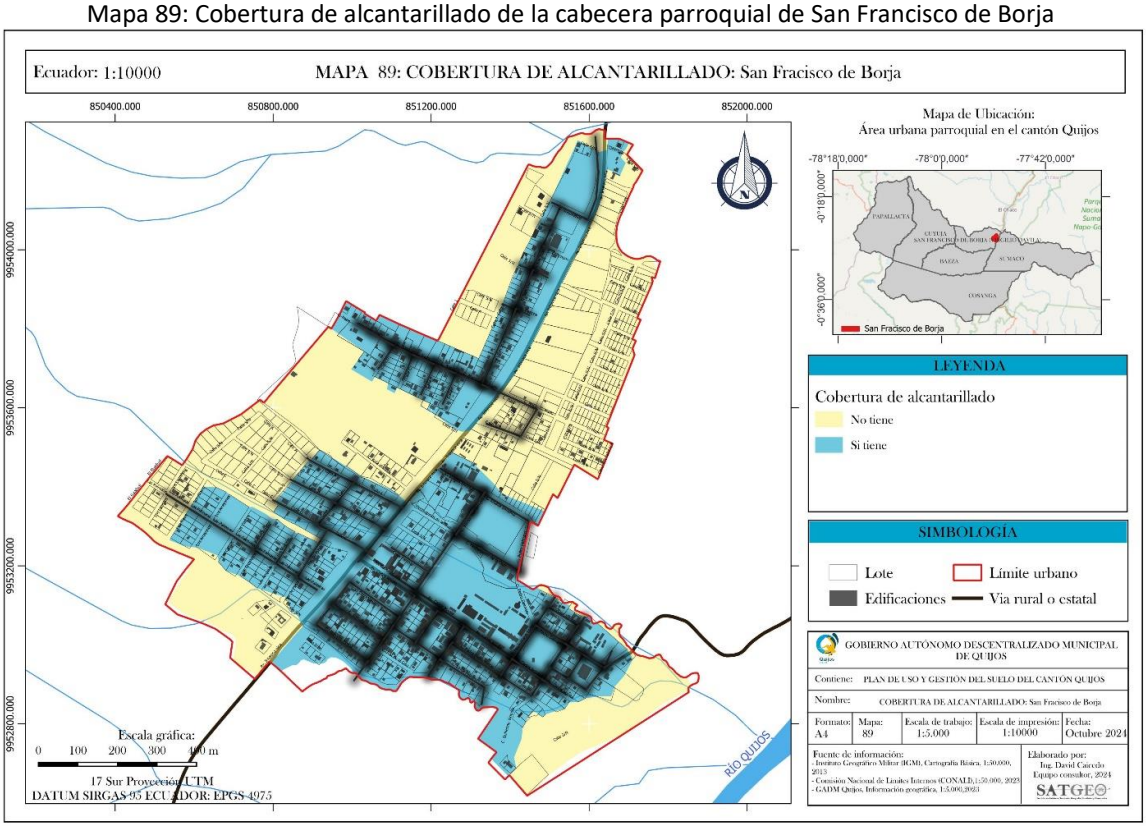
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 88: Cobertura de alcantarillado de Papallacta, sector Planicie de Baños



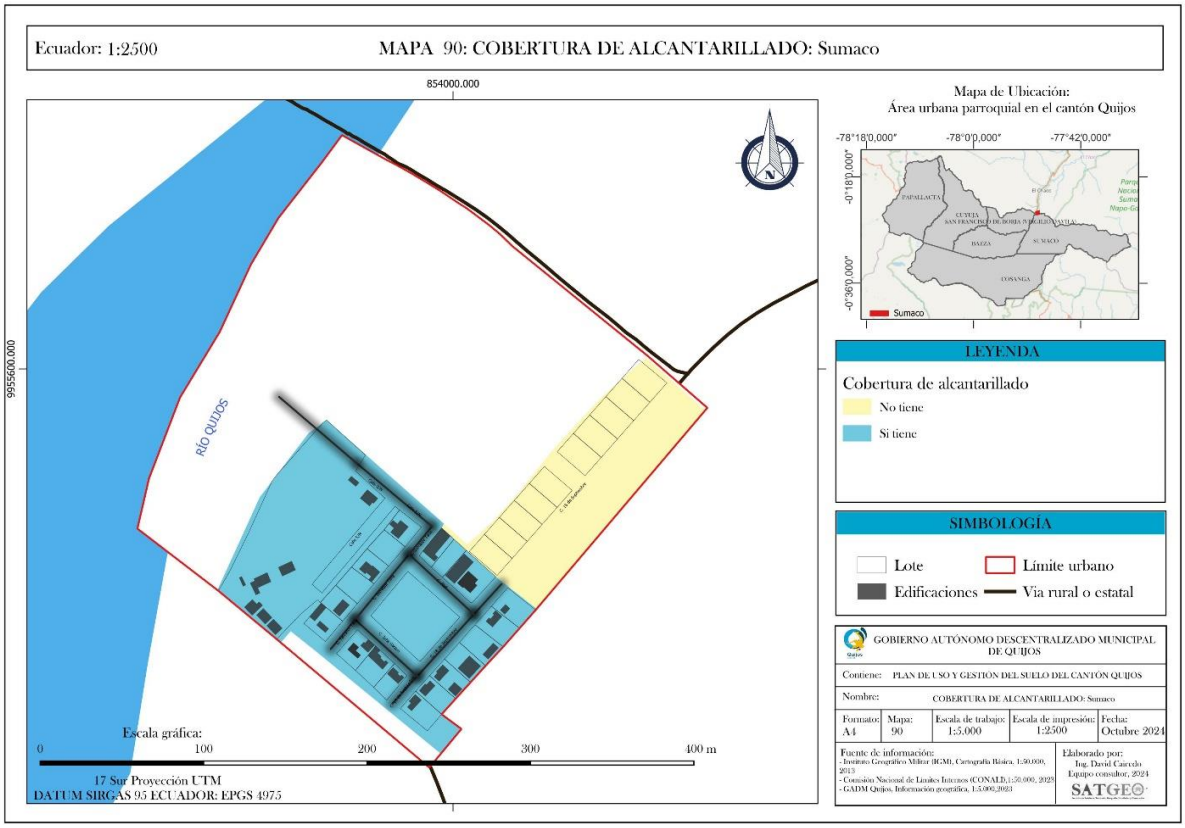
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 89: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 90: Cobertura de alcantarillado de la cabecera parroquial de Sumaco



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Sistema de energía eléctrica

El servicio de energía eléctrica proviene del sistema interconectado y está gestionado por la Empresa Eléctrica Quito, quienes se encargan de su administración, instalación y mantenimiento. El servicio de energía eléctrica presenta una cobertura del 99.2% de las viviendas. A nivel urbano, la cobertura es del 99.8%. Se asume que las viviendas que no están conectadas son por voluntad propia, ya que estas viviendas se encuentran abandonadas. A nivel rural, la cobertura es del 99%. Los motivos para no llegar al 100% son los mismos citados anteriormente. Únicamente se verificó a nivel rural que un sector presenta problemas con la conexión eléctrica: el sector de Quijos Huaico en la parroquia Cuyuja, pero este problema obedece a cuestiones administrativas más que a problemas de cobertura. Referente al consumo de energía por las residencias del cantón Quijos, la Empresa Eléctrica Quito emite los siguientes valores:

Tabla 69: Consumo de energía eléctrica en el cantón

Referencia	Valor
Usuarios Catastrado	2912
Consumo promedio de tarifa residencial	112 kWh/mes
Viviendas con acometidas	1860
Costo promedio de planilla mensual	$ 9,36[6]

Fuente: EEQ S.A., enero 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

De acuerdo con el censo 2022, el número de viviendas es de 2,846. Revisando el dato de viviendas con acometida, nos indica que únicamente hay 1,860 viviendas. Además, en el mismo censo se indica que hay 337 viviendas desocupadas y 509 viviendas de temporada o vacaciones.

d) Sistema de eliminación de desechos

El GADM Quijos, como encargado principal de la competencia de recolección de desechos sólidos, cuenta con un vehículo para brindar el servicio a toda la población del cantón, tanto en las zonas urbanas como en las dispersas. Cabe mencionar que el servicio de recolección de los desechos en los hogares es de dos a tres veces a la semana en algunos sectores, y otro día se recolectan desechos de industrias y residuos peligrosos. De acuerdo con el censo 2022, ejecutado por el INEC, se indica una cobertura del 96.9% de las viviendas. Dentro del servicio prestado, las coberturas se establecen a continuación:

Tabla 70: Cobertura del servicio de recolección de desechos sólidos

Parroquia	Asentamiento	Tipo de servicio	Frecuencia
Baeza	Guagrayacu	Carro recolector	3 veces por semana
	Pituro	Carro recolector	2 veces por semana
	Pucalpa	Sin servicio	....
	Oritoyacu	Carro recolector	2 veces por semana
	Río Bermejo 1	Carro recolector	2 veces por semana
	La Y de Baeza	Carro recolector	3 veces por semana
Cosanga	Santa Lucia de Bermejo	Carro recolector	1 vez por semana
	Las Palmas	Carro recolector	2 veces por semana
	Caucheras	Carro recolector	1 vez por semana

[6] No incluye costo de contribución bomberos = 2,30$ y recolección de basura = 0,85 $

Parroquia	Asentamiento	Tipo de servicio	Frecuencia
	Logmaplaya	Carro recolector	2 veces por semana
	Chontas	Carro recolector	2 veces por semana
	Vinillos	Carro recolector	2 veces por semana
Cuyuja	Guango	Carro recolector	2 veces por semana
	Maspa	Carro recolector	2 veces por semana
	Los Cedros	Sin servicio	...
	La Victoria	Carro recolector	2 veces por semana
	Alejandría	Carro recolector	2 veces por semana
	San Víctor (Molana)	Carro recolector	2 veces por semana
	Quijos Huaico	Sin servicio	...
	Laurel	Carro recolector	2 veces por semana
	Jatuntinajua	Carro recolector	2 veces por semana
Papallacta	Tambo	Carro recolector	1 vez por semana
	Jamanco	Carro recolector	2 veces por semana
	Planicie de Baños	Carro recolector	2 veces por semana
	Calamancha	Carro recolector	2 veces por semana
	Chalpi chico	Carro recolector	2 veces por semana
	El Chalpi	Carro recolector	2 veces por semana
San Francisco de Borja	Logmapamba	Carro recolector	2 veces por semana
	San Fermín	Carro recolector	2 veces por semana
	Siporumi	Sin servicio	...
	Río Quijos 2	Carro recolector	3 veces por semana
	Parada Larca	Carro recolector	3 veces por semana
	Campo Libre	Carro recolector	3 veces por semana
	Campo Alegre	Carro recolector	3 veces por semana
	Victoria	Carro recolector	3 veces por semana
	El Carmen Alto	Carro recolector	2 veces por semana
	San José Alto	Carro recolector	2 veces por semana
	Río Borja	Carro recolector	2 veces por semana
Sumaco	Río Pacayacu	Carro recolector	2 veces por semana
	Río Chontayacu	Carro recolector	2 veces por semana
	Río Borja Alto	Carro recolector	1 veces por semana
	Río Borja	Carro recolector	2 vez por semana
	Interoceánica	Carro recolector	2 veces por semana

Fuente: GADM Quijos, trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

Fotografía 6: Vehículo recolector de desechos del cantón



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

e) Internet

El servicio de internet que se presta a las viviendas del cantón (fijo e inalámbrico) los ofrecen empresas locales como CYBERCOMPU, con sede en San Francisco de Borja, Amazon Net, Baeza Visión y TV Chaco, además de empresas consolidadas a nivel nacional como Claro, CNT, Netlife y Telconet. La única parroquia que cuenta con un punto wifi gratuito es San Francisco de Borja. Además, las cabeceras parroquiales tienen los servicios gratuitos de los puntos digitales conocidos como Infocentros.

El servicio de internet se proporciona a la población a través de fibra óptica, que se conecta a los postes de luz y llega con cobertura a la gran mayoría de los sectores urbanos y dispersos. De acuerdo con los datos del censo 2022 un 28.7% no cuenta con el servicio de internet fijo, y un 71.3% sí posee este servicio.

f) Telefonía fija y móvil

El dispositivo que en mayor medida posee la población es el teléfono celular, con un 94,3%, mientras que un 5,7% no dispone del mismo. Este es un indicador que incide en el uso o disponibilidad de teléfono convencional, donde apenas un 22,2% lo posee. En cuanto a la cobertura celular de las distintas operadoras, la señal de telefonía puede variar de acuerdo con el asentamiento humano. La operadora Claro es la que tiene mayor cobertura en el cantón. En el caso de Telefónica (Movistar), tiene buena cobertura, excepto en Cuyuja y Cosanga.

3.4. Sistema: Marco Legal e Institucional

Dentro de este subsistema es importante conocer las normas en las cuales se fundamenta el Plan de Uso y Gestión de Suelo, además que nos otorgan las bases técnicas sobre las cuales se implementaran en las construcción de instrumentos como los componentes del documento PUGS y la Ordenanza que se aplicaría, así también en el marco institucional es vital conocer las principales instituciones que se encuentran en el territorio y sus políticas e instrumentos utilizados en la planificación territorial y uso del suelo, estableciendo preliminarmente que si bien el art. 264 de la Constitución de la Republica da la

competencia a los gobiernos Municipales, el ámbito de aplicaciones de las normas se circunscribe de acuerdo a las áreas especiales determinadas por la organización del estado central.

3.4.1. Normativa legal Aplicable.

Constitución de la Republica CRE

Art. 30.- las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
Art. 31.- 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
Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:
5. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.
25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.
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. El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.
Art. 71.- La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos.
Art. 72.- La naturaleza tiene derecho a la restauración. Esta restauración será independiente de la obligación que tienen el Estado y las personas naturales o jurídicas de indemnizar a los individuos y colectivos que dependan de los sistemas naturales afectados. En los casos de impacto ambiental grave o permanente, incluidos los ocasionados por la explotación de los recursos naturales no renovables, el Estado establecerá los mecanismos más eficaces para alcanzar la restauración, y adoptará las medidas adecuadas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas.
Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.
Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.
Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Art. 241.- La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados

Art. 260.- El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Art. 261.- El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre:

4. La planificación nacional.

5. Las políticas económica, tributaria, aduanera, arancelaria; fiscal y monetaria; comercio exterior y endeudamiento.

6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

7. Las áreas naturales protegidas y los recursos naturales.

8. El manejo de desastres naturales.

9. Las que le corresponda aplicar como resultado de tratados internacionales.

11. Los recursos energéticos; minerales, hidrocarburos, hídricos, biodiversidad y recursos forestales.

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley

5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.

7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.

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

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.

12. Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.

Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.

Art. 267.- Los gobiernos parroquiales rurales ejercerán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial.

Art. 276.- El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

1. Mejorar la calidad y esperanza de vida, y aumentar las capacidades y potencialidades de la población en el marco de los principios y derechos que establece la Constitución.

2. Construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable.

4. Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural.

6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Art. 411.- El Estado garantizará la conservación, recuperación y manejo integral de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico. Se regulará toda actividad que pueda afectar la calidad y cantidad de agua, y el equilibrio de los ecosistemas, en especial en las fuentes y zonas de recarga de agua. La sustentabilidad de los ecosistemas y el consumo humano serán prioritarios en el uso y aprovechamiento del agua.

Art. 414.- El Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo.

Art. 415.- El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

Art. 424.- La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público.

Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Código Orgánico Administrativo

Art 20.- Principio de control. Los órganos que conforman el sector público y entidades públicas competentes velarán por el respeto del principio de juridicidad, sin que esta actividad implique afectación o menoscabo en el ejercicio de las competencias asignadas a los órganos y entidades a cargo de los asuntos sometidos a control.

Los órganos y entidades públicas, con competencias de control, no podrán sustituir a aquellos sometidos a dicho control, en el ejercicio de las competencias a su cargo. Las personas participarán en el control de la actividad administrativa a través de los mecanismos previstos.

Art 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada

Art 26.- Principio de corresponsabilidad y complementariedad. Todas las administraciones tienen responsabilidad compartida y gestionarán de manera complementaria, en el marco de sus propias competencias, las actuaciones necesarias para hacer efectivo el goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

Art 27.- Principio de subsidiariedad. Las administraciones de nivel territorial superior intervendrán cuando los objetivos de la actuación pretendida no puedan ser alcanzados en los niveles inferiores, con arreglo a los principios de eficacia, eficiencia, efectividad y economía. Cuando ejerzan competencias concurrentes sobre la misma materia, actuará la administración pública más cercana al domicilio de las personas.

En caso de falta temporal de la administración pública competente, le corresponde la actuación a la de nivel superior en territorio. En caso de ser necesario se aplicará el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art 30.- Principio de irretroactividad. Los hechos que constituyan infracción administrativa serán sancionados de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento de producirse. Las disposiciones sancionadoras producen efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor.

Artículo 85.- Procedimiento para la resolución de conflictos de competencia. Los conflictos de competencia entre órganos administrativos de la misma administración pública serán resueltos por su máxima autoridad. Si un órgano administrativo considera que no es competente para la resolución de un asunto, remitirá directamente las actuaciones al órgano que considere competente, en el término de tres días desde la fecha en que tuvo conocimiento del asunto, siempre que este pertenezca a la misma administración pública y comunicará esta circunstancia a la persona interesada.

Si un órgano administrativo considera que otro de distinta administración pública es el competente, remitirá el asunto a este, en el término de tres días desde la fecha en que tuvo conocimiento del asunto y comunicará esta circunstancia a la persona interesada. Si la persona interesada, considera que el órgano administrativo que está conociendo su asunto es incompetente, podrá alegarlo.

Cuando el órgano requerido genere un conflicto de competencia, el último de los órganos que haya reclamado la competencia o la haya negado solicitará al superior que se pronuncie en el término de tres días. En caso de que no exista un órgano superior que dirima la competencia, se resolverá por una o un

juzgador del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de acuerdo con lo previsto en el Código Orgánico General de Procesos.
En conflictos de competencia entre la administración pública central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados o entre estos, serán resueltos conforme con lo dispuesto en la Constitución y la ley. La inobservancia de estas disposiciones acarrea responsabilidad por parte del servidor público.

Código Civil Ecuatoriano

Art. 7.- La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo; y en conflicto de una ley posterior con otra anterior, se observarán las reglas siguientes:
9a. Todo derecho real adquirido según una ley, subsiste bajo el imperio de otra nueva; pero en cuanto al goce y cargas, y en lo tocante a la extinción, prevalecerán las disposiciones de la ley posterior;
11a. Los derechos concedidos bajo una condición que, según la nueva ley, debe considerarse fallida si no se realiza dentro de cierto plazo, subsistirán por el tiempo que hubiere señalado la ley precedente, a menos que excediere del plazo fijado por la posterior, contado desde la fecha en que ésta principie a regir; pues, en tal caso, si dentro de él no se cumpliere la condición, se mirará como fallida;
13a. Las servidumbres válidamente constituidas bajo el imperio de una ley se sujetarán a la posterior, en cuanto a la conservación y ejercicio;

Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

Art. 9.- Planificación del desarrollo. - La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.

Art. 12.- Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - 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.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD

Art. 3.- Principios. - El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:
d) Subsidiariedad. - La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos. En virtud de este principio, el gobierno central no ejercerá competencias que pueden ser cumplidas eficientemente por los niveles de gobierno más Cercanos a la población y solo se ocupará de aquellas que le corresponda, o que por su naturaleza sean de interés o implicación nacional o del conjunto de un territorio. Se admitirá el ejercicio supletorio y temporal de competencias por otro nivel de gobierno en caso de deficiencias, de omisión, de desastres naturales o de paralizaciones comprobadas en la gestión, conforme el procedimiento establecido en este Código.
e) Complementariedad. - Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir

y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

Art. 5.- Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Art. 11.- Ecosistema amazónico. - El territorio de las provincias amazónicas forma parte de un ecosistema necesario para el equilibrio ambiental del planeta. Este territorio constituirá una circunscripción territorial especial regida por una ley especial conforme con una planificación integral participativa que incluirá aspectos sociales, educativos, económicos, ambientales y culturales, con un ordenamiento territorial que garantice la conservación y protección de sus ecosistemas y el principio del sumak kawsay.

Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él la colocación de publicidad, redes o señalización;

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

f) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;

g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial.

Art. 458.- Control de invasiones y asentamientos ilegales. - Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

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

Art 5.- Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

Art 27.- Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.

Art 28.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo

Art 29.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Art 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art 32.- Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

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

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

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

4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. 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.

Art 33.- Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.

Art 34.- Obligatoriedad del plan parcial. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art 35.- Iniciativa del plan parcial. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art 74.- Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art 76.- Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes. Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Art 65.- Declaración de zonas especiales de interés social. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo

Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica

Art 92.- Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:

1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas:

a) Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria.

b) Contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y garantizando los derechos de participación ciudadana.

c) Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje. Entre estos parámetros se considerará obligatoriamente la prevención y mitigación de riesgo y la normativa nacional de construcción.

Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, para la adecuación de los Planes de desarrollo y ordenamiento territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Art.1.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en este sentido:

Quinta: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuaran sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivos de la crisis sanitaria de la COVID-19. En este caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobaran previo a iniciar dicha intervención.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre del 2022, por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobierno Autónomo Descentralizado o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo, y por observación de esta entidad.

Por otro lado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, sobre los cuales la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo ha iniciado cualquier tipo de proceso sancionatorio o de control, podrán hasta el 15 de diciembre de 2022 subsanar cualquier tipo de error identificado por el órgano de control, lo que evitará que se incurra en cualquier tipo de sanción.

En cualquier de los dos casos señalados en los incisos precedentes, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo, deberá señalar las observaciones y/o errores y notificarlos

oportunamente al Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente, hasta el 15 de diciembre del 2022. Finalizando dicho plazo, no se podrá iniciar ningún tipo de procedimiento de control o sancionatorio, si las observaciones y/o errores no han sido debidamente notificados al Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente.

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

Art. 4.- Tierra rural. Para los fines de la presente Ley la tierra rural es la extensión de territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación públicos, privados, comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley.

Art. 7.- Principios fundamentales. Constituyen principios de aplicación de esta Ley los siguientes:

c) Sustentabilidad. El Estado promueve el aprovechamiento eficiente y la conservación de la fertilidad de la tierra rural para garantizar el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado, que asegure la satisfacción de las necesidades de las presentes y futuras generaciones. La conservación y el buen manejo del suelo fértil es responsabilidad de sus propietarios o legítimos posesionarios, para el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado;

e) Productividad sistémica. El Estado promueve la producción agraria sustentable, la transformación agro alimentaria, la investigación científica, el diálogo de saberes, la innovación tecnológica, el rescate de los conocimientos ancestrales y el incremento de la productividad;

f) Trabajo rural. Se impulsa la generación de empleo rural, de trabajo digno de la agricultura familiar campesina, y el respeto a los derechos laborales y la redistribución equitativa de la riqueza;

g) Eficiencia económica y social. El Estado apoya la producción agropecuaria, sujetándose a las normas de calidad, rentabilidad e incremento del ingreso familiar;

h) Acceso equitativo a la tierra rural. El Estado establece políticas de redistribución que permitan el acceso equitativo a la tierra rural;

i) Equidad social, de género y generacional. El Estado garantiza la vigencia del principio de equidad social, de género y generacional, en sus políticas de acceso a la tierra rural;

k) Regulación de la frontera agrícola. El Estado regula y controla el avance de la frontera agrícola que puede afectar a los ecosistemas frágiles, tales como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que genere servicios ambientales. Y protege la tierra rural del crecimiento urbano no planificado. Se reconocen y respetan los actuales asentamientos humanos y las actividades productivas que tendrán el respectivo plan de manejo;

l) Primacía de la realidad. Se priorizan los hechos, sobre las formas y formalidades que pueden distorsionar, ocultar o impedir el ejercicio del derecho a la propiedad de la tierra rural;

Art. 8.- De los fines. Son fines de la presente Ley:

a) Garantizar la seguridad jurídica de la propiedad y posesión regular de la tierra rural y de los territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades ancestrales;

b) Hacer cumplir la función social y la función ambiental de la propiedad de la tierra rural;

c) Normar el uso sustentable y el acceso equitativo a las tierras rurales con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola; acuícola y de conservación;

d) Regular la posesión agraria de tierras rurales estatales;

e) Redistribuir las tierras rurales estatales y las demás que ingresen al patrimonio estatal, en favor de organizaciones campesinas;

f) Fortalecer la agricultura familiar campesina en los procesos de producción, comercialización y transformación productiva;

g) Establecer los procedimientos para fijar límites máximos a la propiedad de la tierra; mecanismos de control y eliminación de la concentración de tierras;

h) Promover, incentivar y fortalecer la asociatividad productiva y de comercialización de las y los propietarios de pequeñas parcelas y las formas de organización social para el desarrollo de la producción agraria;

i) Crear y regular el funcionamiento del Fondo Nacional de Tierra;

j) Promover la producción sustentable de las tierras rurales e incentivar la producción de alimentos sanos, suficientes y nutritivos, para garantizar la soberanía alimentaria;

k) Regular las formas, condiciones y plazos de transferencia a terceros, del dominio de la tierra rural estatal adjudicada; y,

l) Incentivar el mejoramiento de la productividad agropecuaria, de conformidad con la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos colectivos

Art. 13.- Regulación ambiental a la propiedad rural. En las tierras rurales donde existan ecosistemas frágiles especialmente páramos, manglares, bosques primarios, humedales u otros que sean parte del dominio hídrico público, no se podrá ampliar la frontera agrícola o el aprovechamiento agrario existente de tales ecosistemas, sin cumplir lo establecido en la Ley.

Las actividades productivas agrarias en los ecosistemas frágiles requerirán de un instrumento de manejo que sea elaborado por el Estado en forma participativa, debe sustentarse en los estudios y parámetros que establezca la Autoridad Ambiental Nacional.

Art. 17.- Tierras rurales que constituyen bienes nacionales de uso público. Está prohibido adquirir u ocupar a cualquier título las tierras rurales que constituyen bienes nacionales de uso público, tales como: nevados, carreteras y caminos rurales en uso o desuso, zonas de playa, bahía o manglar y tierras adyacentes al mar hasta la línea de más alta marea, plataformas o zócalos submarinos, continental e insular y playas de los ríos, salvo las concesiones o autorizaciones otorgadas por la autoridad competente. Las tierras rurales que forman parte del sistema nacional de áreas naturales protegidas, conforman el patrimonio natural del Estado y se rigen por su propia Ley.

Art. 44.- De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del

Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley. La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

Art. 50.- Límite a la ampliación de la frontera agrícola. Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional. No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres, latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales. La conservación y el uso de los ecosistemas frágiles y amenazados, serán regulados por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional. Se aplicarán programas de incentivos económicos para comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades que habitan en ecosistemas frágiles, impulsando su conservación y restauración. Los predios privados que no forman parte de la agricultura familiar campesina de subsistencia, ubicados en páramos deben contar con las autorizaciones ambientales respectivas. Las actividades agrarias que se ejecuten en predios ubicados en áreas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, deberán cumplir los lineamientos y la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional. Está prohibido el cambio de uso de las tierras rurales destinadas a la conservación de recursos naturales renovables. La Autoridad Ambiental Nacional regulará y controlará el cumplimiento de estas políticas.

Art. 51.- Coordinación institucional. La Autoridad Agraria Nacional, en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, serán responsables del cumplimiento de esta Ley en materia de protección y recuperación del suelo rural y coordinarán con la Autoridad Única del Agua, con los Gobiernos Autónomos Descentralizados y con los representantes de las organizaciones sociales y de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, la protección, conservación y recuperación de la capa fértil del suelo rural, la eficiencia de los sistemas de riego y la ejecución del Plan Nacional de Riego.

Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Código Orgánico del Ambiente

Art. 2.- Ámbito de aplicación. Las normas contenidas en este Código, así como las reglamentarias y demás disposiciones técnicas vinculadas a esta materia, son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades, organismos y dependencias que comprenden el sector público, personas naturales y jurídicas,

comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, que se encuentren permanente o temporalmente en el territorio nacional. La regulación del aprovechamiento de los recursos naturales no renovables y de todas las actividades productivas que se rigen por sus respectivas leyes, deberán observar y cumplir con las disposiciones del presente Código en lo que respecta a la gestión ambiental de las mismas.

Art. 3.- Fines. Son fines de este Código:

4. Establecer, implementar e incentivar los mecanismos e instrumentos para la conservación, uso sostenible y restauración de los ecosistemas, biodiversidad y sus componentes, patrimonio genético, Patrimonio Forestal Nacional, servicios ambientales, zona marino costera y recursos naturales;

5. Regular las actividades que generen impacto y daño ambiental, a través de normas y parámetros que promuevan el respeto a la naturaleza, a la diversidad cultural, así como a los derechos de las generaciones presentes y futuras;

11. Determinar las atribuciones de la Autoridad Ambiental Nacional como entidad rectora de la política ambiental nacional, las competencias ambientales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y la implementación del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental.

Art. 5.- Derecho de la población a vivir en un ambiente sano. El derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado comprende:

3. La intangibilidad del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en los términos establecidos en la Constitución y la ley;

6. La prevención, control y reparación integral de los daños ambientales;

7. La obligación de toda obra, proyecto o actividad, en todas sus fases, de sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental;

Art. 10.- De la responsabilidad ambiental. El Estado, las personas naturales y jurídicas, así como las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, tendrán la obligación jurídica de responder por los daños o impactos ambientales que hayan causado, de conformidad con las normas y los principios ambientales establecidos en este Código.

Art. 11.- Responsabilidad objetiva. De conformidad con los principios y garantías ambientales establecidas en la Constitución, toda persona natural o jurídica que cause daño ambiental tendrá responsabilidad objetiva, aunque no exista dolo, culpa o negligencia. Los operadores de las obras, proyectos o actividades deberán mantener un sistema de control ambiental permanente e implementarán todas las medidas necesarias para prevenir y evitar daños ambientales, especialmente en las actividades que generan mayor riesgo de causarlos

Art. 37.- Del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. El Sistema Nacional de Áreas Protegidas estará integrado por el subsistema estatal, autónomo descentralizado, comunitario y privado. Su declaratoria, categorización, recategorización, regulación y administración deberán garantizar la conservación, manejo y uso sostenible de la biodiversidad, así como la conectividad funcional de los ecosistemas terrestres, insulares, marinos, marino-costeros y los derechos de la naturaleza.

Las áreas protegidas serán espacios prioritarios de conservación y desarrollo sostenible. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán incorporar las áreas protegidas a sus herramientas de ordenamiento territorial.

En las áreas protegidas se deberán establecer limitaciones de uso y goce a las propiedades existentes en ellas y a otros derechos reales que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. El Estado evaluará, en cada caso, la necesidad de imponer otras limitaciones.

Se prohíbe el fraccionamiento de la declaratoria de áreas protegidas. Sin perjuicio de lo anterior, los posesiónanos regulares o propietarios de tierras dentro de un área protegida, que lo sean desde antes de la declaratoria de la misma, mantendrán su derecho a enajenar, fraccionar y transmitir por sucesión estos derechos sobre estas tierras. Con respecto del fraccionamiento de tierras comunitarias se observarán las restricciones constitucionales.

El Estado asignará los recursos económicos necesarios para la sostenibilidad financiera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Se podrán gestionar estrategias y fuentes complementarias. La Autoridad Ambiental Nacional realizará evaluaciones técnicas periódicas con el fin de verificar que las áreas protegidas cumplan con los objetivos reconocidos para las mismas. De ser necesario y considerando los resultados de dichas evaluaciones técnicas, la Autoridad Ambiental Nacional podrá redelimitarlas o cambiarlas de categoría bajo las consideraciones técnicas, según corresponda.

Art. 39.- De los principios del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. La gestión y administración del Sistema Nacional de Áreas Protegidas deberá basarse en los principios ambientales de la Constitución y en los principios de intangibilidad y de conservación, así como en los criterios de manejo integral, representatividad, singularidad, complementariedad y gestión intersectorial. La Autoridad Ambiental Nacional actualizará su modelo de gestión para facilitar el manejo efectivo del Sistema.

Art. 42.- Herramientas para la gestión de las áreas protegidas. Las herramientas de gestión de las áreas protegidas son:

1.- El Plan Estratégico del Sistema Nacional de Áreas Protegidas;

2.- Los Planes de Manejo;

Art. 43.- Del Subsistema Estatal. El subsistema estatal se compone del patrimonio de las áreas protegidas del Estado. Las áreas protegidas de este subsistema se integrarán a la Estrategia Territorial Nacional. El potencial de sus servicios ambientales será utilizado de manera sostenible para el desarrollo territorial y el bienestar de la población. La Autoridad Ambiental Nacional analizará la inclusión dentro de su plan de manejo la construcción de infraestructura que sirva para la consecución de los fines del sistema. Las propiedades privadas cuya titularidad del dominio sea anterior a la declaratoria del área protegida tendrán las limitaciones al derecho de uso, goce y disposición de conformidad con el plan de manejo del área protegida y su zonificación. La Autoridad Ambiental Nacional podrá celebrar con sus propietarios acuerdos de uso y aprovechamiento compatibles con la categoría del área.

Art. 49.- Facultad de expropiación y prohibición de invasiones. Para conservar la biodiversidad y garantizar la conectividad de los ecosistemas o áreas de interés ecológico, se podrán expropiar las tierras de propiedad pública o privada que se encuentren dentro de las áreas protegidas, de conformidad con la ley de la materia. Se prohíbe la invasión o cualquier tipo de ocupación ilegal con cualquier fin en las áreas incorporadas en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Art. 50.- Régimen de la propiedad y posesión en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal Nacional. Para legalizar las tierras de posesión o propiedad preexistente a la declaratoria de áreas protegidas y del Patrimonio Forestal Nacional, se observarán las siguientes condiciones:

2. La realización de obras o actividades en territorio comunitario o ancestral dentro de las áreas protegidas, para satisfacer necesidades básicas tales como salud y educación o para actividades de

ecoturismo, se podrán llevar a cabo siempre que no afecten de manera directa o indirecta la funcionalidad y la conservación de dicha área protegida, estén de acuerdo con su plan de manejo y zonificación y cuenten con la autorización administrativa de la Autoridad Ambiental Nacional;

3. El plan de manejo de las áreas protegidas deberá incluir, entre otros, el estudio y análisis por densidad poblacional, usos de suelos, agricultura familiar campesina, actividades productivas, sociales y culturales, en escenarios actuales y tendenciales, y otras que se dispongan en la normativa secundaria;

4. La promoción de la conservación de la biodiversidad y el entorno natural, así como el desarrollo de actividades productivas sostenibles que eviten el avance de la frontera agrícola;

Art. 52.- Del turismo y recreación en las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. La Autoridad Ambiental Nacional, en coordinación con la Autoridad Nacional de Turismo y demás autoridades competentes, definirá las condiciones para el turismo y recreación en función de cada plan de manejo de las áreas protegidas, y con el propósito de generar iniciativas de turismo sostenible.

Art. 53.- De las obras, proyectos o actividades dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. La Autoridad Ambiental Nacional autorizará obras, proyectos o actividades dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas de manera excepcional, siempre que se cumplan las condiciones de no afectar la funcionalidad del área protegida, estar de acuerdo al plan de manejo y zonificación del área protegida y no contrariar las prohibiciones y restricciones previstas en la Constitución y en este Código.

Art. 88.- Ámbito. Se instituye el Régimen Forestal Nacional como un sistema destinado a promover la conservación, manejo, uso sostenible y fomento del Patrimonio Forestal Nacional, así como sus interacciones ecosistémicas, en un marco de amplia participación social y contribución eficaz al desarrollo sostenible, especialmente en el ámbito rural.

Art. 89.- Patrimonio Forestal Nacional. La Autoridad Ambiental Nacional ejerce la rectoría, planificación, regulación, control y gestión del Patrimonio Forestal Nacional. El Patrimonio Forestal Nacional estará conformado por:

1. Los bosques naturales y tierras de aptitud forestal, incluyendo aquellas tierras que se mantienen bajo el dominio del Estado o que por cualquier título hayan ingresado al dominio público;

2. Las formas de vegetación no arbórea asociadas o no al bosque, como manglares, páramos, moretales y otros;

3. Bosques y Vegetación Protectores;

4. Los bosques intervenidos y secundarios; y,

5. Las tierras de restauración ecológica o protección.

Para efectos de las medidas de conservación, promoción y fomento, se considerarán parte del Patrimonio Forestal Nacional las plantaciones forestales y los sistemas agroforestales de producción, los árboles fuera del bosque y los bosques secundarios que, encontrándose en tierras para usos agropecuarios, sean voluntariamente asignados por sus titulares a producción forestal o servidumbres ecológicas. Las regulaciones establecidas para el Patrimonio Forestal Nacional se incorporarán obligatoriamente en la elaboración de los planes de ordenamiento territorial y demás herramientas de planificación y gestión del suelo. El incumplimiento de esta disposición acarreará las sanciones que correspondan;

Art. 100.- Disposiciones sobre el ecosistema páramo. Para la protección, uso sostenible y restauración del ecosistema páramo, se considerarán las características ecosistémicas de regulación hídrica, ecológica, biológica, social, cultural y económica. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales,

Metropolitanos o Municipales deberán establecer planes, programas y proyectos que coadyuven a la conservación de dicho ecosistema bajo los criterios de la política nacional emitida por la Autoridad Ambiental Nacional;

Art. 101.- Planes e instrumentos para el ecosistema páramo. La elaboración de los planes e instrumentos de manejo y conservación del ecosistema páramo se realizarán de la siguiente manera:

1.- Si son páramos intervenidos donde existen y se realizan actividades agrarias y con el fin de no afectar otras áreas de páramos aledañas, la Autoridad Nacional de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, realizará el instrumento de manejo bajo los lineamientos emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional;

2.- Si son páramos no intervenidos le corresponde a la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales Metropolitanos o Municipales proteger y fomentar la conservación del ecosistema; y,

3. Con la participación de los actores sociales públicos y privados, así como con las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades ubicadas en su entorno. Se fortalecerá la organización y asociatividad de las comunas y comunidades.

Art. 105.- Categorías para el ordenamiento territorial. Con el fin de propender a la planificación territorial ordenada y la conservación del patrimonio natural, las siguientes categorías deberán ser tomadas en cuenta e incorporadas obligatoriamente en los planes de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados:

1. Categorías de representación directa. Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;

2. Categoría de ecosistemas frágiles. Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales; y,

3. Categorías de ordenación. Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración.

La Autoridad Ambiental Nacional proveerá la información y guía metodológica para la determinación, identificación y mapeo de todas estas categorías, así como las respectivas limitaciones de uso de aprovechamiento o condiciones de manejo a las que quedan sujetas.

Art. 167.- Reglas para el ejercicio de la competencia de los distintos niveles de gobierno. Para el ejercicio de las competencias ambientales se establecen las siguientes reglas:

1. Si el proyecto, obra o actividad es promovido por una o varias juntas parroquiales, la Autoridad Ambiental Competente será el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano de estará acreditado; caso contrario, le corresponderá al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial acreditado o, en su defecto, a la Autoridad Ambiental Nacional;

2. Si el proyecto, obra o actividad es promovido por un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, la Autoridad Ambiental Competente será el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial acreditado; caso contrario, le corresponderá a la Autoridad Ambiental Nacional; y,

3. Si el proyecto, obra o actividad es promovido por un Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, la Autoridad Ambiental Nacional será la competente para hacerse cargo del proceso. Las empresas mixtas en las que exista participación del Estado, indistintamente del nivel accionario, se guiarán por las reglas de la competencia previstas para los distintos niveles de gobierno.

Art. 172.- Objeto. La regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales. Para dichos efectos, el impacto ambiental se clasificará como no significativo, bajo, mediano o alto. El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse.

Art. 175.- Intersección. Para el otorgamiento de autorizaciones administrativas se deberá obtener a través del Sistema Único de Información Ambiental el certificado de intersección que determine si la obra, actividad o proyecto intersecta o no con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Patrimonio Forestal Nacional y zonas intangibles. En los casos de intersección con zonas intangibles, las medidas de regulación se coordinarán con la autoridad competente.

Ley orgánica para la Gestión Integral del riesgo de desastres

Art. 1.-Objeto.-La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes ,endemias (sic) y pandemias; y, regular el funcionamiento del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Integral del Riesgo de Desastres garantizando la seguridad y protección de las personas, las colectividades y la naturaleza, frente a las amenazas de origen natural y antrópico, con el objetivo de reducir el riesgo de desastres. Esta Ley desarrolla, además, principios, definiciones, derechos y obligaciones de las ciudadanas y ciudadanos para la gestión integral del riesgo de desastres.

Art. 4.-Principios de la gestión integral del riesgo de desastres. -Se observará la aplicación de los principios reconocidos en la Constitución de la República para garantizar el ejercicio directo de los derechos de las personas, pueblos y nacionalidades, especialmente de los grupos de atención prioritaria a quienes se brindará atención preferencial.

3. Descentralización subsidiaria: Implica la responsabilidad y liderazgo en la gestión integral del riesgo de desastres de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales más cercanos a la población en su jurisdicción y ámbito geográfico; así como, la responsabilidad directa de las instituciones del gobierno central en la gestión integral de los riesgos, de acuerdo con sus competencias en el territorio.

En aplicación de este principio, los niveles de gobierno de mayor ámbito territorial y capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo concurrente y subsidiario necesario cuando las capacidades del nivel de gobierno de menor ámbito territorial sean insuficientes, con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.

De la misma manera, cuando las capacidades de las instituciones del gobierno central en su ámbito geográfico sean insuficientes, las instancias de mayor nivel y con mayores capacidades técnicas y financieras brindarán el apoyo subsidiario. En todos los casos, la gestión integral del riesgo de desastres se realizará de manera coordinada y concurrente.

Descentralizado de Gestión Integral de Riesgo de Desastres, así como fortalecer en la ciudadanía las capacidades, para identificar y reducir los riesgos para responder a desastres; y, para recuperar y mejorar las condiciones anteriores a la ocurrencia de una emergencia o desastre.

7. Prever el financiamiento oportuno para las acciones de gestión integral del riesgo de desastre en su ámbito y en el marco de sus competencias.

8. Establecer mecanismos de financiamiento y transferencia de riesgos para las acciones de gestión integral del riesgo de desastres.

9. Rendir cuentas anualmente y cuando la ley así lo exija en relación con las metas de reducción de riesgos en su ámbito y en el marco de sus competencias.

10. Registrar las normas, políticas, lineamientos, planes, programas, procesos, instrumentos, protocolos, procedimientos y mecanismos, entre otros instrumentos para la gestión integral del riesgo de desastres ante el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.

11. Otras definidas en el reglamento general de aplicación de la presente Ley o definidas por el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres. Las organizaciones y organismos internacionales actuarán respecto de estas funciones y responsabilidades de conformidad con su naturaleza y los instrumentos internacionales suscritos por el Ecuador.

El ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres, de conformidad con esta Ley y su reglamento general de aplicación, expedirá la normativa y lineamientos para el cumplimiento de estas competencias, atribuciones y responsabilidades.

Art. 20.-Unidades de gestión de riesgos.-Todas las instituciones del sector público y privado, conforme a los lineamientos que expida el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres, contarán con una unidad que estará encargada de la gestión integral del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias, responsabilidades u obligaciones, según corresponda, e incluirán dentro de sus presupuestos y planificación, la asignación de recursos económicos, tecnológicos y técnicos necesarios para su funcionamiento.

El reglamento general de aplicación de la presente Ley establecerá el perfil y los requisitos que deban cumplir las y los profesionales que dirijan las unidades de gestión de riesgos, quienes deberán acreditar conocimientos y experiencia en la materia.

Art. 21.-Gestión integral del riesgo de desastres a nivel local. -La gestión integral del riesgo de desastres a nivel local, de conformidad con la Constitución de la República, se realizará en reconocimiento de:

1. La rectoría del gobierno central, a través de la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres.

2. La autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales y su responsabilidad directa en la regulación, coordinación, dirección y gestión integral de riesgos en su ámbito territorial de conformidad con la presente Ley, su reglamento general de aplicación y las disposiciones de la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres.

3. La facultad normativa y ejecutiva de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales que no podrá contravenir las disposiciones de la presente Ley, su reglamento general de aplicación las de la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres, de la entidad rectora de la planificación nacional y de los organismos creados en esta Ley.

4. La aplicación del principio de descentralización subsidiaria que implica que las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario a las de menor ámbito territorial sin relevarlos de su responsabilidad y en respeto de su autoridad.

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS

Art. 3.- Alcance.- El presente reglamento establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el Consejo Técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su

competencia y el procedimiento que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Art. 6.- De la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional.- Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.

Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.

b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.

c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Art. 14.- Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.

b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.

c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.

d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.

e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital

incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.

f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.

g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.

h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.

i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Art. 18.- Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano. - Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Para la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán los tratamientos se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

a) Características de consolidación, en cuanto a suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de vías y espacio público, así como a la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo.

b) Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas.

c) Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística.

d) Protección del patrimonio natural, cultural o construido.

e) Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.

f) Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o sistemas de incentivos.

g) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o de gran escala y su grado de afectación a la población, a la movilidad o al patrimonio.

Los tratamientos urbanísticos servirán de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina varios tratamientos para suelo urbano y rural que pueden ser utilizados total o parcialmente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, al tiempo que podrán formular nuevos tratamientos de acuerdo a su realidad territorial, con el respectivo soporte técnico que justifique su aplicación.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos para la asignación de tratamientos para cada

Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano y rural del cantón según lo establecido en el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 30.- Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

Art. 31.- Planes Parciales. - 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.

Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

Art. 3.- Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;

b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

Reglamento al Código Orgánico del Ambiente

Art. 4.- Criterios ambientales territoriales. - Para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial, todos los niveles de gobierno deberán tomar en cuenta los siguientes criterios ambientales generales:

a) Considerar al ambiente y sus dinámicas como elementos estratégicos y de soporte para el bienestar humano y el desarrollo de la sociedad;

b) Considerar la función ambiental y social de la propiedad;

c) Armonizar la conservación, protección y restauración del patrimonio natural con su uso y aprovechamiento sostenible;

d) Mantener un enfoque integral que permita la consideración de las múltiples interacciones entre los sistemas territoriales desde una visión espacial, funcional y multidimensional;

e) Articular y coordinar la planificación y gestión del territorio entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados circunvecinos;

f) Considerar los elementos del patrimonio natural en la planificación y gestión de los asentamientos humanos, con especial atención en la presión que ejercen las áreas de expansión urbana;

g) Orientar las intervenciones en el territorio y el aprovechamiento sostenible de los recursos a través de normas de uso, ocupación y gestión del suelo que definan espacios con diferentes funciones de conservación, restauración y uso sostenible;

h) Incorporar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático en los modelos de gestión del territorio;

i) Considerar la gestión integral de riesgos en el territorio, con especial atención a aquellos derivados de los efectos del cambio climático;

j) Incorporar las funciones y servicios ambientales que presta el patrimonio natural, valorándose sus aportes a la economía local;

k) Garantizar la provisión de bienes y servicios ambientales generados por los ecosistemas dentro de cada jurisdicción, considerando la planificación territorial nacional, sectorial y descentralizada; y,

l) Incorporar el enfoque ecosistémico y de paisajes, por sobre los límites jurisdiccionales, en la planificación y gestión del territorio, dentro del cual, se promoverán alianzas interinstitucionales que aseguren la conservación, protección, restauración, uso y aprovechamiento sostenible del patrimonio natural.

Art. 5.- Lineamientos técnicos para el ordenamiento territorial. - Son lineamientos técnicos ambientales para el ordenamiento territorial los siguientes:

a) Identificar las condiciones actuales de los elementos del patrimonio natural en términos de cobertura vegetal, vida silvestre, cuencas hidrográficas, ecosistemas con especial atención en ecosistemas frágiles, y áreas bajo mecanismos de conservación y uso sostenible, tanto en el ámbito urbano como el rural;

b) Evaluar los patrones de uso, calidad, cantidad y el estado de conservación de los bienes y servicios ambientales;

c) Identificar áreas críticas para implementar acciones y medidas para la conservación, protección, restauración, manejo y uso sostenible de los recursos naturales, gestión integral de riesgos, prevención y mitigación de impactos ambientales, tanto en suelo rural como urbano;

d) Identificar y definir áreas para la conservación, manejo sostenible y restauración;

e) Identificar dinámicas de urbanización y ocupación que generen presión sobre áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, para establecer estrategias que permitan regular los procesos expansivos;

f) Establecer claramente la estructura urbano-rural del territorio, tomando en consideración las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos; de los conjuntos

históricos y culturales; y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, en concordancia con la normativa aplicable;

g) Incorporar las categorías de ordenamiento territorial establecidas en el artículo 105 del Código Orgánico del Ambiente, en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, a nivel nacional, sectorial y descentralizado;

h) Considerar en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los proyectos de gran magnitud declarados de interés nacional, proyectos de prioridad nacional o emblemáticos, proyectos correspondientes a sectores estratégicos, y proyectos o actividades ubicados dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, zonas intangibles o el Patrimonio Forestal Nacional;

i) Contribuir a la generación y gestión de la geoinformación ambiental, en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional y demás entidades competentes;

j) Proponer y acordar políticas y medidas para el manejo y organización del territorio, en función de procesos de participación y concertación con actores y gestores clave para la gestión ambiental y del cambio climático;

k) Adoptar medidas para prevenir, evitar, reparar y controlar la contaminación y daños ambientales, en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional; y,

l) Definir los planes, programas y proyectos para implementar medidas de conservación, restauración, uso y aprovechamiento sostenible del patrimonio natural, así como medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, con indicadores de seguimiento y evaluación, en concordancia con la normativa aplicable

Art. 6.- Coordinación interinstitucional. - La Autoridad Ambiental Nacional coordinará con la Autoridad Nacional de Planificación y Desarrollo y el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, la inclusión de los criterios y lineamientos ambientales territoriales en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial.

Art. 64.- Sujetos de regularización de tierras. - La regularización de tierras, tanto en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas como en Patrimonio Forestal Nacional, se realizará a aquellos propietarios que han estado con anterioridad a la declaratoria del área protegida o de las tierras forestales declaradas como Patrimonio Forestal Nacional. Para el efecto, la Autoridad Ambiental Nacional incluirá en el Sistema Único de Información Ambiental el título que confiere el dominio de dicha tierra legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente

Art. 68.- Obligaciones de los adjudicatarios y reversión de la adjudicación. - Las personas naturales o jurídicas, y las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades adjudicatarias de tierras estatales que se encuentran dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal Nacional, quedan sujetas a las siguientes obligaciones:

a) Cumplir con la función social y ambiental de la propiedad;

b) Conservar y manejar la tierra adjudicada de acuerdo con la zonificación y el plan de manejo aprobado por la Autoridad Ambiental Nacional;

c) Mantener la integridad del predio en los términos del Código Orgánico del Ambiente y este Reglamento;

Art. 69.- Limitaciones de uso y goce de las tierras adjudicadas.- A fin de asegurar el cumplimiento de los fines de conservación que mantienen el Sistema Nacional de Áreas Protegidas y el Patrimonio Forestal Nacional, la Autoridad Ambiental Nacional determinará las limitaciones de uso y goce con las que se

entregue la tierra adjudicada Las tierras legalizadas dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Bosques y Vegetación Protectores se mantendrán integradas a dichas áreas, con sujeción a la declaratoria del área, la resolución de adjudicación, el plan de manejo, zonificación y demás lineamientos de conservación que dicte la Autoridad Ambiental Nacional. La adjudicación no implica disminución de la superficie del área protegida. Cuando se trata de personas naturales o jurídicas, el incumplimiento de estas condiciones constituye causal de reversión de la adjudicación.

En cumplimiento de las garantías constitucionales existentes, se exceptúa de la reversión de adjudicación a las comunas, comunidades, pueblos o nacionalidades beneficiarios de legalización de territorio ancestral, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales a las que diere lugar.

Art. 70.- Reglas generales aplicables a territorios en posesión ancestral. - Las tierras y territorios ancestrales dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal Nacional, en concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Los derechos de uso y usufructo se reconocerán a los miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, la ley y sus normas consuetudinarias;

b) Se reconocerán las modalidades de transmisión hereditaria de los derechos de uso y usufructo sobre las tierras comunales o territorios ancestrales;

c) Las prácticas de derecho propio o consuetudinario de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades con relación al acceso, uso y usufructo de la tierra constituirán normas de administración interna para el ejercicio de los derechos colectivos, las mismas que serán incorporadas a los planes de manejo de las áreas protegidas y bosques y vegetación protectores;

d) En los casos en que exista reconocimiento de derechos colectivos sobre tierras comunitarias o territorios ancestrales, la Autoridad Ambiental Nacional o la organización que representa a los titulares de derechos colectivos requerirán la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad del cantón o cantones correspondientes; y,

e) Para la construcción de infraestructura prevista en las políticas públicas de vivienda rural, servicios de salud y educación, proyectos de infraestructura, y servicios públicos en beneficio de la colectividad; las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades deberán ceder al Estado el derecho de uso y usufructo de superficies determinadas de tierra en las que se construirá la infraestructura correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, estas tierras se mantendrán en propiedad comunitaria. El inicio de los proyectos, obras o actividades estará sujeto al respectivo proceso de regularización ambiental y de consulta previa, de ser aplicable.

Art. 74.- Enajenación, fraccionamiento o sucesión. - Se reconoce el derecho de enajenación, fraccionamiento o sucesión a los adjudicatarios de predios dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal Nacional. Las condiciones de adjudicación respecto del uso y goce del predio, así como el plan de manejo se mantendrán para los nuevos propietarios.

Art. 75.- Control de los predios adjudicados. - La Autoridad Ambiental Nacional ejercerá el control y monitoreo continuo del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por los adjudicatarios

Art. 77.- Prohibición. - La ocupación ilegal o invasión de las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal Nacional está prohibida. En caso de incurrir en esta prohibición se aplicarán las sanciones administrativas, civiles y penales a las que hubiera lugar. La Autoridad Ambiental Nacional denunciará la ocupación ilegal o invasión de estas áreas a la autoridad Competente.

Art. 81.- Resolución de conflictos. - Los conflictos relativos a los derechos de posesión, uso y usufructo de titulares de territorios y tierras comunitarias ancestrales, dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o Patrimonio Forestal Nacional, serán resueltos de acuerdo con sus prácticas y costumbres, respetando su derecho propio o consuetudinario y con la aplicación de normas y procedimientos propios de conformidad con la Constitución y la Ley.

Los conflictos de personas naturales o jurídicas relativos a la adjudicación de tierras dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o Patrimonio Forestal Nacional, serán resueltos en la vía judicial conforme la normativa aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier controversia podrá ser sometida a procedimientos alternativos de resolución de conflictos.

Art. 127.- Propiedad privada o comunitaria. - El subsistema estatal y el subsistema autónomo descentralizado podrán conformarse por áreas protegidas integradas por predios estatales, privados o comunitarios. Los predios privados o comunitarios existentes en las áreas protegidas se mantendrán integrados a ellas.

Art. 128.- Evaluaciones técnicas. - La evaluación del cumplimiento de los objetivos de conservación de las áreas protegidas se realizará a través de la aplicación de herramientas de gestión y del monitoreo de los valores de conservación del área protegida que la Autoridad Ambiental Nacional establezca; e incluirá:

a) Evaluación de la gestión del área protegida, a través de la evaluación de efectividad de manejo;

b) Evaluación del cumplimiento de los planes de manejo y la aplicación de los instrumentos de gestión operativa;

c) Evaluación de los valores de conservación de las áreas protegidas; y,

d) Otras que la Autoridad Ambiental Nacional establezca

Art. 129.- Categorización y Cambio de Categorías. - Los lineamientos para definir las categorías de los sitios a declararse como áreas protegidas se definirán en normativa secundaria y se considerarán entre otros criterios: la zonificación, prioridades de conservación, objetivos de manejo, etc.

Los cambios de categoría de las áreas protegidas, se realizarán a partir de las evaluaciones técnicas en las que se verificará que las áreas cumplan con los objetivos reconocidas para las mismas y los lineamientos para el efecto serán establecidos por la Autoridad Ambiental Nacional, dentro del plazo previsto por la ley.

Art. 130.- Redelimitación. - La redelimitación se realizará a partir de evaluaciones técnicas realizadas por la Autoridad Ambiental Nacional, según lo establecido en la ley. De conformidad con el principio de intangibilidad de las áreas protegidas, la redelimitación únicamente se empleará para ampliar la extensión del área protegida. Las zonas degradadas de las áreas protegidas deberán ser recuperadas o manejadas bajo criterios de zonificación. Los proyectos, obras o actividades que cuenten con una autorización administrativa ambiental, previo a la redelimitación del área protegida, podrán continuar ejecutando sus actividades conforme lo establecido en dicha autorización administrativa ambiental.

Art. 134.- Planes de Manejo. - El Plan de Manejo es el instrumento de planificación principal mediante el cual se orienta el manejo de cada área protegida y donde se definen las estrategias y los programas a desarrollarse en ella, a fin de alcanzar los objetivos y resultados planteados para su gestión efectiva. Los Planes de Manejo serán aprobados mediante Acuerdo Ministerial emitido por la Autoridad Ambiental Nacional, tendrán una vigencia de diez (10) años y sólo se podrán actualizar antes de dicho plazo cuando razones de orden técnico y legal lo justifiquen.

Art. 140.- Categorías de manejo. - Las áreas protegidas se administrarán conforme a las categorías previstas en el Código Orgánico del Ambiente. La Autoridad Ambiental Nacional determinará las categorías de manejo de los subsistemas autónomo descentralizado, comunitario y privado, de conformidad con el Plan Estratégico del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Art. 142.- Zonificación. - Las zonas de manejo de las áreas protegidas que integran el Sistema Nacional de Áreas Protegidas serán las siguientes:

a) Zona de protección;

b) Zona de recuperación;

c) Zona de uso público, turismo y recreación;

d) Zona de uso sostenible; y,

e) Zona de manejo comunitario de las áreas protegidas marino costeras

Art. 143.- Cambio de zonificación. - La zonificación de las áreas protegidas no podrá ser modificada, salvo los siguientes casos y previo informe técnico de la administración del área protegida:

a) Cuando una zona de recuperación ha adquirido condiciones naturales podrá cambiarse a zona de protección;

b) Cuando algún atractivo turístico o de recreación ha sido identificado y caracterizado y deba ser incluido en la zona de uso público, turismo y recreación; y,

c) Cuando se requiera la ejecución de actividades declaradas de interés nacional previstas en el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador y no puedan realizarse en otra zona.

Art. 146.- Actividades permitidas. - Las actividades permitidas en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas serán aquellas relacionadas a la protección, conservación, investigación, uso y aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, recuperación, restauración, manejo integral del fuego, educación, aspectos culturales, recreación, y turismo controlado, y las demás permitidas por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con las autoridades competentes. Estas actividades serán reguladas y autorizadas por la Autoridad Ambiental Nacional, con base en la categoría de manejo de las áreas protegidas y el respectivo plan de manejo.

Art. 157.- Actividades permitidas.- La Autoridad Ambiental Nacional, en coordinación con la Autoridad Nacional de Turismo, determinará las actividades permitidas de turismo y de recreación en las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, a realizarse por personas individuales o grupos de turismo y recreación, con fines de lucro, incluyendo a operadoras de turismo, clubes, escuelas, campamentos, entre otros; así como por aquellas personas individuales o grupos que realicen turismo y recreación sin fines de lucro.

Art. 158.- Autorización y control. - La Autoridad Ambiental Nacional autorizará y controlará las actividades, modalidades y servicios turísticos y de recreación en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Art. 159.- Obras, proyectos o actividades. - La autorización de obras, proyectos o actividades dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas se otorgará de manera excepcional; y estará condicionada por criterios y requisitos técnicos adicionales y complementarios al esquema general de calidad ambiental. La Autoridad Ambiental Nacional elaborará una lista de obras, proyectos o actividades específicas para el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, que será integrada al catálogo de actividades previsto en la ley.

Art. 160.- Servicios públicos- Las obras, proyectos o actividades que sean necesarias para la prestación de servicios públicos, la gestión inherente del área protegida o la satisfacción de necesidades básicas de los titulares de derechos de propiedad dentro de áreas protegidas, se podrán llevar a cabo siempre que no afecten la funcionalidad y la conservación de las áreas protegidas, estén de acuerdo con su plan de manejo y zonificación, y cuenten con las autorizaciones correspondientes.

Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS"

Art 2.- Objeto. - El objeto de la presente Norma Técnica es determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos – GADM.

Art 3.- Ámbito. - La presente Norma Técnica, es de aplicación obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Art 8.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos, Plan Integral para la Amazonia, Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero, Plan Binacional de Integración Fronterizo Ecuador - Colombia) que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art 10.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000. En el componente urbanístico se determinará el uso y

edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

Art 30.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS

Al ser una guía técnica se considera la mayoría de la resolución.

Resolución Nro. 006-CTUGS-2020: LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

Art 3.- Ámbito de aplicación.- La presente resolución rige en el ámbito nacional en la jurisdicción de cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable, cumpliendo los requisitos establecidos en esta resolución.

Art 6.- Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento. – Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características:

a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM;

b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;

c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

Art 7. Asentamientos humanos de hecho, objeto de declaración de zonas de interés social. - Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos Adecuados.

ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS, del 15 de marzo del 2022.

ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019 2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021 - 2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021 -2025, del 24 de marzo del 2022.

ORDENANZA N.- 31-GADMQ-2023 ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE

USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS, del 15 de marzo de año 2022.

3.4.2. Marco Institucional

De acuerdo a la presencia de instituciones en territorio se ha determinado la presencia de las siguientes:

Tabla 71: Instituciones involucradas en la organización del territorio dentro del cantón Quijos

Institución	Territorio involucrado	Normas de competencia
GAD Municipal Quijos	Cantón Quijos	Constitución de la Republica; COOTAD, LOOTUGS
Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica	Parques Nacionales Cayambe Coca, Antisana y Sumaco Napo Galeras	Constitución de la Republica; Código Orgánico del Ambiente
Ministerio de Agricultura y ganadería MAG	Áreas rurales del cantón Quijos	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales
GAD Parroquial rural de Cosanga	Parroquia Cosanga	Constitución de la Republica; COOTAD
GAD Parroquial rural de Cuyuja	Parroquia Cuyuja	Constitución de la Republica; COOTAD
GAD Parroquial rural de Papallacta	Parroquia Papallacta	Constitución de la Republica; COOTAD
GAD Parroquial rural de San Francisco de Borja	Parroquia San Francisco de Borja	Constitución de la Republica; COOTAD
GAD Parroquial rural de Sumaco	Parroquia Sumaco	Constitución de la Republica; COOTAD
GAD Provincia de Napo	Sectores rurales del cantón Quijos y circunvecinos	Constitución de la Republica; COOTAD
GAD Municipal El Chaco	Cantón El Chaco	Constitución de la Republica; COOTAD, LOOTUGS

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Como determina la Constitución de la Republica y sus leyes específicas, la coordinación interinstitucional es importante, en el caso de las instituciones involucradas en la gestión del suelo cabe destacar al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica que administra el Sistema de Áreas protegidas y los 3 parques Nacionales que intersecan con el territorio cantonal, tiene presencia con personal, equipamiento, logística y administradores de cada una de las áreas, por lo que, la organización del suelo debe considerar los instrumentos de planificación de estos espacios de conservación.

En el caso del Ministerio de Agricultura y Ganadería MAG, los instrumentos de planificación se basan en el reconocimiento y mejora de los espacios rurales con vocación a la producción, en el caso de Quijos, el MAG tiene personal y oficinas en el territorio, este personal que tiene la misión de apoyar y asesorar en las actividades productivas del sector rural, en el caso de su involucramiento este se da en la regulación de la frontera agrícola, de la posesión agraria de tierras rurales estatales y fijar límites máximos a la propiedad de la tierra, así como el control de ampliaciones de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria.

En el caso del GADM El Chaco se lo incluye considerando que existe un problema de límites con las parroquias San Francisco de Borja y Sumaco que deberán ser resueltas.

En el caso del Gobierno Provincial y los Gobiernos Parroquiales deben realizar sus planificaciones con respecto al uso del suelo establecido en el cantón, por lo que sus instrumentos de planificación deben ser alineados a este instrumento.

Tabla 72: Instrumentos de gestión de espacios del suelo dentro del cantón Quijos

Institución	Instrumento de planificación vigente	Instrumento de planificación en desarrollo
GAD Municipal Quijos	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 Plan de Uso y Gestión del suelo 2021-2033	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo 2021-2033
Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica		
Parque Nacional Cayambe Coca	Plan de Manejo Periodo 2020-2030	
Parque Nacional Antisana	Plan de Manejo Periodo 2021-2031	
Parque Nacional Sumaco Napo Galeras	Plan de Manejo Periodo 2022-2032	
Ministerio de Agricultura y ganadería MAG	Plan nacional Agropecuario 2020-2030	
GAD Parroquial rural de Cosanga	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027
GAD Parroquial rural de Cuyuja	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027
GAD Parroquial rural de Papallacta	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027
GAD Parroquial rural de San Francisco de Borja	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027	
GAD Parroquial rural de Sumaco	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027
GAD Provincia de Napo	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027
GAD Municipal El Chaco	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 Plan de Uso y Gestión del suelo 2021-2033	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

4. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA CANTONAL

Para resumir la problemática cantonal, es importante destacar que esta se puede determinar desde varias perspectivas. Instrumentos como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determinan a través del análisis estratégico de los diferentes sistemas, cuál es la problemática cantonal, y de ahí parten las propuestas planteadas para las soluciones y potenciar los aspectos positivos del territorio. En el caso del PUGS, al tratarse de un instrumento técnico que regula el suelo mediante la determinación de un modelo para el ordenamiento del territorio, es importante establecer claramente cuáles son los problemas sobre la interacción del suelo urbano y rural, tomando como referencia que situación evita un pleno goce de los derechos a la ciudad y otros derechos conexos sobre el uso del suelo y la organización del territorio, establecidos en la Constitución de la República del Ecuador.

Geográficamente, Quijos es un territorio limitado por características físicas como su geomorfología y su clima, el cual ha causado una baja densidad poblacional; la misma historia del cantón nos demuestra que el territorio no ha resultado favorable para un desarrollo pleno de la sociedad, como ejemplo de esto tenemos a Baeza que a pesar de ser un poblado fundado en la época colonial, tiene una población reducida en comparación a ciudades en la Amazonia que fueron fundadas hace poco más de 50 años; además Baeza es una ciudad que se consolida como poblado a partir de la década de 1920, con la formación del barrio Baeza Patrimonial y desde esa época hasta la actualidad no ha experimentado el crecimiento poblacional importante como el de otras latitudes en el Ecuador.

Demográficamente, el cantón Quijos ha experimentado un crecimiento poblacional bajo desde el año 2001, lo cual se ha convertido en un problema mayor debido a factores sociales como la migración y la falta de empleo, que provocan la salida de la población del territorio. Aunque este es un fenómeno mundial, en Quijos se agrava debido a su contexto. Casos como los de Cosanga y Cuyuja, con una reducción de su población, indican que el abandono del sector no solo se debe a la migración y la falta de empleo, sino también al tipo de empleo disponible. En un mundo tecnológico, la actividad del campo es cada vez menos atractiva para las nuevas generaciones, que buscan oportunidades fuera del territorio.

En cuanto a los centros poblados y su relación con lo rural, la tendencia muestra que los centros poblados están cada vez más ocupados. En el censo del 2001, la población en áreas urbanizadas representaba el 68%, frente al casi 75% en la actualidad (año 2022). Este fenómeno podría considerarse una potencialidad, ya que la densificación de la población en áreas urbanas puede reducir los costos de inversión pública y mejorar los servicios públicos que se proporcionan.

La dinámica de los centros poblados en Quijos es muy variable. Por ejemplo, el sector denominado Planicie de Baños es un área con una gran actividad de servicios turísticos que ofrecen el servicio de las aguas termales. Aunque Papallacta también cuenta con este recurso, no registra la misma actividad que la zona de la planicie de Baños. Las problemáticas en este sector se deben principalmente a la tenencia de la propiedad y al poco orden en cuanto a la posesión de los predios. Por lo tanto, es importante que se ordene todo este territorio a nivel de catastros. La competencia entre el centro poblado de Papallacta y el sector de la Planicie de Baños es evidente, por lo que el modelo urbanístico debe permitir que Papallacta mejore la experiencia de servicios que ofrece. Además, en los últimos años, los sectores de El Tambo y Jamanco han incursionado en el mercado de los servicios de spa, basados en el disfrute de las aguas termales. Sin embargo, la falta de orden en la construcción de estos espacios, especialmente considerando que se encuentran en territorios de alta sensibilidad ecosistémica como los páramos, podría

generar problemas. Por lo tanto, es necesario considerar y solicitar planes de manejo ambiental específicos para estos emprendimientos.

Cuyuja tiene un uso de suelo netamente residencial en la actualidad, el cual se formó como un caserío de paso entre Papallacta y Baeza. Su centro poblado refleja problemáticas relacionadas con el riesgo natural y antrópico, sin considerar que su espacio es reducido debido al entorno de su emplazamiento. Otro problema se da por la presencia de la Avenida Interoceánica, que, al ser una vía rápida, ha llegado a ser un inconveniente para los pobladores. Por lo tanto, es necesario establecer acciones dentro de los modelos de uso para resolver esta problemática. En cuanto a los servicios de soporte, si bien se cuenta con coberturas de servicios públicos, estos presentan fallas relacionadas con su construcción y operación. Por ejemplo, la planta de tratamiento de aguas residuales no funciona, y la planta de tratamiento para el agua entubada se construyó en un sector poco adecuado, lo que podría ser afectado por la contaminación pecuaria.

Cosanga, al igual que Cuyuja, es residencial. Su dinámica se da por la relación campo-ciudad, donde la mayoría de sus habitantes se dedican al trabajo del campo, la ganadería y la agricultura en menor proporción. Una de las problemáticas de este centro poblado es encontrarse en una zona de riesgo, especialmente por las crecidas del río Cosanga. Además, el despoblamiento de la parroquia en general crea una sensación de abandono del sitio, lo que afecta el mantenimiento adecuado de las viviendas en el centro poblado. Finalmente, la problemática principal se da por el servicio del agua entubada, que no tiene una presión suficiente y permanente para llegar a sectores de Cosanga alto.

Sumaco es el poblado más pequeño del cantón. En su centro poblado, no existen más de 35 habitantes. En el caso de esta parroquia, la problemática no se da dentro del centro poblado, sino más bien en sectores rurales que están siendo más habitados, lo que podría generar problemas futuros para la dotación de servicios. Se ha observado en territorio que Sumaco, en su sector rural, especialmente en sectores como el río Chontayacu y el río Borja, se ha impulsado un nuevo sector turístico especializado para el descanso y apreciación de la belleza paisajística, por lo que esta actividad debería ser impulsada pero regulada.

San Francisco de Borja posee la mancha urbana y poblacional más grande del cantón Quijos. Su dinámica poblacional se ha generado por tres factores. Primero, su espacio de desarrollo es el más grande del cantón, lo que le otorga posibilidades de expandirse cuando su capacidad actual sea superada. Esto hace que su clima también sea más agradable, lo que ha influido en su poblamiento. Segundo, la presencia de la vía interoceánica y la infraestructura petrolera ha sido clave para la generación económica del cantón Quijos, especialmente para San Francisco de Borja. Finalmente, al tener un entorno físico más favorable, las actividades del campo son más rentables, lo que se refleja en el paisaje del centro poblado, que muestra un mayor dinamismo con respecto a otros centros poblados del territorio, incluido Baeza. Otra de las problemáticas se da por la situación de la tierra y la presencia del Parque Nacional Cayambe Coca, lo cual afecta la tenencia de la tierra y la capacidad de fraccionar o construir. Por lo tanto, es importante establecer un camino coordinado con el MAATE. En referencia a los servicios públicos, estos tienen carencias en algunos barrios que utilizan sus propias captaciones. Además, las actividades permitidas o no dentro de los centros poblados no se están controlando adecuadamente, lo que refleja otra problemática, la falta de coordinación entre los gobiernos seccionales, especialmente el GADP de Napo.

Baeza, al ser la cabecera cantonal, tiene una dinámica relativamente diferente a otros centros poblados. La economía se basa en gran medida en el servicio público, y al menos el 30% de la población

económicamente activa está involucrada en este sector. Sin embargo, las problemáticas inician por la falta de servicios básicos de calidad, a pesar de que existen líneas de dotación y cobertura hacia todo el centro poblado. El servicio no es permanente y el sistema de dotación de servicios, como el agua entubada, presenta problemas para los usuarios.

Dentro de los aspectos positivos, se podría indicar que el tamaño promedio de los lotes en los centros poblados nos establece que no ha existido una alta fragmentación en el lugar; al menos el 40% de los lotes de los sectores urbanos pueden ser edificados. Además, la trama urbana en la mayoría de los centros poblados refleja que las construcciones y el avance urbano que se han dado, aparte de ser limitados, se han hecho respetando las formas de las manzanas y los lotes. Asimismo, los espacios del territorio, como las áreas verdes, cumplen con las recomendaciones de la ONU acerca de los hábitats y ciudades, teniendo una cercanía de hasta 300 metros, donde Quijos tiene un superávit en todos sus centros poblados. Justamente estos motivos podrían ser considerados para no realizar expansiones o ampliaciones en la zona urbana.

Finalmente, podríamos indicar que la problemática en los asentamientos humanos en primer orden es la mejora de la calidad de los servicios que se ofrecen, especialmente el agua domiciliaria y el alcantarillado. En el caso del primero, al no tener un servicio permanente, además de que el agua no puede ser utilizada plenamente para consumo humano. En el caso del segundo, si bien existe la cobertura y redes de conexión domiciliaria, no hay un saneamiento que devuelva al ambiente aguas con un menor grado de alteración. Otra de las problemáticas se da en referencia al catastro rural y la tenencia de la tierra, especialmente en lugares que intersecan con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Por lo tanto, este catastro debería ser actualizado para lograr una planificación armónica entre lo urbano y lo rural. Otro problema asociado al anterior se relaciona con la falta de capacidad que tiene el GADM Quijos para controlar el territorio. Este problema se asocia a una falta de procesos y organización interna que llega a afectar los procesos que debe cumplir el GADM dentro del territorio.

ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE ACTUAL





Quijos
ERES TÚ

5. ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE ACTUAL

5.1. Revisión del modelo territorial propuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente

Dentro del análisis, no solamente es importante evaluar los cumplimientos normativos que realiza la determinación de la clasificación y subclasificación del suelo; también es importante determinar cómo se llegaron a dichas conclusiones y al establecimiento del modelo de suelo actual, específicamente el componente estructurante.

El art. 28 de la LOOTUGS referente al componente estructurante establece: "*Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo*".

De lo establecido en el articulado, el componente estructurante parte de un diagnóstico general a un nivel particular para alinear sus objetivos de gestión con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, donde se ha formulado la visión territorial y el modelo territorial propuesto en base a las categorías de ordenamiento territorial planteadas en el caso del cantón Quijos dentro del PDOT 2019-2023.

Ya se habló dentro de la evaluación sobre la falta de insumos para generar una buena conclusión acerca del ajuste de los límites urbanos y sobre cómo se clasificó el suelo urbano y rural, el cual, en resumen, careció de información valiosa para la toma de decisiones, especialmente al momento de subclasificar el suelo urbano y rural. Partiendo de esta premisa, se ha preferido realizar un análisis macro sobre el enlace y lineamiento que ha tenido este instrumento con el PDOT y, posteriormente, un análisis particularizado de la clasificación y subclasificación urbana y rural.

Previo al análisis del componente estructurante, es importante dejar el precedente sobre las fallas con respecto a la entrega de información y sobre las inconsistencias existentes entre la información que consta dentro del documento "Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033" y los archivos cartográficos entregados por parte de la municipalidad. Con relación a esto, es importante aclarar que no existe un archivo oficial para el uso del GADM Quijos como límite urbano. Además, tampoco se ha certificado por parte del municipio qué archivo shape es el que se debe utilizar como límite urbano. Evidencia de ello la tenemos en las actividades cotidianas de la dirección de planificación. Por ejemplo, el área de ordenamiento territorial utiliza los archivos en formatos shape para la emisión de sus informes, mientras que la planificación urbana utiliza lo establecido dentro del documento. Justamente por las inconsistencias presentadas en la información existente. Sin embargo, es importante tomar en cuenta que las variaciones se dan en lugares donde existe remanente de bosque vegetal y donde no se ha consolidado construcciones o manzanas al realizar el cruce con el catastro urbano entregado por la misma institución.

5.1.1. Alineación al modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2019-2023

Previo a este análisis, es importante establecer una premisa importante: el PDOT del cantón fue realizado con anterioridad al PUGS. Lo cual, en su momento, debió ser una gran ventaja, tomando en cuenta que el PUGS contó con información importante para establecer los modelos de desarrollo, modelo que no se realizó. De acuerdo al documento del PUGS entregado, este carece de un planteamiento del modelo del suelo urbano de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo. Además, el planteamiento del modelo rural es una réplica del planteado dentro del PDOT, aun cuando el PUGS debe proponer cómo será el modelo de ciudad en el caso de Baeza y de los demás asentamientos poblados.

El PUGS actual carece de una visión macro sobre los asentamientos humanos amanzanados y dispersos existentes y cómo es el vínculo urbano-rural entre estos, por lo que al menos se debió citar la visión de desarrollo establecida dentro del PDOT 2019-2023.

No existe un planteamiento sobre un modelo territorial deseado que esté gráficamente representado, que al menos refleje los comportamientos de los sistemas de movilidad enlazados a los comportamientos sociales y los sistemas públicos de soporte en los centros poblados. Justamente esta falta de un modelo territorial planteado a los centros poblados hace que, al momento de realizar la subclasificación del suelo, esta haya tenido errores en su planteamiento.

Lamentablemente, la falta de un modelo territorial específico en la planificación tanto del suelo urbano como rural, incluyendo su subclasificación, se refleja en la ausencia de directrices claras para el desarrollo sostenible en ambos entornos. Esta inexistencia de propuestas en el PUGS es una notable limitante que debería ser abordada con la finalidad de establecer lineamientos más específicos y adaptados a las necesidades particulares del cantón, por lo que no solo debe abordarse exclusivamente en el PDOT.

Otra de las falencias dentro del modelo territorial propuesto es la falta de planteamientos de objetivos claros. Si bien en el documento se menciona que se alinean a los objetivos estratégicos establecidos dentro del PDOT, estos objetivos estratégicos no se replantean dentro del documento, lo cual hace pensar que el documento se trabajó de una manera independiente.

Considerando las condiciones actuales en referencia al cumplimiento de la normativa técnica, resolución No. 0005-CTUGS-2020 y las limitaciones sobre las modificaciones que se pueden realizar al componente estructurante en concordancia del art. 8 y 12 del reglamento a la LOOTUGS, es importante establecer que se plantea realizar cambios en dicho componente, fundamentados en las inconsistencias técnicas descritas en el capítulo 2, en el pronunciamiento realizado por la procuraduría sindica municipal Informe Nro. GADMQ-PS-2024-0010, de fecha 29 de mayo del 2024, emitido por la Mgtr. Carla Ortiz González, Procuradora Sindica del GADM Quijos y en el Oficio Nro. 02526 de fecha 14 de junio del 2023, emitido por la Procuraduría General del Estado hacia el Lcdo. Christian Pabel Muñoz, Alcalde Metropolitano del DM de Quito, sobre si se puede o no cambiar el componente estructurante, donde se realiza un pronunciamiento favorable hacia los cambios bajo ciertas condiciones, además se plantea un modelo dentro del componente urbanístico que se adecue al modelo territorial deseado en la fase de propuesta a plantear en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027, el cual se deberá adaptar al planteamiento que se realizará en el componente urbanístico del presente plan y al modelo estructurante, especialmente a la clasificación y subclasificación que tienen vigencia hasta el 2033. Por lo que la alineación a los objetivos estratégicos a largo plazo será propuesta una vez planteada la propuesta territorial y el modelo territorial deseado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027,

esto considerando que ambos instrumentos son actualizaciones y que el punto inconsistente es justamente la falta de un modelo territorial específico en el PUGS 2021-2033.

5.1.2. Análisis de la clasificación y subclasificación del suelo rural

Con respecto a la clasificación rural, se han determinado fallas importantes. La primera se relaciona con la inconsistencia entre la información entregada en formato shape por parte de la municipalidad y lo establecido en el documento PUGS, donde no existe una coincidencia espacial, lo que ha dificultado un análisis más detallado de la situación del sector rural.

A nivel general se tiene una inconsistencia general en la subclasificación del suelo, por ejemplo, la subclasificación presentada en el documento PUGS 2021-2033, a pesar de que no se presentar valores exactos de áreas de acuerdo a la subclasificación se presentan plasmado en la imagen 139, como se indica a continuación:

Mapa 91: Subclasificación del suelo. (Imagen 139 documento PUGS 2021)

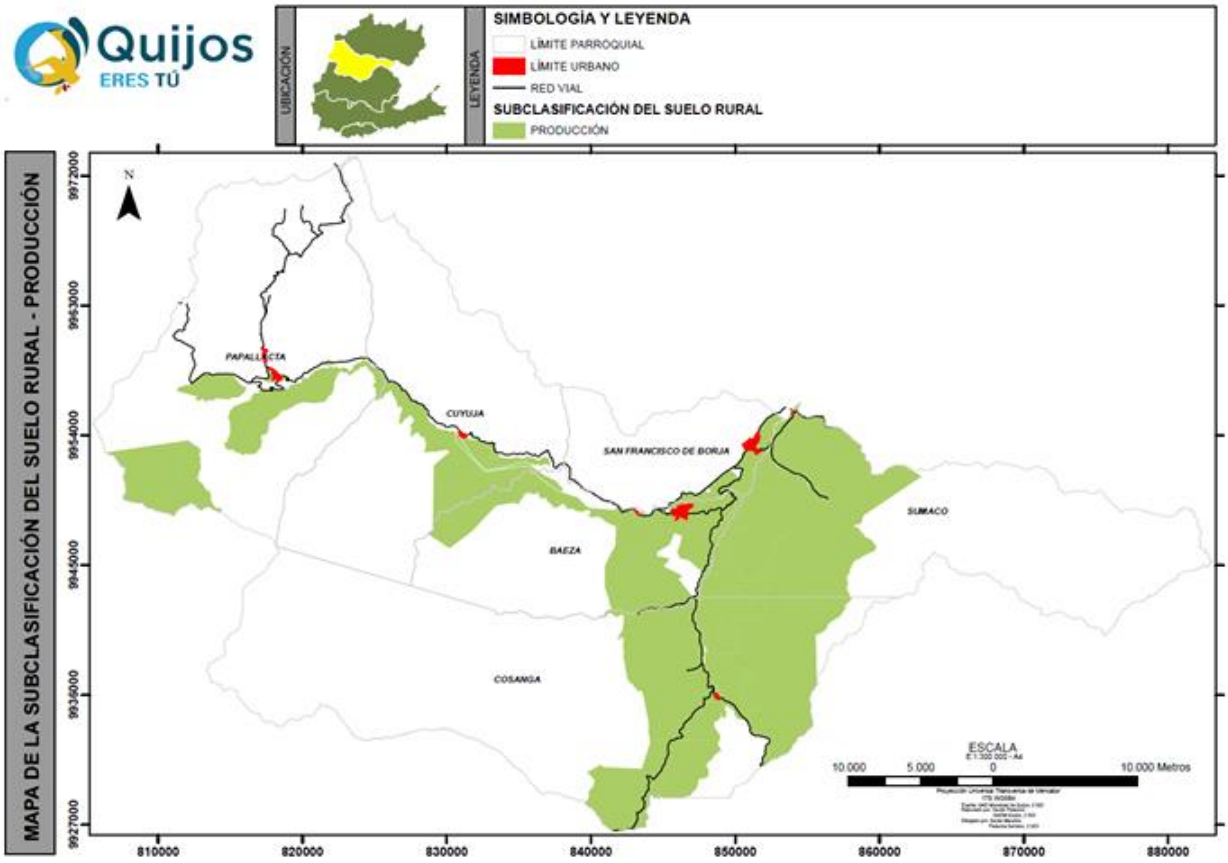


Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021.

La inconsistencia se da con el cambio en la subclasificación del suelo aparentemente se realizó en la reforma: "ORDENANZA N.- 31-GADMQ-2023 ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-

2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS, del 15 de marzo de año 2022", el cual se genera bajo el Proceso Sancionatorio Nro. SOT-006-IZ2-2023 de fecha 12 de junio del 2023, emitido por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, el cual se observa en el siguiente mapa:

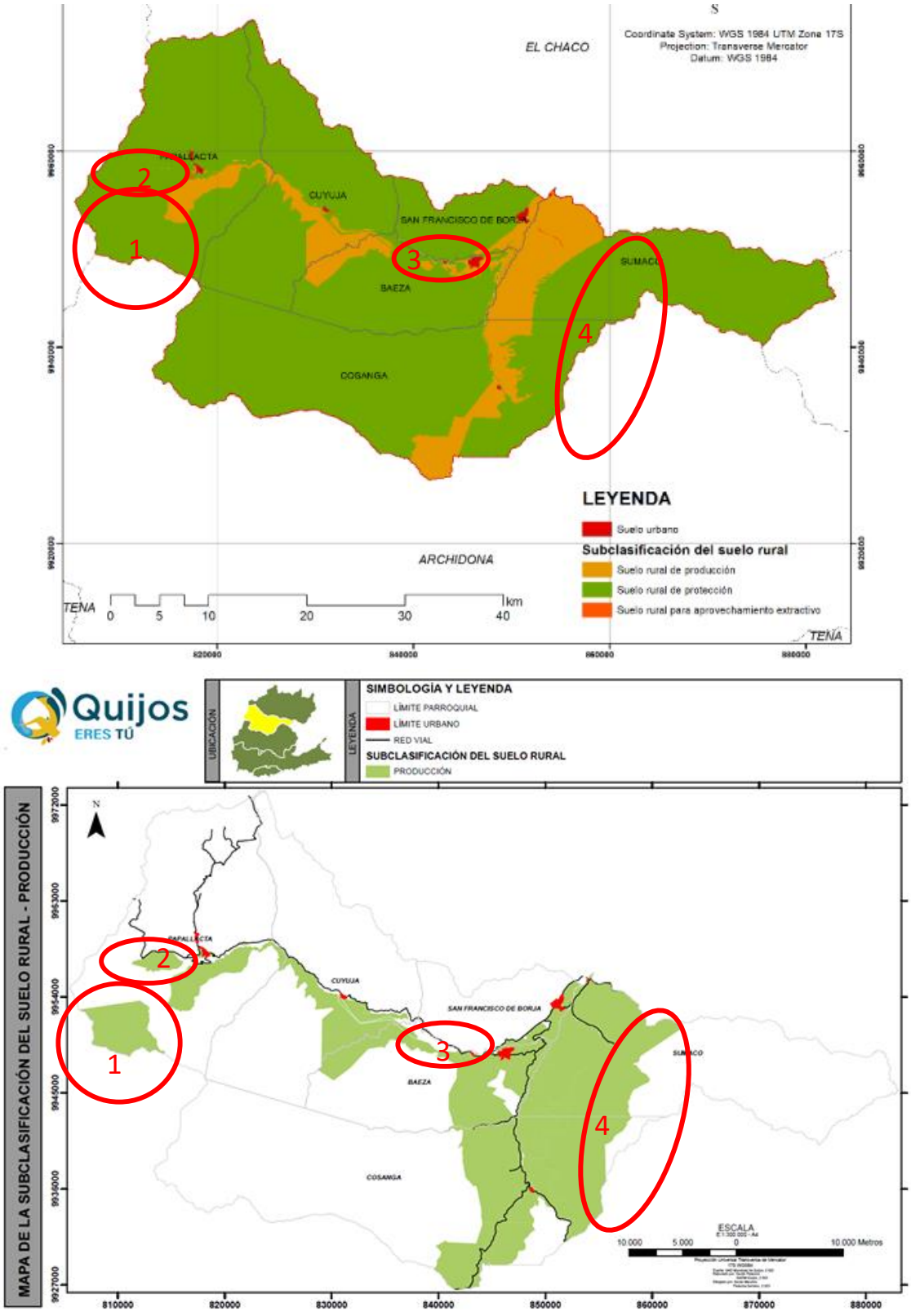
Mapa 92: Subclasificación del suelo posterior a reforma



Fuente y elaboración: GADM Quijos – Reforma Ordenanza N.- 31-GADMQ-2023

En dicho documento se solita realizar cambios de terminología en los tratamientos urbanísticos, lo cual se cumple de acuerdo al informe emitido de la SOT, sin embargo, la inconsistencia se da al ver que existen cambios en la mancha de cada subclasificación especialmente las de producción y protección como se ilustra a continuación.

Mapa 93: Inconsistencias entre imagen 139 documento PUGS 2021 e ilustración 1.1 Ordenanza N.- 31-GADMQ-2023



Fuente y elaboración: PUGS – GADM Quijos 2021 y Reforma Ordenanza N.- 31-GADMQ-2023

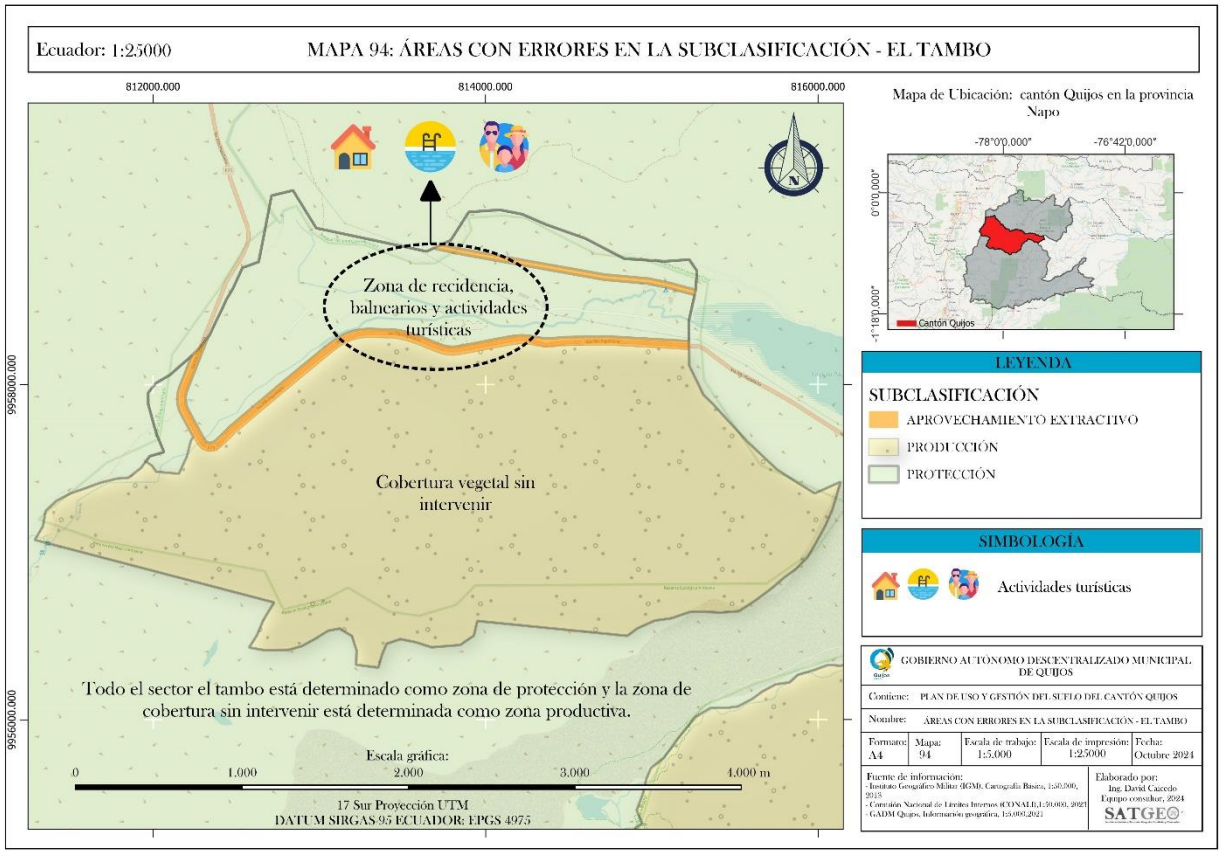
Los círculos rojos marcan los sitios donde se encontró inconsistencias por ejemplo en la imagen 139 del documento PUGS 2021-2033, se encontró una subclasificación de protección en el círculo 1 mientras que en la reforma indica que es suelo de producción, caso parecido en el círculo 2, circulo 3 y circulo 4, en el

caso del circulo 4 el cambio si es importante ya que este interseca con patrimonio forestal del estado por lo que debería permanecer como de conservación, justamente el problema se da por la falta de insumos a la entrega de información al existir inconsistencias en los documentos shapes, otra de las inconsistencias se da en la reforma al confundir las franjas de protección de infraestructura estratégica lineal con usos de suelo de subclasificación aprovechamiento extractivo, cuando este en realidad es un espacio en el cual se debe prohibir ciertas actividades que pueden poner en peligro esta infraestructura, al igual que con los derechos de vía.

Es importante también tener el precedente que la SOT, acepta estos cambios dentro del proceso sancionador, por tanto, se concluye que también acepta los cambios realizados en el shape de subclasificación del suelo.

Otro de los conflictos hallados se da por la falta de verificación en la determinación de las asignaciones de subclasificación del suelo, las cuales no corresponden a la realidad territorial. Por ejemplo, el sector El Tambo es uno de los puntos afectados, el cual fue asignado por error en la subclasificación de suelo rural de protección, aunque en realidad es un sector intervenido con actividad económica relacionada al turismo. En contraste, el sector sur de esta localidad rural, que se encuentra junto a la vía interoceánica, fue asignado como suelo de producción cuando en realidad tiene un chaparro natural poco intervenido.

Mapa 94: Áreas con errores en la subclasificación, sector El Tambo

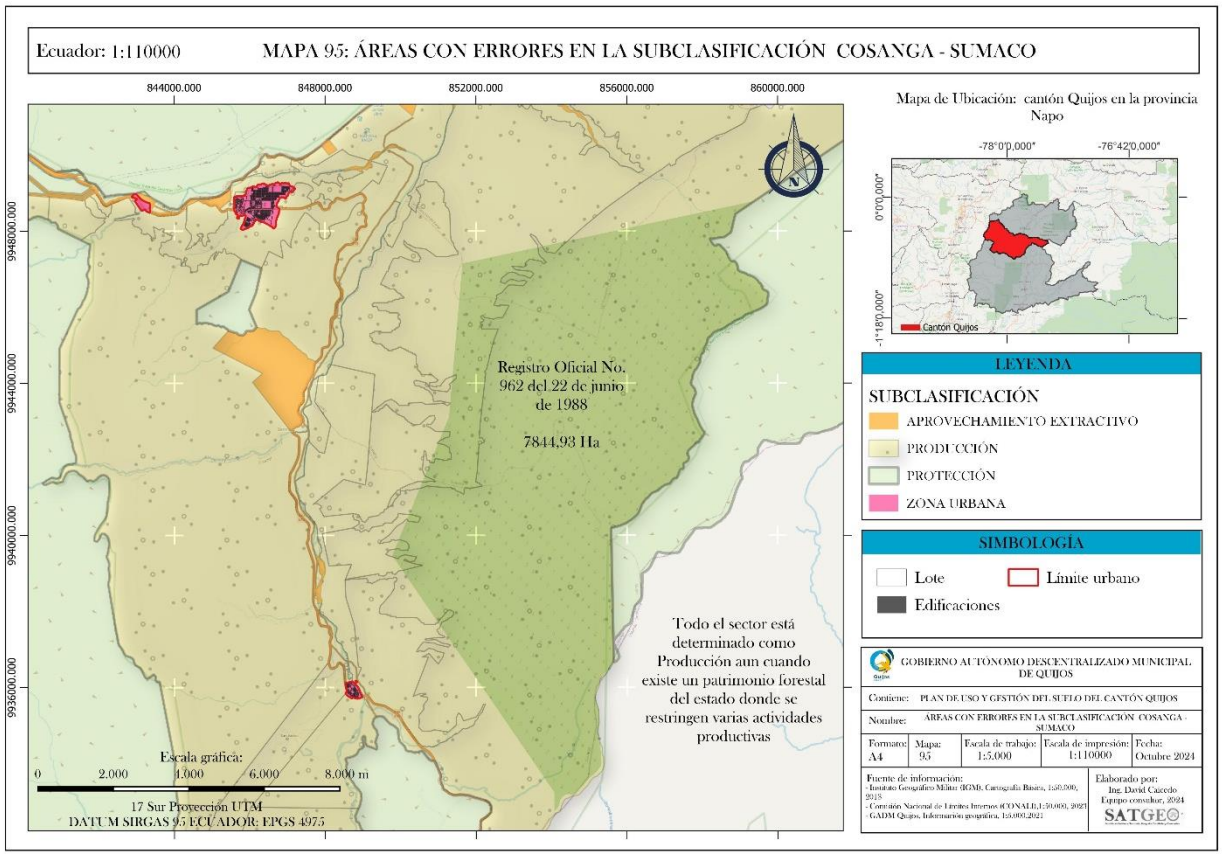


Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Otro de los sectores que no están acordes a la realidad corresponde al sector oriental entre las parroquias Cosanga y Sumaco. En dicho espacio se encuentra el Patrimonio Forestal, declarado por el Ministerio del

Ambiente. Sin embargo, en la actualidad, se encuentra subclasificado como suelo rural de producción, aun cuando en todo el sector no existe ningún tipo de intervención, considerando la normativa vigente, dentro del componente urbanístico se regulará el suelo en función de las permisividades que establece el Código Orgánico del Ambiente, sobre áreas de patrimonio forestal.

Mapa 95: Áreas con errores en la subclasificación, sector Cosanga - Sumaco



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Otra de las consideraciones se deriva de la declaración de todos los derechos de vía y franjas de protección de infraestructura lineal estratégica como suelo subclasificado de mitigación. Esto, al menos, se establece en la última reforma aprobada en 2023, lo cual determina que se deba dar un tratamiento especial a sectores lineales. Cuando estas franjas de derechos de vía y zonas de protección, si bien se deben reglamentar en el uso de suelo, estas deberían únicamente constar como afectaciones ya que son sectores industriales en uso y que limitan al suelo para ciertas actividades como la edificabilidad.

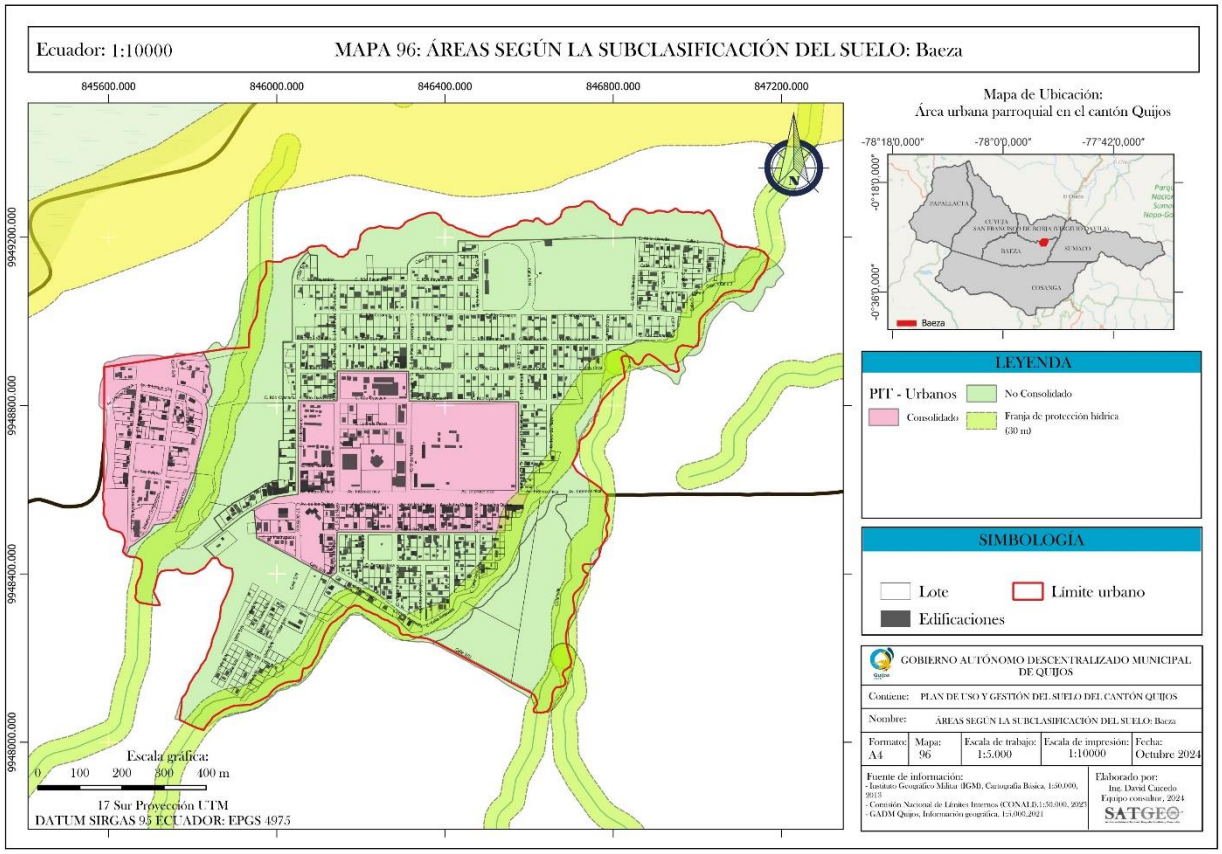
Las inconsistencias mostradas son consecuencia de la falta de un modelo específico y de un análisis más profundo en relación al territorio rural, donde se han asumido datos de instituciones como el INEC o el IGM, que, si bien son documentos importantes, estos cuentan con información desactualizada del territorio. Evidencia de ello es que el documento cita a las fuentes con periodos desde el 2012.

Dentro del componente urbanístico, se tratará de adaptar los tratamientos a las condiciones reales del territorio determinadas en el diagnóstico de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y que no incumpla la normativa específica establecida en la LOOTUGS y su reglamento. Además, los tratamientos deben responder a la realidad del territorio y a la visión a futuro que tienen los pobladores de Quijos.

5.1.3. Análisis de la clasificación y subclasificación del suelo urbano

De acuerdo con la evaluación del PUGS actual, no se llevaron adecuadamente los procesos preliminares para determinar los límites urbano y rural, y tampoco se analizó claramente los comportamientos socioeconómicos y constructivos que se han dado dentro del territorio, específicamente en los centros poblados. Sin embargo, se presentaron reducciones en los límites urbanos, como en los poblados de Cosanga y Cuyuja, o ampliaciones como el caso de Sumaco. En cuanto a la subclasificación del suelo, se han determinado las siguientes inconsistencias:

Mapa 96: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Baeza



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

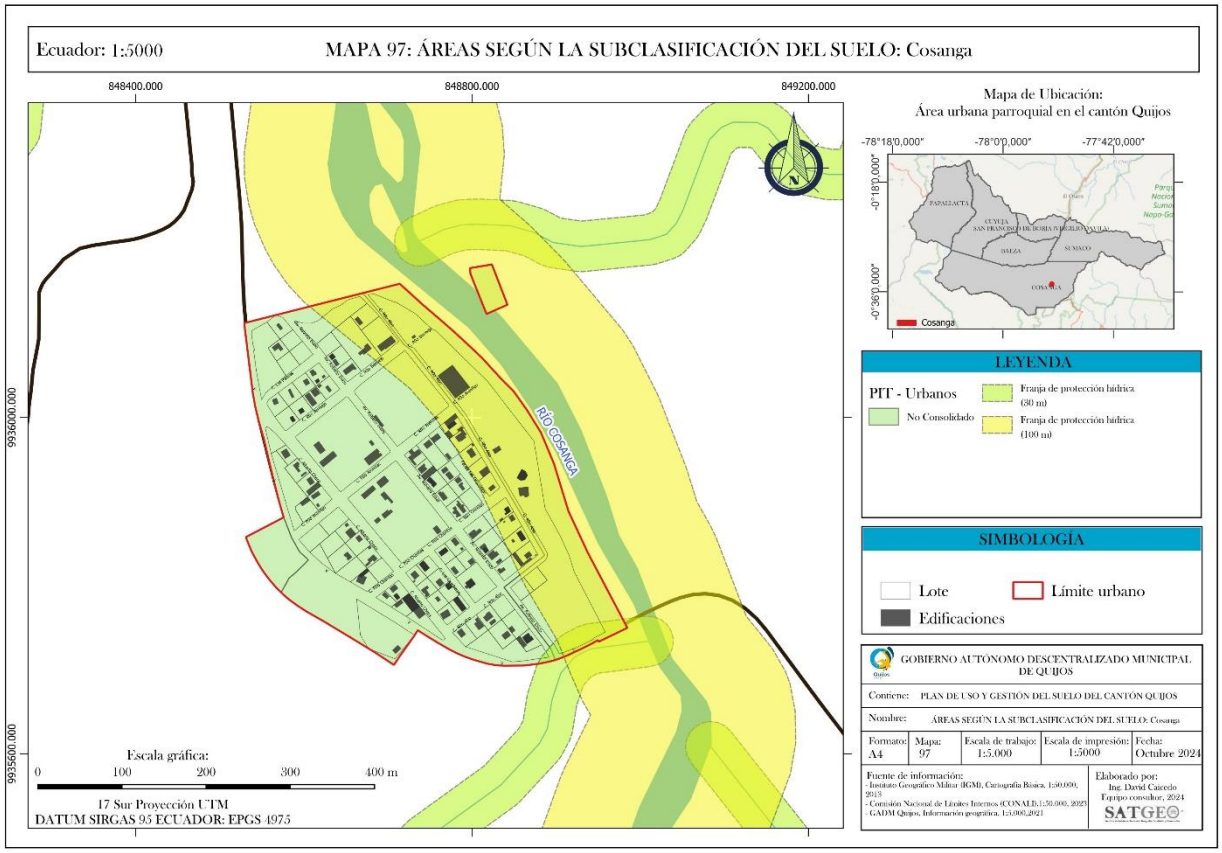
Referente a la ciudad de Baeza, se han establecido 5 polígonos de intervención, tomando en cuenta a Guagrayacu, el cual ya fue evaluado en referencia a su declaratoria como barrio urbano y donde se propondrá se realice una regularización de acuerdo a lo establecido en la resolución Nro. CTUGS-006-2020. En cuanto a los puntos inconsistentes, estos se producen principalmente en la subclasificación de suelo no consolidado, principalmente por no considerar las franjas de protección y lugares con remanentes de bosque natural, como es el caso del río Machángara al lado occidental y la quebrada Manamishque, límite oriental del área urbana.

Se consideran puntos conflictivos, ya que, al ser suelos no consolidados, estos territorios podrían tratarse para mejoramiento integral, desarrollo y consolidación de acuerdo a la norma vigente. Es decir, se podría generar construcción y fraccionamiento de territorios que producen bienestar, son espacios verdes y

garantizan el derecho a la ciudad de los pobladores de Baeza, sin mencionar que el sector norte tiene un nivel alto de ocurrencia de riesgos, por lo que es importante buscar alternativas de tratamiento a estos sectores de la ciudad y buscar su protección.

Otro de los puntos inconsistentes se refiere a sectores como el barrio El Dorado, que se encuentra prácticamente consolidado, tiene muy pocos lotes vacíos y posee servicios públicos casi completos, al igual que sectores del barrio 14 de mayo, al lado norte del hospital de Baeza.

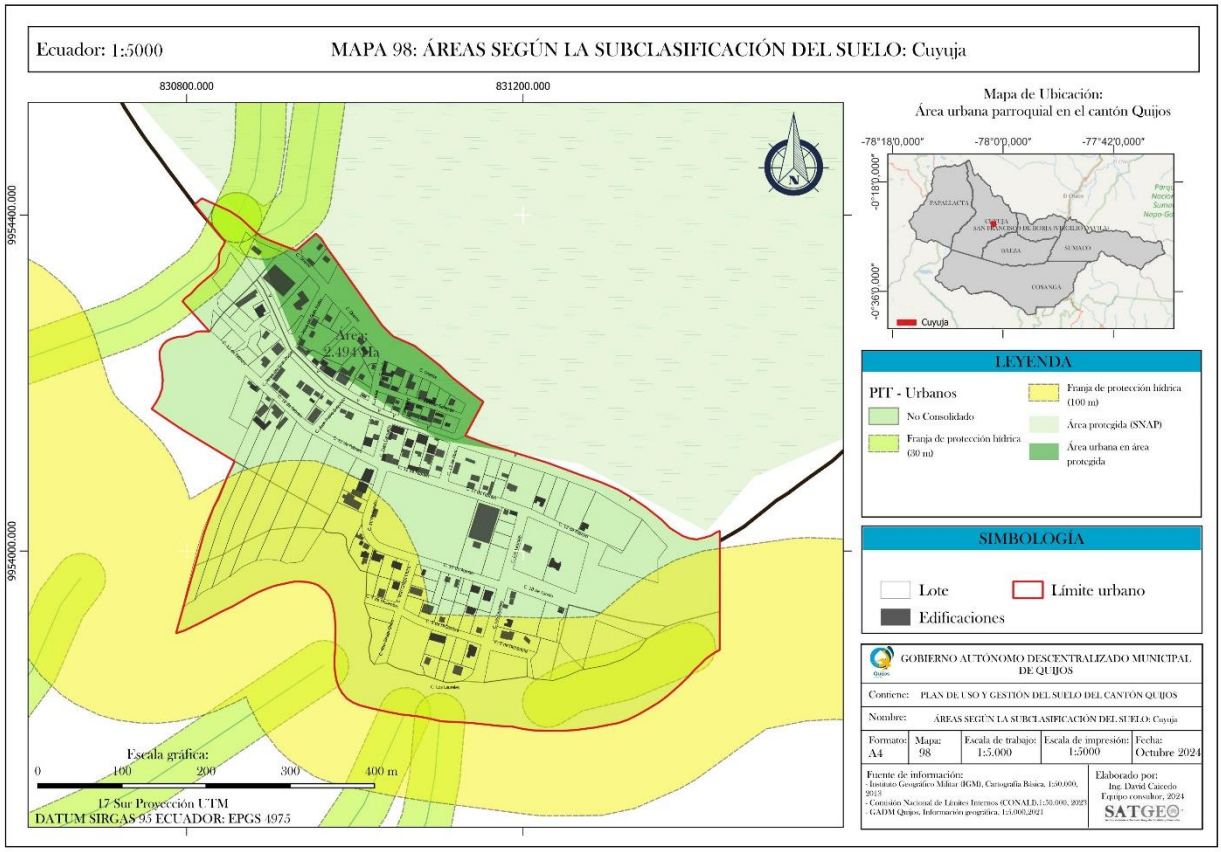
Mapa 97: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cosanga



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el caso de Cosanga, el punto inconsistente se da por no estimar la franja de protección del malecón de Cosanga, al ser considerado un sector de alto riesgo. También se debe tener en cuenta que en el pasado se han registrado crecidas de este río que han afectado al centro poblado, especialmente a los sectores que se ilustran en el mapa con color amarillento. Asimismo, tampoco se ha considerado temas especialmente relacionados con la consolidación del territorio, tomando en cuenta que, de acuerdo al catastro urbano, el centro poblado de Cosanga es la zona urbana con menos espacio disponible en cuanto a disponibilidad de lotes, además de que la gran mayoría de su espacio urbano cuenta con infraestructura de servicios públicos disponibles. Finalmente, llama la atención la inclusión del terreno del cementerio parroquial que se encuentra al otro lado del río Cosanga como zona urbana, especialmente cuando dentro del PUGS, en su componente estructurante, no se motiva el porqué de este espacio incluido.

Mapa 98: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cuyuja

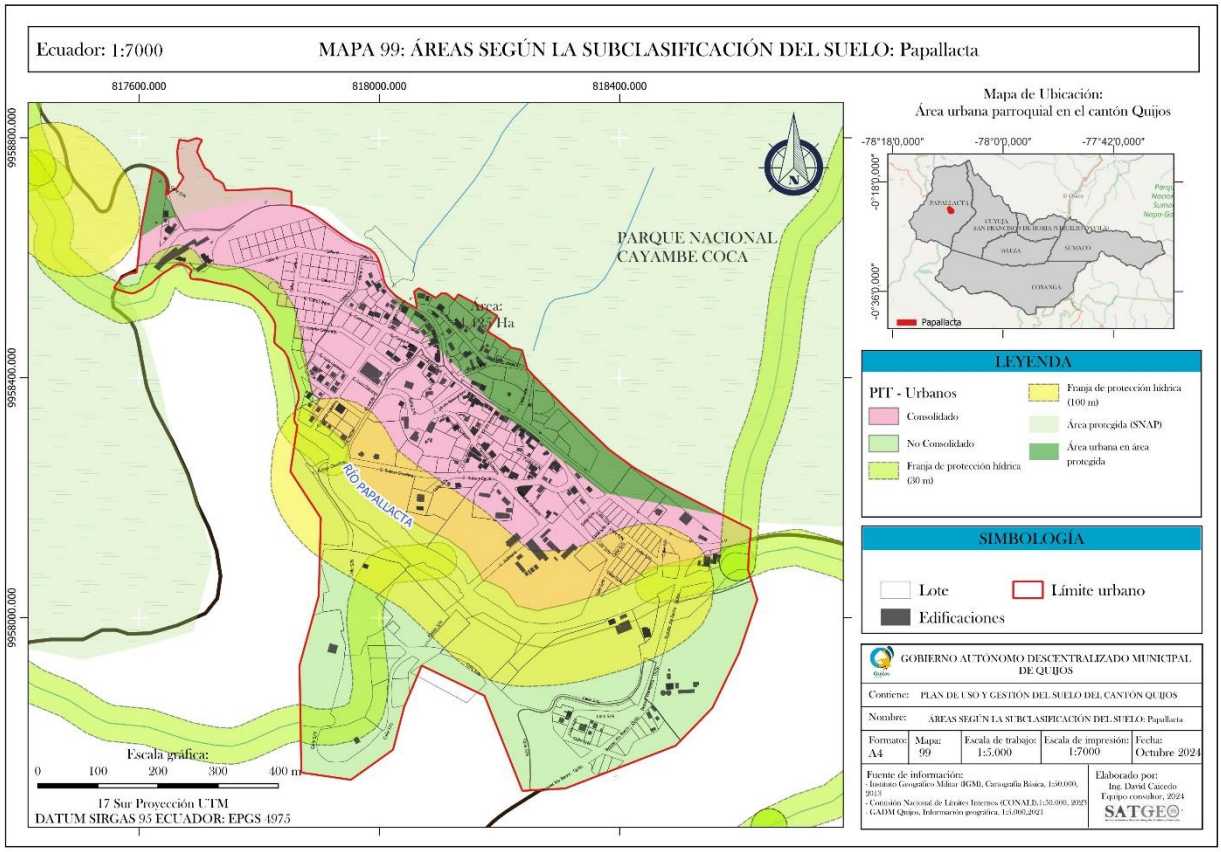


Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Cuyuja es un caso muy particular dentro del territorio. Visualmente, se encuentra en un espacio encañonado y reducido entre la formación de dos cadenas montañosas con pendientes con un alto grado de inclinación. Justamente esta situación tan particular trae ventajas que han sido aprovechadas, como la implementación de la hidroeléctrica Victoria, que tiene su casa de máquinas e instalaciones en el sector sur-oriental del centro poblado, además de que el túnel atraviesa de norte a sur el centro poblado. Las desventajas para habitar un sector como este son que, debido a su entorno físico y a la presencia de cuerpos de agua de montaña con un caudal inestable y las altas precipitaciones, los deslizamientos de tierra son frecuentes en el territorio. Justamente dentro del análisis de riesgos, se han determinado varios antecedentes de estos eventos que se han producido en lugares cercanos al centro poblado y en el mismo centro poblado. Adicionalmente, otro de los factores de riesgo es la presencia de infraestructura lineal que atraviesa el centro poblado de oriente a occidente, tratándose de proyectos estratégicos nacionales que se han asentado en el sitio.

Dentro del PUGS se ha planteado una única subclasificación de suelo urbano no consolidado, sin considerar todas estas características del territorio, que evidentemente no fueron tomadas en consideración al definir la subclasificación del suelo. Finalmente, otro de los factores vitales es la intersección con el SNAP al lado norte de la vía interoceánica, por lo que se debió adecuar los tratamientos a estas condiciones.

Mapa 99: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Papallacta.

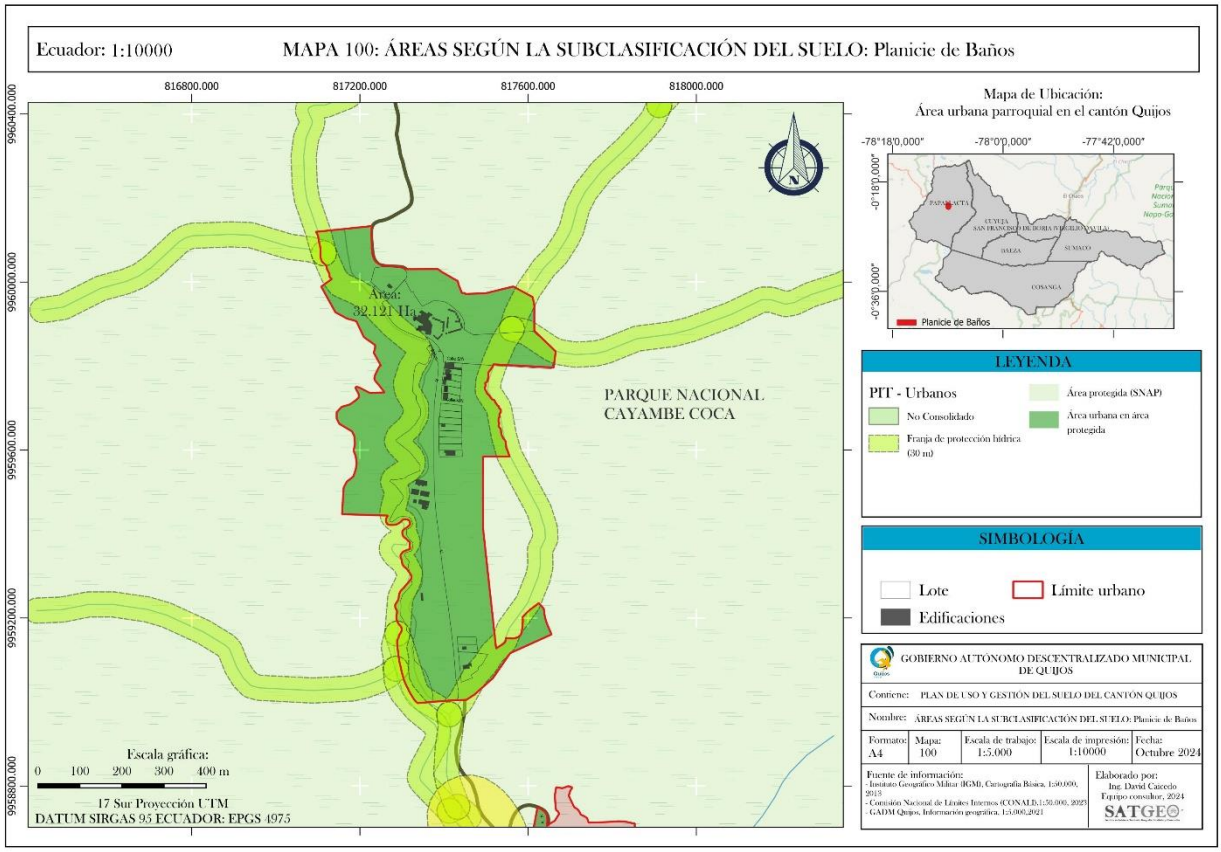


Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el caso del centro poblado de Papallacta, se han establecido 3 polígonos con un suelo consolidado y 2 con un suelo no consolidado. Al igual que Cuyuja, Papallacta está atravesada por el río Papallacta, lo cual no fue tomado en cuenta al momento de realizar los polígonos. Asimismo, en el caso del PIT de subclasificación consolidado, ubicado en la parte norte del centro poblado, no considera que existe una lotización sin ocuparse en el sector norte, al lado occidental del cementerio parroquial, y tampoco considera la falta de ocupación del suelo en el lado sur junto a la Y que se dirige a Cuyuja. Otro de los factores que se debieron considerar es la intersección con el PN Cayambe Coca en su sector norte, por lo que este hecho debe regular la subclasificación a un tratamiento especial. Finalmente, la trama irregular y la forma del centro poblado deben ser factores determinantes para establecer los polígonos, cosa que no se estableció con claridad en el PUGS actual.

En el caso de la zona en consolidación que se encuentra en el lado sur del centro poblado, es importante determinar la existencia de infraestructura importante, como las estaciones de bombeo de la EPMAPSQ, y las tuberías de Ecoluz en el lado norte, especialmente cuando estas podrían ser factores de riesgo en caso de producirse algún accidente.

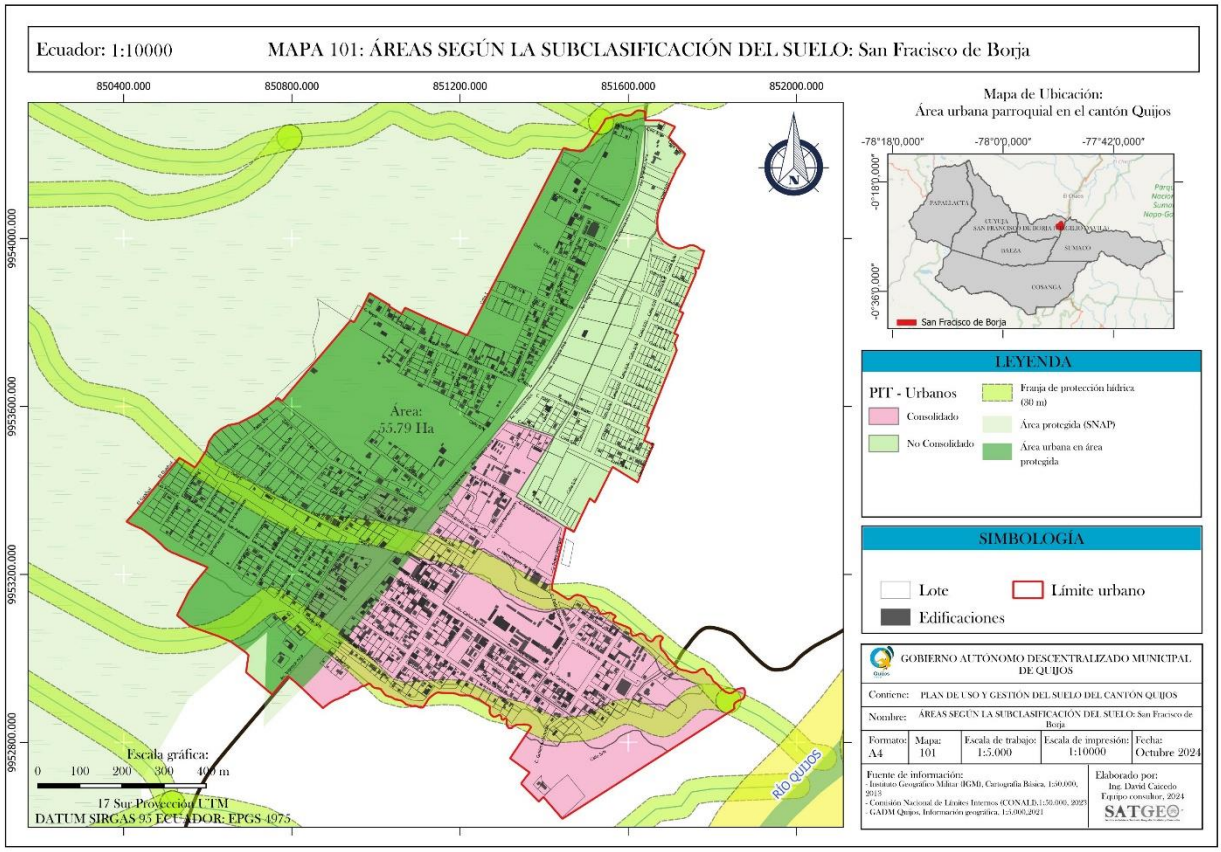
Mapa 100: Áreas según la subclasificación del suelo urbano sector planicie de Baños



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el caso del polígono de la planicie de Baños, dentro de la evaluación ya se determinó la falta de análisis para declararlo como urbano, mucho menos se establecieron los motivos técnicos o sociales por los cuales se amplió el límite utilizando una forma de polígono tan particular. De lo visto en los mapas y en campo, no se ha considerado las franjas de protección del río Papallacta, ni cómo se ha llevado a cabo la dinámica social del territorio, considerando que es un área netamente turística. Dentro del Plan de Manejo del Parque Nacional Cayambe Coca, este reconoce el área como un sitio para el turismo sostenible. La determinación de la subclasificación no considera que las áreas protegidas son administradas por el Estado ecuatoriano, como lo determina la Constitución de la República en su artículo 261, por lo que todo tipo de regularización y construcción debe estar regido bajo las reglas de los administradores del área, en este caso, el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE).

Mapa 101: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Francisco de Borja



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el caso de los polígonos de la subclasificación del centro poblado de San Francisco de Borja, se ha determinado como consolidados los barrios La Florida, Santa Teresita y Central. Uno de los puntos inconsistentes es que este sector se encuentra atravesado por dos cuerpos de agua que pueden ser vistos desde una perspectiva diferente al establecer modelos urbanísticos, con una visión más ecologista y que vincule al centro poblado con áreas más naturales o generando conexiones entre los espacios del territorio, como sería el caso del PN Cayambe Coca con el río Quijos a través de estas quebradas. En el caso de otras novedades, estas se dan en la zona sur en sectores como El Toril y el cementerio parroquial, donde no existe construcción en la actualidad, por lo que se debería dar un tratamiento diferente.

En referencia al sector no consolidado, este se establece en dos sectores. El primero en el lado norte de la parroquia con la novedad que tiene una intersección con el PN Cayambe Coca, por lo que los tratamientos y actividades en este sector deben ser limitados por lo autorizado por la entidad administradora de ese territorio, el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE). El otro espacio son los barrios El Paraíso y San Francisco, los cuales se encuentran catalogados dentro de una subclasificación correcta.

Finalmente, las definiciones de la clasificación del suelo y su subclasificación carecen de aportes significativos, limitándose a repetir lo establecido por la ley, sin ofrecer un análisis detallado. En relación al suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado de las parroquias Cosanga, Cuyuja y Sumaco, es fundamental destacar que la reducida extensión territorial no debería ser una justificación para la omisión

de mapas detallados, por lo que se hace imperativo seguir criterios técnicos, como la concentración de edificaciones, la presencia de servicios básicos y la configuración de la estructura vial, a fin de identificar y diferenciar las características de los suelos en estas áreas, proporcionando así información valiosa para una planificación más precisa y a su vez, facilitar la comprensión tanto para profesionales como para personas naturales que revisen el documento.

Cabe señalar que la definición de la LOOTUGS con respecto al suelo urbano consolidado no resulta completamente precisa, pues en esta área del territorio, existen zonas que aún carecen de todos los servicios básicos, lo que impide hablar de una totalidad en términos de consolidación. De manera similar, la afirmación de que este suelo cuenta con todos los equipamientos necesarios es cuestionable, ya que pueden existir áreas que aún requieran la incorporación de más instalaciones para satisfacer las necesidades de la población local, por tanto, estas afirmaciones requieren un análisis más detallado para determinar su veracidad.

En resumen, mejorar la planificación territorial, tanto urbana como rural, debe centrarse en la definición de modelos específicos, la inclusión de criterios técnicos detallados, la representación clara de la información a través de mapas, tablas, esquemas, y la adaptación constante de las normativas a las realidades locales. También, se requiere una revisión crítica de los modelos existentes, con el propósito de tomar decisiones adecuadas en pro de una planificación efectiva del cantón.

5.2. Análisis normativo del Componente estructurante actual

El GADM Quijos en fecha 30 de agosto de 2021 suscribe el contrato CDC-GADMQ-07-2021 de consultoría para la “ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUIJOS”, se tiene además como referencia que en fecha 21 de noviembre del 2021, se firmar el acta entrega recepción definitiva entre el administrador del contrato y el contratista, indicando que la consultoría se ha recibido a conformidad.

Con resolución Nro. 002-2021-CNP de fecha 20 de septiembre de 2021, el Consejo Nacional de Planificación aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025.

El GADM Quijos en fecha 15 de marzo de 2022, aprueba la ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS.

El GADM Quijos en fecha 24 de marzo de 2022, aprueba la ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019 2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021 -2025.

En el año 2022 se expide la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo_LOOTUGS, para la adecuación de los Planes de desarrollo y ordenamiento territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

El GADM Quijos recibe Auto de Inicio de Procedimiento Sancionatorio Nro. SOT-006-IZ2-2023 de fecha 12 de junio de 2023, basado en el Informe Nro. SOT-INZ2-ITR-APC003-001-2023 dentro del cual se realizan las siguientes observaciones:

- Pág. 198; PIT 4 no corresponde el tratamiento de sostenimiento. En el Polígono de Intervención Territorial (PIT) 4 del suelo urbano de Baeza, se asigna un tratamiento que no corresponde a la subclasificación asignada en el componente estructurante del PUGS.
- Pág. 211; PIT 2 no corresponde la subclasificación del componente estructurante. - En el PIT 2 de la cabecera urbana de la parroquia Papallacta en la tabla 55 de la Pág. 211 de la subclasificación y los tratamientos urbanísticos del PUGS del cantón Quijos, se registra como subclasificación al término “Protección” y como tratamiento urbanístico al término “conservación” (ver ilustración 1.3); sin embargo, en la subclasificación del suelo del componente estructurante del PUGS del cantón Quijos se registra al PIT 2 del área urbana de Papallacta bajo la denominación de “Zona no consolidada” (ver ilustración 1.4).
- Pág. 194; Conceptualización y aplicación de tratamientos urbanísticos en el suelo rural.- En referencia a los tratamientos urbanísticos para la zona rural del cantón Quijos, se ha identificado que la terminología utilizada (ver ilustración 1.5) corresponde a aquellos utilizados en las Categorías de Ordenamiento Territorial del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Quijos (PDOT); de acuerdo a la LOOTUGS los tratamientos deben ser desarrollo, mejoramiento integral, promoción productiva, recuperación, mitigación, recuperación y conservación, es decir observa los tratamientos urbanísticos que pertenecen al componente urbanístico, exceptuando la segunda observación.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT establece en sus informes Cumplimiento de Compromiso de Remediación Nro. 002-ICR-PS-SOT-006-IZ2-2023, que el GADM Quijos ha cumplido con lo establecido Compromiso de Remediación Nro. 002-2023, se cumple con el ajuste de los tratamientos urbanísticos de conformidad con la Ley acogiendo las observaciones registradas en el primer informe de seguimiento, realizando una correcta asignación de tratamientos para suelo rural de acuerdo con el artículo 42 de la LOOTUGS y el artículo 30 de la de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, además que ha cumplido con los procedimientos para reformar la Ordenanza con los cambios sugeridos, afirmando que la SOT muestra conformidad por la actuación del GADM Quijos.

El GADM Quijos en fecha 17 de noviembre de 2023, aprueba la ORDENANZA N.- 31-GADMQ-2023 ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS, del 15 de marzo de año 2022.

En fecha 21 de diciembre del 2023 se firma el contrato de consultoría: “CONSULTORÍA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PUGS, DEL CANTÓN QUIJOS, PROVINCIA DE NAPO” CÓDIGO: CDC-GADMQ--2023-01.

Análisis

Previamente al inicio de un análisis es importante indicar que la base de fundamento para la ejecución de los Planes de Uso y Gestión del Suelo, en su contenido legal se encuentra en subtitulo 3.4.1., del presente documento.

Para facilitar el análisis abordará los siguientes puntos: antecedentes y pronunciamientos previos a la ordenanza que aprueba la ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS y Competencias de los GAD para formular los PDOT y modificar el componente estructurante y urbanístico del PUGS, articulados con la planificación nacional.

Dentro de los antecedentes tenemos que el Parque Nacional Cayambe Coca se crea mediante Decreto Supremo Nro. 818 en noviembre de 1970, mediante registro oficial Nro. 69 del 20 de noviembre de 1979 adquiere el estatus de Reserva Ecológica, finalmente cambia su estatus a Parque Nacional con registro oficial Nro. 283 del 21 de septiembre de 2010. El Parque Nacional Antisana se crea mediante registro oficial Nro. 265 del 31 de agosto de 1993 como reserva ecológica, y sufre su última modificación, cambiando su estatus a Parque Nacional en fecha 25 de noviembre de 2023, con Acuerdo Ministerial Nro. 119. El Parque Nacional Sumaco Napo Galeras, se crea mediante Registro Oficial Nro. 471 del 26 de junio de 1994. Finalmente, el Patrimonio Forestal del Estado Unidad 3 Napo se crea mediante Registro Oficial Nro. 952 del 22 de junio de 1988, en el caso de este último, al ser de categorización menor a las anteriores de área de conservación, no tiene administración y personal para su cuidado y administración.

Es especialmente importante el registro oficial Nro. 69 del 20 de noviembre de 1979, ya que este define las zonas de reserva en el caso del literal a) Reservas Ecológica, en el numeral 2 establece: "*Comprende una extensión territorial mínima de diez mil has., destinadas para la supervivencia y perpetuidad de la vida silvestre; formaciones geológicas singulares, lugares de interés natural y cultural, en áreas naturales o parcialmente afectadas*"; su numeral 3 determina: "*Comprende fundamentalmente territorios que preservar y aseguran la ecología de grandes regiones del país, regulan el uso de la tierra y el desarrollo de las zonas rurales*", de acuerdo a lo determinado en dicho documento, se concluye que este tipo de zonas denominadas reserva ecológica en la época en que se expidieron ya presentaban alteraciones por la interacciones entre la población y el territorio, es por esto, que se incluyen en las definiciones términos como: " *o parcialmente afectadas" y "regulan el uso de la tierra y el desarrollo de las zonas rurales".*

La normativa y reglamentación de las áreas protegidas a nivel nacional, hasta antes de la promulgación del Código Orgánico del Ambiente es la siguiente: Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y de Vida Silvestre del año 1981 y reformada por última vez en el año 2004, de la revisión de esta normativa se destaca que el ente administrador de las áreas protegidas es el Ministerio del Ambiente, no establece sanciones sobre la ocupación no permitida del suelo. Ley de Gestión Ambiental del año 2004 de la revisión de esta normativa se destaca que cada área protegidas debe crear su plan de manejo; y el Texto Unificado de legislación Ambiental Secundaria TULAS 1998, si bien establece sanciones para actividades no permitidas, no indica los procedimientos para las actividades de urbanización o avance de frontera agrícola dentro de áreas protegidas.

Sobre el control y gestión de tierras rurales y sus derechos de propiedad, las leyes vigentes antes de la promulgación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales eran Ley de desarrollo Agrario, la Ley de Tierras Baldías y Colonización, la Ley de Adjudicación de tierras de comunidad a Indígenas y la Ley Especial para Adjudicación de Tierras Baldías en la Amazonia, estas normas tenían como objeto fomentar la ocupación de tierras en sectores rurales, para incentivar la producción agropecuaria, especialmente la de Ley de Tierras Baldías en la Amazonia, sin embargo estas leyes creadas en la década de 1970, todas estas leyes reglamentaban directamente procesos de legalización y posesión de cada espacio ocupado, si bien se dieron varias reformas sobre estas es apenas con la Constitución del año 2008 que separa lo que es el sector rural de áreas de conservación, además que al especificar las competencias de las entidades públicas en la gestión del territorio se establece que la competencia exclusiva dentro del

Sistema Nacional de Áreas Protegidas es el estado y que en tierras rurales la regulación de la propiedad y el fomento de la actividad agropecuaria la realizaría en coordinación con los Gobiernos Provinciales y Parroquiales.

El GADM Quijos bajo regulación de la Constitución de la República, expedida en el año 2008, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas COPLAFIP y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, expedida en el año 2010, crea la ordenanza Nro. 17-GADMQ-2015 de fecha 11 de junio de 2015, "QUE ESTABLECE LOS LÍMITES URBANOS DE LAS PARROQUIAS DE BAEZA, SAN FRANCISCO DE BORJA, PAPALLACTA, COSANGA, CUYUJA Y SUMACO DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAIENTO TERRITORIAL", en dicha ordenanza se establecen 8 sectores urbanos correspondiente a la ciudad de Baeza, 5 cabeceras parroquiales y 2 barrios satélite Guagrayacu y Termas de Papallacta o Planicie de Baños, de esto se concluye que el documento PUGS 2021-2033 y hasta la actualidad no se han aumentado ningún área urbana nueva en el cantón.

Las normas actuales que determinan los lineamientos y procedimientos específicos para la ordenación del territorio y la definición de áreas urbanas y rurales son: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas COPLAFIP y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD vigentes desde el año 2010, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS que entra en vigencia en julio del 2016, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que entra en vigencia en marzo del 2016 y el Código Orgánico del Ambiente que entra en vigencia en abril del 2017, de estos datos concluimos que el cantón Quijos tenía ya establecidas áreas urbanas previo a la vigencia de las tres últimas leyes citadas.

Es importante para este análisis la invocación del Código Civil Ecuatoriano vigente desde el año 2005, que establece en su artículo 7: "*La ley no dispone sino para lo venidero*", es decir que una ley no puede retirar o extinguir derechos adquiridos por una ley anterior, este artículo del código civil se ratifica por lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, en su artículo 82 sobre el derecho a la Seguridad Jurídica donde se reconoce la existencia de normas jurídicas previas, es decir la constitución actual como norma superior reconoce el principio de irretroactividad, siendo este ratificado por el Código Orgánico Administrativo vigente desde julio del 2017, en sus artículos 22. Principios de seguridad jurídica y confianza legítima y 30. Principio de irretroactividad.

Otra normativa clave para este análisis es el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD y el art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, del cual se destaca el principio constitucional de la subsidiariedad determinado en el art. 3 literal d) del COOTAD el cual supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, además del principio de competencia que tiene concordancia con el segundo párrafo de la Constitución de la Republica que establece: "*La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados*"; así también, se hace alusión al artículo 85 del Código Orgánico Administrativo.

En referencia a los Parques Nacionales pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con la vigencia del Código Orgánico del Ambiente tiene como finalidad entre otras art. 3 numeral 11. "*Determinar las atribuciones de la Autoridad Ambiental Nacional como entidad rectora de la política ambiental nacional, las competencias ambientales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados*" y en concordancia con la Ley de Gestión Ambiental, se especifica en su art. 42 las herramientas para su gestión, entre las que se encuentra los Planes de Manejo, que de acuerdo al subtitulo Marco Institucional del presente documento los tres parques nacionales cuentan con un Plan de Manejo Vigente, PN. Cayambe

Coca 2020-2030, PN. Antisana 2021-2031 y PN. Sumaco Napo Galeras 2022-2032, así mismo, el Reglamento al Código Orgánico del Ambiente en su artículo 5. Señala los lineamientos técnicos para el ordenamiento territorial, entre los que se encuentran: "e*) Identificar dinámicas de urbanización y ocupación que generen presión sobre áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, para establecer estrategias que permitan regular los procesos expansivos*" y "*f) Establecer claramente la estructura urbano-rural del territorio, tomando en consideración las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos; de los conjuntos históricos y culturales; y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, en concordancia con la normativa aplicable*", además el de incorporar las categorías de ordenamiento territorial del art. 105 ibídem, y establecer las zonas de manejo de acuerdo al art. 142 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente los cuales son*: "a) Zona de protección; b) Zona de recuperación; c) Zona de uso público, turismo y recreación; d) Zona de uso sostenible; y, e) Zona de manejo comunitario de las áreas protegidas marino costeras"*, y el art. 146 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente establece: "*Las actividades permitidas en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas serán aquellas relacionadas a la protección, conservación, investigación, uso y aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, recuperación, restauración, manejo integral del fuego, educación, aspectos culturales, recreación, y turismo controlado, y las demás permitidas por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con las autoridades competentes. Estas actividades serán reguladas y autorizadas por la Autoridad Ambiental Nacional, con base en la categoría de manejo de las áreas protegidas y el respectivo plan de manejo*", De este análisis podemos concluir que para la elaboración de los Planes de Manejo se consideró técnicamente la realidad del territorio, es por eso que se emiten zonificaciones y usos permitidos de acuerdo a las condiciones ambientales y territoriales halladas, además que la normativa reconoce derechos adquiridos por normativas previas, siendo concordante con los principios de irretroactividad y seguridad jurídica, es por esta razón que se realiza la zonificación del área protegidas en función de esta realidad, en el caso de las áreas de conflicto establecidas en el capítulo 3, del presente documento se establecen las zonas de conflicto que coinciden con las zonificación de uso sostenible y zonas de uso público y turismo que establece especialmente el Parque Nacional Cayambe Coca que es el área con el que se generan los mayores conflictos.

El Código Orgánico del Ambiente en su art. 172 establece: "*La regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales. (…), El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse*", y el art. 175 dispone: "*Para el otorgamiento de autorizaciones administrativas se deberá obtener a través del Sistema Único de Información Ambiental el certificado de intersección que determine si la obra, actividad o proyecto intersecta o no con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Patrimonio Forestal Nacional y zonas intangibles. En los casos de intersección con zonas intangibles, las medidas de regulación se coordinarán con la autoridad competente*". De los articulados anteriores se establece que todo proyecto, obra o actividad, sea pública, privada o de cualquier índole, obligatoriamente debe obtener un permiso ambiental, el cual será entregado en función de la magnitud de sus impactos generados, por lo anteriormente establecido se concluye que la obtención de permisos ambientales es obligatoria para todo proyecto, obra o actividad que se realice en todo el Ecuador y por tanto dentro del cantón Quijos.

En cuanto a los sectores rurales el art. 7 literal k) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone:" *Regulación de la frontera agrícola. El Estado regula y controla el avance de la frontera agrícola que puede afectar a los ecosistemas frágiles, tales como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta*

biodiversidad o que genere servicios ambientales. Y protege la tierra rural del crecimiento urbano no planificado. Se reconocen y respetan los actuales asentamientos humanos y las actividades productivas que tendrán el respectivo plan de manejo", el art. 50 ibídem destaca: "*Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, (…), Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas, (…), No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres latitud sur, (…), Los predios privados que no forman parte de la agricultura familiar campesina de subsistencia, ubicados en páramos deben contar con las autorizaciones ambientales respectivas"*. Y el art.113 que determina: "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*. *Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico* (..)", de estos párrafos se concluye que términos como: "*Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas"*, determinan reconocimientos de derechos adquiridos por normativas previas, siendo concordante con los principios de irretroactividad y seguridad jurídica, además que a futuro se regula el avance de la frontera agrícola en concordancia con otras normas nacionales como el COOTAD, LOOTUGS y Código Orgánico del Ambiente. Se hace referencia a este apartado por el caso del sector denominado El Tambo, estableciendo que, al ser un asentamiento humano rural existente previo a la emisión de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, tiene reconocimiento de sus actividades agrarias y de residencia y corresponde al GADM Quijos regular su uso sobre los derechos adquiridos.

Con la emisión de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS se establece la obligatoriedad para los GAD Municipales de realizar los Planes de Uso y Gestión del Suelo PUGS, que en el caso del cantón Quijos lo culmina con la aprobación de la ordenanza QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS, el 15 de marzo de 2022 y el 24 de marzo reformándolo para alinearlo con el Plan Nacional de Desarrollo Vigente, además que forzados por Auto de Inicio de Procedimiento Sancionatorio Nro. SOT-006-IZ2-2023 realizado por la Superintendencia de ordenamiento Territorial SOT, el GADM Quijos realiza en fecha 17 de noviembre de 2023, la ordenanza N.- 31-GADMQ-2023 que es una reforma a la ordenanza QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZAD0 MUNICIPAL DE QUIJOS, el 15 de marzo de 2022, donde se acogen las observaciones del ente controlador.

Sobre las Competencias de los GAD para formular los PDOT y modificar el componente estructurante y urbanístico del PUGS, articulados con la planificación nacional, el artículo 241 de la CRE, "*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados*", en este sentido, los artículos 263,264 y 267 ibídem y 55 del COOTAD, referidos al régimen de competencias de los GAD municipales, respectivamente, disponen que dichos gobiernos deberán planificar el desarrollo y formular los correspondientes PDOT a ser aplicados en sus respectivos territorios.

El artículo 4 del COPLAFIP incluye, en su ámbito de aplicación, a "*todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República* ", es decir, a

las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. Con relación a la planificación del desarrollo, el artículo 9 ibídem prevé que: "*se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial*", el art. 48 Ibídem, establece en su parte pertinente: "*Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión*". Al efecto la LOOTUGS en su art. 1 establece: "*Objeto.- Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno*", así mismo, el art. 2 ibídem determina: "*Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas*" y el art. 5 de la LOOTUGS establece entre sus principios rectores: "*La sustentabilidad, autonomía, la equidad territorial y justicia social, el derecho a la ciudad, la coherencia y el derecho a las personas sobre el suelo*"; el art. 27 ibídem prevé en su parte pertinente que: "*los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión*". De este párrafo podemos concluir que la LOOTUGS es una ley creada para las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, por tanto, es una ley que norma una actividad específica, siendo esta la que detalla cómo se debe realizar el ordenamiento territorial, al tener concordancia con la constitución y otras normas de igual jerarquía, además señala que las normas emitidas por el Consejo Técnico son las que regulan los planes de uso y gestión del suelo.

El art. 28 de la LOOTUGS establece: "*Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo*", el art. 30 ibídem establece: "*El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente*", al efecto, el art. 8 del reglamento a la LOOTUGS establece: "*Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que*

lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre"; y el art. 12 del reglamento a la LOOTUGS dispone: "*Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente*", el art. 11 del reglamento a la LOOTUGS puntualiza: "*será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente*", el art. 92 de la LOOTUGS determina: "*El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones: 1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas: a) Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria. b) Contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y garantizando los derechos de participación ciudadana*", de los párrafos podemos concluir que el componente estructurante refiere a la planificación a largo plazo basados en el modelo territorial deseado del PDOT y que tendrá una vigencia de 12 años al igual que el PUGS, además que este se puede actualizar al inicio de cada periodo como lo establece el art. 30 de la LOOTUGS, sin embargo el reglamente del PUGS en su artículo 8, señala que no se puede alterar "*su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)",* estableciendo 3 excepciones para su actualización, siendo el literal "*a) Al inicio de gestión de las autoridades locales"*, el que permite actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; en el caso del art.12 del reglamento a la LOOTUGS este indica que para actualizar el componente estructurante*, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento"*, es decir el articulado permite la actualización del componente estructurante pero limita al cumplimiento de 12 años de vigencia, en el caso del artículo 92 de la LOOTUGS se otorga todas las facultades de emitir las regulaciones sobre los procedimientos y temáticas que debe abordar un PUGS dentro de sus componentes estructurante y urbanístico, por tanto este organismo tiene la potestad de emitir pronunciamientos específicos sobre vacíos técnicos y legales concerniente a la materia de planificación y ordenamiento territorial.

Finalmente, en noviembre del 2022 se expide la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, para la adecuación de los Planes de desarrollo y

ordenamiento territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, donde se substituye la Disposición Transitoria Quinta por el siguiente contenido en su parte pertinente: "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre del 2022, por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobierno Autónomo Descentralizado o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo, y por observación de esta entidad*".

El presente documento, contiene en su capítulo 2, la evaluación del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, donde se incluye una evaluación de los 5 capítulos que contiene dicho documento, esta evaluación se basa en la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, "*NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS*", la cual basa su contenido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS y su reglamento; se hace referencia a estos tres documentos, ya que determinan el contenido específico que debe contener una Plan de Uso y Gestión de Suelo, estableciendo las características técnicas de cómo se debe generar el limite urbano, los componentes estructurante, urbanístico, modelo de gestión del suelo y todos los requerimientos de sus leyes superiores LOOTUGS y su reglamento, en este capítulo se evalúa que parámetros se cumplieron o no se cumplieron en la realización del PUGS 2021-2033 del cantón Quijos, determinando el incumplimiento de ciertos parámetros mínimos que debía contener el PUGS en todos sus componentes.

El análisis técnico también contempla un análisis del componente estructurante, el cual se encuentra en los ítems 5.1.1., 5.1.2. y 5.1.3., en los cuales se puntualiza en que sectores del territorio se ha encontrado inconsistencias entre lo determinado en la clasificación y subclasificación del suelo y la realidad del territorio, adicionando las inconsistencias existentes entre la información que consta dentro del documento "Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033" y los archivos cartográficos entregados por parte de la municipalidad, justamente se indica como esto ha llegado a afectar dentro del trabajo institucional.

Conclusión

De acuerdo al análisis y a la base legal expuesta, se concluye que las áreas urbanas y avances de la frontera agrícola dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, son procesos sociales, culturales y económicos que se han llevado a lo largo del tiempo, es por esto que, desde la primera emisión de los decretos supremos de creación de estas áreas de conservación, ya contemplan el desarrollo de zonas rurales de desarrollo, donde se prevé la existencia de actividades humanas, las cuales con el paso del tiempo han generado derechos sobre el suelo adquiridos por las personas que se han desarrollado en esos sectores, es así, que normas como el Código Orgánico del Ambiente contempla dentro de los Planes de Manejo de sus parques nacionales, zonificaciones de acuerdo a las realidades de cada territorio incluido las áreas urbanas, es decir la norma se adecua a los principios de irretroactividad y seguridad jurídica, por lo que el establecimiento de zonas urbanas previo a la emisión de las normas actuales como la LOOTUGS y el Código Orgánico del Ambiente deberían ser reguladas, bajo los principios de sostenibilidad y coherencia, siguiendo los procesos de regularización determinados en el mismo Código Orgánico del Ambiente, por lo que existe concordancia entre estas áreas urbanas que intersecan con lo establecido en la normativa ambiental actual.

Respecto a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en concordancia con el art. 7 literal k) y el art. 113., se concluye que los asentamientos humanos existentes previo a la emisión de esta ley se deben respetar al igual que las actividades agrarias, por lo que al tener como referencia una ordenanza que limita los sectores urbanos y que estos fueron ratificados en el PUGS 2021-2033, únicamente ajustando los limites, bajo los principios de seguridad jurídica estos no establecen infracción a esta normativa.

Respecto al cumplimiento de la LOOTUGS, su reglamento y resoluciones técnicas, se concluye que han existido incumplimientos técnicos especialmente a la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 y al reglamento a la LOOTUGS, en sus componentes estructurante y urbanístico, tal es así, que la misma SOT ha realizado ya un proceso administrativo sancionador, el cual fue resuelto por el GADM Quijos, asumiendo que la SOT acepto las correcciones sobre los tratamientos urbanísticos al permitir se expida la ordenanza N.- 31-GADMQ-2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, sin embargo en la evaluación técnica realizada se han encontrado otras inconsistencias técnicas en el componente estructurante especialmente en la determinación espacial de la subclasificación del suelo.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, al ser el facultado para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo, es quien emite normas como el reglamento a la LOOTUGS y resoluciones técnicas como la 0005-CTUGS-2020, es decir, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, se encarga de cumplir con el art. 3 de la LOOTUGS, por lo que es esta entidad quien debería definir el alcance de los artículos 8 y 12 del reglamento a la LOOTUGS, por lo que la justificación técnica para actualizar el componente estructurante tiene que darla este organismo, pues este Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo es quien define si la justificación técnica es válida y viable, por lo que mientras no exista dicho pronunciamiento por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, se debería mantener el componente estructurante, de acuerdo a lo establecido en la última reforma A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, del 15 de marzo de 2022. Sin embargo, de acuerdo al informe Nro. GADMQ-PS-2024-0010, emitido por la procuraduría sindica municipal, determina que se debe realizar las rectificaciones y cambios dentro del componente estructurante, aun considerando que esto afectaría a recaudación municipal por ingresos propios, recaudación por Contribución Especial pro Mejoras CEM y la vigencia de la competencia en áreas urbanas dentro de áreas que intersectan con el Parque Nacional Cayambe Coca pero que en la actualidad se encuentran consolidadas y con alta intervención antrópica, por lo cual se realizará los cambios del componente estructurante bajo lo determinado por del GADM Quijos.

COMPONENTE ESTRUCTURANTE



Quijos
ERES TÚ

6. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Este componente articula las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal con las determinantes urbanísticas para definir el aprovechamiento y ocupación del suelo urbano y rural del territorio cantonal. Según el Art. 10 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, los Planes de Uso y Gestión del Suelo (en adelante PUGS) mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en adelante PDOT) y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

La diferencia entre el PDOT y el PUGS es la escala de planeamiento, mientras en el PDOT el análisis y los mapas temáticos de los componentes territoriales tienen una escala máxima de 1:50.000, en el PUGS se amplía el nivel de detalle a una escala máxima de 1:5.000, tanto en suelo urbano como en suelo rural; sin embargo, la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos permite mantener una escala máxima de 1:50.000 para el suelo rural, y detallar a escala 1:5.000 en suelo urbano con excepción de la información de riesgos naturales, antrópicos y Sistema Nacional de Áreas Protegidas, esto debido a la realidad de varios municipios que aún no cuentan con cartografía detallada de toda el área cantonal.

6.1. Rectificación de límites urbanos

De acuerdo a los análisis realizados, basados en las inconsistencias halladas y el diagnostico sectorial las características morfológicas relativas al tamaño de lote, al coeficiente de ocupación, y al número de pisos que aún tienen características de suelo rural con baja densidad, y el análisis de nivel de ocupación muestra una baja consolidación la cual mostramos a continuación:

Tabla 73: Población por parroquia sobre la ocupación del suelo del cantón Quijos

Parroquia	Man.	Manzanas Formación	Manzanas Conformación y Complementación	% Ocupación de man.	% Ocupación de lotes	% de lotes vacantes
Baeza	90	78	12	13,33	71,15	28,85
San Fco. Borja	109	97	12	11	52,69	47,31
Cosanga	15	14	1	6,66	80	20
Cuyuja	27	22	5	18,51	67,86	32,14
Papallacta	58	53	5	8,62	56,83	43,17
Sumaco	7	6	1	14,28	54,85	45,15
Total	**306**	**270**	**36**	**11,76**	**Pro: 63,90**	**Pro: 36,10**

Fuente: INEC, 2022.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro de las cabeceras parroquiales actuales el nivel de consolidación es muy bajo, Cuyuja es el centro poblado con más ocupación pero que apenas llega al 18,51% y el promedio cantonal urbano de área construida llega al 11,76% en promedio, es decir que más del 88% de las manzanas poseen espacio que

aún se encuentran en formación y que el área construida es muy baja, además nos demuestra la subutilización del suelo dentro de las cabeceras urbanas. En el caso de la ocupación de lotes el promedio de lotes vacantes en áreas urbanas es del 36,10%, lo cual nos establece que existen aún varios lotes no ocupados.

La baja densidad es otro factor que influye en no aumentar áreas urbanas o pretender establecer áreas de expansión urbana en el sector rural, las áreas urbanas actuales tienen en promedio 11,39 hab/ha, siendo San Francisco de Borja la densidad más alta con 17,62 hab/ha siendo muy inferior 50 hab/ha, aun en el cálculo proyectado al año 2033 la densidad llega a 22,51 hab/ha, siendo todavía inferior a lo establecido por ONU Hábitat, lo cual nos indica que no existe motivos con respecto al crecimiento poblacional para aumentar el área urbana.

Existen áreas sin amanzanamiento, sin cobertura de servicios públicos y sin apertura de vías, especialmente en la ciudad de Baeza y la cabecera parroquial de Papallacta. Con respecto al sistema público de soporte se identifica una cobertura total de la mayoría de los equipamientos y de las redes de agua entubada, alcantarillado, electricidad y recolección de basura, lo cual se refleja con los datos establecidos dentro del censo de población y vivienda y reflejados también en el diagnóstico del PDOT cantonal, donde las coberturas de los servicios en el caso de electricidad y recolección de desechos sólidos sobrepasa el 90% y en el caso del agua entubada y alcantarillado dichos servicios sobrepasan el 70% a nivel cantonal; dichos servicios cubren el área amanzanada, reflejando déficit únicamente en las zonas aún no habitadas que forman parte del actual límite urbano, además de una cobertura total de la mayoría de los equipamientos.

En relación a gestión de riesgo, el diagnóstico del PDOT como insumo complementario a llegado a establecer sectores dentro de las zonas urbanas que son susceptibles a riesgos, que principalmente se asocian a deslizamientos y aluviones cuando existen exceso de precipitaciones, estos eventos han ocurrido principalmente en sectores aledaños a cuerpos de agua, como el caso de San Francisco de Borja, Cosanga o Cuyuja por lo que se deberá tomar medidas de reducción de riesgos ante estos eventos a través de programas y proyectos dentro de las propuestas del PDOT, especialmente los concernientes a la protección de infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

De acuerdo a las observaciones del equipo técnico de fiscalización del GADM Quijos y del informe de procuraduría sindica han exigido se reduzca las áreas urbanas en los sectores donde intersecan estos espacios en consolidación con el sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP, esta intersección reduciría el área urbana de los centros poblados de San Francisco de Borja, Cuyuja y Papallacta, especialmente el sector de la Planicie de Baños que está considerado actualmente como urbano. De acuerdo al Acta emitida por el Consejo de Planificación cantonal en fecha 22 de octubre de 2024, se ha solicitado se mantenga los límites urbanos actuales considerando los derechos que podrían estar afectando a los propietarios de estas áreas, por lo que el componente estrcuturante únicamente modificará las subclasificación del mismo.

Los límites del polígono de áreas urbanas también se han ajustado para cubrir las franjas altas de quebradas y cuerpos de agua, en la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales como San Francisco de Borja, lo cual se tendrá en cuenta para el establecimiento de franjas de protección dentro del componente urbanístico, esto con la finalidad de regular los márgenes y reducir también la vulnerabilidad ante riesgos. Con estos antecedentes sustentados se ha corregido los límites urbanos basados en las evaluaciones y análisis del componente estructurante actual corrigiendo los errores hallados y enfocando al área urbana con el paisaje natural del sector.

Tabla 74: Área urbana y área ajustada por parroquia

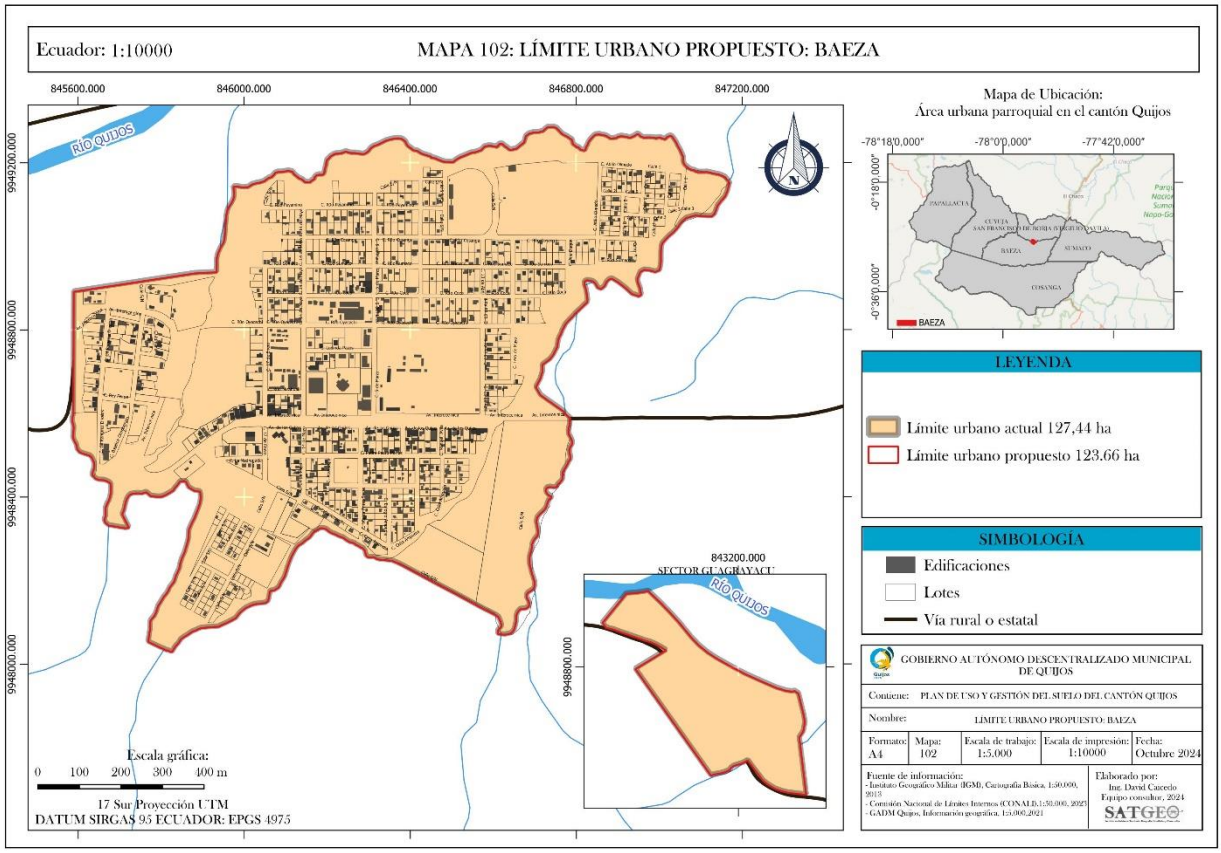
Parroquia	Área urbana actual (ha)	Área urbana propuesta (ha)
Baeza	127,44	123,66
Cosanga	13,93	13,93
Cuyuja	22,53	22,53
Papallacta	83,04	82,69
San Francisco de Borja	113,75	113,22
Sumaco	7,2	7,20

Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.1.1. Limite urbano propuesto de la cabecera cantonal Baeza

Para definir las áreas urbanas de Baeza se han considerado 2 espacios, el primero Baeza Patrimonial y el sector denominado Nueva Andalucía, además del sector de Guagrayacu que presenta una realidad asociada al intercambio de bienes y servicios, siendo el sector más comercial del cantón, por lo que se debe definir en el componente urbanístico la planificación necesaria para establecer la promoción de los servicios ofrecidos y controlar actividades como la residencial, es importante señalar también que para la definición del nuevo límite urbano se han considerado elementos físicos naturales y artificiales, asimismo líneas imaginarias que parten de elementos claramente identificables (vías, márgenes de protección), donde queda claro que el límite urbano propuesto.

Mapa 102: Límite urbano propuesto de Baeza



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

En el caso de Baeza se denota que el área determinada en el documento del PUGS vigente, no es la medida correcta del área urbana, siendo la correcta 123,66 ha.

Tabla 75: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Baeza

Hito	X	Y
1	847033,391	9949259,25
2	847067,522	9949189
3	847169,592	9949151,27
4	847133,408	9949076,67
5	847065,254	9949066,8
6	847001,106	9948942,34
7	846950,639	9948879,67
8	846826,423	9948918,28
9	846826,365	9948864,67
10	846702,88	9948662,12
11	846780,055	9948592,48
12	846784,813	9948487,64
13	846699,658	9948187,21
14	846685,989	9948138,06
15	846655,263	9948106,06
16	846635,584	9948071,11
17	846610,779	9948077,35
18	846612,529	9948111,75
19	846366,844	9948242,27
20	846296,701	9948256,68
21	846261,056	9948289,95
22	846186,988	9948324,83
23	846120,047	9948267,94
24	846085,257	9948187,09
25	846060,893	9948166,37
26	846043,091	9948145,21
27	846003,704	9948134,02
28	845825,564	9948028,52
29	845768,519	9948053,05
30	845773,587	9948102,15
31	845893,557	9948412,59
32	845859,161	9948437,07
33	845845,086	9948436,26
34	845802,981	9948401,14
35	845774,891	9948401,98
36	845764,138	9948411,3
37	845725,373	9948405,62
38	845706,434	9948358,91
39	845722,516	9948325,99
40	845673,458	9948331,6
41	845662,906	9948345,56
42	845677,591	9948432,08
43	845633,776	9948452,18
44	845638,784	9948478,22
45	845628,801	9948497,99

Hito	X	Y
46	845604,307	9948506,62
47	845586,362	9948579,02
48	845589,647	9948891,18
49	845933,893	9948937,78
50	845974,449	9949142,2
51	846112,428	9949179,18
52	846158,194	9949152,91
53	846225,994	9949221,37
54	846288,832	9949220,71
55	846371,548	9949258,41
56	846503,553	9949201,13
57	846622,982	9949244,16
58	846655,923	9949233,05
59	846737,282	9949285,04
60	846819,039	9949228,69
61	846856,385	9949267,18

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 76: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Guagrayacu

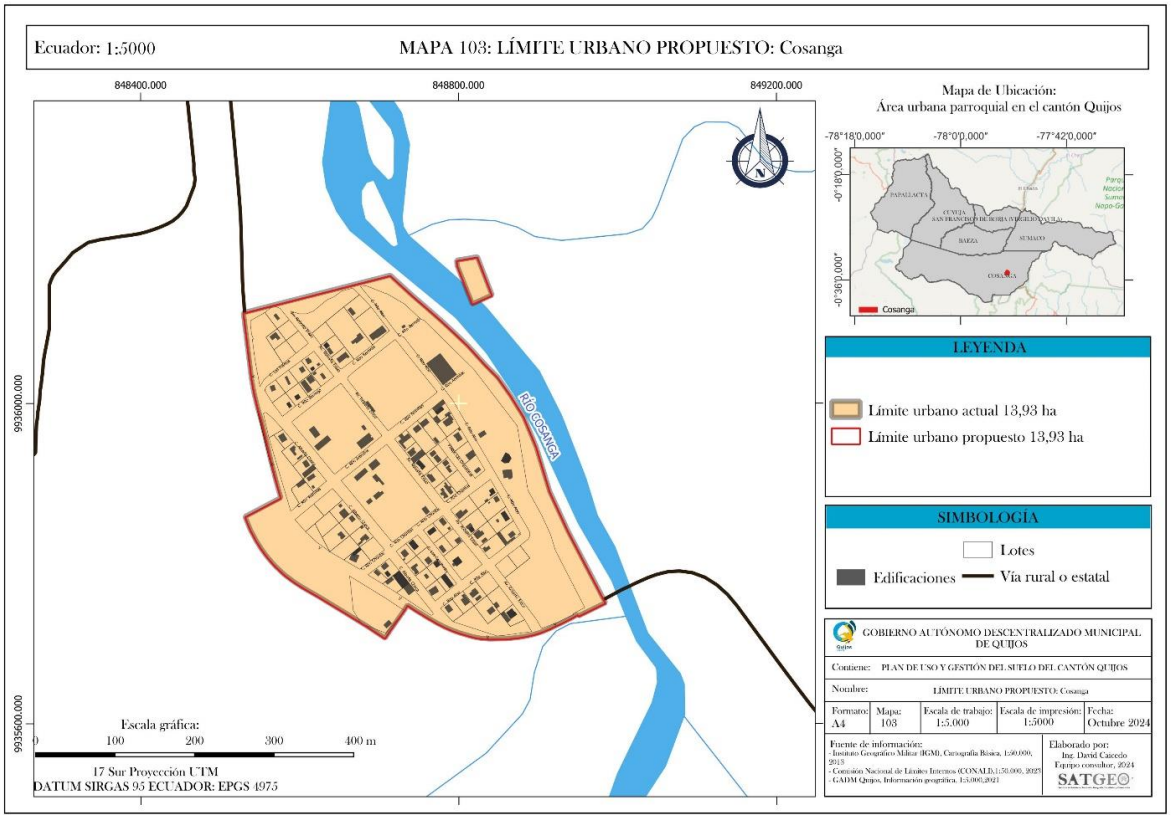
Hito	X	Y
1	843334,99	9948742,41
2	843360,08	9948667,36
3	843346,59	9948630,85
4	843363,26	9948493,45
5	843293,68	9948505,88
6	843257,48	9948529,61
7	843222,35	9948576,25
8	843136,90	9948540,81
9	842951,72	9948794,75
10	843025,49	9948839,57
11	842887,71	9948892,23
12	842872,72	9948905,49
13	842930,02	9948975,18
14	842984,25	9948980,16
15	843057,72	9948905,53
16	843147,28	9948820,4

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.1.2. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Cosanga

En el caso del centro poblado de Cosanga este únicamente sufrió ajustes en el contorno y se suprimió el predio correspondiente al cementerio parroquia, que se encontraba en la zona rural del otro lado del rio Cosanga, es importante señalar también que para la definición del nuevo límite urbano se han considerado elementos físicos naturales y artificiales, asimismo líneas imaginarias que parten de elementos claramente identificables (vías, márgenes de protección), donde queda claro que el límite urbano propuesto.

Mapa 103: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cosanga



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 77: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Cosanga

Hito	X	Y
1	848714,02	9936159,00
2	848820,92	9936060,93
3	848881,89	9935982,12
4	848914,55	9935888,79
5	848984,71	9935749,70
6	848909,33	9935715,29
7	848838,50	9935704,57
8	848791,51	9935715,42
9	848735,43	9935746,94
10	848707,21	9935705,63
11	848594,39	9935774,81
12	848565,94	9935799,03
13	848532,10	9935854,78
14	848576,05	9935881,11
15	848542,21	9936012,94
16	848529,08	9936112,17
17	848823,61	9936181,96
18	848842,13	9936134,04
19	848817,29	9936123,09
20	848797,55	9936177,59

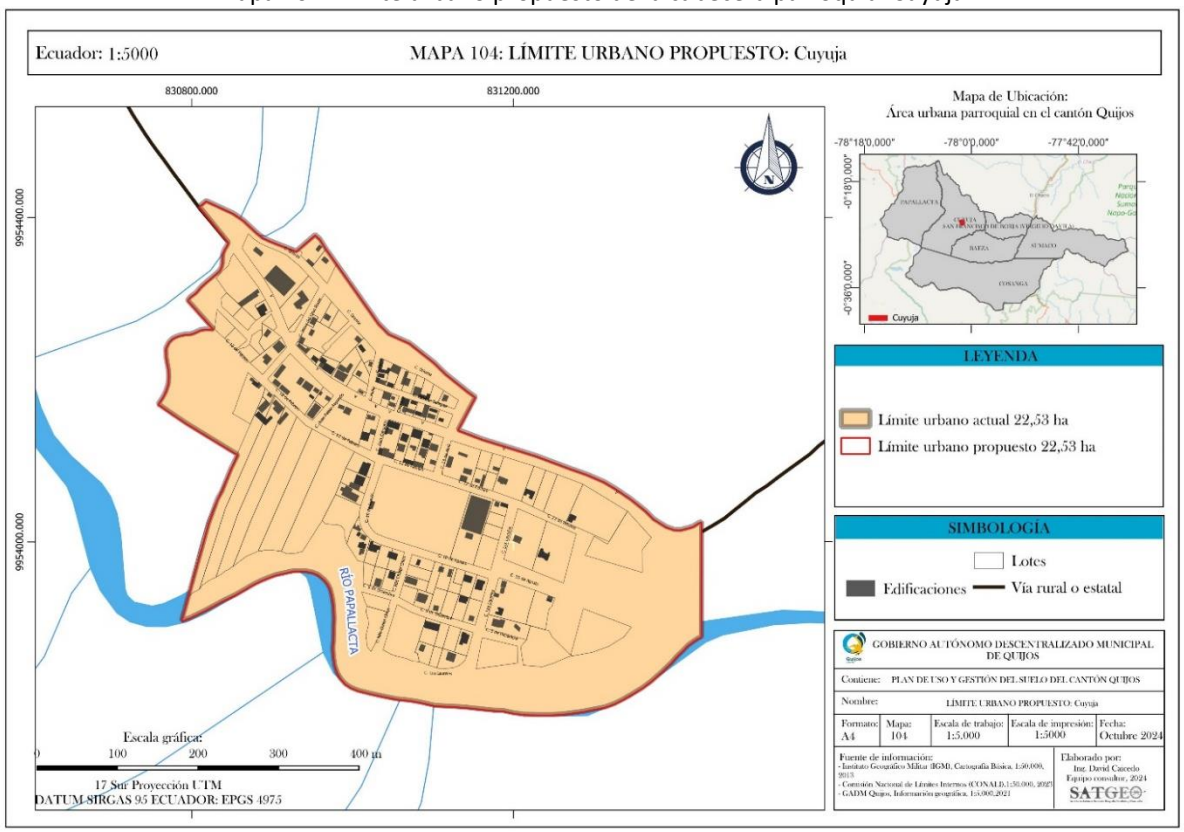
Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.1.3. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Cuyuja

En el caso del centro poblado de Cuyuja el ajuste se da en su parte sur considerando la franja de protección hacia el rio Papallacta y en su zona norte intersecando on el Parque Nacional Cayambe Coca.

Mapa 104: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cuyuja



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 78: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Cuyuja

Hito	X	Y
1	831433,933	9954023,82
2	831433,757	9953882,04
3	831411,239	9953865,37
4	831336,723	9953805,05
5	831260,966	9953786,6
6	831186,982	9953790,86
7	830998,209	9953819,25
8	830977,806	9953846,75
9	830974,08	9953933,33
10	830950,129	9953961,53
11	830913,049	9953960,29
12	830787,225	9953901,82
13	830826,963	9954038,41
14	830856,231	9954104,68
15	830758,367	9954169,12
16	830770,614	9954193,1

Hito	X	Y
17	830769,222	9954240,88
18	830780,025	9954251,99
19	830827,209	9954261,28
20	830795,061	9954297,05
21	830835,802	9954335,47
22	830844,343	9954365,39
23	830809,408	9954412,8
24	830818,091	9954419,77
25	830873,943	9954386,94
26	830930,081	9954357,71
27	830953,584	9954377,78
28	831045,222	9954255,68
29	831152,201	9954176,45
30	831131,22	9954137,18

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.1.4. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Papallacta

En el caso del centro poblado de Papallacta el ajuste se da en su parte nororiental, siguiendo la franja límite del Parque Nacional Cayambe Coca y ampliando la franja de protección de la zona sur, especialmente en las cercanía a las instalaciones de Ecoluz, en el caso del sector de la Planicie de Baños se incluye de acuerdo a lo dispuesto por el Consejo Cantonal de Planificación.

Tabla 79: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Papallacta

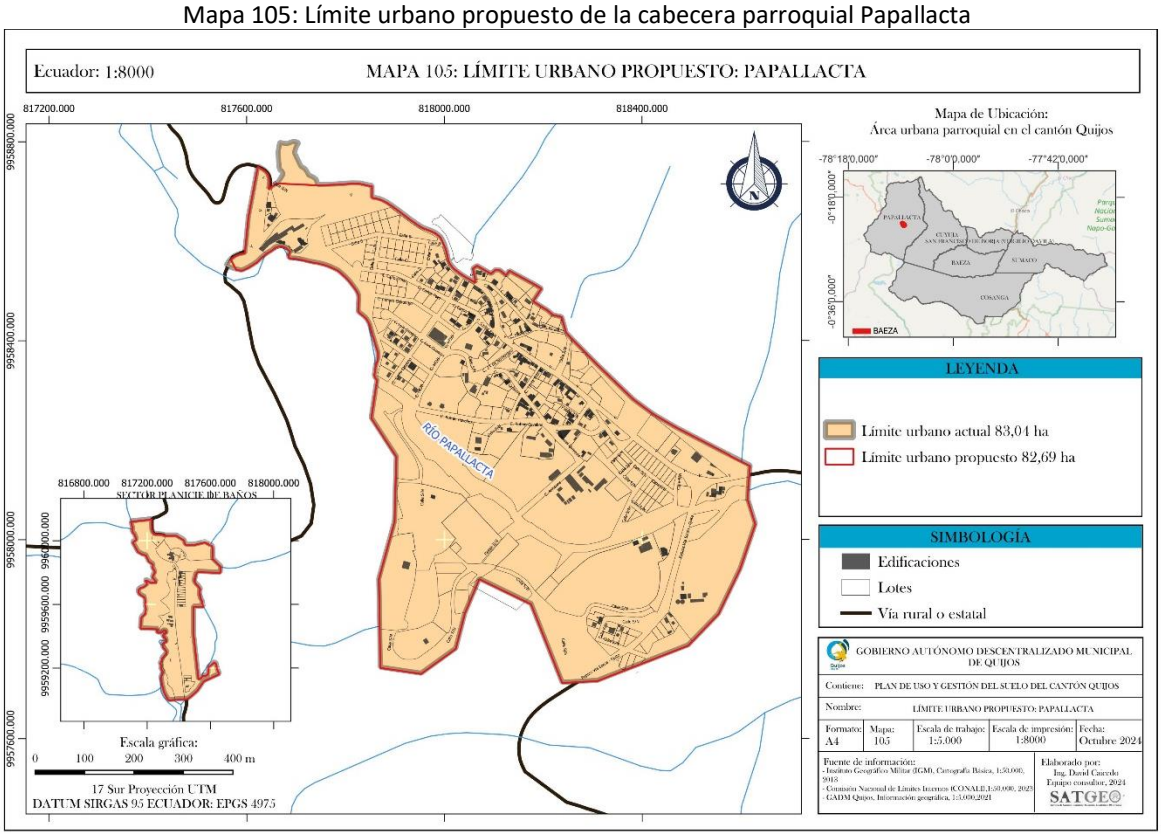
Hito	X	Y
1	818618,536	9958147,53
2	818629,168	9958030,36
3	818554,448	9957849,48
4	818501,557	9957794,99
5	818309,425	9957715,24
6	818246,297	9957711,7
7	818174,961	9957869,74
8	818070,513	9957920,07
9	818022,802	9957779,91
10	817959,768	9957734,78
11	817870,044	9957747,95
12	817867,102	9957920,45
13	817898,923	9958035,76
14	817902,585	9958165,94
15	817854,492	9958239,69
16	817861,722	9958352,2
17	817804,07	9958522,59
18	817689,829	9958564,35
19	817674,456	9958588,12
20	817592,266	9958541,22
21	817567,935	9958563,1
22	817596,031	9958575,34

Hito	X	Y
23	817622,375	9958749,29
24	817643,656	9958732,07
25	817644,351	9958704,12
26	817662,026	9958716,03
27	817853,563	9958710,35
28	817853,557	9958687
29	817987,238	9958611,66
30	818062,532	9958516,33
31	818057,677	9958544,88
32	818065,954	9958550,49
33	818094,315	9958534,39
34	818112,507	9958541,23
35	818124,869	9958531,1
36	818131,53	9958540,23
37	818196,647	9958504,31
38	818179,647	9958479,03
39	818237,929	9958445,76
40	818382,506	9958281,5

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 105: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Papallacta



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 80: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Planicie de Baños

Hito	X	Y
1	817564,478	9959989,32
2	817610,65	9959964,17
3	817614,649	9959883,95
4	817665,598	9959834,55
5	817660,78	9959796,4
6	817518,976	9959803,79
7	817556,204	9959584,47
8	817492,642	9959584,44
9	817523,908	9959126,96
10	817552,915	9959151,49
11	817582,757	9959160,25
12	817587,175	9959200,19
13	817625,379	9959235,17
14	817655,694	9959160,66
15	817557,266	9959116,02
16	817453,018	9959004,66
17	817337,259	9958997,11
18	817288,709	9959146,17
19	817299,572	9959171,82
20	817293,496	9959183,55
21	817286,633	9959204,98
22	817288,49	9959213,44
23	817285,198	9959233,94
24	817296,989	9959264,62
25	817322,801	9959297,4
26	817301,818	9959326,43
27	817297,285	9959350,98
28	817266,423	9959443,64
29	817157,329	9959447,08
30	817161,423	9959510,68
31	817180,96	9959644,38
32	817150,99	9959662,22
33	817144,526	9959689,78
34	817197,042	9959724,44
35	817191,546	9959750,8
36	817223,732	9959735,68
37	817258,729	9959737,04
38	817249,399	9959801,45
39	817236,081	9959849,64
40	817107,879	9959989,12
41	817133,096	9960007,04
42	817094,999	9960119,36
43	817228,109	9960133,24
44	817239,545	9960046,72
45	817308,559	9960030,68
46	817386,329	9960030,07
47	817432,523	9960002,64
48	817442,395	9959973,8

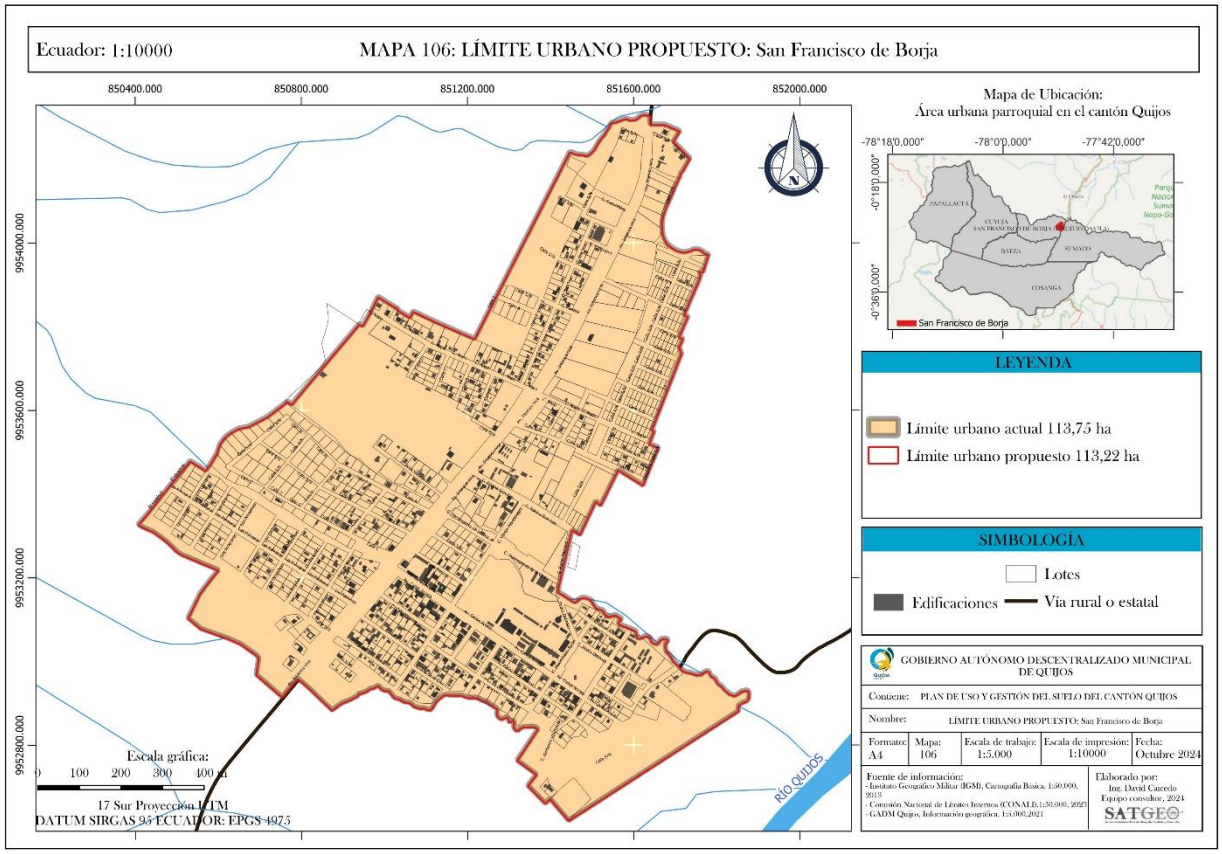
Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.1.5. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja

En el caso del centro poblado de San Francisco de Borja el ajuste se da en su parte noroccidental, siguiendo la franja límite del Parque Nacional Cayambe Coca, por lo que la reducción de su zona urbana es importante al perder la mitad de su área, siguiendo las observaciones y exigencias del equipo técnico del GADM Quijos, por lo que barrios como Pedro Dalmazo, El Carmen, San José y la Primavera pasarían a ser rurales, esto sin considerar la realidad territorial donde existen barrios y sectores consolidados y con una alta intervención antrópica desde hace varios años.

Mapa 106: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial San Francisco de Borja



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 81: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de San Francisco de Borja

Hito	X	Y
1	851639,964	9954281,37
2	851675,423	9954281,34
3	851711,112	9954266,21
4	851696,148	9954241,12
5	851733,822	9954197,48
6	851674,635	9954072,38
7	851673,582	9954009,37
8	851742,161	9953982,22
9	851771,586	9953973,94

Hito	X	Y
10	851722,11	9953802,79
11	851715,321	9953733,99
12	851637,665	9953518,71
13	851659,676	9953509,12
14	851622,428	9953418,85
15	851560,671	9953452,07
16	851460,407	9953307,03
17	851418,183	9953163,69
18	851877,666	9952918,24
19	851852,494	9952879,88
20	851443,167	9952617,79
21	851398,132	9952669,91
22	851387,191	9952658,87
23	851344,974	9952701,51
24	851365,637	9952727,99
25	851318,911	9952762
26	851369,047	9952836,42
27	851150,503	9952918,45
28	851113,159	9952884,82
29	850986,959	9952938,19
30	850875,402	9952882,7
31	850824,379	9952928,64
32	850790,452	9952957,48
33	850753,445	9952913,38
34	850691,029	9952966,86
35	850696,744	9953007,44
36	850526,743	9953102,38
37	850599,623	9953216,48
38	850410,401	9953323,45
39	850534,009	9953476,46
40	850569,464	9953454,57
41	850626,819	9953542,64
42	850776,269	9953612,81
43	850939,637	9953805,14
44	850984,54	9953869,76
45	851060,989	9953820,35
46	851069,231	9953835,08
47	851220,921	9953776,82
48	851446,232	9954215,68
49	851491,589	9954208,87
50	851542,669	9954278,27

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.1.6. Limite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Sumaco

El centro poblado Sumaco no sufre ningún tipo de modificación por lo que su límite urbano será idéntico al actual.

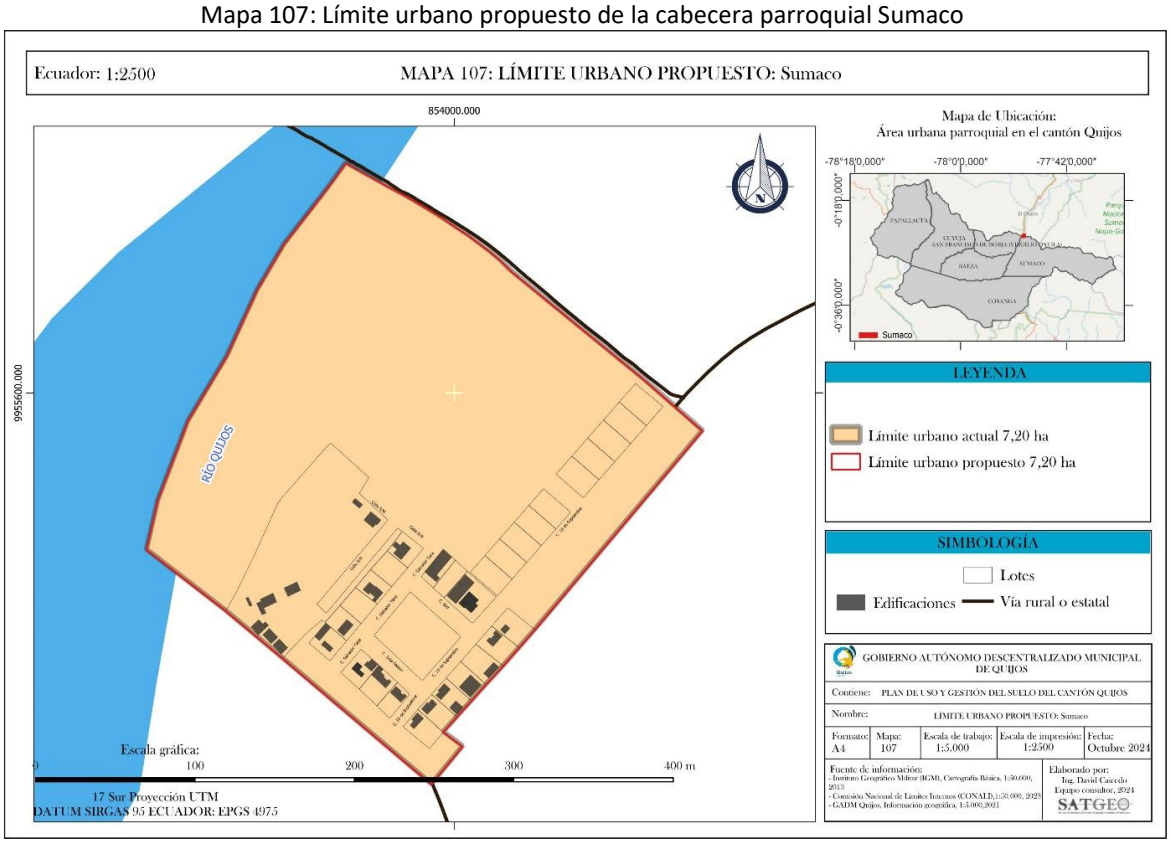
Tabla 82: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Sumaco

Hito	X	Y
1	853931,95	9955743,27
2	854155,82	9955576,13
3	853993,00	9955388,30
4	854005,10	9955379,32
5	853985,48	9955355,65
6	853806,60	9955502,09

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 107: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Sumaco



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.2. Clasificación del suelo

El suelo del territorio del Cantón Quijos se clasifica en: urbano y rural, para sus definiciones se adoptaron los conceptos establecidos en la LOOTUGS (2016):

Art. 18.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

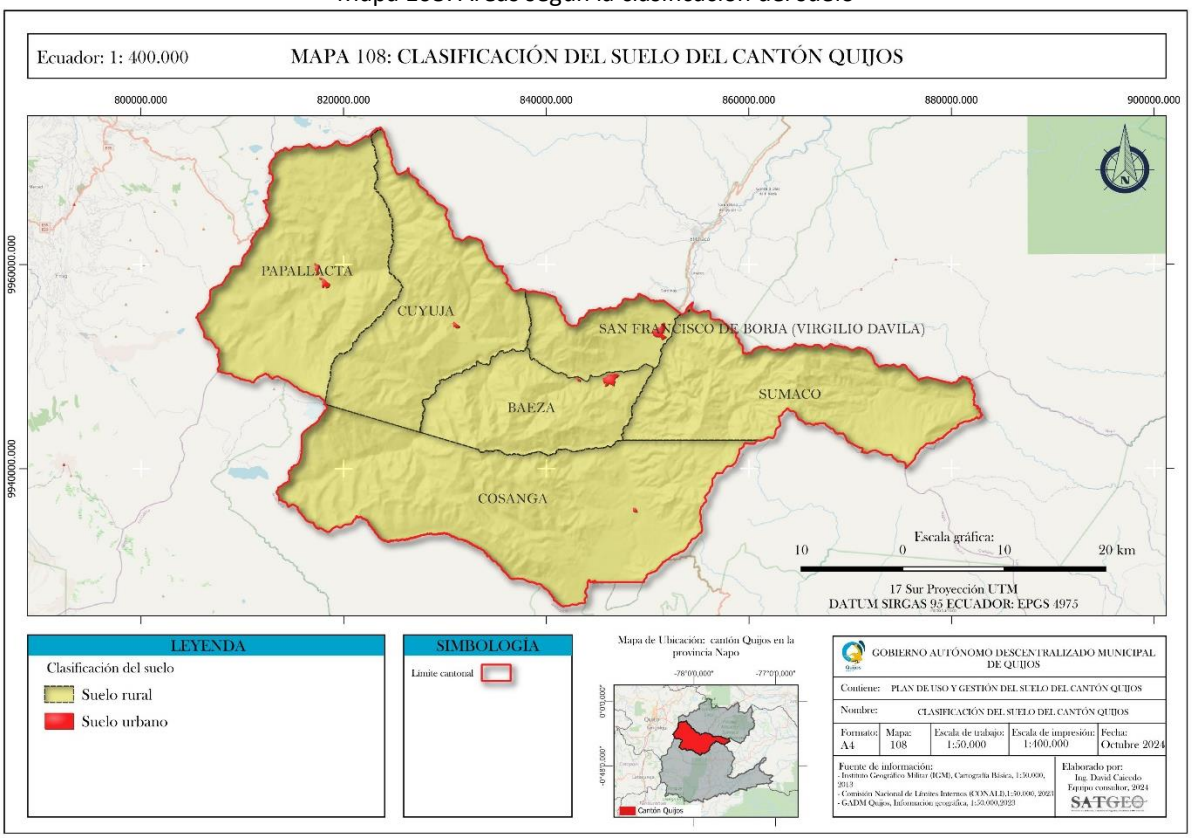
Art. 19.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. La clasificación del suelo se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 83: Áreas según la clasificación del suelo por parroquia.

Parroquia	Área total (ha)	Suelo urbano propuesto (ha)	Suelo rural propuesto (ha)
Baeza	16111,18	123,66	15987,52
Cosanga	48072,21	13,93	48058,28
Cuyuja	25846,48	22,53	25823,95
Papallacta	31533,19	82,69	31450,5
San Francisco de Borja	8963,2	113,22	8849,98
Sumaco	28571,98	7,2	28564,78
Total	159098,24	363,23	158735,01

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 108: Áreas según la clasificación del suelo



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Como se puede apreciar en el mapa las áreas urbanas corresponden a una pequeña proporción de la superficie cantonal, con un total de 363,23 ha.

6.3. Subclasificación del suelo urbano y rural

Para el establecimiento de la subclasificación del suelo, se ha basado en la normativa vigente, específicamente en la LOOTUGS en sus artículos 18 y 19.

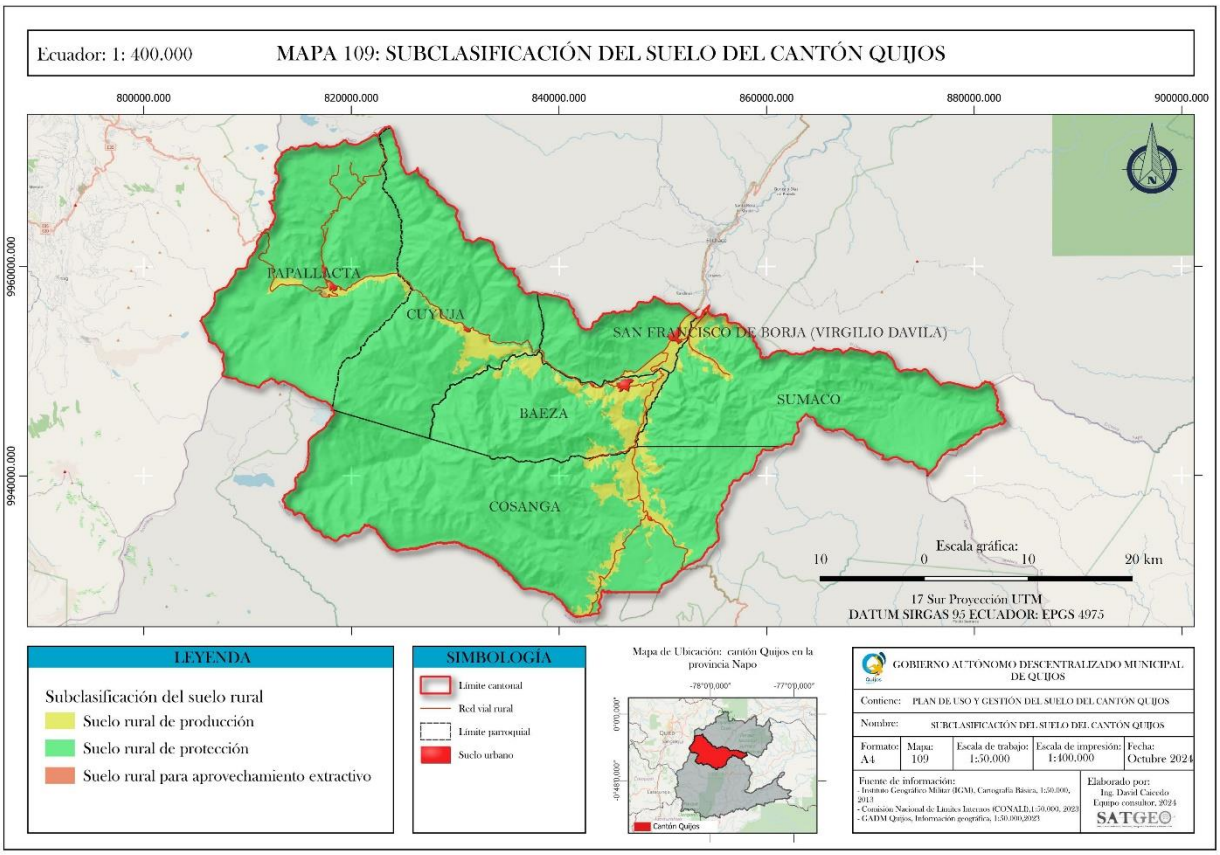
6.3.1. Subclasificación del suelo rural

Con respecto a la subclasificación del suelo rural se tomaron los criterios definidos en la LOOTUGS (2016), el cual en su *Art. 19 dispone que para el suelo rural* se establece la siguiente subclasificación:

> *1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.*
>
> *2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.*
>
> *3. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.*

La subclasificación del suelo rural por parroquia se expone a continuación:

Mapa 109: Áreas según la subclasificación rural del suelo



Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 84: Áreas según la subclasificación del suelo rural por parroquia

Subclasificación	Área por parroquia (ha)					
	Baeza	Cosanga	Cuyuja	Papallacta	San Francisco de Borja	Sumaco
Suelo rural de protección	12607,93	44306,39	24304,66	30660,67	7796,66	27078,12
Suelo rural de producción	3368,02	3748,76	1519,29	774,83	1026,99	1451,91
Suelo rural de aprovechamiento extractivo	11,57	3,13	0	15,01	26,33	34,75
Total	15987,52	48058,28	25823,95	31450,5	8849,98	28564,78

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

6.3.2. Subclasificación del suelo urbano

La subclasificación del suelo urbano se realiza conforme a lo establecido en la LOOTUGS (2016), mismo que en su Art. 18 determina que para la delimitación del suelo urbano *se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:*

> *1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.*
>
> *2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.*

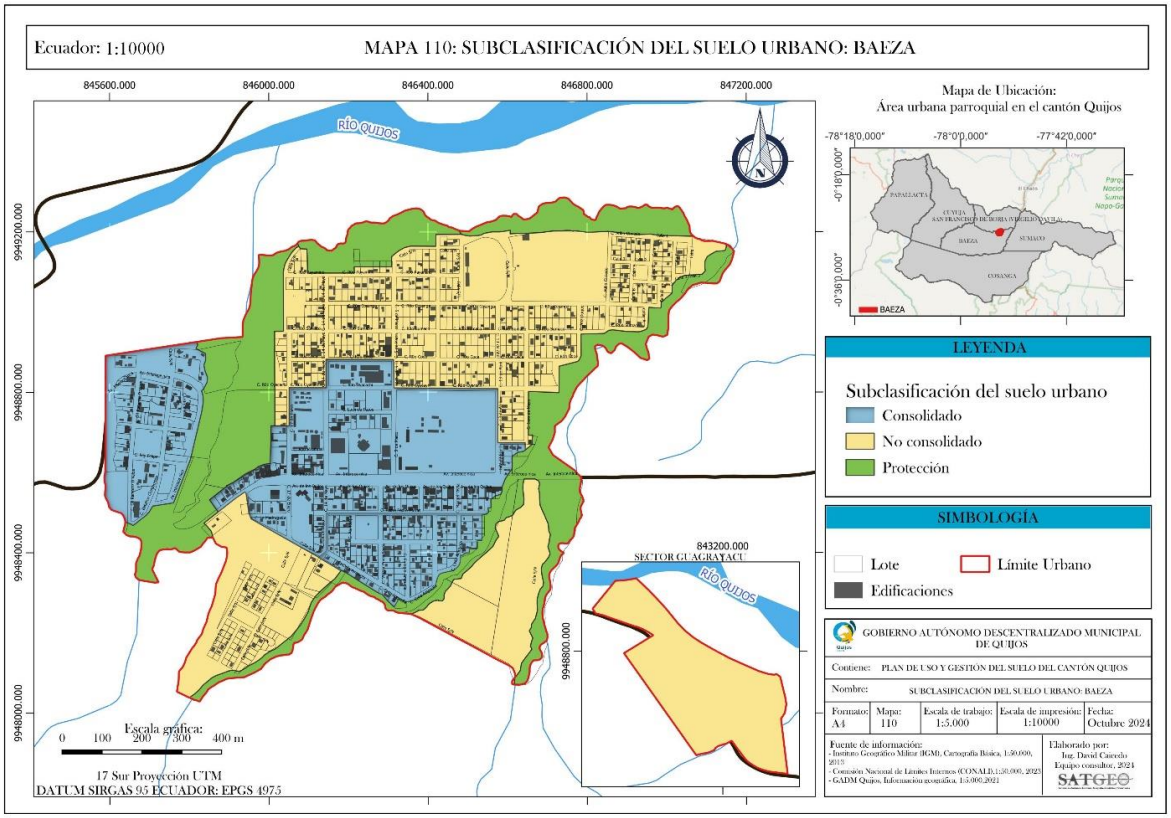
De acuerdo a la subclasificación establecida; las superficies son las siguientes:

Tabla 85: Áreas según la subclasificación del suelo urbano por parroquia

Subclasificación	Área por parroquia (ha)					
	Baeza	Cosanga	Cuyuja	Papallacta	San Francisco de Borja	Sumaco
Suelo urbano de Protección	27,47	0	4,98	8,96	13,43	2,16
Suelo urbano No consolidado	59,27	10,27	13,55	24,98	23,38	2,97
Suelo urbano Consolidado	36,93	3,65	4	48,75	76,41	2,07
Total	123,66	13,93	22,53	82,69	113,22	7,2

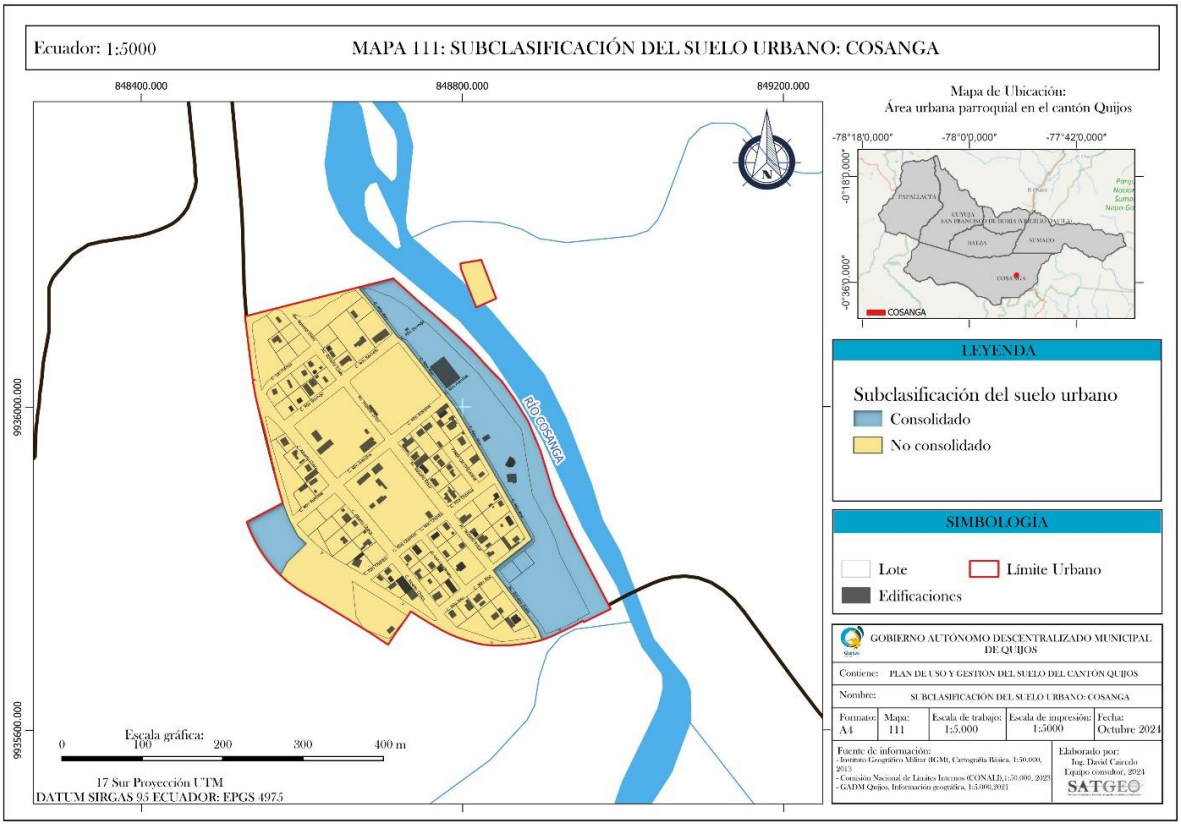
Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 110: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Baeza



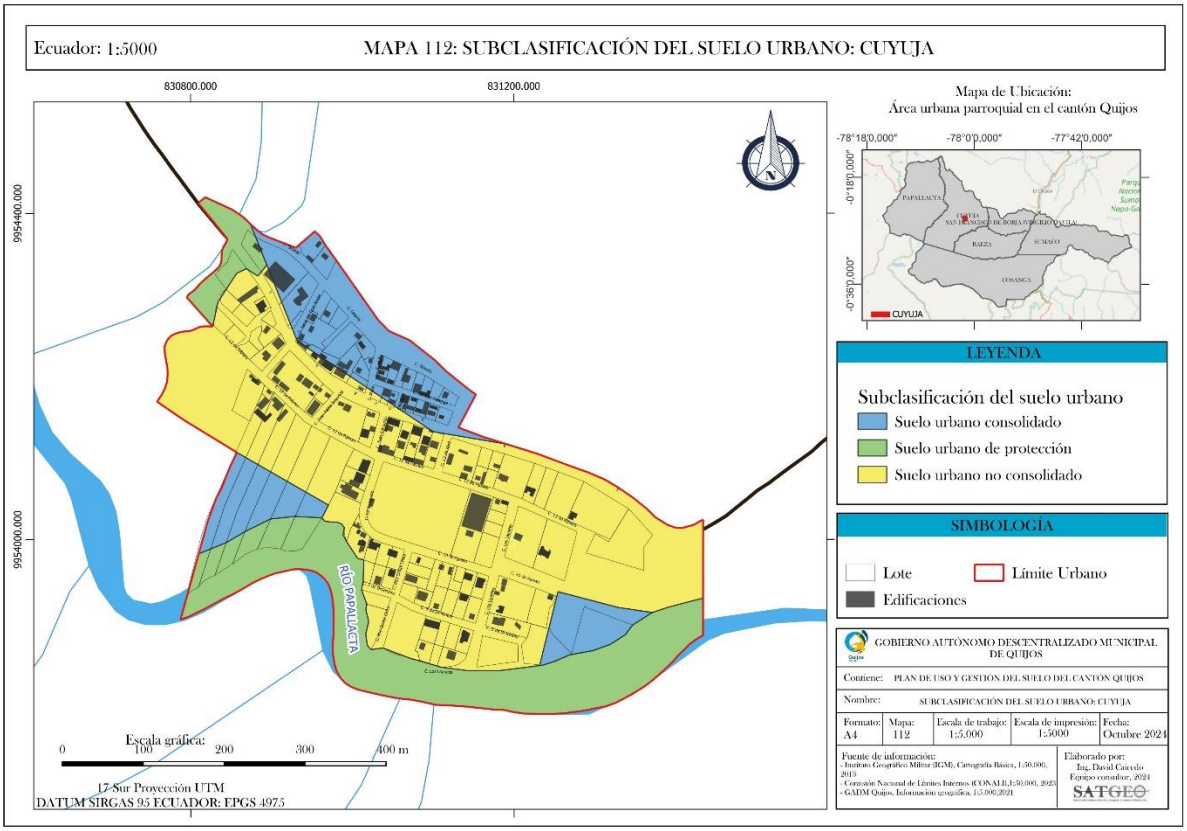
Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 111: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cosanga



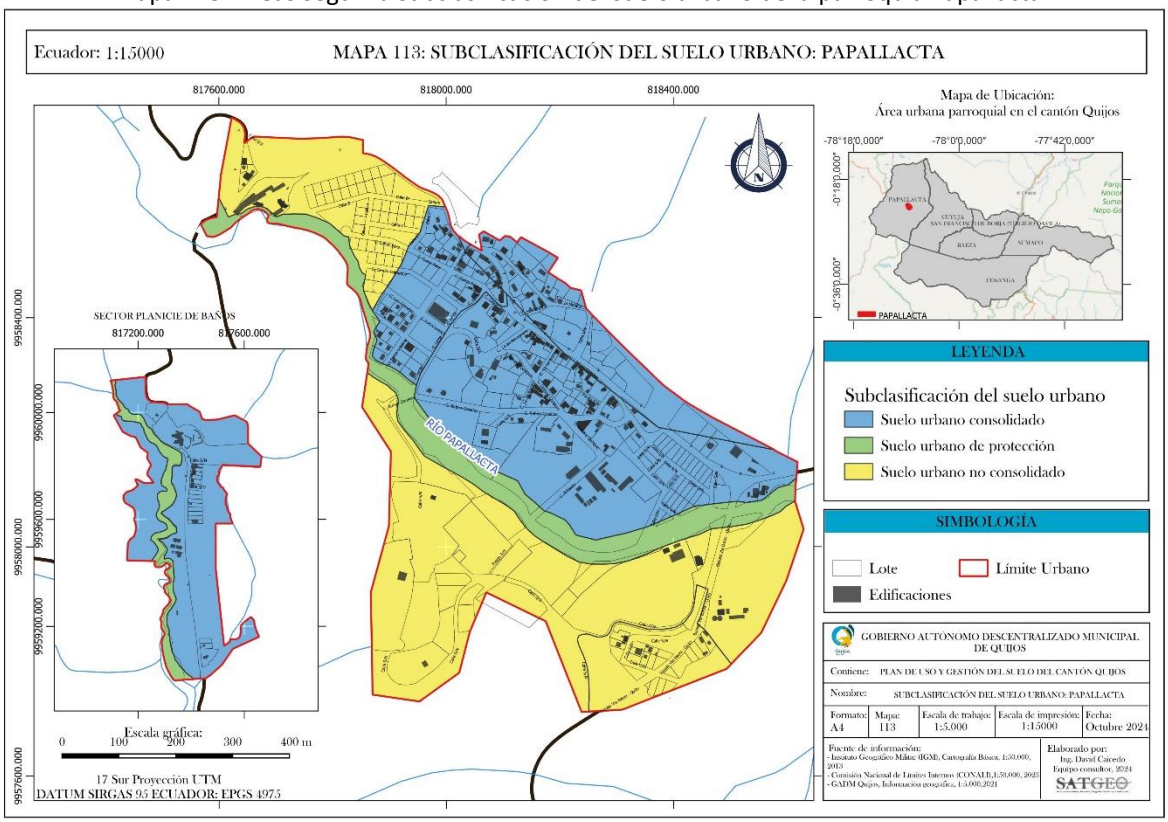
Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 112: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cuyuja



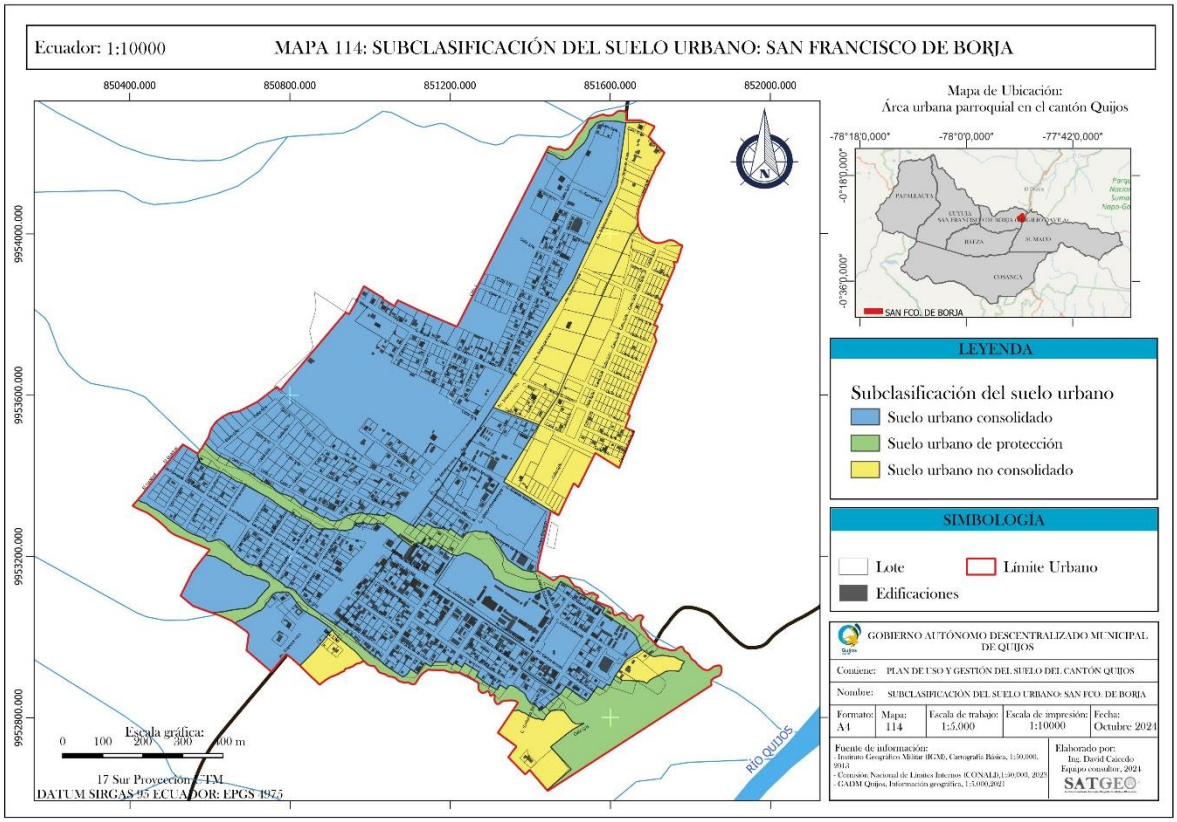
Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 113: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Papallacta.



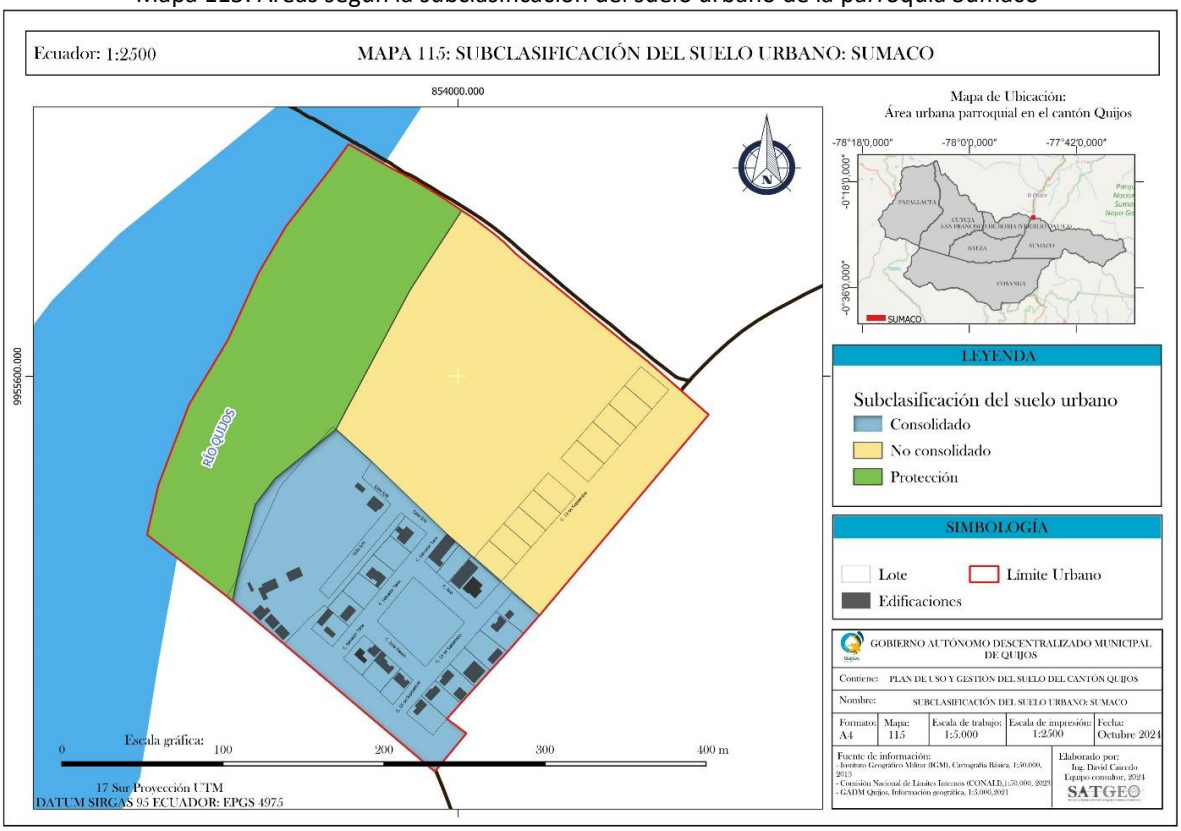
Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 114: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Francisco de Borja



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 115: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Sumaco



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

COMPONENTE URBANÍSTICO



Quijos
ERES TÚ

7. COMPONENTE URBANÍSTICO PROPUESTO

7.1. Imagen Objetivo

Para definir la imagen objetivo, es necesario establecer una visión integral del territorio. Por lo tanto, es indiscutible tomar como referencia los instrumentos de planificación existentes, el Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025 la Estrategia Territorial Nacional 2024-2025 y, por supuesto, las normativas que limitan el accionar sobre el territorio. En el caso de la legislación ecuatoriana, establece que la visión a largo plazo en el control del territorio será el producto de la articulación de lo establecido o propuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, articulado con el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Por lo tanto, los límites y alcances de la visión son determinados por estos instrumentos a nivel general en el territorio.

Se plantea una suposición estructurada que hace posible la definición de directrices y objetivos concretos para conducir a las áreas urbanas del cantón Quijos hacia un horizonte concertado. Así se configura una situación ideal y deseable en el marco de las expectativas y deseos de la población, pero al mismo tiempo posible para ser alcanzada en mediano o largo plazo.

Con este propósito, se propone un objetivo general y un sistema compatibilizado de objetivos específicos que se organizan en cada subsistema. La propuesta se plasma en un modelo objetivo integrado para cada parroquia del cantón, la cabecera cantonal, cada una de las cabeceras parroquiales y los asentamientos humanos menores. Con este planteamiento se establecerán las determinantes de uso y ocupación del suelo, la normativa general y específica, y el componente de inversiones necesario para alcanzar el cantón deseado.

7.1.1. Objetivos

a) Objetivo general

Impulsar un desarrollo sostenible, equilibrado y equitativo del cantón Quijos mediante políticas, programas y proyectos que contribuyan a la ordenación urbanística integral de los procesos de consolidación y conservación que soportan los asentamientos humanos, así como propiciar un crecimiento compacto que disminuya la ocupación de áreas protegidas y zonas de riesgo. Se establecerán estrategias de regulación y gestión de las características de uso y la ocupación del suelo para garantizar una relación óptima entre las actividades humanas y las actuaciones que conllevan, y propiciar el aprovechamiento prioritario de las zonas urbanas que cuenten con una alta dotación de infraestructura física, servicios básicos y equipamientos. Es preciso también dotar de normativa básica para ordenar la red vial secundaria y las infraestructuras lineales de alcance nacional y regional, así como dimensionar y localizar suelo necesario para atender las demandas existentes y previsibles de equipamientos que generen oportunidades de desarrollo y mejoren la dotación y manejo de los servicios básicos. Se preservará y potenciará el patrimonio natural y cultural del cantón en el marco de la generación de oportunidades de desarrollo para la población. Así, se contribuirá a garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, propiciar la calidad ambiental y salvaguardar el paisaje, y a la vez generar oportunidades favorables para mejorar los niveles de ingresos económicos, haciendo énfasis en el interés general sobre el interés particular.

b) Objetivos específicos

A continuación, se presentan los objetivos particulares para cada subsistema a mediano y largo plazo:

Objetivos sobre sistema Medio Físico

- Preservar el paisaje natural del Sistema Nacional de Áreas Protegidas estableciendo límites sobre las actividades que se desarrollan en las áreas que intersecan con estos espacios de conservación.
- Regular las características de ocupación en las zonas de amortiguamiento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- Conservar y proteger las microcuencas del cantón.
- Prevenir el riesgo natural y antrópico en el sector rural a través del control de las actividades, especialmente la vivienda.
- Generar recursos a través de los servicios ecosistémicos que ofrecen los espacios naturales del territorio para la preservación, gestión y manejo adecuado de estos recursos naturales.
- Delimitar suelo necesario para espacios que mantengan condiciones ambientales adecuadas que favorezcan los cultivos, minimicen el riesgo de las plantaciones a los efectos del cambio climático y promuevan la seguridad alimentaria del cantón.
- Disminuir la vulnerabilidad a deslizamientos en el cantón Quijos.
- Implementar estrategias de infraestructura ecológica que mitiguen los riesgos a inundaciones en las cabeceras parroquiales de Cosanga y Cuyuja.
- Mitigar el riesgo de la red de poliductos OCP y SOTE derivados de la industria petrolera que atraviesan los centros poblados de Cuyuja y Borja, y el asentamiento humano Guagrayacu.

Objetivos sobre sistema Población y actividades

- Articular la interacción entre gobiernos seccionales para evitar el avance de la frontera agrícola en espacios del SNAP y zonas de riesgo.
- Promover un crecimiento compacto y complejo que disminuya los impactos ambientales y la explotación de recursos naturales en el cantón Quijos.
- Controlar y guiar los procesos de consolidación y conservación que soportan las áreas urbanas del cantón.
- Controlar la construcción rural de edificaciones mediante parámetros basados en el medio físico y la realidad de la vocación productiva del territorio.
- Regular las dinámicas rurales mediante el trabajo articulado con las administraciones del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, evitando procesos de consolidación irregular.
- Establecer planes, programas y proyectos para asentamientos irregulares que se encuentran emplazados en zonas de riesgo o que intersecan con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- Asegurar una distribución adecuada de usos de suelo que promueva el desarrollo productivo y turístico del cantón, en el marco de la generación de modelos de negocio sostenibles que propicien nuevas opciones de empleo para la población.
- Conservar y proteger el paisaje urbano-arquitectónico de la cabecera parroquial San Francisco de Borja y del barrio Baeza Patrimonial como testimonio histórico de la fundación de la ciudad.
- Promover la práctica de huertos familiares en las áreas urbanas del cantón Quijos mediante estrategias de aprovechamiento edificatorio más sostenibles y amigables con el ambiente.

- Diversificar las actividades económicas en la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales, potenciando sus oportunidades de desarrollo.
- Ampliar la infraestructura física de equipamientos de asistencia social en la ciudad Baeza para extender el servicio a personas en situación de vulnerabilidad.

Objetivos sobre sistemas públicos de soporte

- Dar funcionalidad a los servicios públicos existentes en los sectores dispersos del cantón.
- Establecer parámetros para el mantenimiento y la construcción de equipamientos en sectores dispersos con una concentración de población más numerosa y con tendencias de crecimiento (Maspa, El Tambo, Campo Libre).
- Localizar reservas de suelo para asegurar un correcto tratamiento de las aguas residuales en las cabeceras parroquiales de Papallacta y San Francisco de Borja.
- Dotar de suelo necesario para la gestión integral y sostenible de residuos en torno a los principios del reciclaje: reducir, reparar, recuperar, reutilizar y reciclar, que potencien una economía circular en el cantón.
- Localizar suelo para equipamientos necesarios que contribuyan a garantizar la calidad de agua para consumo humano y mitigar la contaminación generada por las aguas residuales.
- Dotar de suelo para el fomento de ferias ciudadanas que hagan posible el intercambio de productos.
- Delimitar reservas de suelo para equipamientos de alcance local que promuevan el desarrollo de actividades recreativas, culturales y artísticas.
- Ordenar las redes de dotación de infraestructura fundamental para la provisión de servicios públicos básicos en las áreas urbanas del cantón.
- Dotar de una normativa básica para el trazado y establecimiento de las características geométricas y constructivas de la red vial urbana y rural del cantón.

Objetivos sobre sistemas Legal e Institucional

- Contribuir en el establecimiento de convenios de gestión interinstitucional y de cooperación público-privada para la concreción de obras de infraestructura física como mecanismos de resiliencia frente al cambio climático.
- Actualizar el catastro urbano y rural del cantón Quijos para mejorar la gestión y control del uso y ocupación del suelo.
- Gestionar adecuadamente los recursos económicos para la ejecución de proyectos previstos en los planes operativos anuales del cantón Quijos.
- Mejorar las actividades de control y regulación del uso y la ocupación del suelo en áreas protegidas y zonas de riesgo, así como la prestación de servicios básicos.

7.1.2. Modelo rural objetivo

Alrededor de los objetivos planteados en cada uno de los sistemas (medio físico, población y actividades, sistemas públicos de soporte y marco legal e institucional), es preciso territorializar la propuesta en los asentamientos humanos del cantón catalogados como rurales. Así se plantea un modelo objetivo integral

para la cabecera cantonal, las cabeceras parroquiales y otros asentamientos como Guagrayacu que resumen las estrategias específicas a aplicarse en cada área de estudio.

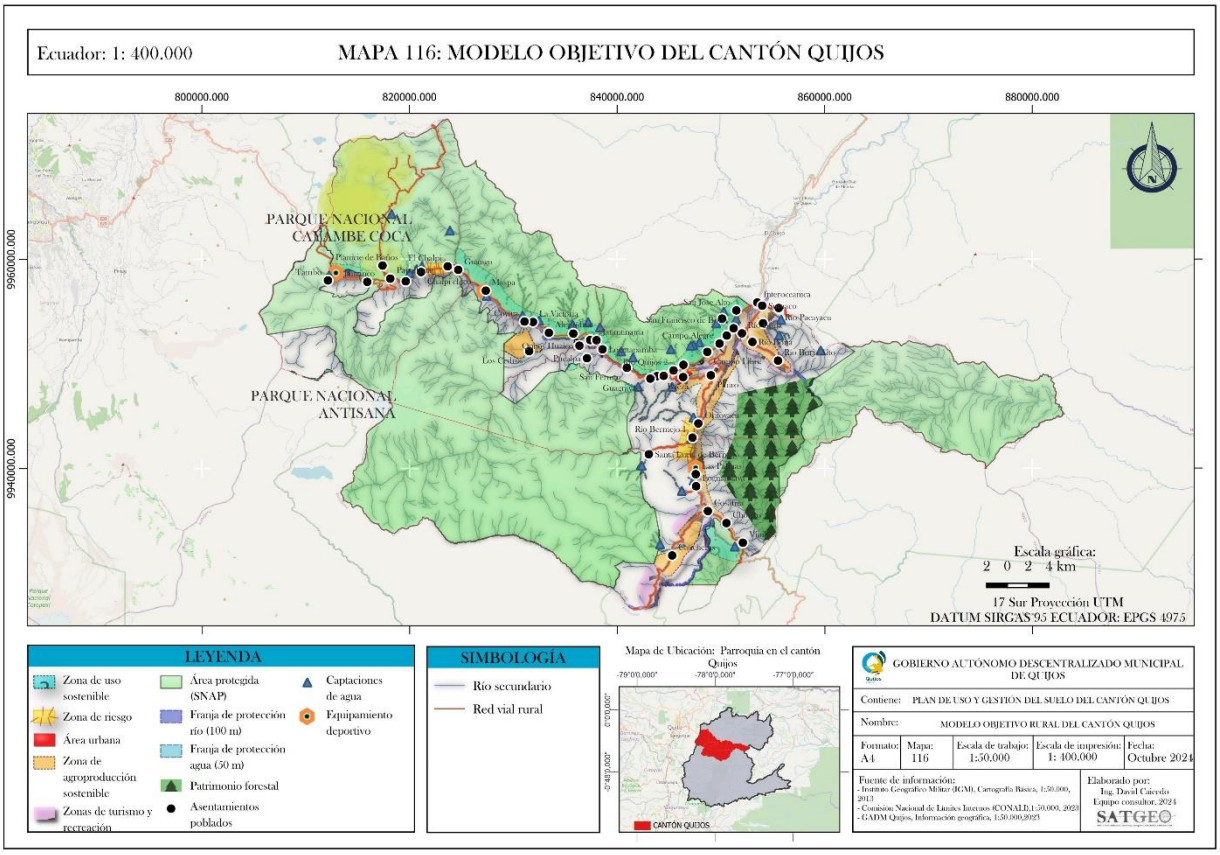
Uno de los espacios comunes del cantón es la presencia de las áreas protegidas. En el caso de Quijos, estas áreas se encuentran intersecando con el Parque Nacional Antisana, Parque Nacional Sumaco Napo Galeras y Parque Nacional Cayambe Coca. De estas áreas protegidas nacen todos los cuerpos de agua, de los cuales se abastecen los centros poblados y los asentamientos humanos en general para su consumo. Además, en parroquias como Cuyuja y Papallacta, los sistemas de agua funcionan para actividades agrícolas e incluso para servicios ambientales a otros territorios, como el suministro de agua para Quito. En cuanto a la protección del ecosistema y la funcionalidad de protección ante riesgos naturales, se propone el respeto a estos espacios mediante la recuperación de áreas con vegetación nativa que mitigue estos riesgos, así como el control de actividades en las cercanías de las vías estatales y rurales para evitar deslizamientos, especialmente en la vía E45 en el tramo Guagrayacu – Papallacta. Es particularmente importante proporcionar franjas de protección a las captaciones para evitar colapsos que puedan interrumpir el servicio, especialmente el de consumo humano.

Debido a las cualidades de belleza escénica y cuencas visuales del territorio, se propone como estrategia visibilizar la presencia de estos espacios como oferta de servicios ambientales. Por lo tanto, es clave la vialidad rural, especialmente la vía E45, que podría contar con espacios de descanso para los usuarios de la vía y al mismo tiempo generar disfrute de la belleza escénica. En el caso de la vialidad, es importante diferenciarla por el tipo de servicio y la entidad administradora que genera. La E45 es una vía de competencia estatal con un derecho de vía normado de 25 metros a partir del eje de la vía, sin embargo, en la realidad, la vía E45 tiene en algunos tramos una anchura de solo 12 metros. Por lo tanto, se propone una transición entre lo rural y lo urbano que cumpla con los objetivos de visibilizar el cambio de suelo y brindar seguridad a transeúntes y conductores, considerando que esta vía atraviesa todos los centros poblados e incluso es el principal eje comercial en los centros urbanos.

Dentro de los sectores productivos, después de analizar los elementos de la dinámica del territorio, el turismo es una actividad que está cobrando fuerza en la zona baja del cantón Quijos. Por lo tanto, se propone, a través del control del suelo, facilitar esta actividad y presentar una transición entre el turismo como la nueva actividad económica de tendencia y la ganadería, que está perdiendo espacios debido a la alta competitividad de la actividad. Sin embargo, esta transición debe darse gradualmente. La dotación de servicios turísticos también debe darse en los centros poblados, por lo que los circuitos turísticos deben incluirlos.

En el caso de la extracción de recursos naturales, se propone identificar sectores vulnerables que podrían sufrir impactos negativos significativos y acordar con los operadores un control sobre la actividad para minimizar el daño a los espacios naturales. La clave está en la coordinación interinstitucional y en la distribución de competencias, por lo que se debe proponer al menos la entrega de información a las entidades competentes para que se conozcan los espacios disponibles o no para las actividades extractivas. Finalmente, la propuesta de espacios industriales y de transformación de valor agregado debe realizarse de acuerdo con la demografía y la realidad cantonal, por lo que existen espacios para estas actividades en sectores como la Y de Baeza.

Mapa 116: Modelo Objetivo del cantón Quijos



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.1.3. Modelo Urbano Objetivo

Alrededor de los objetivos planteados en cada uno de los subsistemas, es preciso territorializar la propuesta en los asentamientos humanos del cantón catalogados como urbanos. Así, se plantea un modelo urbanístico objetivo e integral para la cabecera cantonal, las cabeceras parroquiales y los asentamientos menores, que resume las estrategias específicas a aplicarse en cada área de estudio.

a) Modelo urbanístico ciudad de Baeza

La cabecera cantonal Baeza está atravesada por la quebrada Machángara al oeste, Manamishque al sur, la quebrada Sin Nombre hacia el suroeste, y se encuentra muy próxima al río Quijos, siendo necesario implementar prácticas amigables para la conservación de las cuencas y microcuencas hidrográficas que permitan salvaguardar los recursos naturales del cantón. El modelo promueve un equilibrio ecosistémico de la red hídrica con la demarcación y reforestación de márgenes de protección de estos cuerpos de agua y de las zonas de riesgo. Así, con la ampliación del servicio de alumbrado público y una red de senderos se constituyen, en las zonas que es posible, parques lineales que se instauran en la ciudad como una red de circuitos peatonales destinados a la recreación y el turismo. Se garantiza la circulación y conectividad de especies, mitigando las acciones antrópicas sobre el suelo.

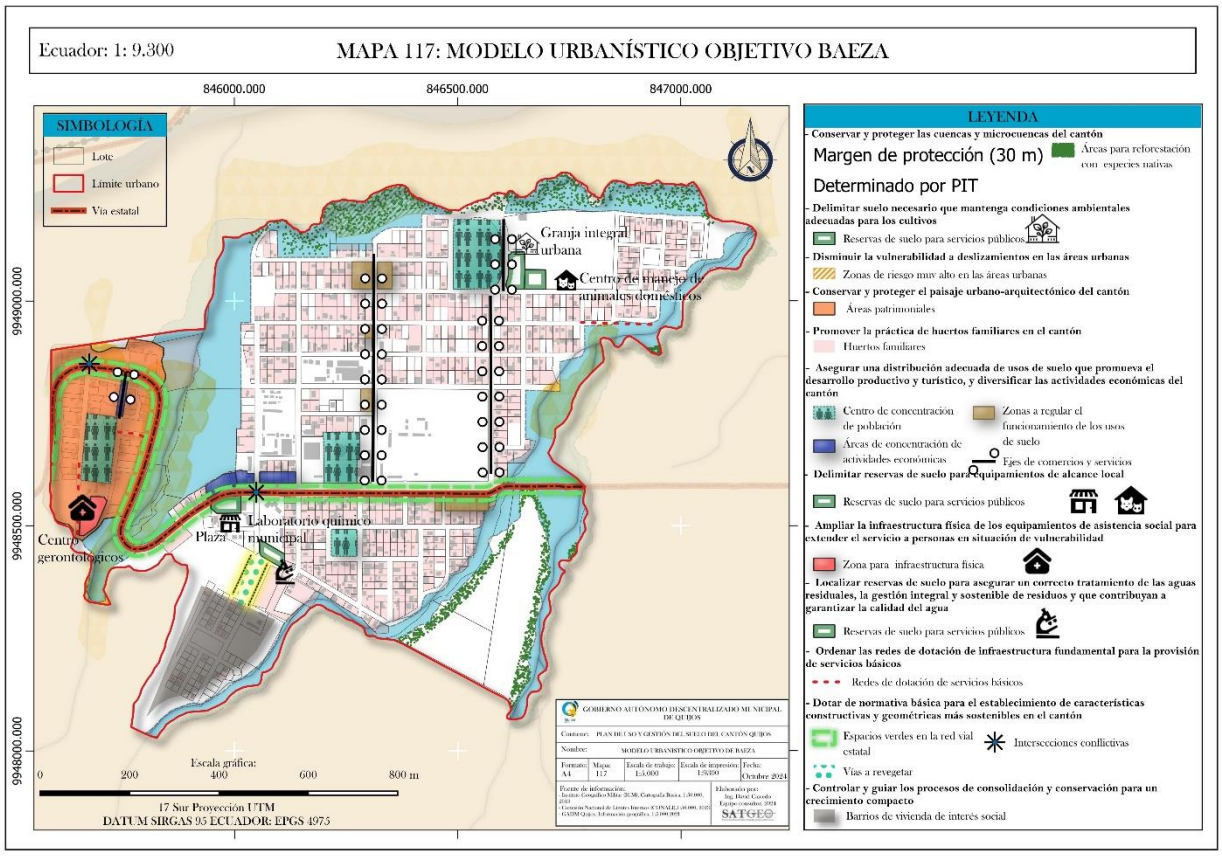
Con este mismo propósito se propone reconfigurar la sección transversal de la red vial desde un enfoque medioambiental y ecológico para mejorar la calidad de vida en la ciudad. Así, se plantea la revegetación del trazado vial cantonal que atraviesa la ciudad, así como de las vías locales en las que el proceso de

urbanización no ha sido concluido. En este marco, también se propone la ordenación de la red vial, en cuanto al mejoramiento del trazado en las intersecciones conflictivas y la promoción de espacios caminables con cambios de niveles accesibles, iluminados y con posibilidad de descanso para el disfrute de la ciudad. La clave es apuntar hacia el urbanismo ecológico e instaurar un modelo de desarrollo urbano sostenible que mejore la calidad del aire, promueva espacios verdes y reduzca la huella de carbono. De esta manera se integran las actividades humanas con los ecosistemas locales y la rica biodiversidad del cantón Quijos.

Bajo este planteamiento, el propósito central es conformar un modelo de ciudad enmarcada en la conservación del medio ambiente, la eficiencia en el uso de recursos naturales y el fomento de actividades inclusivas. Siguiendo esta línea de desarrollo, se incorporan reservas de suelo para la promoción productiva agropecuaria, el manejo responsable de animales domésticos y espacios para la gestión de los servicios de agua y alcantarillado que impulsen el uso de tecnologías verdes y sostenibles. Coincidiendo con las condiciones de fraccionamiento de Baeza y con el propósito de garantizar un aprovechamiento adecuado del suelo, se propone también una densificación urbana controlada que priorice el uso de la infraestructura pública ya definida, proteja a la población y respete los derechos de la naturaleza en aquellas zonas que no presenten condiciones adecuadas para la urbanización. Se promueve el uso de huertos urbanos a escala ciudad al ser considerado un importante componente social que puede funcionar como vertebrador de las actividades humanas.

En relación al uso de suelo se han identificado centralidades menores, y áreas de concentración poblacional en torno a equipamientos recreativos y servicios religiosos. Estos espacios configuran un paisaje urbano activo que se manifiesta en espacios públicos que revalorizan los valores culturales y sociales de la población. En este escenario, se definen ejes de comercio y servicios que enmarcan áreas residenciales que se complementarán con actividades vinculadas a servicios personales y afines a la vivienda, y comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. También se busca regular el funcionamiento de los usos de suelo de servicios de recreación y turismo que mantienen conflictos con el uso principal, en este caso la vivienda. Se demarcan y diferencian áreas de conservación patrimonial y zonas de proyectos residenciales de interés social promovidos por la municipalidad de Quijos.

Mapa 117: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera cantonal de Quijos

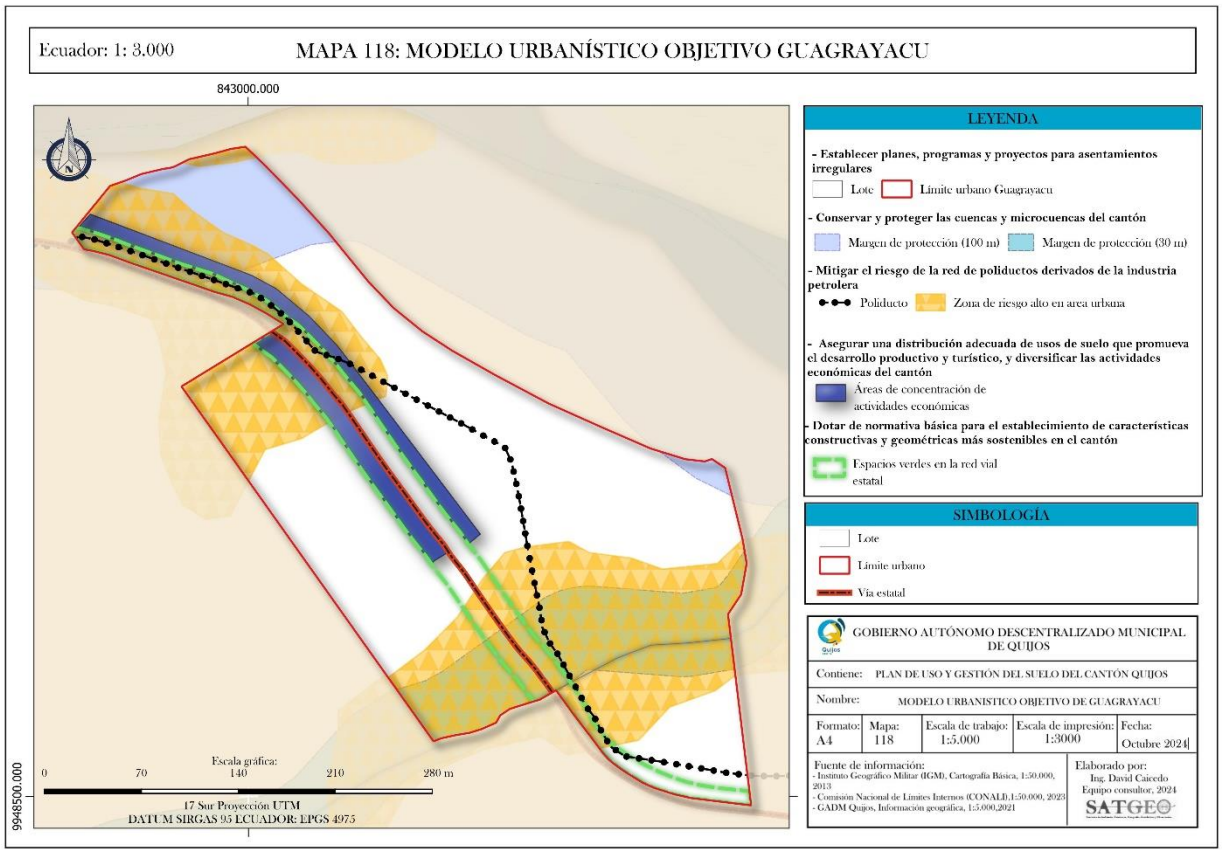


Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Modelo urbanístico sector Guagrayacu

Este asentamiento se encuentra establecido en un territorio susceptible a movimientos de masa y se caracteriza por un alto uso comercial y de servicios. Frente a esta situación, es necesario la construcción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística que reconozca la realidad del lugar y prevea estrategias de acción específicas para su traslado o mantenimiento. Sin embargo, en el marco de las condiciones actuales y frente a las limitaciones de acceso a información, el modelo urbanístico provisional prohíbe todo proceso nuevo de ocupación e incentiva un control y seguimiento de los usos de suelo y las edificaciones localizadas en esta zona con el fin de asegurar condiciones mínimas de habitabilidad y prever cualquier afectación que pueda generarse por las condiciones de riesgo del suelo.

Mapa 118: Modelo Urbanístico Objetivo del asentamiento humano Guagrayacu

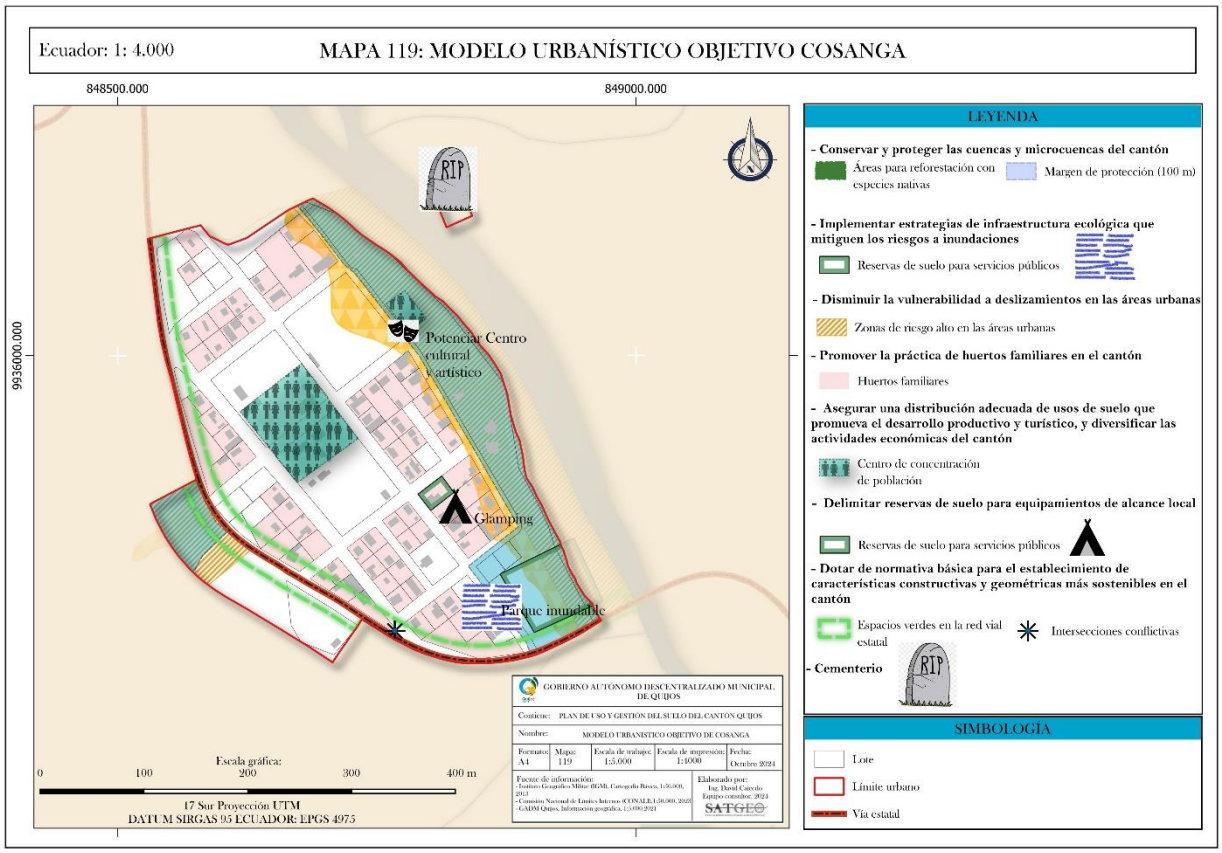


Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Modelo urbanístico cabecera parroquial Cosanga

La cabecera parroquial de Cosanga se encuentra localizada en zonas de alto riesgo al sur del cantón Quijos. Esta área urbana está delimitada hacia el noreste por el río Cosanga, conformando una playa de alto interés turístico. Hacia el este se distingue el Parque Nacional Sumaco Napo-Galeras y hacia el oeste el Parque Nacional Antisana, constituyendo un enclave de alta biodiversidad que se ha convertido en un lugar predilecto para la observación de aves. En un escenario de importante riesgo natural y con paisajes amazónicos singulares, se propone un modelo urbanístico dirigido al planteamiento de estrategias, programas y proyectos de infraestructura ecológica que contribuyan a la regeneración de las afectaciones sobre el suelo, aseguren el manejo sostenible de los recursos naturales, promuevan un saneamiento más ecológico, así como el uso responsable del agua y la energía, y garanticen la resiliencia territorial ante efectos climatológicos extremos.

Mapa 119: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Cosanga



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Con este propósito, se incentivan prácticas de reforestación de los márgenes del río Cosanga con especies endémicas de distintos estratos para consolidar una cobertura vegetal que conecte los diferentes ecosistemas y favorezca la nidificación y alimentación de las especies de aves. Asimismo, se define una reserva de suelo que permita aprovechar los servicios ecosistémicos del espacio público a través de áreas inundables y balsas de laminación que reduzcan la susceptibilidad a la inundación. Estos espacios públicos se caracterizan por la presencia de mobiliario multipropósito que potencie la relación humano-naturaleza y funcione como detonantes de biodiversidad, la polinización y el intercambio genético de especies de avifauna local. En relación a los usos de suelo, siendo la vivienda el uso principal, se fomentan también actividades económicas que sean respetuosas con el medio ambiente, como el turismo ecológico y la agricultura sostenible.

A estas estrategias se añade la creación de nuevos espacios verdes, la revegetación de la red vial fundamental, el manejo adecuado de las intersecciones conflictivas y la promoción de actividades culturales, artísticas y de descanso. De esta manera, se promueve el resurgimiento de este espacio urbano como un sector atractivo para el turismo que dinamice la economía local e incentive nuevas opciones de negocio para los habitantes del lugar. Así se asegura un mayor equilibrio territorial que aspira a transformar el área urbana de Cosanga en un espacio sostenible que garantice seguridad, oportunidades de trabajo y calidad de vida a su población.

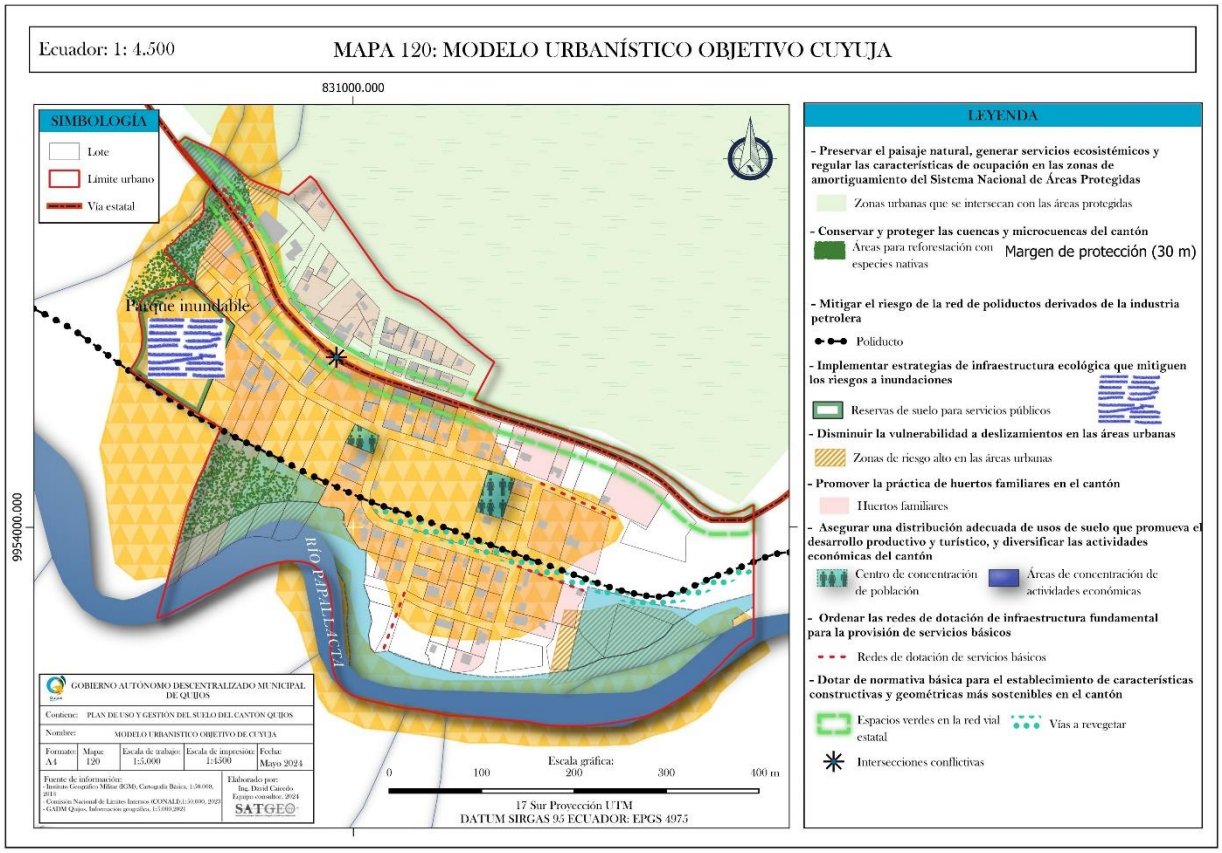
d) Modelo urbanístico cabecera parroquial Cuyuja

La cabecera parroquial de Cuyuja está localizada en una zona susceptible a riesgos al oeste de la cabecera cantonal. Hacia el norte de la red vial fundamental se identifica suelo conglomerado, con un grado importante de ocupación, que se interseca con el Parque Nacional Cayambe-Coca, mientras que la superficie restante se asienta sobre el territorio de amortiguamiento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Esta zona se enmarca alrededor de tres cuerpos de agua: el río Cuyuja al oeste, el río Papallacta al sur y el rio Victoria al este. En este contexto, se plantea un modelo urbanístico caracterizado por un nuevo metabolismo de paisaje que reconoce a la red hídrica como una infraestructura ecológica que requiere soluciones basadas en la naturaleza para mitigar los riesgos, garantizar habitabilidad y asegurar la adaptabilidad y resiliencia.

Alrededor de este planteamiento, se proponen acciones específicas para alcanzar un desarrollo sostenible en coordinación con las necesidades de la colectividad y los derechos de la naturaleza. La definición de los márgenes de protección de los ríos y quebradas, así como su reforestación y revegetación con especies que tengan sistemas radiculares profundos se insertan al modelo como elementos sustanciales para controlar los riesgos y conformar sumideros de CO2 capaces de atrapar contaminantes urbanos y fijarlos al suelo. También se integran obras de bioingeniería para la contención de taludes conforme a la estructura edafológica del suelo, así como trabajos de restauración del cauce para ampliar la capacidad conductora del río Papallacta. Estas acciones impulsan una restauración ecosistémica a largo plazo, motivando una interacción equilibrada entre el ser humano y la naturaleza.

A esta propuesta se incorpora la creación de reservas de suelo que sean utilizadas tanto para obras de infraestructura ecológica como para la implementación de equipamientos comunitarios, buscando un enfoque ecosistémico y sostenible que salvaguarde a la comunidad de los riesgos naturales. Con este mismo objetivo, se definen estrategias de consolidación en las zonas donde la dotación de servicios e infraestructura se ha concluido, así como la restricción de ocupación en áreas de muy alto riesgo a inundaciones, movimiento de masas u otras catástrofes naturales. En esta definición de áreas no susceptibles de receptar urbanización también se incluyen los márgenes de control de las redes de infraestructura lineal de alcance nacional que cruzan el asentamiento. La clave es promover una ocupación controlada que preserve la integridad de los habitantes y garantice buenas condiciones de habitabilidad.

Mapa 120: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Cuyuja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

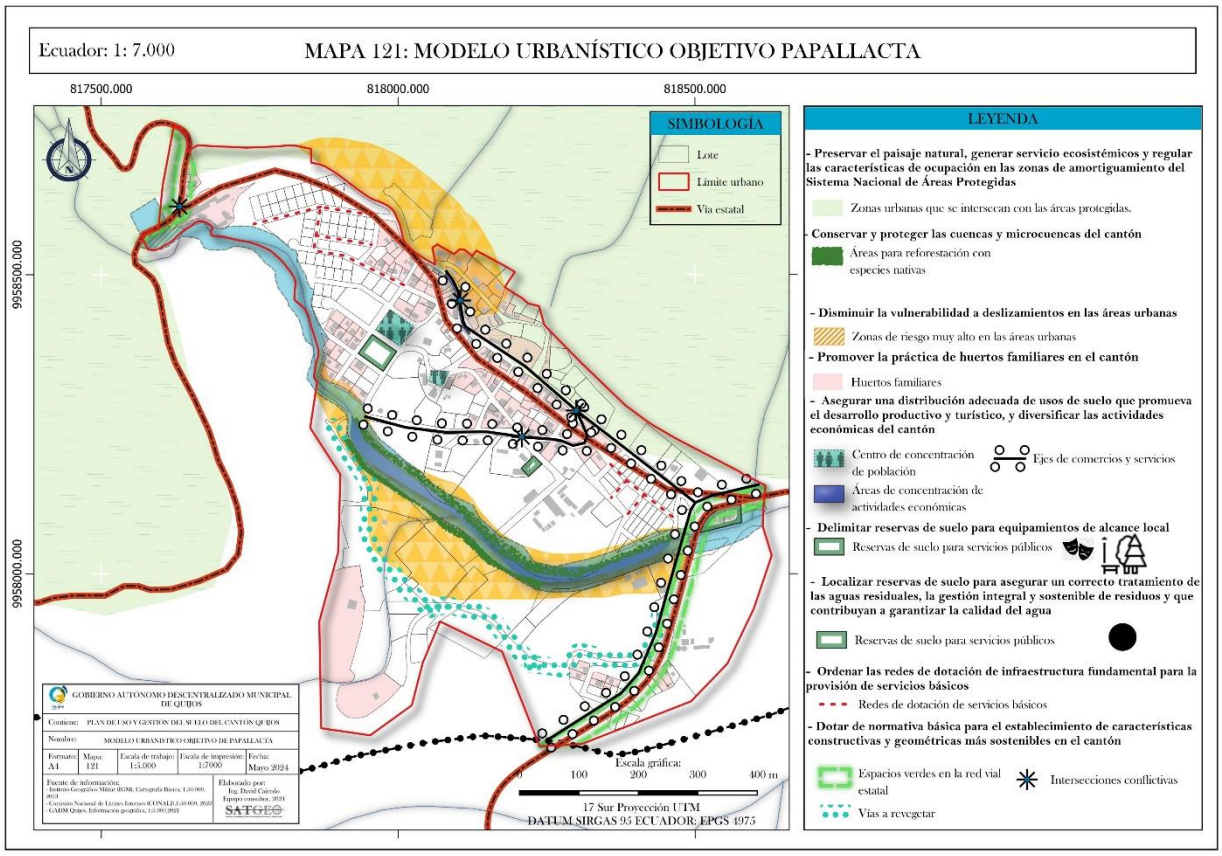
En relación al uso de suelo, se determinan ejes de comercio y servicios que estarán sujetos a condiciones especiales de funcionamiento para no afectar al uso residencial. Se identifican también áreas de concentración de actividades y de población en las que se definen usos vinculados a las actividades de la zona. En las áreas de intersección de las zonas protegidas se fijan grados de ocupación muy menores para uso residencial, facilitando únicamente el emplazamiento de actividades económicas en la red vial fundamental. El sistema vial también será objeto de reformulación de su sección transversal y del trazado longitudinal en las zonas que es posible, definiendo como esencial la reconfiguración del tramo de la red E-20 que atraviesa el asentamiento. Estas estrategias de ocupación promueven un modelo de habitabilidad que busca generar economía, resiliencia y comunidad. Así, con esta propuesta, la cabecera parroquial de Cuyuja apunta a convertirse en un asentamiento humano sostenible que prioriza la calidad de vida de su población en el marco del respeto a la naturaleza y la justicia ambiental.

e) Modelo urbanístico cabecera parroquial Papallacta

El río Papallacta se dispone a lo largo de la cabecera parroquial desde el noroeste hacia el sureste delimitando dos espacios urbanos con grados de ocupación muy diferentes. La zona norte es reconocida como en centro urbano de este asentamiento, y se caracteriza por una trama relativamente irregular con un importante número de edificaciones, mientras que la zona sur se diferencia por la presencia de equipamientos de infraestructura pública con una red vial no determinada y con predios de gran tamaño. Esta área urbana pertenece a la zona de amortiguamiento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y una

pequeña porción del sector noreste se interseca con el Parque Nacional Cayambe-Coca, el cual deberá enmarcarse en las normativas ambientales por su ubicación. Dada su proximidad al área protegida y manteniendo una densidad edificatoria y poblacional muy baja se promueve fundamentalmente su consolidación en los límites ya definidos, priorizando el uso sustentable de los recursos y mitigando los impactos ambientales que producen los procesos de urbanización.

Mapa 121: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Papallacta



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Así, en torno a las aspiraciones y deseos de la población, y los derechos de la naturaleza, se promueve una planificación urbana sostenible que mejore la calidad de vida de sus habitantes, mitigue los riesgos y garantice la conservación de la biodiversidad y el medio ambiente. Para este propósito, se delimitan áreas de protección del cuerpo de agua y se establecen características de ocupación específicas para la superficie de la zona protegida, promoviendo su revegetación y restringiendo agresivos procesos de parcelación y construcción. De esta manera, se asegura un aprovechamiento adecuado del área urbana conforme a la capacidad de acogida del suelo para la urbanización. Esta tarea de regulación es fundamental y necesaria para prevenir los peores impactos del cambio climático y al mismo tiempo satisfacer las necesidades de la población, fundamentalmente la vivienda, al igual que de los ecosistemas.

Con el interés de alcanzar un desarrollo urbano sostenible que minimice los daños contra el medio ambiente y responda a las necesidades de la población más vulnerable, se busca reconfigurar el paisaje urbano. Se plantean estrategias de actuación que apuntan a garantizar óptimas condiciones de habitabilidad y adaptabilidad que favorezcan la conectividad humano-naturaleza. Para este objeto, se demarcan reservas de suelo para nuevos equipamientos culturales y recreativos, y para la dotación de

sistemas ecológicos de saneamiento e infiltración natural que garanticen una adecuada gestión de las aguas residuales del cantón. En relación a la red vial, se identifican las intersecciones conflictivas y los tramos viales a ser reformados para apuntar hacia un tratamiento más amigable del paisaje urbano de la cabecera parroquial. Por tanto, se pretende cambiar la percepción de la población hacia las áreas urbanas como un reflejo de la cultura y la identidad de cada lugar.

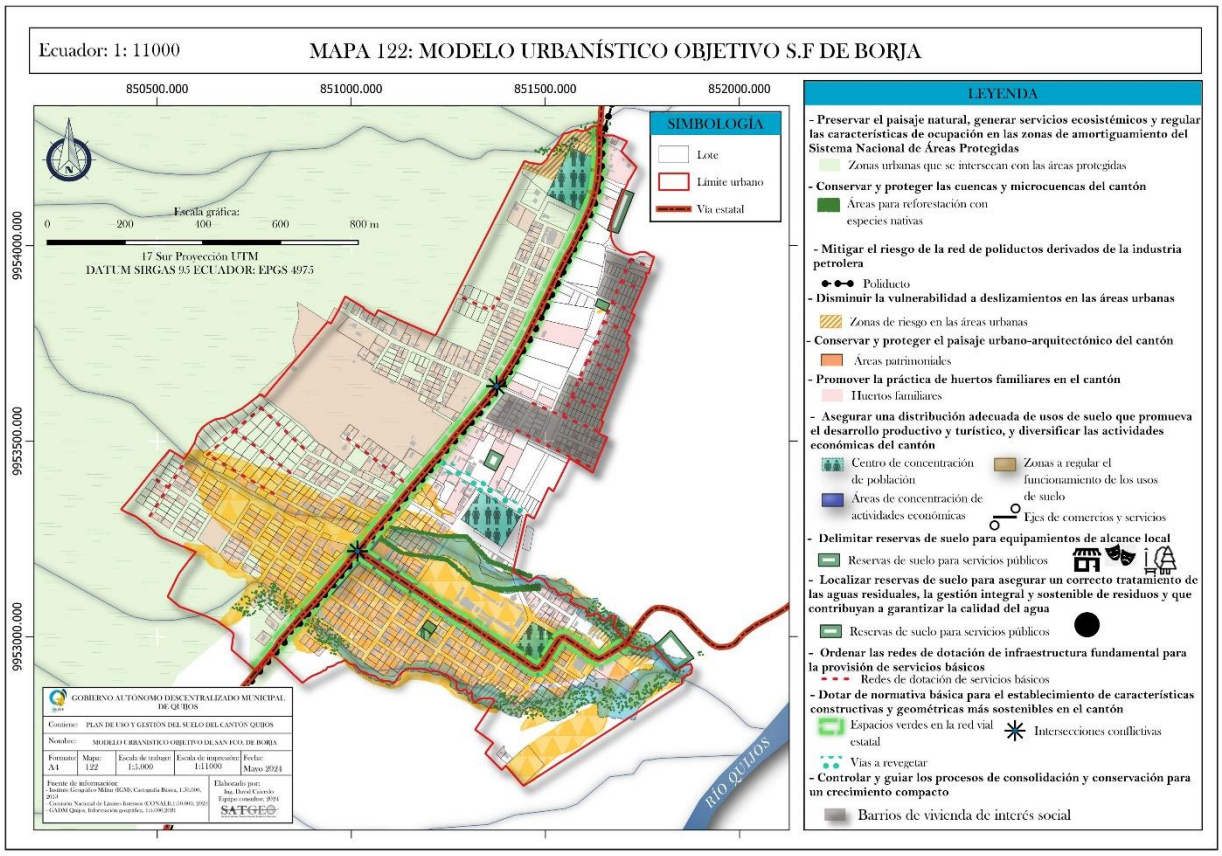
En este mismo escenario, se busca crear patrones mixtos de uso de suelo que minimicen los tiempos de viaje, incrementen las actividades económicas y promuevan un desarrollo más equilibrado. Para este fin, se determina un eje de comercio y servicios que se enmarca en la promoción de oportunidades de negocio para dinamizar la economía local y el empleo. Sin embargo, esta área será objeto de regulación de funcionamiento del uso de suelo para minimizar los potenciales conflictos que podrían presentarse con las zonas residenciales. Entonces, el modelo pretende mitigar los impactos negativos del desarrollo urbano, aprovechar los recursos disponibles, reducir la degradación ambiental, limitar la expansión urbana, y a la vez promover una mayor interacción social, generar vitalidad económica y promocionar un uso más equitativo e inclusivo de la tierra.

f) Modelo urbanístico cabecera parroquial San Francisco de Borja

Al igual que la ciudad de Baeza, San Francisco de Borja se encuentra atravesada por tres cuerpos de agua que desembocan en el río Quijos: las quebradas La Misión y La Florida hacia el sur, y el río San José al norte. Cerca de la mitad de la superficie de esta cabecera parroquial se caracteriza por estar localizada en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, concretamente en la zona de uso sostenible del Parque Nacional Cayambe-Coca y el espacio restante pertenece a la zona de amortiguamiento del mismo Parque Nacional, como también ocurre en todas las áreas urbanas del cantón. En este sentido, se plantean estrategias de uso y ocupación del suelo que apuntan a la consolidación del área urbana priorizando la ocupación en los espacios donde los procesos de urbanización se han concluido y estableciendo estrategias de ocupación amigables con el medio ambiente, especialmente se debe tratar los sectores conglomerados que se encuentran en intersección con el área protegida, los cuales se excluyen de la zona urbana.

Bajo este escenario, se establecen áreas de protección para la red hidrográfica que cruza el asentamiento y la revegetación con especies nativas de las zonas protegidas donde el proceso de ocupación del suelo aún es muy menor. Con el propósito de revitalizar la imagen urbana de San Francisco de Borja, se propone también la reconfiguración de la sección transversal de la ruta panamericana en el trayecto que recorre la ciudad, así como de ciertos tramos de la red vial local. En este marco, se busca mejorar el trazado en las intersecciones entre la carretera y las arterias urbanas. Así se pretende reconfigurar el actual sistema vial y plantear un sistema de infraestructura ecológica que conecte a personas y especies de flora y fauna de las áreas protegidas del cantón.

Mapa 122: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

El objetivo es crear un asentamiento que garantice los derechos de sus habitantes en cuanto al acceso a una buena calidad de vida, así como los derechos de la naturaleza para apuntar hacia un desarrollo armonioso y equilibrado del cantón. En esta línea, para proteger la vida acuática y garantizar una dotación de agua segura para el ser humano, se plantean reservas de suelo para el manejo y gestión adecuado de las aguas residuales. También se proponen nuevas áreas de recreación que promocionan el deporte, la cultura y el arte, se demarca el área urbano-patrimonial y se potencializan los espacios públicos existentes como centros de concentración de población y actividades para la construcción de lazos intra e intergeneracionales. Se delimitan y demarcan los principales ejes de comercio y servicios, así como las zonas conflictivas en cuanto a uso de suelo para el planteamiento de estrategias de regulación cuando amerite. De esta manera, se busca promover modalidades de consumo y producción sostenibles conforme a las condiciones territoriales, geográficas, sociales, económicas y culturales de la parroquia.

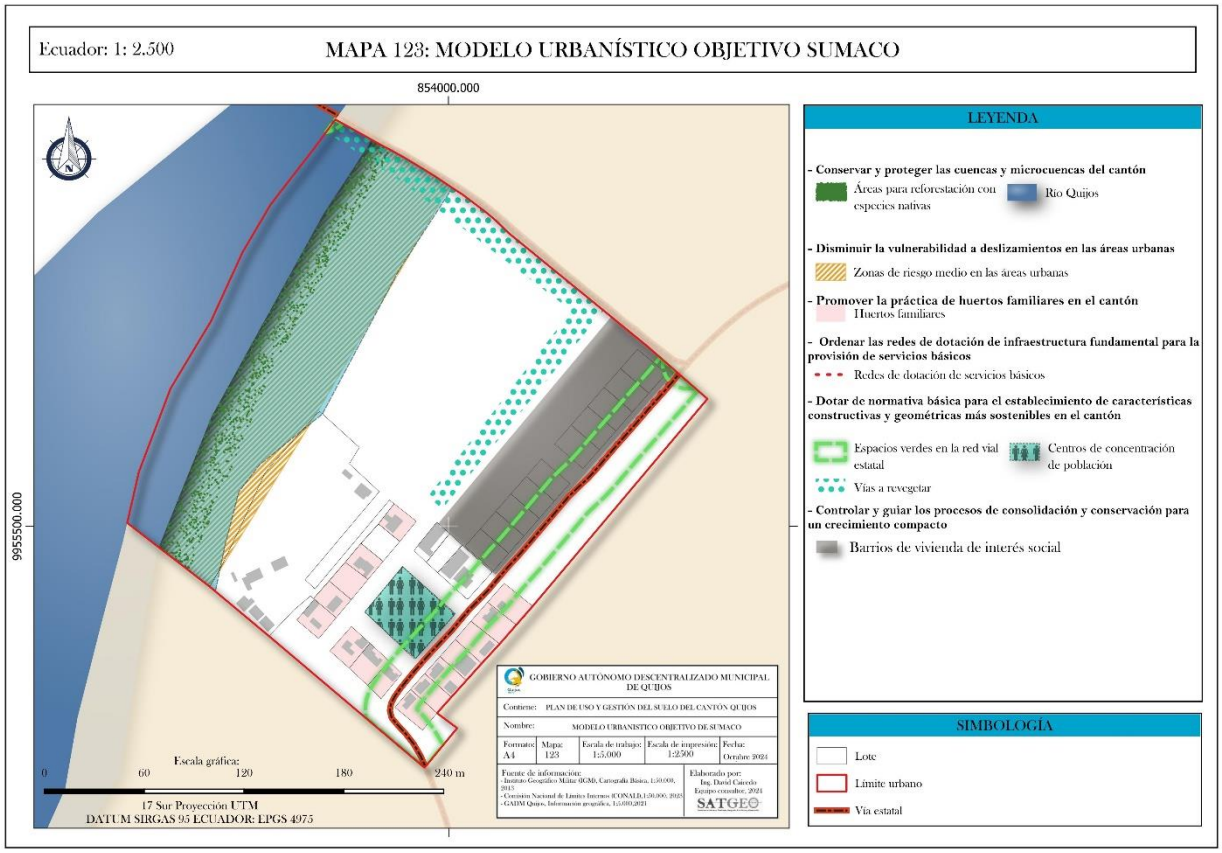
Como se observa, el modelo de San Francisco de Borja mantiene una visión sistémica que apunta hacia la interacción dinámica entre el sistema ambiental, social y económico, colocando a la población en el centro de la propuesta.

g) Modelo urbanístico cabecera parroquial Sumaco

El área urbana Sumaco es la cabecera parroquial menos ocupada del cantón Quijos. Esta zona se encuentra limitada al noroeste por el río Quijos y hacia el sur por la red vial interparroquial. Frente a las condiciones demográficas actuales y su potencial natural, se proponen estrategias que incentiven la

economía local en el marco de la promoción del turismo ecológico y comunitario, que incentiven a la población a permanecer en el sector. Así, se plantea la conformación de un eco-asentamiento que busca la sostenibilidad desde un enfoque ecológico para asegurar buenas condiciones de habitabilidad, ser amigable con el medio ambiente, optimizar los actuales recursos y generar fuentes de trabajo. Este modelo urbanístico garantiza el bienestar de las personas en torno a la renovación del espacio público, la promoción de actividades económicas que respeten la naturaleza y una mejora constante de la calidad de vida de su población.

Mapa 123: Modelo Urbanístico Objetivo de la cabecera parroquial Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Bajo este objetivo, se demarca un margen de protección de 100 m del río Quijos, el cual debe ser reforestado con especies endémicas de radiculares profundos en la zona más próxima al cuerpo de agua para evitar problemas relacionados con inundaciones en temporadas invernales. Muy cerca de este espacio se traza una reserva de suelo para actividades turísticas y recreativas que incentiven el turismo y dinamicen la economía local. En la tarea de ordenar la red vial, es preciso reconfigurar la sección transversal de la carretera interparroquial y revegetar las vías que rodean al coliseo. En el centro urbano, es preciso definir usos de comercio y servicios que, sin alterar el funcionamiento del uso vivienda, creen nuevas oportunidades de empleo para la población. Se promueve también el cultivo a pequeña escala en pequeños huertos urbanos y el uso de técnicas de construcción tradicionales para evitar mayores degradaciones al entorno natural. Así, el modelo urbanístico de Sumaco aspira a contribuir a la construcción de un asentamiento más ecológico y sostenible que mejore integralmente las formas de vida y trabajo de su población.

7.2. Suelo Rural

7.2.1. Determinación de los polígonos de intervención territorial

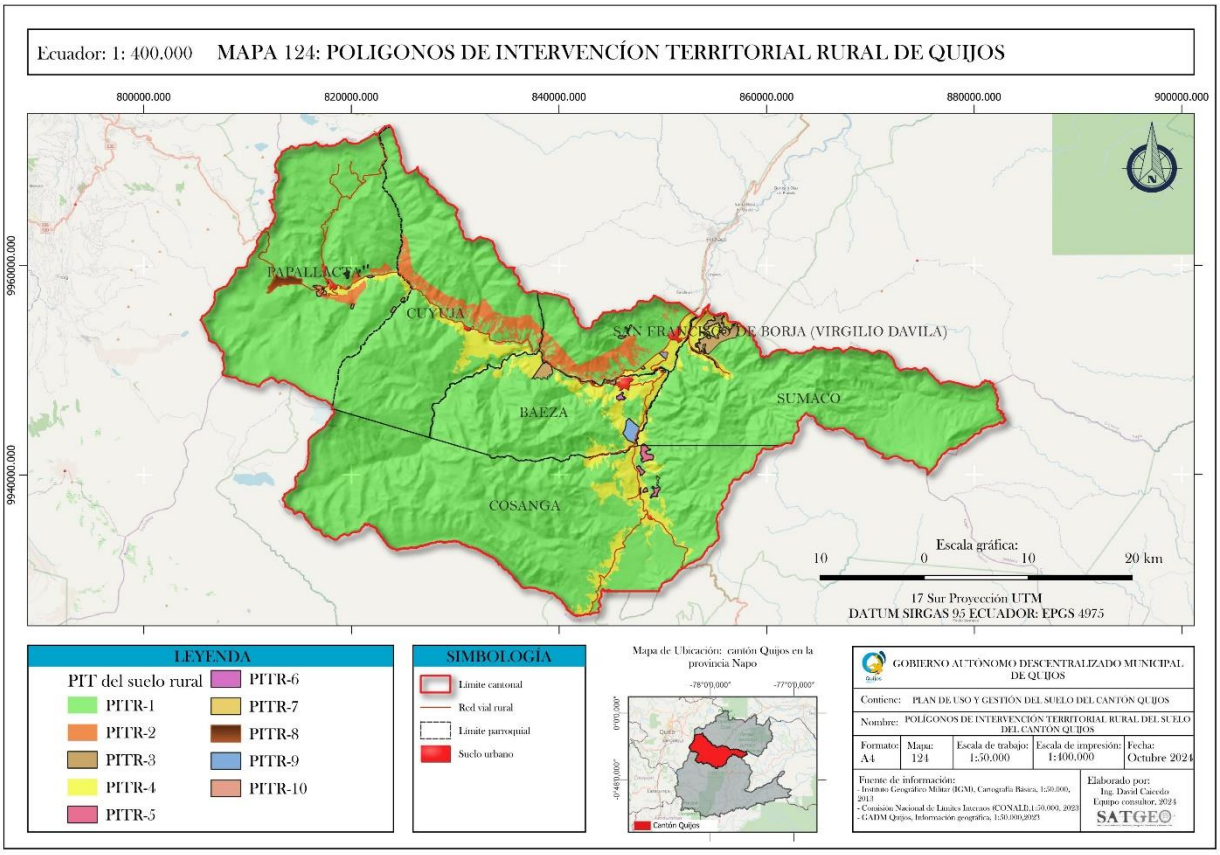
Para la determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), en el caso del área rural se han considerado dos factores importantes: la subclasificación del suelo ya establecida dentro del componente estructurante del PUGS 2021-2033 y la definición del modelo objetivo para el sector rural.

Justamente, los Polígonos de Intervención Territorial son definidos como: *"las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme al artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo"* (Ref. No. 005-CTUGS-2020).

Los Polígonos de Intervención en los sectores rurales se han realizado mediante un cruce de información de los siguientes parámetros: uso del suelo, cobertura del suelo, pendientes, nivel de riesgos, Sistema Nacional de Áreas Protegidas y las infraestructuras de alto impacto, como en el caso de Quijos, las líneas de transporte de hidrocarburos, estaciones de bombeo y transporte de agua. Los resultados de esto siempre se han ajustado a la clasificación y subclasificación del suelo establecida en el componente estructurante.

En el caso del cantón Quijos, se ha realizado la designación de los PIT en relación con la caracterización mencionada anteriormente, adaptada a la realidad de cada parroquia, motivada precisamente por algunas diferencias muy divergentes que existen entre parroquias como Sumaco y Papallacta, por ejemplo. Aunque la misma LOOTUGS establece que la asignación de tratamientos y subclasificación del suelo se define independientemente de la división político-administrativa. A continuación, se presentan los polígonos resultantes por parroquia.

Mapa 124: Polígonos de intervención propuestos para el sector rural de Quijos



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 86: Superficies de los Polígonos de intervención propuestas para el sector rural de Quijos

PIT	Área ha	%
PITR-1	141108,41	88,89
PITR-2	4747,02	2,99
PITR-3	955,85	0,6
PITR-4	11013,12	6,94
PITR-5	215,55	0,14
PITR-6	33,46	0,02
PITR-7	4,72	0
PITR-8	238,92	0,15
PITR-9	327,17	0,21
PITR-10	90,78	0,06

Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

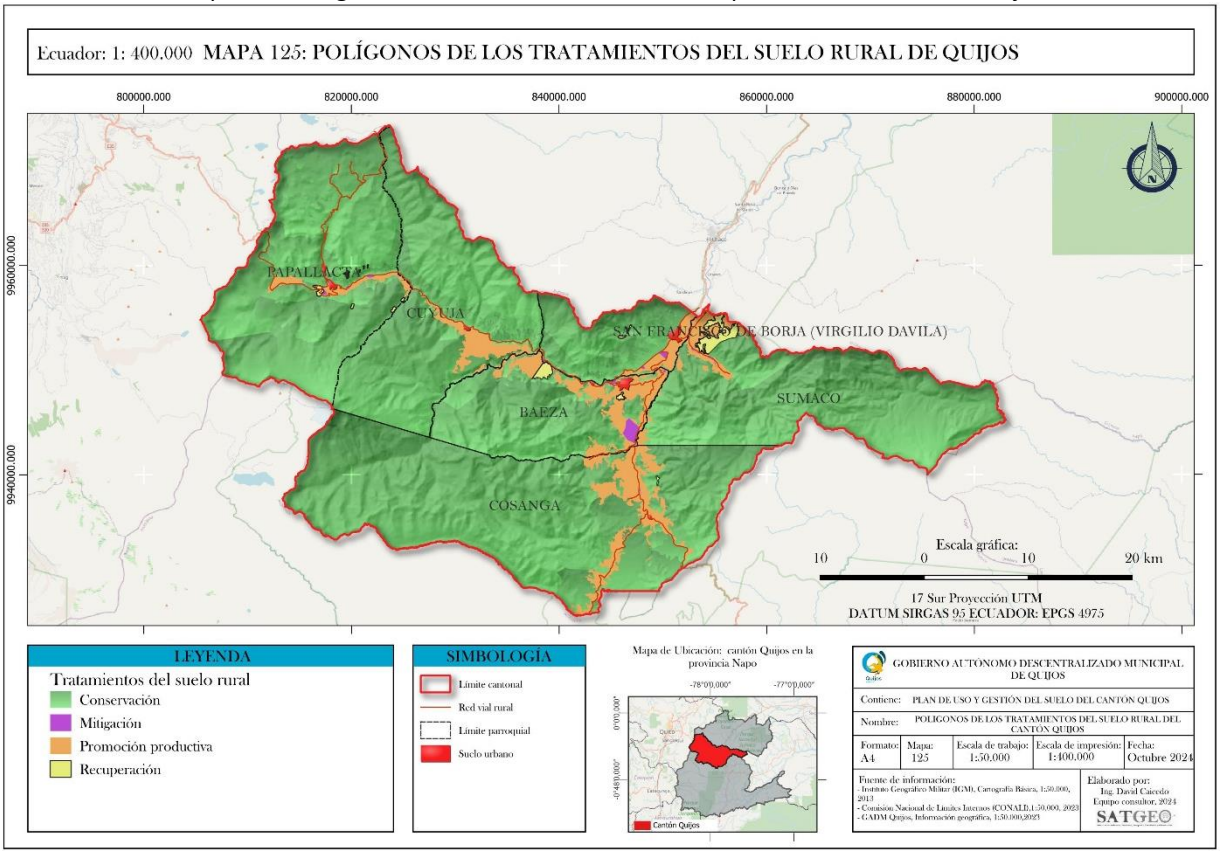
7.2.2. Asignación de tratamientos urbanísticos

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico. Para la determinación de los tratamientos, se ha

considerado lo establecido en la LOOTUGS en su artículo 42, excepto aquellos relacionados con el suelo rural de expansión urbana, ya que esta subclasificación no se ha contemplado dentro del PUGS 2021-2033.

El criterio para la asignación de los tratamientos se ha basado principalmente en la información obtenida dentro del capítulo 3 y parte del diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). En el caso de las áreas rurales, la principal influencia se relaciona con la presencia de áreas protegidas que abarcan la mayoría del territorio. Asimismo, se ha considerado la subclasificación de aprovechamiento, donde se han delimitado los derechos de vía y las franjas de protección de infraestructura lineal estratégica, con la intención de evitar su invasión o mal uso. Finalmente, realidades territoriales como las coberturas de uso de suelo, las pendientes y la geomorfología crean zonas homogéneas que pueden ser tratadas mediante un tratamiento que abarque todos los usos complementarios, restringidos y prohibidos.

Mapa 125: Polígonos de los Tratamientos del suelo para el sector rural de Quijos



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 87: Superficies de los Tratamientos del suelo para el sector rural de Quijos

Tratamiento	Área ha	%
Conservación	145855,43	91,89
Mitigación	417,95	0,26
Promoción Productiva	11472,31	7,23
Recuperación	989,31	0,62

Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.2.3. Definición de aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de uso, ocupación y edificabilidad. Por lo tanto, de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y la ocupación del suelo que regularán las actividades que se desarrollen sobre cada polígono de intervención.

a) Uso de suelo

Se entiende como uso del suelo al destino asignado al suelo, con una relación coherente a su clasificación y subclasificación. Los usos de suelo pueden ser de carácter general o de carácter específico, es decir, pueden contener una subclasificación.

Dentro de cada polígono de intervención territorial se ha determinado un único uso de suelo general; para el caso de los usos de suelo específicos se ha determinado la compatibilidad de usos de suelo. Es decir, a partir del uso de suelo principal, se ha definido los usos del suelo complementarios, los usos de suelo restringidos y los usos de suelo prohibidos, en concordancia con el artículo 23 de la LOOTUGS. Para definir los diferentes usos de suelo, se han utilizado los destinos de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 de la Resolución Nº 0005-CTUGS-2020. Se considera prudente citar las categorías de los usos específicos según lo establece la normativa vigente:

- Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señalen de forma específica.
- Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no está permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

a-1). Asignaciones de los usos de suelos principales, complementarios y compatibles en unidades de ordenación urbanística

En el sector rural, en el caso del cantón Quijos, las actividades humanas han generado distintas dinámicas. Entre las más destacadas se encuentra la actividad de proveer materia prima como alimentos (agricultura y ganadería), esparcimiento (turismo y recreación) y servicios ambientales (paisaje, captura de carbono, generación de agua). Otro tipo de actividades que se desarrollan en Quijos con menor intensidad son las plantaciones forestales, acuícolas e industriales, destacando que esta última dentro del cantón Quijos se refiere a una red de infraestructura lineal que tiene como objetivo transportar hidrocarburos hacia el puerto de Esmeraldas. Por lo tanto, los emplazamientos más destacados son las estaciones de bombeo. Debido a las condiciones físicas descritas en capítulos anteriores, existen generadores de electricidad que se consideran como actividades industriales. Cabe indicar también que todos estos proyectos son de carácter estratégico para el estado debido a las finalidades que tienen.

Una correcta asignación de usos de suelo contribuye a proteger y potenciar los elementos valiosos o necesarios para la sustentabilidad del territorio. La presencia de áreas protegidas marca las tendencias de las actividades humanas en el sector rural. Por lo tanto, las asignaciones de uso tienen como función real limitar el usufructo de los mismos, respetar los derechos de la naturaleza, prevenir la ocurrencia de desastres y preservar la vida de las personas al localizar técnicamente las actividades del territorio. Haciendo referencia a los destinos de los usos de suelo para cada PIT, se han desarrollado los siguientes usos específicos:

Uso de suelo rural vinculado a la Vivienda - Residencial

Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Tabla 88: Asignaciones de uso suelo residencial para el sector rural

General	Especifico
A1 Residencial de baja densidad	A1.1 Vivienda

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro del sector rural, este uso de destino se utiliza para la vivienda de pernoctación, hábitat privado y desarrollo personal. Por lo tanto, los usos residenciales de mediana y alta densidad se darán únicamente dentro del suelo urbano.

Uso de suelo rural vinculado a Comercio y de servicios

Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 89: Asignaciones de uso suelo comercial y servicios para el sector rural

General	Especifico
B Comercial y de servicios	B1. Comercios de abastecimiento cotidiano
	B2. Servicios personales y afines a la vivienda
	B3. Comercio de materiales de contrucción y elementos accesorios
	B4. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal
	B5. Servicios alimenticios
	B6. Servicios de turismo, recreación y afines

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro del sector rural, este uso de destino se utiliza únicamente para viviendas que realizan alguna actividad económica adicional a sus actividades en el campo. Por lo tanto, se determinan comercios de abastecimiento cotidiano y servicios personales y afines a la vivienda que podrían darse dentro del sector rural. Los usos de suelo más específicos serán determinados dentro del suelo urbano, por tanto, los usos específicos tendrán la misma numeración que los establecidos en esa asignación para dicho uso.

Uso de suelo rural vinculado a Industrial

Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales, los usos industriales serán permitidos únicamente en los PIT que han sido delimitados con este uso. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

Tabla 90: Asignaciones de uso suelo industrial para el sector rural

General	Especifico
D1 Industrial de bajo impacto	D 1.1 Laboratorios de análisis de vegetales, animales, agua, suelos plaguicidas, etc. D1.2 Depósito y distribución de GLP 3000 a 500 unidades D1.3 Molienda de harina y similares D1.4 Piladoras D1.5 Secado de granos D1.6 Pasteurizadora y lácteos menores a 10000 l/día D1.7 Camales menor a 100 animales/mes D1.8 Panificadoras y pastelerías D1.9 Producción de galletas y fideos D1.10 Producción de conservas y sopas D1.11 Producción de fibras e hilos crudos, texturizados y lanas D1.12 Producción de telas planas y de punto D1.13 Producción de alfombras y tapetes D1.14 Producción de cortinas, pañería, lonas, cuerdas y otros D1.15 Producción de prendas y ropas tejidas D1.16 Texturizado y tinturado de piel y cuero D1.17 Confección de zapatos, caucho y cuero D1.18 Embotelladora de agua y hielo D1.19 Producción de jarabes y concentrados D1.20 Aserraderos D1.21 Fábricas de madera reconstruida, chapa, madera terciada, cornisas, modulares y pallets de madera D1.22 Imprentas D1.23 Producción de ladrillos y tejas menor a 2000 unidades/mes D1.24 Producción de jabones y compuestos de limpieza y aseo D1.25 Producción de tintas de impresora D1.26 Construcción de Forja y estampado de metales D1.27 Producción de herramientas de mano, ornamentales, arquitectónicos y estructurales D1.28 Producción de calderas, tanques y contenedores D1.29 Producción de resortes, alambres, tuercas, pernos, etc. D1.30 Producción de muebles de hogar y oficina D1.31 Elaboración de joyería y platería D1.32 Elaboración de juguetes y juegos D1.33 Elaboración de señalética D1,34 Instalación de Repetidores de televisión D1.35 Instalación de Antenas de radio D1.36 Instalación de Antenas base de celular D1.37 Mecánica automotriz y vulcanizadora D1.38 Lavandería y tintorería D1.39 Exequias sin crematorio D1.40 Almacenamiento de desechos no peligroso y orgánicos D1.41 Repartos militares y policiales sin polvorines
D2 Industrial de mediano impacto	D2.1 Rellenos sanitarios y botaderos D2.2 Termoeléctricas D2.3 Estaciones de servicio (gasolinera) con lubricadora y lavadora

General	Especifico
	D2.4 Escombreras D2.5 Repartos militares y policiales con polvorines D2.6 Helipuertos D2.7 Teleféricos, aerosillas y similares D2.8 Elaboración de alimentos para animales D2.9 Extracción y producción y refinación de aceites y grasas animales D2.10 Producción de confites y chocolates D2.11 Producción de comidas congeladas D2.12 Producción de alimentos secos deshidratados D2.13 Pasteurizadora y lácteos mayores a 10000 l/día D2.14 Camales de 100 a 500 animales/mes D2.15 Producción y proceso de café y té D2.16 Producción de otros tipos de alimentos y bebidas sin alcohol D2.17 Producción de sazonadores y aderezos D2.18 Producción de telas de revestimiento con titulación y estampados D2.19 Corte y preservación de madera D2.20 Producción de ladrillos y tejas 50000 y 20000 unidades/mes D2.21 Producción de tintes y pigmentos sintéticos D2.22 Producción de químicos de base orgánicos, madera, gomas, crudo cíclico y alcohol D2.23 Formulación de fertilizantes nitrogenados, fosfatados y base de potasio D2.24 Formulación de pinturas, recubrimientos y adhesivos D2.25 Producción de plásticos fundas, tubería, espuma, botellas, etc. D2.26 Producción de alfarería, cerámica y grifería D2.27 Producción de vidrio y sus derivados D2.28 Producción de alúmina y aluminio D2.29 Producción de hardware, componentes electrónicos D2.30 Producción de maquinaria agrícola, construcción petróleo, gas, etc. D2.31 Producción de colchones D2.32 Producción de equipo medico D2.33 Exequias con crematorio D2.34 Almacenamiento, recolección y eliminación de desechos especiales D2.35 Producción de electrodomésticos
D3 Industrial de alto impacto	D3.1. Centro de acopio y transporte de GLP mayor a 3000 cilindros D3.2. Fabricación de productos de petróleo y carbón. (asfalto, aceites, grasas y carbón) D3.3. Fabricas con almacenamiento de combustible líquido hasta 600 gal D3.4. Extracción y refinación de aceites y grasas vegetales D3.5. Producción y proceso de azúcar D3.6. Camales producción mayor a 500 animales/mes D3.7. Producción de bebidas gaseosas D3.8 Producción de bebidas alcohólicas D3.9 Producción de tabaco, cigarrillos y derivados D3.10 Producción de papel (molinos, pulpa, sanitario, celulosa y carbón vegetal) D3.11 Producción de ladrillos y tejas mayor a 50000 unidades/mes D3.12 Producción de petroquímicos y gas industrial D3.13 Químicos a base inorgánica (cloro, carbón activado, elastómeros y peróxidos) D3.14 Producción de cauchos sintético y resinas (fibras, filamentos artificiales y sintéticas)

General	Especifico
	D3.15 Procesamiento de cauchos (llantas, reencauchado, correas mangueras y otros). D3.16 Producción de hormigón, carbonatos y cementos D3.17 Producción de abrasivos D3.18 Producción de hierro, acero y ferroabraciones D3.19 Fundidoras de metales y aleaciones D3.20 Producción y ensamble automotriz, motores, partes D3.21 Almacenamiento, recolección eliminación de desechos peligrosos D3.22 Gestión de sustancias químicas peligrosas
D4 Industrial de alto riesgo	D4.1 Desarrollo y producción de hidrocarburos D4.2 Industrialización de hidrocarburos D4.3 Almacenamiento y transporte de hidrocarburos y sus derivados (estaciones de bombeo y poliductos, oleoductos, gasoductos D4.4 Producción de explosivos y pirotecnias

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Este uso de destino se refiere a territorios localizados en áreas muy específicas, donde ya se han implementado actividades industriales, como las catalogadas de alto riesgo en el caso del transporte de hidrocarburos, o en sectores como la Y de Baeza, donde en la actualidad no existe infraestructura de este tipo.

Uso de suelo rural vinculado a Equipamiento

Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 91: Asignaciones de uso suelo equipamiento para el sector rural

General	Especifico
E Equipamiento	E.2. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
	E.3. Equipamiento de apoyo a la producción

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro del sector rural, este uso de destino se utiliza únicamente para asentamientos dispersos donde ya exista en la actualidad equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial. Al no ser sectores urbanos, únicamente se aplicará equipamiento para la producción, ya que son sectores del sector rural, para lo cual se deberá tener las respectivas autorizaciones de las entidades competentes. Los usos de suelo más específicos serán determinados dentro del suelo urbano, y, por tanto, los usos específicos tendrán la misma numeración que los establecidos en esa asignación para dicho uso.

Uso de suelo rural vinculado a Agropecuario

Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos

concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 92: Asignaciones de uso agropecuario para el sector rural

General	Especifico
G Agropecuario	G1. Agrícola G2. Pecuaria G3. Establos G4. Almacenamiento de material y productos agropecuarios G5. Crianza Industrial G6. Animales menores: aves de corral, cuyes, cerdos G7. Depósitos de abono orgánico G8. Pastos (henos y cortes de igualación) G9. Construcciones ligadas a ganadería, agricultura, G10. Infraestructura de producción de leche G11. Edificaciones de primera transformación de producto G12 Viveros. G13. Invernaderos. G14. Cultivos ciclo corto y mediano G15. Cultivos largo plazo y permanente G16. Quintas, fincas integrales G17. Piscicultura. G18 Recreación y turismo

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro de este uso de suelo se permite la residencia de baja densidad, debido al bajo coeficiente de ocupación del suelo, como establece el mismo artículo 33 de la Resolución Nº 0005-CTUGS-2020.

Uso de suelo rural vinculado a Forestal

Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 93: Asignaciones de uso Forestal para el sector rural

General	Especifico
H Forestal	H1 Forestal de Protección H2 Forestal de Producción H3 Construcciones ligadas a forestación H4 Almacenamiento de material y productos H5. Edificaciones de primera transformación de producto

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Dentro de este uso de suelo, es importante establecer que debe existir reposición permanente del cultivo maderable, para evitar la explotación maderera de otros territorios fuera de los límites establecidos, como establece el mismo artículo 33 de la Resolución Nº 0005-CTUGS-2020. Además, se debe considerar todos los permisos de la autoridad ambiental nacional para ejercer la actividad.

Cultivos de árboles para producción de maderas como el cedro, aliso, canelo, nogal, el cauchillo, sangre de gallina, colorado, cedrillo, canelo amarillo que son de la zona y se utilizan para diferentes fines.

Uso de suelo rural vinculado a Acuícola

Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Tabla 94: Asignaciones de uso Acuícola para el sector rural

General	Especifico
I Acuícola	G17 Piscicultura.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Este uso de suelo tiene una actividad muy reducida dentro del sector rural, donde los espejos de agua de las piscinas de crianza no sobrepasan los 30X10 m, y por lo general se encuentran en los sectores agropecuarios como San Francisco de Borja y Sumaco, por lo cual se tomaría como parte del uso agropecuario G17.

Uso de suelo rural vinculado a Protección Ecológica

Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Tabla 95: Asignaciones de uso de protección Ecológica para el sector rural

General	Especifico
J Protección ecológica	J1. Protección de cuerpos de agua, arroyos y cursos de agua para riego J2. Protección de ojos de agua para consumo humano J3. Corredor ecológico J4. Turismo sostenible J5. Crianza de animales menores para autoconsumo J6. Huertos familiares J7. Zonas de protección: (Instalación de límites físicos (hitos y rótulos) y de señalamiento de zona de protección. Regeneración natural, Investigación científica, Monitoreo biológico, Observación del paisaje. Construcción de infraestructura con fines científicos y gestión del área protegida (ejemplo: estaciones científicas, estaciones climatológicas, hidro-meteorológicas, entre otras)). J8. Zonas de recuperación: (Recuperación (activa o pasiva) o restauración ecológica. Reforestación con especies silvestres propias de los hábitats o ecosistemas. Instalación de señalética informativa. Educación e interpretación ambiental y observación del paisaje. Visitas guiadas. Investigación científica, monitoreo biológico.

General	Especifico
	Prevención y combate de incendios. Control y vigilancia. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Infraestructura para gestión del área protegida). J9. Zonas de uso público, turismo y recreación: (Educación ambiental, Visitas guiadas. Recorridos de observación. Interpretación ambiental y observación del paisaje. Establecimiento de infraestructura para administración y operación del área protegida, campamentos, miradores, senderos, torres de observación, casetas de vigilancia, salón de usos múltiples y centros de interpretación. Señalamientos restrictivos e informativos. Infraestructura para actividades turísticas sostenible, Infraestructura para agua potable, energía eléctrica y drenaje con la respectiva aprobación del Ministerio de Ambiente y Agua). J10. Zonas de uso sostenible: (Manejo de residuos sólidos y líquidos. Uso de energías renovables. Infraestructura y servicios básicos con estándares ambientales. Infraestructura para manejo y prevención de riesgos. Establecimiento de señalamientos informativos, preventivos y restrictivos. Establecimiento de áreas verdes (con especies nativas propias del sector), recreativas y deportivas. Control de plagas y enfermedades fitosanitarias. Aprovechamiento sostenible de recursos naturales. Ordenamiento de asentamientos humanos. Establecimiento de proyectos que generen alternativas para el desarrollo de la población y disminuyan o detengan el avance de las áreas intervenidas en zonas de protección o restauración. Infraestructura para la gestión del área protegida, infraestructura para actividades turísticas sostenibles).

Fuente: PMPNCC-2021.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Este suelo está destinado para áreas de protección, especialmente aquellas que se encuentran dentro de las Áreas Protegidas del Estado. Por lo tanto, los usos específicos J7, J8, J9 y J10 son actividades humanas permitidas dentro de los planes de manejo de las áreas protegidas PN. Cayambe Coca y PN Antisana. Sin embargo, es importante aclarar que toda actividad que se genere dentro de las zonas de protección deberá contar con la autorización previa de la Autoridad Ambiental Nacional, según lo establecido en la Constitución de la República y el Código Orgánico de Ambiente.

Uso de suelo rural vinculado a Aprovechamiento Extractivo

Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Tabla 96: Asignaciones de uso Aprovechamiento extractivo para el sector rural

General	Especifico
K Aprovechamiento extractivo	K1. Libre aprovechamiento de material para la construcción K2. Instalación y operación de trituradores de material pétreo y otros minerales K3. Almacenamiento, transporte y comercialización

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Este uso se encuentra definido directamente para la extracción de minería de áridos y pétreos, existente dentro del cantón Quijos, la cual se realiza en los lechos de ríos que están definidos directamente por la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM) y el Ministerio de Recursos No Renovables. Por lo tanto, la definición de estos sectores es establecida según lo establece el literal k) del artículo 33 de la Resolución Nº 005-CUTGS-2020.

Uso de suelo rural vinculado a Protección de Riesgos

Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Tabla 97: Asignaciones de uso Protección de riesgos para el sector rural

General	Especifico
L Protección de riesgos.	L1 Protección de Riesgos Naturales y Antrópicos

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Este uso se encuentra definido por ser superficies donde la pendiente, la humedad y la erosión han hecho que estas tierras representen un riesgo para toda actividad, así como para la infraestructura y la sociedad. Particularmente en el caso del cantón Quijos, son espacios definidos por la presencia de infraestructura lineal de transporte de hidrocarburos, que debido a su alto riesgo pueden causar daños a todo lo que se encuentre en su cercanía. Por lo tanto, se han establecido las franjas de restricción de estas infraestructuras.

b) Ocupación del suelo

b-1). Ocupación de usos diferentes a la vivienda dentro del sector rural

Es importante señalar que todo uso para ser emplazado en un polígono de intervención territorial deberá cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.

En términos de compatibilidad de usos, la prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley. Todo uso que afecte el normal desarrollo del uso principal será cancelado su permiso de funcionamiento.

b-2). Tamaño del predio

En el caso del tamaño del predio rural, se ha realizado el análisis basado principalmente en tres factores. Primero, se considera la forma del terreno en los sectores rurales del cantón Quijos. Para establecer los lotes mínimos, se toma como referencia el mapa de pendientes y, de acuerdo a los porcentajes de inclinación, se determina la permisividad para el establecimiento de los mismos.

El segundo factor se relaciona con la cobertura del suelo y la declaración de áreas de protección, teniendo en cuenta las restricciones legales y las limitaciones que enfrenta la población para desarrollar actividades económicas en estos territorios. Se destaca que aproximadamente el 27% de la Población Económicamente Activa (PEA) se dedica a la ganadería como actividad principal. Considerando esta información, también se toman en cuenta datos como la cantidad de animales, pues de acuerdo al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y las razas de ganado existentes en el cantón, se requiere al menos 1 hectárea por animal. Según el catastro rural, donde se considera el porcentaje del tamaño promedio de los lotes, se estima que alrededor del 30% de los lotes tienen superficies de hasta 5 hectáreas.

Sin embargo, esta información resulta insuficiente al momento de calcular el tamaño mínimo del lote, por lo que es necesario combinarla con otros datos encontrados en el territorio. Por ejemplo, la cantidad de habitantes y familias. Solo se han identificado 2 sectores con una población superior a los 100 habitantes, como son El Tambo y Campo Libre. Además, se agrega que el tamaño mínimo de una unidad de producción agropecuaria familiar, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), es de 500 m2. No obstante, este factor se debe considerar para poblaciones en situación de extrema pobreza. Según los datos obtenidos durante el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el nivel de pobreza es del 39%, estando por encima del promedio nacional que se encuentra en el 27%.

Por lo tanto, para el cálculo del tamaño mínimo del lote, se han considerado todas estas circunstancias y condiciones específicas de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT).

b-3). Frentes y retiros

Dentro del sector rural y especialmente en Quijos, debido a su morfología, los predios en su mayoría no tienen formas regulares, especialmente en parroquias como Cuyuja y Papallacta, donde el relieve montañoso dificulta este tipo de delimitación regular. Para establecer un frente mínimo, se busca que el predio tenga, en primer lugar, una forma regular cuadrada o rectangular, con una proporción de frente-fondo de 1:1 y 1:5. Además, se requiere que el frente tenga obligatoriamente un acceso vial. Por ejemplo, para un terreno rural de 5000 m2, sería ideal un frente entre 50 y 70 metros. Sin embargo, debido a las condiciones geográficas del cantón y a las formas irregulares de los predios rurales, al no contar con un catastro, se mantendrá un frente mínimo entre 25 y 50 metros, excepto para los predios en el uso de suelo general industrial, donde las dimensiones del lote podrían ser menores.

En cuanto a los retiros laterales y posteriores, se espera que exista un respeto al espacio entre vecinos, por lo que se debería establecer un retiro mínimo de 5 metros en ambos casos. Sin embargo, se podrían permitir retiros de hasta 3 metros en casos particulares de predios que posean lotes menores al mínimo propuesto.

b-4). Tipo de Implantación

Al tratarse de sectores rurales, se busca que las construcciones sean aisladas debido al amplio espacio disponible en estos predios. Se asume que el uso principal es el de la práctica agropecuaria, por lo que el espacio destinado para una construcción que incluya una vivienda unifamiliar y actividades agrícolas debe contemplar un porcentaje para infraestructura de trabajo, caminos, sistemas de riego y tecnificación. Se recomienda que este porcentaje sea de al menos el 15%, incluyendo la vivienda. Sin embargo, en el caso

de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), se recomendará un porcentaje específico según los factores físicos de cada sitio.

b-5). Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S)

Es el indicador urbanístico que relaciona la superficie de emplazamiento de una o varias edificaciones existentes en el lote con la superficie total del mismo, expresado en números relativos. Se calcula dividiendo la superficie construida en planta baja entre la superficie del lote y multiplicando el resultado por 100. En el sector rural, es importante establecer que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) debe determinarse en función del tamaño de los lotes. Esto se refleja en lo establecido en el catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, donde el C.O.S. se reduce proporcionalmente al tamaño del predio. Por lo tanto, cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) tendrá este tipo de valoraciones y consideraciones. En cuanto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), este se determinará en función de permitir o no más edificaciones.

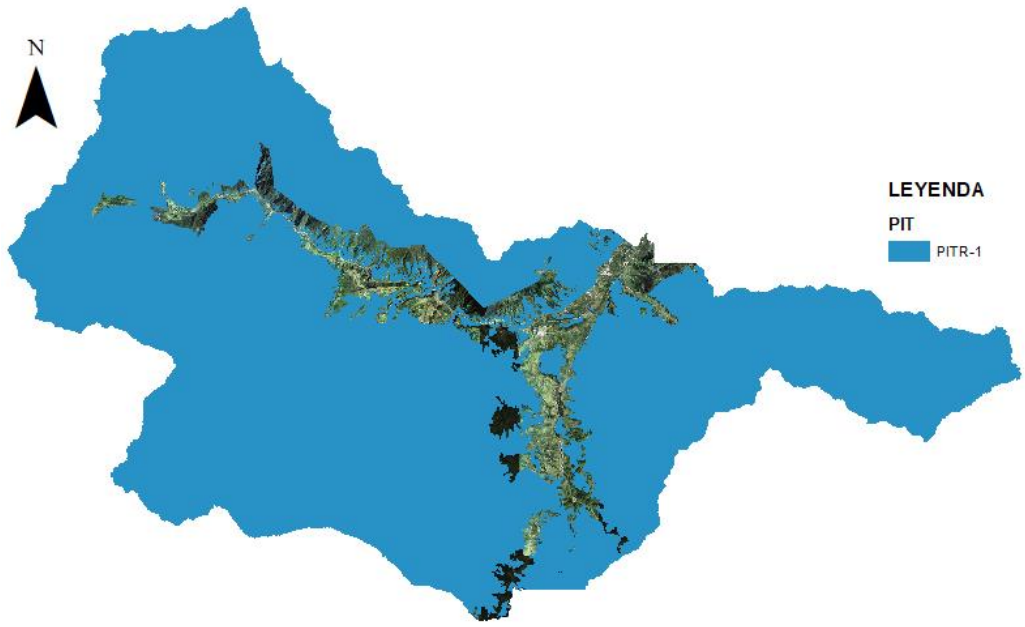
b-6). Altura de implantación

Al ser lugares rurales, las actividades pueden ser diversas, dependiendo de las condiciones del suelo. Por ejemplo, en las actividades agropecuarias, al tratarse de viviendas, se puede realizar edificaciones de 2 pisos. Del mismo modo, en sectores de recuperación ecológica que buscan fomentar el turismo como actividad que reduce los impactos ambientales, genera empleo de mejor calidad y propone la recuperación de espacios, también puede considerarse edificaciones de varios pisos, siempre y cuando se cumpla con los permisos ambientales.

c) Fichas de características de Uso y Ocupación del suelo rural

A continuación, se exponen cada una de las fichas con las determinantes de uso y ocupación asignadas a cada unidad de ordenación urbanística y unidades de ordenación territorial que ameriten:

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-1					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de protección	Tratamiento	Conservación



Uso de suelo	
General	Protección Ecológica
Principal	J1 – J2- J3-J7- J10
Complementario	L1 – J8 – H1
Restringido	J10 – J4 – J5 – J6 -J9
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, H2 – H3 –H4- H5 - I – K y subcategorías

Ocupación del suelo

Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 5000 m^2
Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2
Pendiente alta mayor al 25% - - No aplica
Frente mínimo: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior.

Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía.

-Los retiros laterales y posteriores serán de 10 m mínimo a predios vecinos.
-Los retiros laterales y posteriores serán de 10 m o mayor, y de 3 metros en lotes ya existentes menores a 1000 m^2.
En caso de pendientes mayores al 25% de inclinación se prohíbe la edificabilidad del suelo.

Altura:
2 piso máximo, únicamente autorizadas dentro de la zonificación de uso público y turismo y uso sostenible determinadas por las áreas protegidas.
1 piso máximo, únicamente autorizadas dentro de las zonificaciones de Protección y Recuperación establecidas por las áreas protegidas.

Coeficiente de Ocupación del suelo:
Para las zonas definidas de uso público y turismo y uso sostenible:

- C.O.S = 20% máximo, para predios ya existentes menores a 1000 m^2, previa autorización de la Autoridad Ambiental Nacional, C.U.S. máximo 40%, para actividades específicas no relacionadas a la producción o la residencia.
- C.O.S = 1% o hasta 100 m^2 máximo, considerando que la edificabilidad permitida es únicamente para actividades específicas no relacionadas a la producción o la residencia, C.U.S. = 2%.

Para las áreas de Protección y Recuperación:
C.O.S = 1% o hasta 50 m2 máximo, considerando que la edificabilidad permitida es únicamente para actividades específicas no relacionadas a la producción, explotación de recursos o la residencia, previa autorización de la Autoridad Ambiental Nacional.

Edificabilidad básica: 1
Edificabilidad máxima (aumento del COS): 1.2 (únicamente para espacios dentro de la zonificación de uso público y turismo y uso sostenible)

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-1					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de protección	Tratamiento	Conservación
Determinaciones específicas: Espacio administrado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica – por competencia exclusiva determinada en el art. 261 Constitución de la República del Ecuador. -Fraccionamiento: deberá cumplir lo establecido en el art. 37 del Código Orgánico del Ambiente COA, el libro Segundo, Título Preliminar, capítulo I del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente COA y ser autorizado por la autoridad ambiental nacional. El fraccionamiento del suelo para este PIT está condicionado a las disposiciones del Plan de Manejo Ambiental del PN Antisana, PN Cayambe Coca, PN Sumaco Napo Galeras y disposiciones del Código Orgánico del Ambiente y su reglamento dentro de área protegidas. En este sentido el lote mínimo definido será aplicable únicamente en las áreas determinadas por los planes ya citados. -Su ocupación está condicionada a la autorización de la autoridad ambiental nacional y registro en el sistema Único de Información Ambiental SUIA. -Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural -Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, Electricidad, etc. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. -Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia, producción o actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas. -Queda prohibido toda edificación o construcción en uso de suelo principal “Protección de riesgos”.					

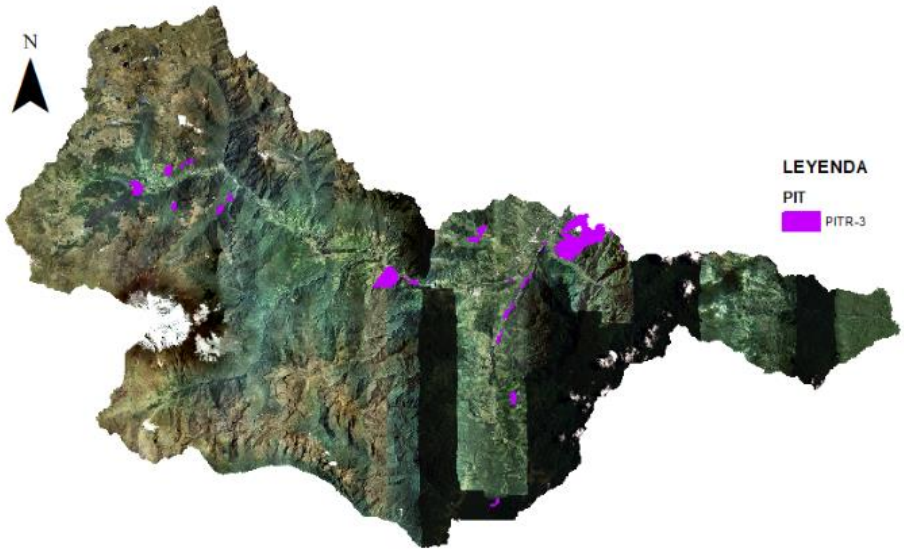
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-2					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de protección	Tratamiento	Conservación



Uso de suelo	
General	Protección de riesgos
Principal	L- J1
Complementario	J2- J3-J5- J6-J7
Restringido	J8 – H1 - J10 – J4 –G2
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G y subcategorías exceptuando G2, H2 – H3 –H4- H5 - I – J y subcategorías exceptuando las que se encuentran en otras categorías, K y subcategorías

Ocupación del suelo
Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 5000 m^2 Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2 Pendiente alta mayor al 25% - - No aplica Frente mínimo: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior.
Implantación: No aplica
Altura: No aplica
Coeficiente de Ocupación del suelo: No Aplica
Edificabilidad básica: no aplica **Edificabilidad máxima (aumento del COS):** no aplica
Determinaciones específicas: espacios administrados por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica – por competencia exclusiva determinada en el art. 261 Constitución de la República del Ecuador, deben ser autorizados previamente por el MAATE. -Fraccionamiento: deberá cumplir lo establecido en el art. 37 del Código Orgánico del Ambiente COA, el libro Segundo, Título Preliminar, capítulo I del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente COA y ser autorizado por la autoridad ambiental nacional. El fraccionamiento del suelo para este PIT está condicionado a las disposiciones del Plan de Manejo Ambiental del PN Antisana, PN Cayambe Coca, PN Sumaco Napo Galeras y disposiciones del Código Orgánico del Ambiente y su reglamento dentro de área protegidas. En este sentido el lote mínimo definido será aplicable únicamente en las áreas determinadas por los planes ya citados.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-3					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de protección	Tratamiento	Recuperación



Uso de suelo	
General	Protección Ecológica
Principal	J1 , J2
Complementario	L1 , J8 , H1, J3, J5, J6, J7, J8, J9, J10
Restringido	G1, G2, G12, G14, G17, G18, J4,
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G y subcategorías excepto las determinadas en restringido, H2, H3, H4, H5, I K y subcategorías

Ocupación del suelo

Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 5000 m^2
Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2
Pendiente alta mayor al 25% - No aplica
Frente mínimo: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior

Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía.
Los retiros laterales y posteriores serán de 10 m mínimo a predios vecinos.
En caso de pendientes mayores al 25% de inclinación se prohíbe la edificabilidad del suelo

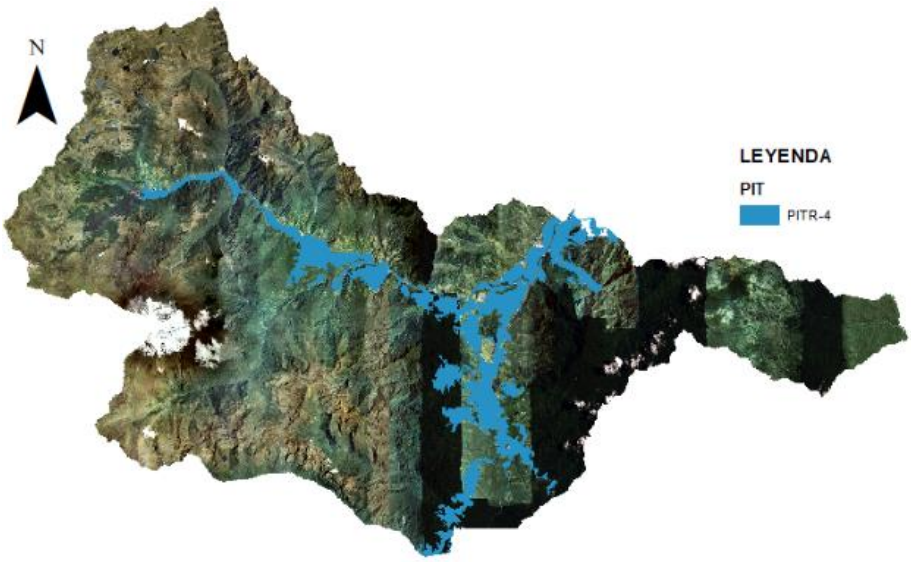
Altura: 1 piso

Coeficiente de Ocupación del suelo:
C.O.S = 3% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación, considerando que la edificabilidad permitida es únicamente para actividades específicas no relacionadas a la producción o la residencia.
C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes de entre el 12% y el 25% de inclinación, considerando que la edificabilidad permitida es únicamente para actividades específicas no relacionadas a la producción o la residencia.

Edificabilidad básica: 1
Edificabilidad máxima (aumento del COS): no aplica

Determinaciones específicas:
-El fraccionamiento se encuentra condicionado si el sitio se encetran intersecando con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, SNAP.
-El permiso de construcción se sujetará a la presentación del Certificado de Intersección con el Sistema de Áreas Protegidas y la autorización de la autoridad ambiental nacional en caso de proyectos dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP.
-Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural
-Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
-Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial.
-Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.
-Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia, producción o actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-4					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción Productiva



Uso de suelo	
General	Agropecuario
Principal	G y subcategorías
Complementario	H y subcategorías, I, J y subcategorías
Restringido	A1, B1, B2, B3, B4,B5,B6, D1 y subcategorías, E2 y E3
Prohibido	Residencial de mediana y alta densidad, D2 y subcategorías, D3 y subcategorías, D4 y subcategorías, K y subcategorías

Ocupación del suelo

Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 3000 m²
Pendiente media del 12% hasta el 25% - 5000 m²
Pendiente alta mayor al 25% - 10000 m²
Frente mínimo: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior, procurando una proporción frente -fondo entre 1:1 a 1:5 máximo.
25 m para lotes de superficie entre los 3000 m2 hasta los 4999 m², procurando una proporción frente -fondo entre 1:1 a 1:5 máximo.

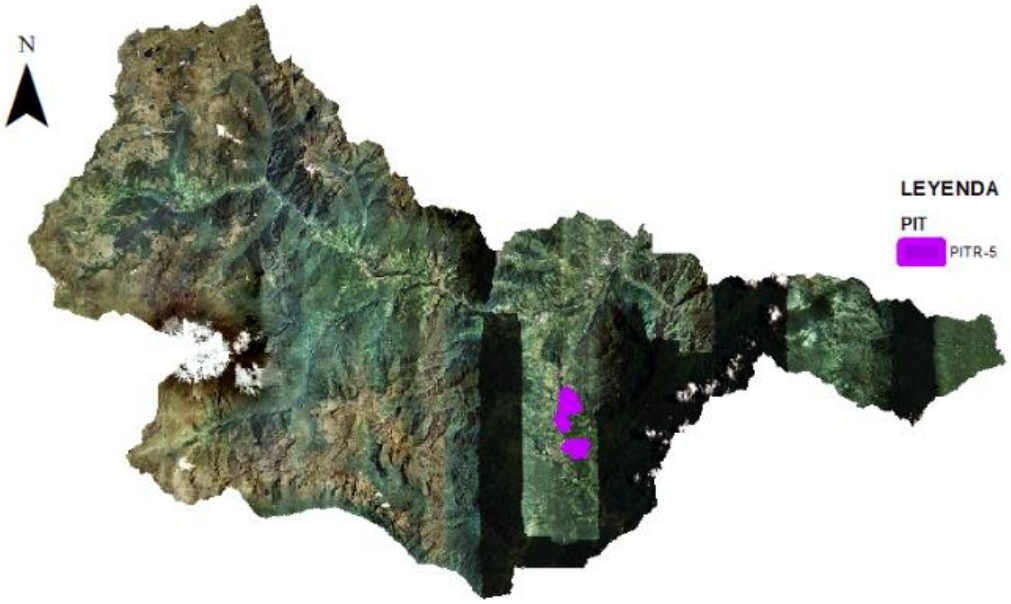
Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía.
-Los retiros laterales y posteriores serán de 5 m mínimo a predios vecinos.
-En predios menores a 3000 m2 ya existentes, destinados únicamente a vivienda de primera residencia se permitirá retiros laterales y posteriores a los 3m de predios vecinos.

Altura: 2 pisos

Coeficiente de Ocupación del suelo:
C.O.S = 20% máximo para lotes ya existentes que tengan una superficie menor al lote mínimo, incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S. 40%
C.O.S = 8% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 12%
C.O.S = 4% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 8%.
C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 4%
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio superior a las 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 2%
C.O.S = 4% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 8%
C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha. Incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 4%.
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 2%
C.O.S = 0,5% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio mayor a 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 1%

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-4					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción Productiva
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 2% C.O.S = 0,5% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de entre 1 a 5 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 1% C.O.S = 0,2% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de entre 5 y 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,4% C.O.S = 0,05% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio mayor a 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,1%					
Edificabilidad básica: 1 **Edificabilidad máxima (aumento del COS):** 1.5					
Determinaciones específicas: -El fraccionamiento se permite en función del lote mínimo y las pendientes. -El permiso de construcción se sujetará a la presentación del Certificado de Intersección con el Sistema de Áreas Protegidas y la presentación de la autorización de la autoridad ambiental nacional en caso de proyectos o infraestructura ajenos a vivienda, estos permisos también deberán ser presentados a la municipalidad. -Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural -Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. -Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia, actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.					

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-5					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción Productiva



Uso de suelo	
General	Forestal
Principal	H y subcategorías
Complementario	G y subcategorías, I, J y subcategorías
Restringido	A1, B1, B2, D1 y subcategorías, E2 y E3, G2, G5, G10, G11
Prohibido	Residencial de mediana y alta densidad, D2 y subcategorías, D3 y subcategorías, D4 y subcategorías, K y subcategorías

Ocupación del suelo
Fraccionamiento: Permitido
Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 5000 m^2 Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2 Pendiente alta mayor al 25% - 20000 m^2 **Frente mínimo**: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior, procurando una proporción frente -fondo entre 1:1 a 1:5 máximo.
Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía. -Los retiros laterales y posteriores serán de 5 m mínimo a predios vecinos.
Altura: 2 pisos
Coeficiente de Ocupación del suelo: C.O.S = 20% máximo para lotes ya existentes que tengan una superficie menor al lote mínimo, incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S. 40% C.O.S = 6% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 12% C.O.S = 3% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 6%. C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 4% C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio superior a las 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 2% C.O.S = 4% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 8% C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha. Incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 4%. C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 2% C.O.S = 0,5% o hasta 350 m2 máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio mayor a 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 1%

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-5					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción Productiva
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 2% C.O.S = 0,5% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de entre 1 a 5 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 1% C.O.S = 0,2% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de entre 5 y 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,4% C.O.S = 0,05% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio mayor a 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,1%					
Edificabilidad básica: 1 **Edificabilidad máxima (aumento del COS):** 1.2					
Determinaciones específicas: -El fraccionamiento se permite en función del lote mínimo y las pendientes. -El permiso de construcción se sujetará a la presentación del Certificado de Intersección con el Sistema de Áreas Protegidas y la autorización de la autoridad ambiental nacional en caso de proyectos o infraestructura ajenos a vivienda, estos permisos también deberán ser presentados a la municipalidad. -Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural. -Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. -Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia o actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.					

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-6					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Recuperación



Uso de suelo	
General	Protección Ecológica
Principal	J y subcategorías, excepto J10
Complementario	L1, H1, G18, G12, G14
Restringido	G y subcategorías excepto las prohibidas, I, H2, J10
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G3, G4, G5, G7, G8, G9, G10, G11, G15, K y subcategorías, H3, H4, H5.

Ocupación del suelo

Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 5000 m^2
Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2
Pendiente alta mayor al 25% - 15000 m^2
Frente mínimo: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior, proporción frente -fondo entre 1:1 a 1:5 máximo.

Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía.

Los retiros laterales y posteriores serán de 10 m mínimo a predios vecinos.
En caso de pendientes mayores al 25% de inclinación se prohíbe la edificabilidad del suelo

Altura: 1 piso

Coeficiente de Ocupación del suelo:
C.O.S = 5% máximo para lotes ya existentes que tengan una superficie menor al lote mínimo.
C.O.S = 5% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha.
C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha.
C.O.S = 0,5% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha.
C.O.S = 0,1% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio superior a las 20 ha.
C.O.S = 2% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha.
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha.
C.O.S = 0,1% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha.
C.O.S = 0,05% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio superior a 20 ha.
Considerando que la edificabilidad permitida es únicamente para actividades específicas no relacionadas a la producción o la residencia

Edificabilidad básica: 1
Edificabilidad máxima (aumento del COS): No aplica

Determinaciones adicionales:
-El fraccionamiento se permite en función del lote mínimo y las pendientes.
-El permiso de construcción se sujetará a la presentación del Certificado de Intersección con el Sistema de Áreas Protegidas y la autorización de la autoridad ambiental nacional en caso de proyectos o infraestructura.
-Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-6					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Recuperación
-Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. -Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia, producción o actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.					

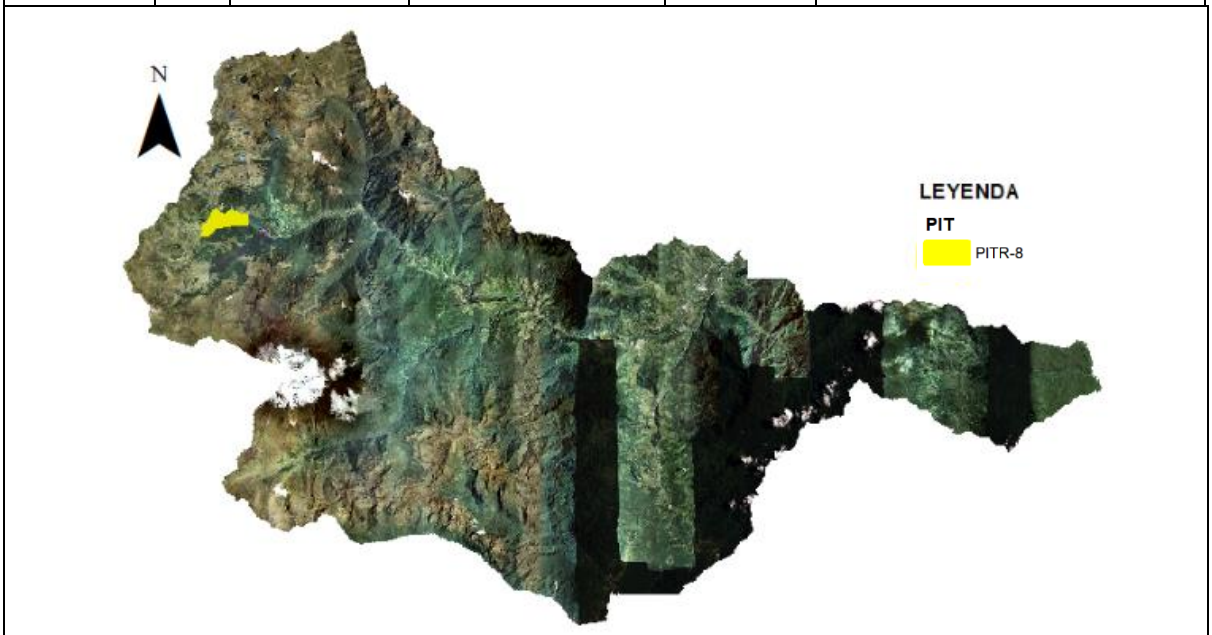
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-7					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción productiva



Uso de suelo	
General	Protección de riesgos
Principal	L
Complementario	G1, G2, H1, J2- J3-J5- J6-J7
Restringido	H2, J y subcategorías , G y subcategorías exceptuando complementarias y prohibidos, I
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G5, G18, H3 –H4-H5, I, K y subcategorías

Ocupación del suelo
Fraccionamiento: Permitido
Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% -5000 m^2 Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2 Pendiente alta mayor al 25% - No aplica **Frente mínimo:** 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior, Proporción frente -fondo entre 1:1 a 1:5 máximo.
Implantación: No aplica
Altura: No aplica
Coeficiente de Ocupación del suelo: No aplica
Edificabilidad básica: No aplica **Edificabilidad máxima:** No aplica.
Determinaciones específicas: -El fraccionamiento se permite en función del lote mínimo y las pendientes. -Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. -Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia, producción o actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-8					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción productiva



Uso de suelo	
General	Agropecuario
Principal	G12, G14, G16, G18
Complementario	H1, J y subcategorías, G6,
Restringido	A1, B1, B2, B5, B6, E2 y E3, G1, G2, G3, G4, G7, G8, G9, G10, G13,
Prohibido	Residencial de mediana y alta densidad, D y subcategorías, G5, G11, G15, G17, H y subcategorías excepto H1, K y subcategorías

Ocupación del suelo

Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 5000 m^2
Pendiente media del 12% hasta el 25% - 10000 m^2
Pendiente alta mayor al 25% - 15000 m^2
Frente mínimo: 40 m para lotes de superficie de 5000 m2 o superior, procurando una proporción frente -fondo entre 1:1 a 1:3 máximo.

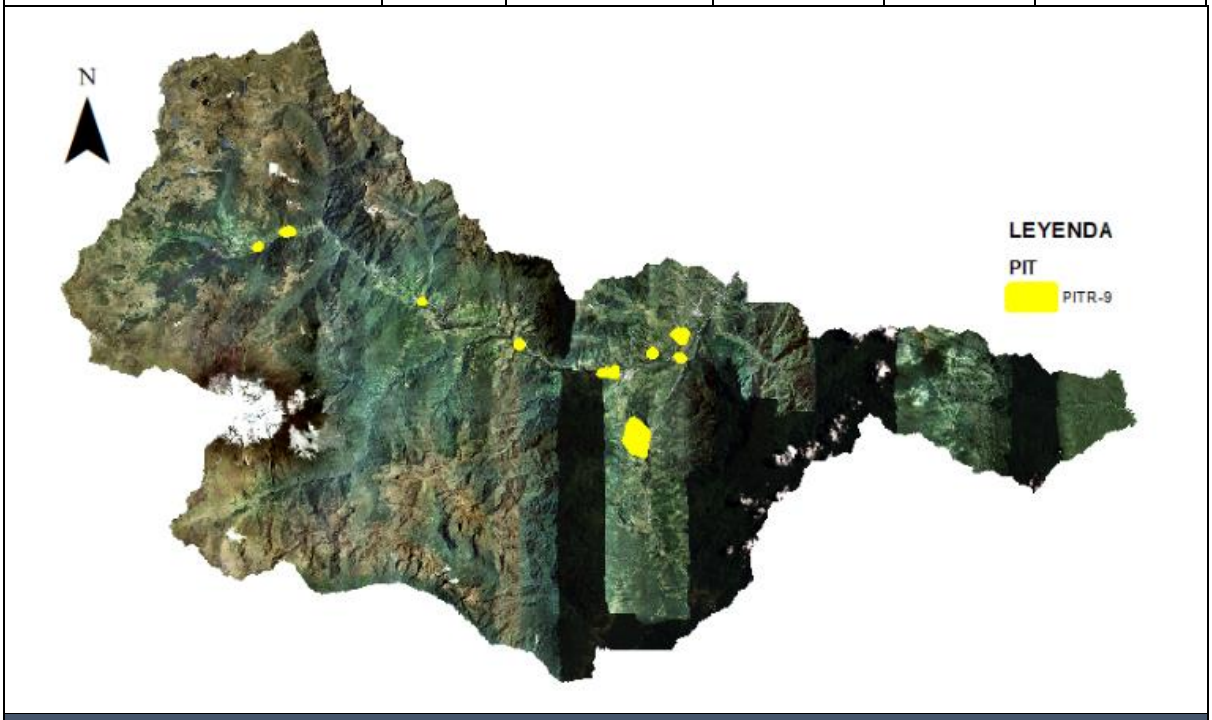
Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía.
-Los retiros laterales y posteriores serán de 5 m mínimo a predios vecinos.

Altura: 2 pisos

Coeficiente de Ocupación del suelo:
C.O.S = 20% máximo para lotes ya existentes que tengan una superficie menor o igual a 1000 m^2, incluye vivienda e infraestructura, C.U.S. 40%.
C.O.S = 10% máximo para lotes ya existentes que tengan una superficie mayor a 1000 m^2 y menor al lote mínimo, incluye vivienda e infraestructura, C.U.S. 20%.
C.O.S = 10% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. - incluye vivienda e infraestructura para turismo sostenible, C.U.S máximo 20%
C.O.S = 10% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 20%.
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha. - incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 2%
C.O.S = 0,1% máximo para predios con pendientes de hasta el 12% de inclinación. Y tamaño del predio superior a las 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, C.U.S máximo 0,2%
C.O.S = 3% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 6%
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 1 y 5 ha. Incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 2%.
C.O.S = 0,5% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio entre 5 y 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 1%
C.O.S = 0,1% máximo para predios con pendientes entre el 12% y el 25% de inclinación. Y tamaño del predio mayor a 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,2%

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-8					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Promoción productiva
C.O.S = 1% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de hasta 1 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 2% C.O.S = 0,5% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de entre 1 a 5 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 1% C.O.S = 0,2% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio de entre 5 y 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,4% C.O.S = 0,05% máximo para predios con pendientes mayores al 25% de inclinación. Y tamaño del predio mayor a 20 ha. incluye vivienda e infraestructura productiva, - C.U.S máximo 0,1%					
Edificabilidad básica: 1 **Edificabilidad máxima (aumento del COS):** 1.3					
Determinaciones específicas: -El fraccionamiento se permite en función del lote mínimo y las pendientes. -El permiso de construcción se sujetará a la autorización emitida por la autoridad ambiental nacional o provincial en caso de proyectos o infraestructuras ajenos a vivienda, estos permisos también deberán ser presentados previamente a la municipalidad, para el incio de los tramites. -Toda actividad deberá contar con autorización ambiental previa de acuerdo al art.50 de la Ley de Tierras rurales y territorios Ancestrales, ademas se deberá verificar que el dominio del bien se encuentre regularizado, mediante los registros emitidos por el regitro de la propiedad -Las edificaciones deberán tener sistemas de saneamiento de aguas servidas propios como plantas de tratamiento, biodigestores, entre otros. -Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural -En el caso de viviendas, proyectos de vivienda o proyectos que impliquen descargas de desechos líquidos se deberá contar con sistemas de tratamiento independientes que cumplan con las normas ambientales. -Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial. -Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. -Queda prohibido toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia, actividades que requieran la presencia permanente de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.					

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-9					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de producción	Tratamiento	Mitigación



Uso de suelo	
General	Industrial
Principal	D y subcategorías, excepto D4 y subcategorías
Complementario	D4 y subcategorías, J5 y J6
Restringido	B y subcategorías, G y subcategorías, I
Prohibido	A1 y subcategorías, E y subcategorías, H y subcategorías, L, K y subcategorías

Ocupación del suelo

Lote Mínimo: Pendiente baja hasta el 12% - 1000 m^2
Pendiente media del 12% hasta el 25% - 3000 m^2
Pendiente alta mayor al 25% - no aplica
Frente mínimo: 20 m para lotes de superficie de 1000 m2 o superior, procurando una proporción frente -fondo entre 1:2 a 1:3 máximo.

Implantación: Aislado –con retiro frontal de 5 m mínimo al límite del derecho de vía.

-Los retiros laterales y posteriores serán de 5 m mínimo a predios vecinos.
-En caso de pendientes mayores al 25% de inclinación se prohíbe la edificabilidad del suelo

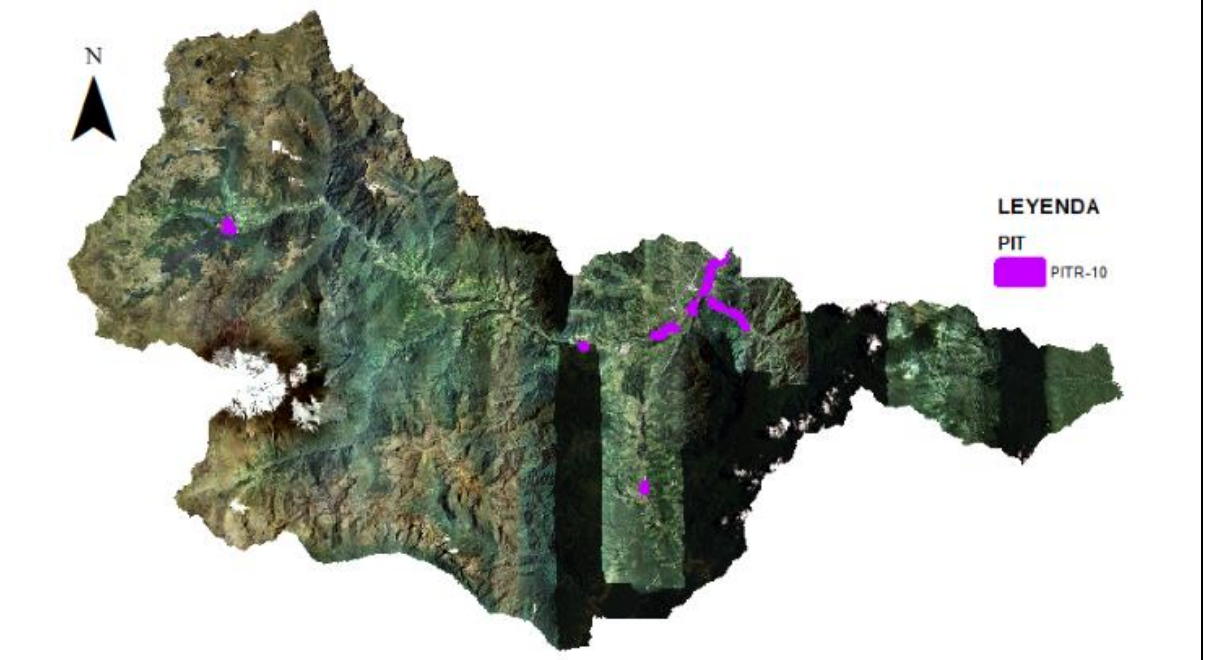
Altura: 2 pisos

Coeficiente de Ocupación del suelo:
C.O.S = 65% máximo, que contendrá estudios de factibilidad, análisis de alternativas y planos que deberán ser previamente aprobados por el GADM Quijos.

Edificabilidad básica: 1
Edificabilidad máxima (aumento del COS): 1.8

Determinaciones específicas: Todo proyecto deberá contar con la aprobación de las autoridades nacionales de acuerdo a la naturaleza del proyecto.
-El fraccionamiento se permite en función del lote mínimo y las pendientes.
-Queda prohibida toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
-Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de la zona de derecho de vía o planificación vial estatal o provincial.
-Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.
-Queda prohibido toda edificación o construcción que implique actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas, al igual que actividades industriales de alto riesgo o alto impacto o en caso de infraestructura que no requieran la presencia humana y se encuentre en zonas de riesgo altas y muy altas, adicionalmente los promotores de industrias deberán obtener una póliza de responsabilidad civil en caso de daños a terceros.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PITR-10					
Clasificación	Suelo rural	Subclasificación	Suelo rural de aprovechamiento extractivo	Tratamiento	Mitigación



Uso de suelo	
General	Aprovechamiento extractivo
Principal	L, K1 y K2
Complementario	J7, J8,
Restringido	G8, K3
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G y subcategorías exceptuando la encontrada en restringidos, H y subcategorías, I, J y subcategorías

Ocupación del suelo
Lote Mínimo: No aplica **Frente mínimo**: No aplica
Implantación: No aplica
Altura: No aplica
Coeficiente de Ocupación del suelo: No aplica
Edificabilidad básica: No aplica **Edificabilidad máxima (aumento del COS):** No aplica
Determinaciones específicas: -El fraccionamiento se prohíbe en función de encontrarse en lechos de ríos -Al ser sobre lechos de ríos se debe obtener todos los permisos ambientales y permisos de funcionamiento de las entidades competentes previo a su operación, MAATE y MRNNR, las edificaciones que se instalen serán únicamente para la operación del proyecto y serán retirados una vez termine la concesión del espacio, todo con el aval de las autoridades nacionales encargadas del control de la actividad. Fraccionamiento: Prohibido -Todo proyecto deberá realizar estudios de suelos, factibilidad y diseño estructural.

7.3. Suelo Urbano

7.3.1. Determinación de los polígonos de intervención territorial

A partir del modelo urbanístico objetivo definido sobre el suelo catalogado como urbano en el cantón Quijos y considerando la subclasificación del suelo, se determinan unidades territoriales y urbanísticas, denominadas polígonos de intervención territorial. En concordancia con lo establecido en la LOOTUGS en el Art. 41 Sección III, los polígonos de intervención territorial serán entendidos como *"las áreas urbanas o rurales definidas por los PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes".*

Estos constituyen una escala a detalle de la planificación debido a que territorializan lo definido en el componente estructurante. Para su establecimiento se considera como eje prioritario, el suelo sin capacidad de acogida a la urbanización, las riberas y lechos de ríos y quebradas, y el suelo urbanizable. A partir de las características particulares de cada espacio se definen áreas homogéneas, a las cuales luego se asignarán los tratamientos necesarios para orientar las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo definidas en la imagen objetivo.

a) Demarcación de unidades territoriales sin capacidad de acogida a la urbanización

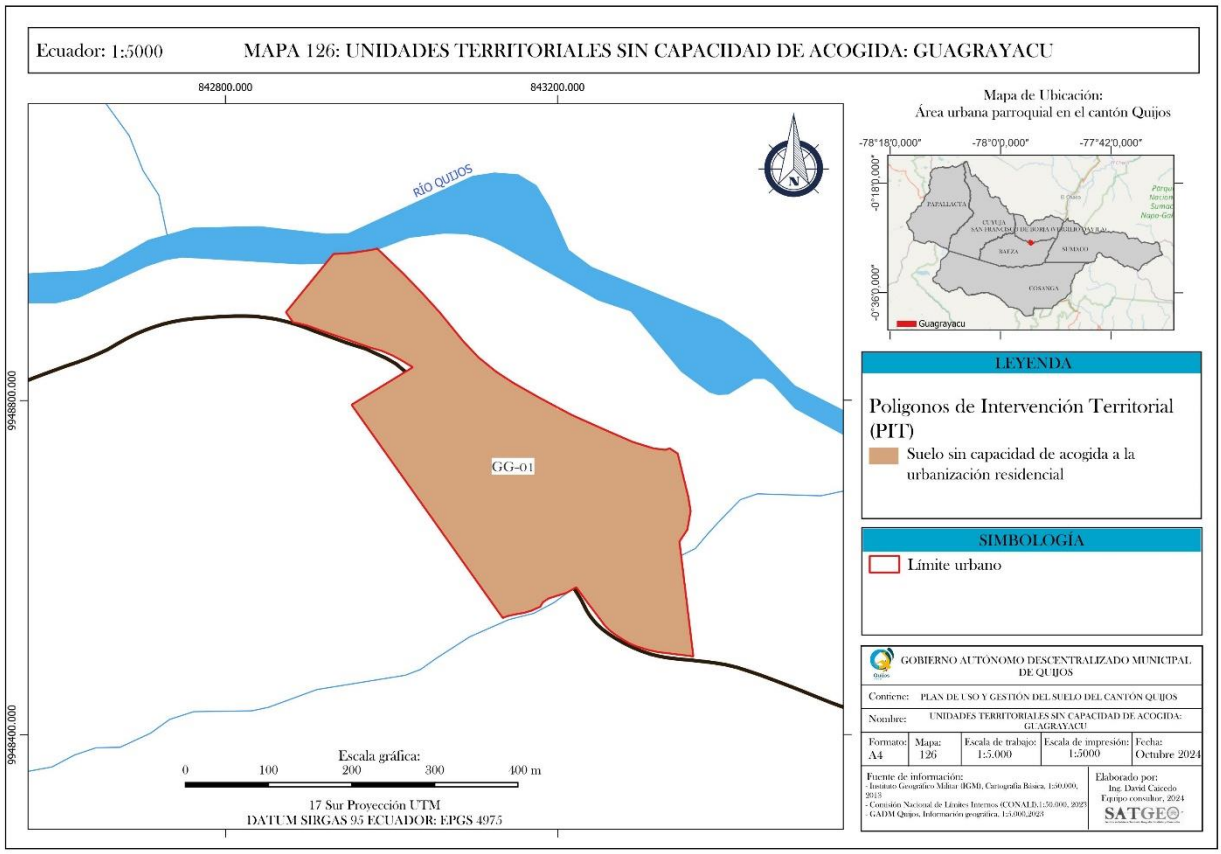
Las unidades territoriales sin capacidad de acogida para la urbanización representan aquellas zonas que, desde el punto de vista geotécnico, geológico y geomorfológico, no pueden soportar actividades relacionadas con los procesos de urbanización, pero que, sin embargo, están dentro del límite urbano, y, por lo tanto, ameritan ser asignadas a una categoría territorial para su respectivo control, explotación o conservación.

En el caso del cantón Quijos, se determinaron dos unidades territoriales no aptas para la urbanización, debido a sus características geológicas y topográficas, las cuales se detallan a continuación:

- La unidad territorial GG-01 corresponde al asentamiento humano Guagrayacu, ubicado al oeste de la cabecera cantonal y cuenta con un área de 10,06 ha. Se definió esta unidad territorial debido a que presenta alto riesgo de movimiento de masas. Esta zona se encuentra en suelo no consolidado, por lo que la demarcación de esta unidad pretende controlar los procesos territoriales con respecto a la urbanización y evitar problemas futuros debido a los riesgos que implica habitar este tipo de suelos, por lo que esta unidad tendrá únicamente autorizaciones sobre actividades relacionadas a intercambio de bienes y servicios.
- La unidad territorial CY-01 se encuentra localizada al sur de la cabecera parroquial de Cuyuja. Con una superficie de 1,5 ha, se demarca como unidad territorial por presentar áreas propensas a inundaciones con un alto grado de susceptibilidad, pendientes mayores al 30%, y áreas inestables debido a factores antrópicos y naturales. Aunque se encuentra en suelo en proceso de consolidación, no presenta edificaciones, lo cual justifica su demarcación para restringir su ocupación.

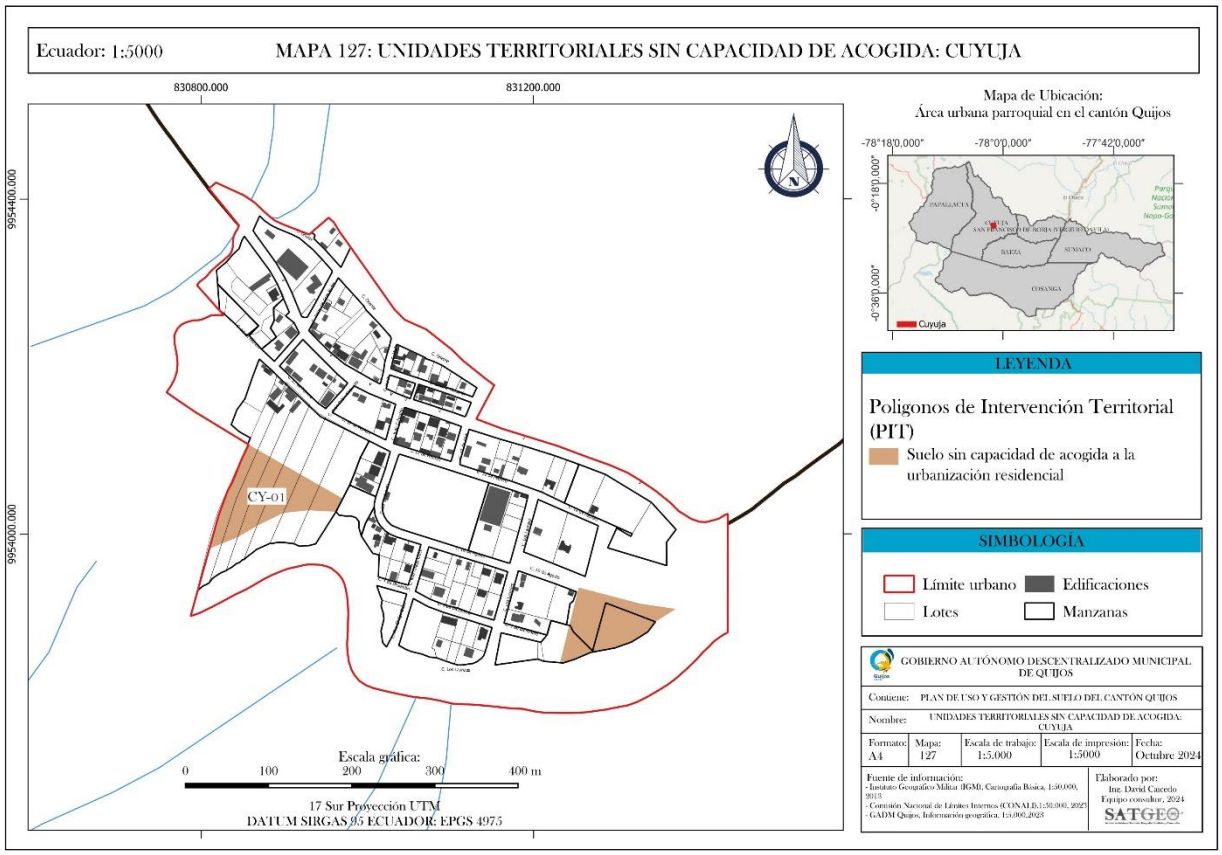
Las unidades territoriales antes referidas tienen en total una superficie de 11,56 ha, lo cual representa el 3,61% del área total urbana. Esta situación señala que en el cantón Quijos, el suelo catalogado como urbano con condiciones extremadamente desfavorables para el desarrollo de las diversas actividades humanas no es tan representativo, pero que, sin embargo, está presente, y por ende debe ser tratado de manera diferente y ajustarse a ciertas normativas de comportamiento en el caso de requerirse su uso.

Mapa 126: Unidades territoriales sin capacidad de acogida a la urbanización en la cabecera cantonal Baeza



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 127: Unidades territoriales sin capacidad de acogida a la urbanización en la cabecera parroquial de Cuyuja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Demarcación de riberas y lechos de ríos y quebradas

Es de gran importancia demarcar estos suelos debido al valor funcional que poseen, especialmente en épocas de mayor caudal, y también teniendo en cuenta su valor paisajístico. Para cada uno de ellos se ha trazado una franja de protección de 100 metros en el caso de los ríos principales, y de 30 metros para ríos secundarios y quebradas, dentro del sector rural, ya para las zonas urbanas, al tener escalas de hasta 1:5000, se ha logrado establecer las zonas perfectamente demarcadas que se encuentran categorizadas en zonas de protección. Esta demarcación tiene carácter provisional y se recomienda realizar estudios hidrológicos posteriores para determinar los márgenes de protección específicos de cada uno de los cuerpos de agua. Con los márgenes designados, se pretende proteger estas fuentes hídricas, evitar su ocupación y mitigar la alta susceptibilidad a inundaciones del cantón, particularmente en Cuyuja y Cosanga. A continuación, se describen cada una de las unidades territoriales definidas para este propósito:

- La unidad territorial BZ-01 tiene una superficie de 21,31 hectáreas y corresponde a los márgenes de protección designados para la quebrada Machángara y la quebrada Manamishque que atraviesan la cabecera cantonal en sentido norte-sur.

- La unidad territorial BZ-02, con una superficie de 6,15 hectáreas, limita al norte de la cabecera cantonal. Esta área se delimita como margen de protección del río Quijos, que se encuentra muy próximo a la ciudad.

- La unidad territorial SB-05 tiene una superficie de 9,49 hectáreas respectivamente. Estas zonas corresponden a los márgenes de protección de la quebrada La Misión, rio San José y la quebrada La Florida que cruzan el área urbana de San Francisco de Borja en sentido este-oeste. Se determina una unidad territorial.

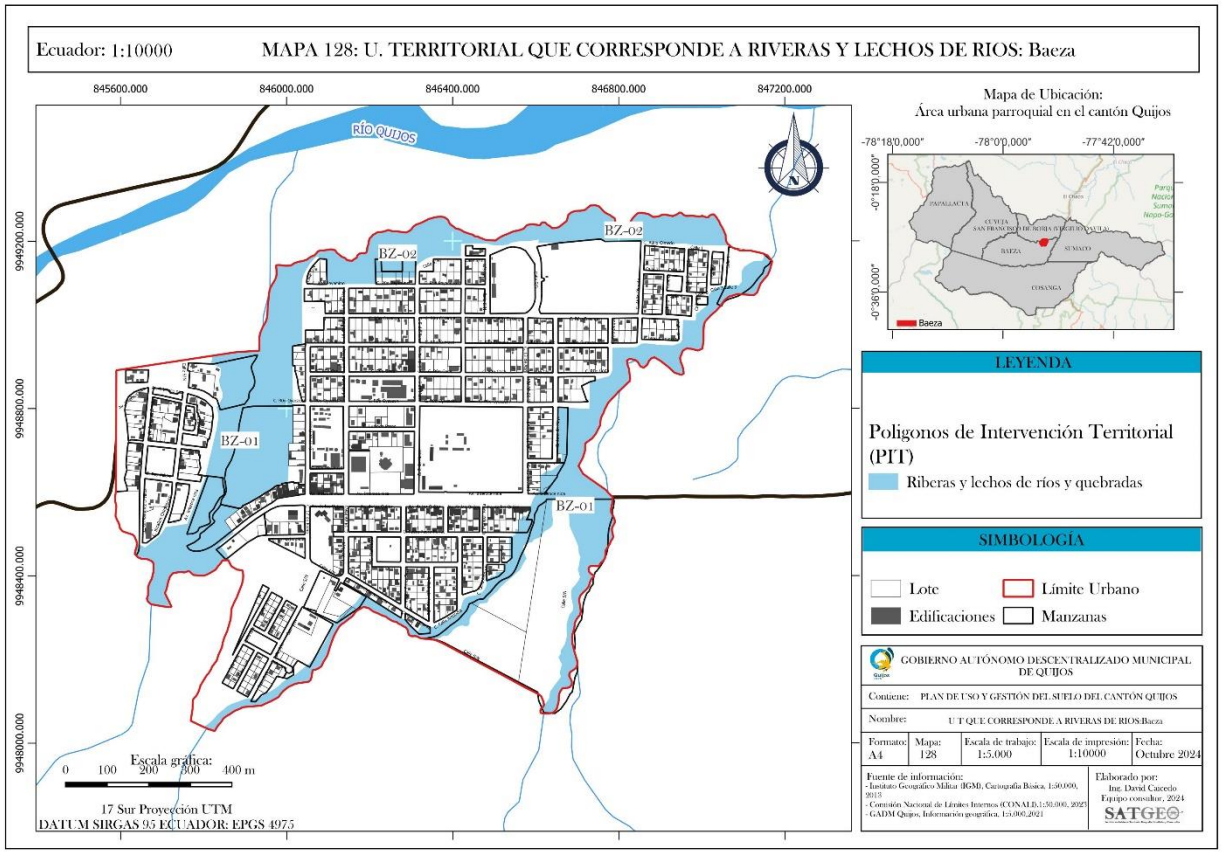
- Las unidades territoriales PP-02 se encuentra localizada en la cabecera parroquial de Papallacta y tienen una superficie de 4,77 hectáreas. Estas unidades se determinan como margen de protección del río Papallacta.

- La unidad territorial CS-01 se localiza en la cabecera parroquial de Cosanga, tiene una superficie de 3,65 hectáreas y se demarca para la preservación y protección del río Cosanga.

- Las unidades territoriales CY-02 y CY-03, localizadas en la cabecera parroquial de Cuyuja, tienen una superficie total de 4,98 hectáreas. Estas unidades territoriales demarcan el margen de protección del río Papallacta y el rio Cuyuja.

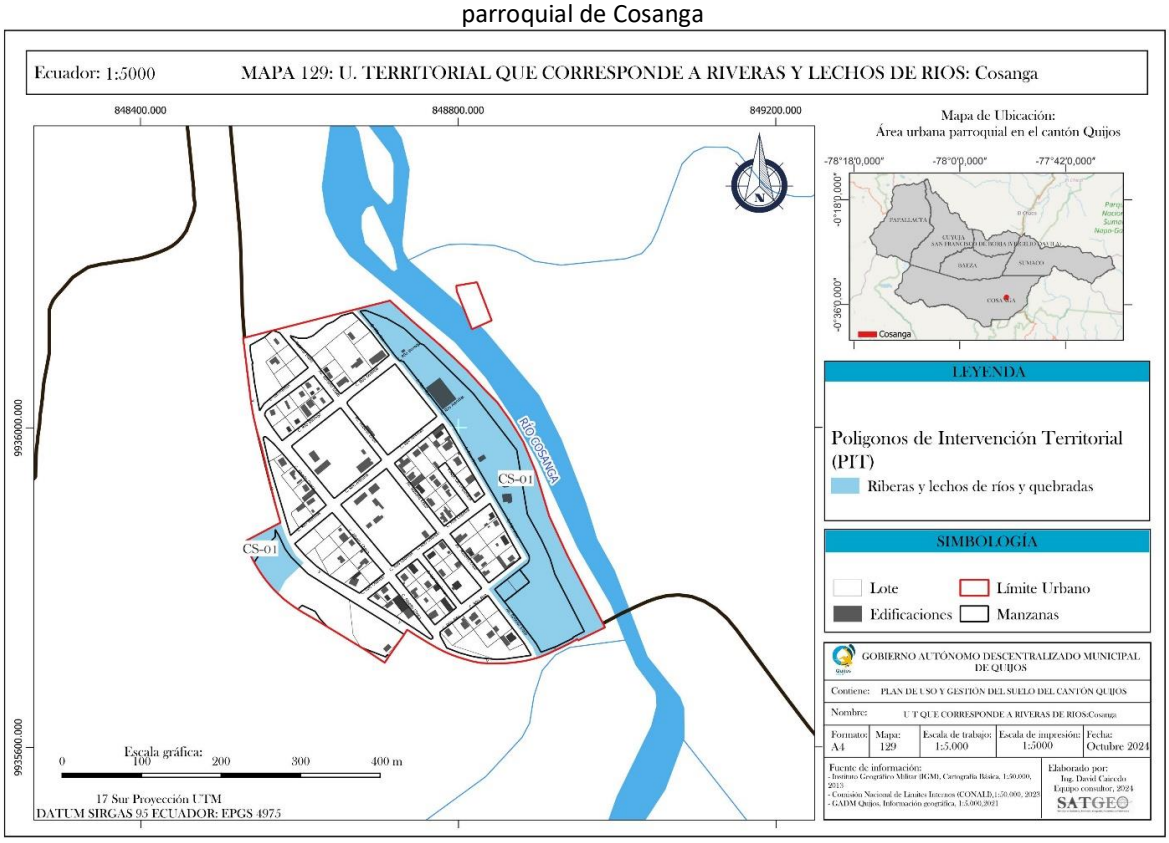
- La unidad territorial SM-01 demarca el margen del río Quijos y se encuentra localizada en la cabecera parroquial de Sumaco. Tiene una superficie de 2,16 hectáreas.

Mapa 128: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera cantonal Baeza



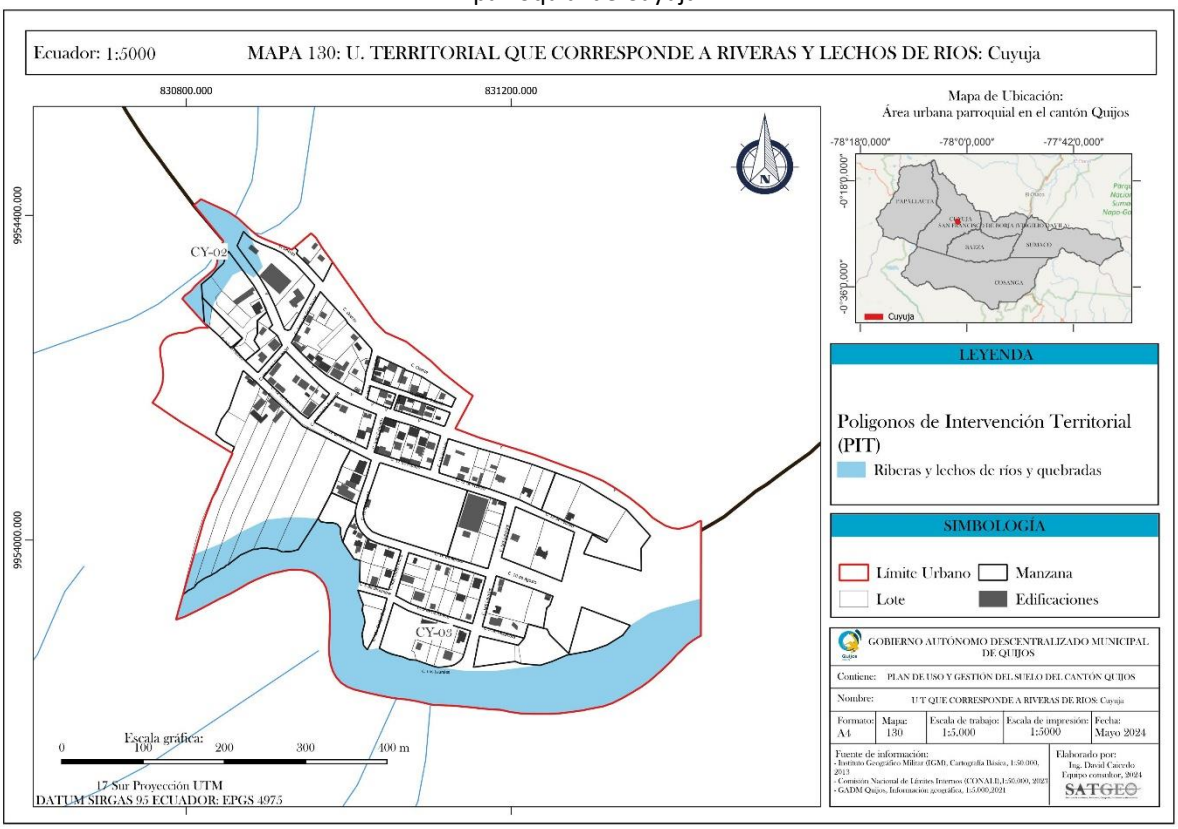
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 129: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Cosanga



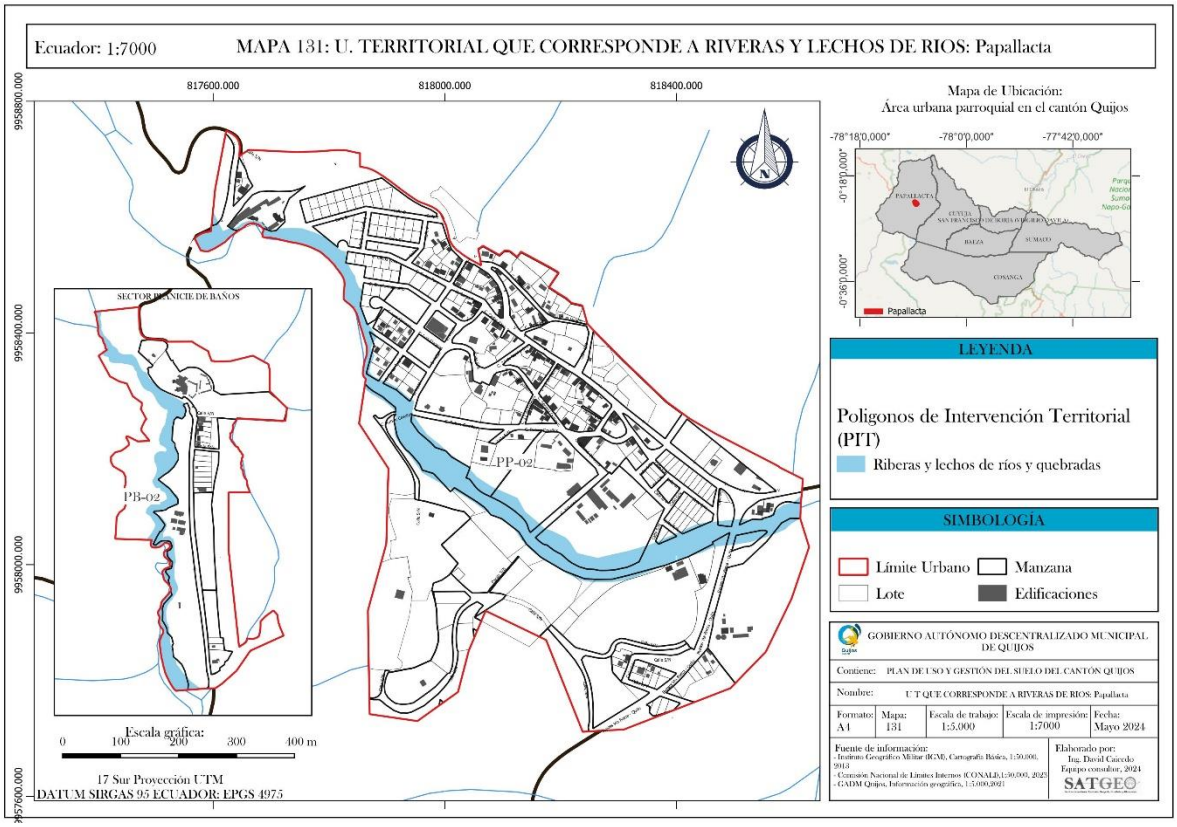
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 130: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Cuyuja



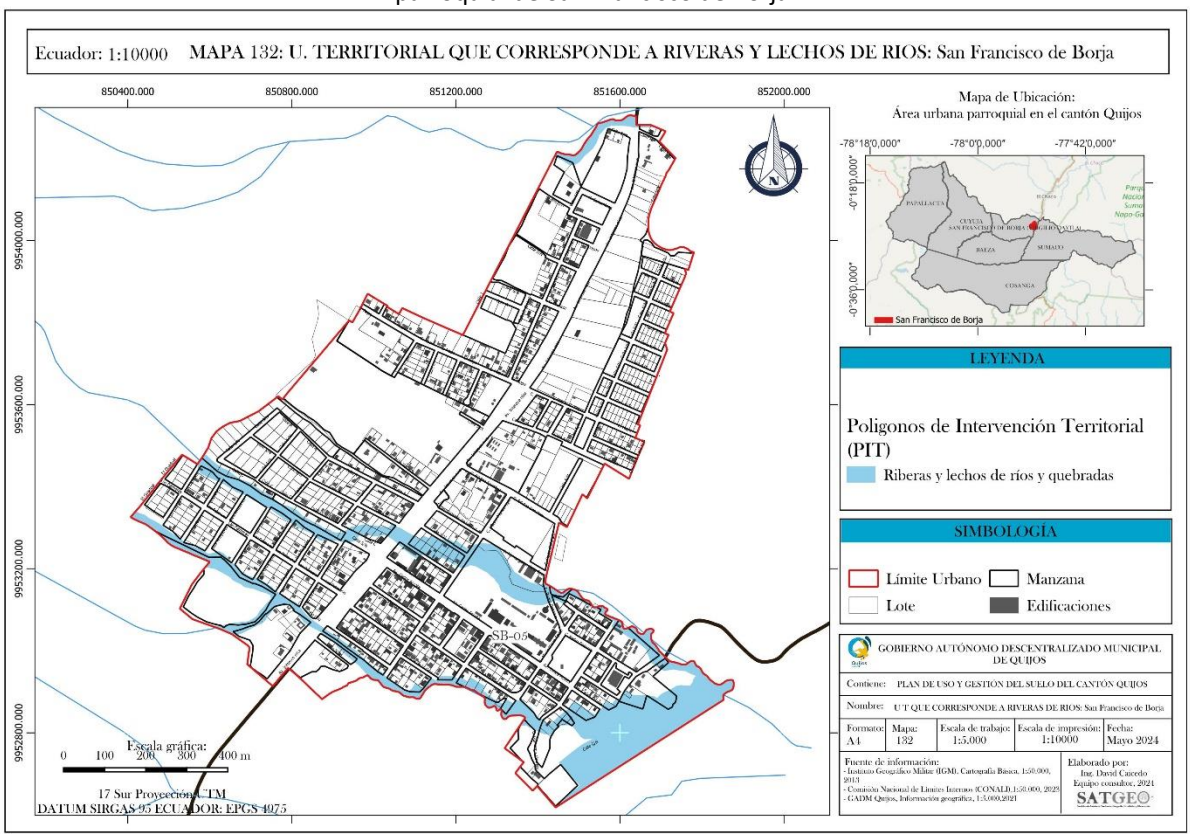
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 131: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Papallacta



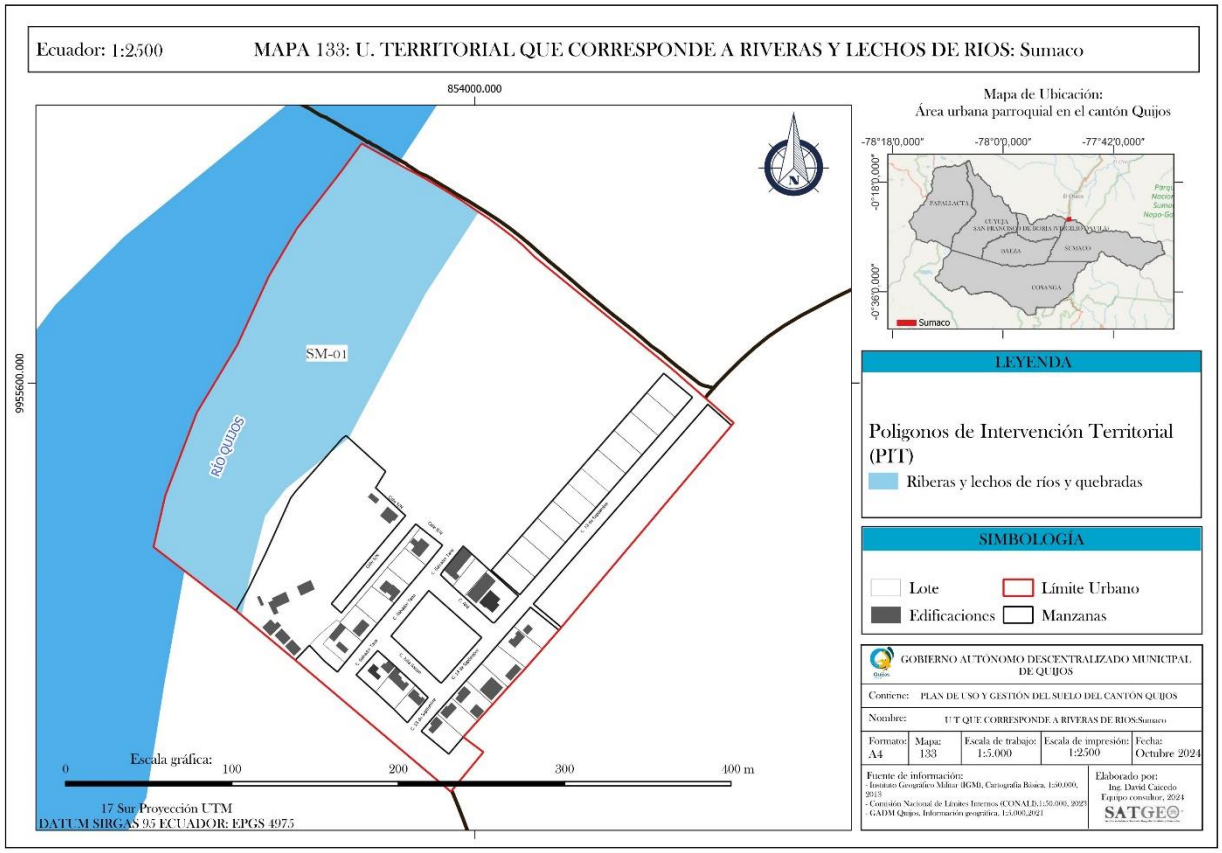
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 132: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 133: Unidades territoriales que corresponden a riberas y lechos de ríos y quebradas en la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Delimitación de unidades de ordenación urbanística en suelos susceptibles de urbanización

En este apartado se delimitan zonas homogéneas para la ordenación urbanística. Estas presentan características similares en relación con la tipología de edificación, la malla urbana y morfología, así como en los usos de suelo e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, todo esto como resultado de diversos procesos sociales para la construcción y apropiación del territorio, producto que obedece a las características naturales del terreno y a las condiciones socioeconómicas de la población.

Para la delimitación de las unidades de ordenación urbanística en los suelos consolidados y en proceso de ocupación se tendrán presentes los siguientes criterios técnicos definidos por el Arq. Fernando Pauta en su libro “Ordenación Territorial y Urbanística: Un camino para su aplicación en el Ecuador” del año 2013, los cuales se detallan a continuación:

- La evolución histórica de la ciudad, con miras a preservar sus asentamientos representativos y a establecer relaciones positivas entre el pasado y futuro de ella.
- Las actuales condiciones de uso y ocupación de las diferentes zonas y sectores según los estudios de diagnóstico.
- Las determinaciones relativas a la asignación de usos de suelo, a la distribución espacial de la población, a la ordenación de la red vial fundamental y a la localización del equipamiento urbano mayor o, en su caso, de mayor cobertura: parroquial rural, cantonal, provincial, regional y nacional.

- Se garantiza que por sus dimensiones y características puedan acoger al menos un grupo de usos de suelo principales, con los correspondientes usos complementarios; es decir, los necesarios para el normal desarrollo de las actividades humanas que suponen los usos principales; así como la distribución justa entre los propietarios de predios o terrenos, de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística. En suma, que pueda receptar un desarrollo endógeno mínimo.
- Se prioriza una adecuada regulación y control del uso y ocupación del suelo.
- Es preciso que sus límites queden definidos en lo posible por el sistema de vías fundamentales –vías expresas y arteriales–, por espacios abiertos de alcance urbano, por elementos naturales como ríos y quebradas, entre otros.

De acuerdo a estos criterios, para cada área urbana del cantón Quijos se determinan las siguientes unidades de ordenación urbanística – polígonos de intervención territorial–, en función de las siguientes variables:

- Imagen objetivo: escenario concertado donde sea posible atender a las demandas o necesidades tanto urbanas como territoriales.
- Trama urbana: considerando los límites de las tramas lineales e irregulares.
- Áreas para vivienda de interés social.
- Fraccionamiento del suelo: definiendo el tamaño de lote predominante por sector.
- Planes urbanísticos complementarios.
- Bienes inmuebles de interés patrimonial: determinando áreas patrimoniales.
- Cobertura de equipamientos.

A continuación, se describen los polígonos de intervención territorial definidos por área urbana para el cantón Quijos:

d-1). Baeza

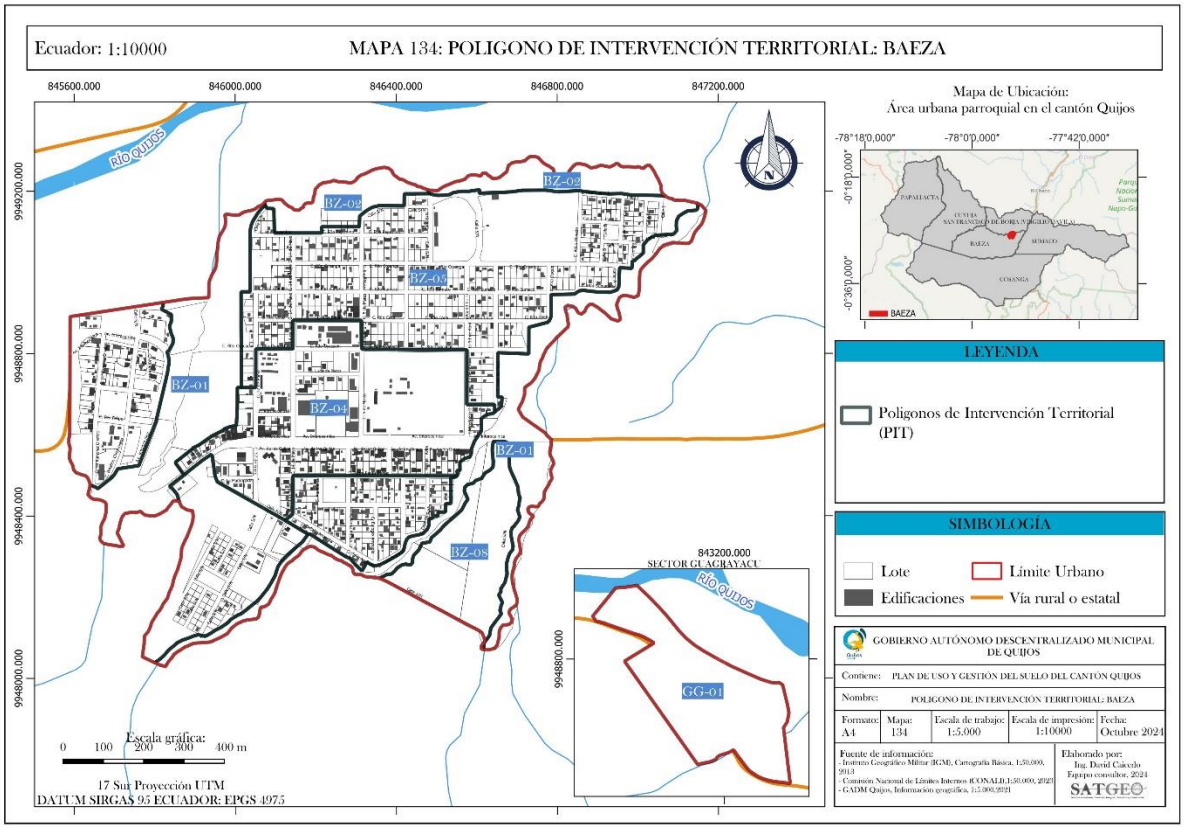
En la cabecera cantonal se han definido 8 PIT, de los cuales, 2 son unidades territoriales y 6 han sido catalogados como suelos urbanizables tanto en suelo consolidado como en proceso de consolidación. La superficie disponible para edificar representa el 75,81% del total, caracterizándose por la presencia de áreas de conservación patrimonial, proyectos de vivienda de interés social, suelo en desarrollo y zonas de concentración de actividades económicas.

Tabla 98: Polígonos de intervención territorial en la cabecera cantonal Baeza

Tipo	Código	Área	
		ha	%
Unidades territoriales	BZ-01	21,32	18,77
	BZ-02	6,15	5,41
Unidades urbanísticas	BZ-03	9,09	8,00
	BZ-04	21,24	18,70
	BZ-05	32,63	28,72
	BZ-06	6,59	5,80
	BZ-07	9,24	8,13
	BZ-08	7,33	6,45
Total		113,60	100,0

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 134: Polígonos de intervención territorial en la cabecera cantonal Baeza



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Continuando en la misma parroquia, es preciso señalar que en el asentamiento humano Guagrayacu GG-01 con una superficie de 10,06 ha, se ha determinado un único polígono de intervención territorial, el cual será objeto de utilización de los instrumentos de gestión del suelo para la promoción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística que determine su factibilidad de ocupación. Este PIT está catalogado como unidad de ordenación territorial no susceptible de receptar procesos de urbanización debido al alto riesgo de movimiento de masas y la presencia de infraestructura lineal de transporte de hidrocarburos.

d-2). Cosanga

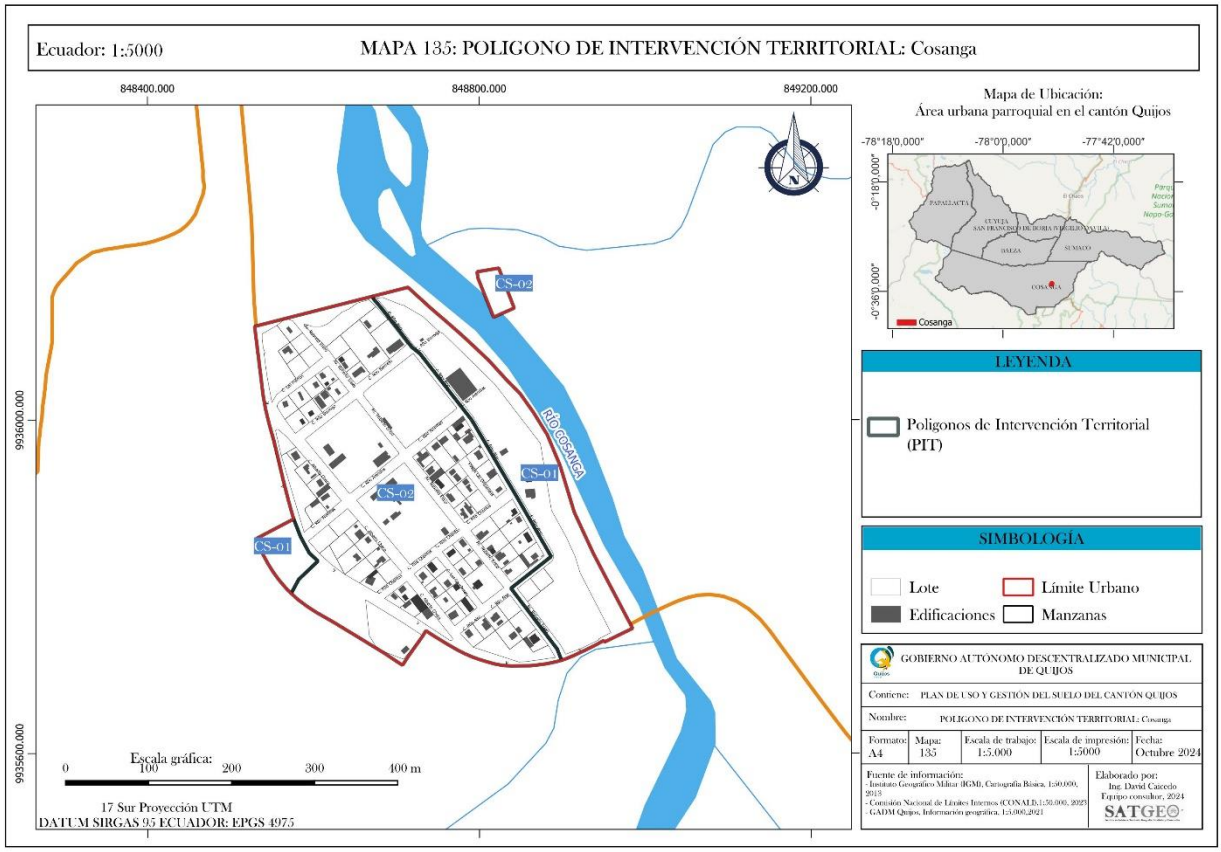
En la cabecera parroquial de Cosanga se ha delimitado una unidad territorial y una unidad urbanística. Estos polígonos de intervención territorial representan el 26,20% y el 73,80% del total respectivamente. La zona urbana disponible para edificar se caracteriza por ser bastante homogénea, con edificaciones de uno y dos pisos, mayoritariamente aisladas y pareadas. La media de tamaño de lote es de 400m^2. Esta es propensa a desastres naturales, por lo que las unidades territoriales demarcan un área de protección y prevén la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza para mitigar los impactos de inundaciones.

Tabla 99: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cosanga

Tipo	Código	Área	
		ha	%
Unidades territoriales	CS-01	3,65	26,20
Unidades urbanísticas	CS-02	10,28	73,80
Total		13,93	100,0

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 135: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cosanga



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d-3). Cuyuja

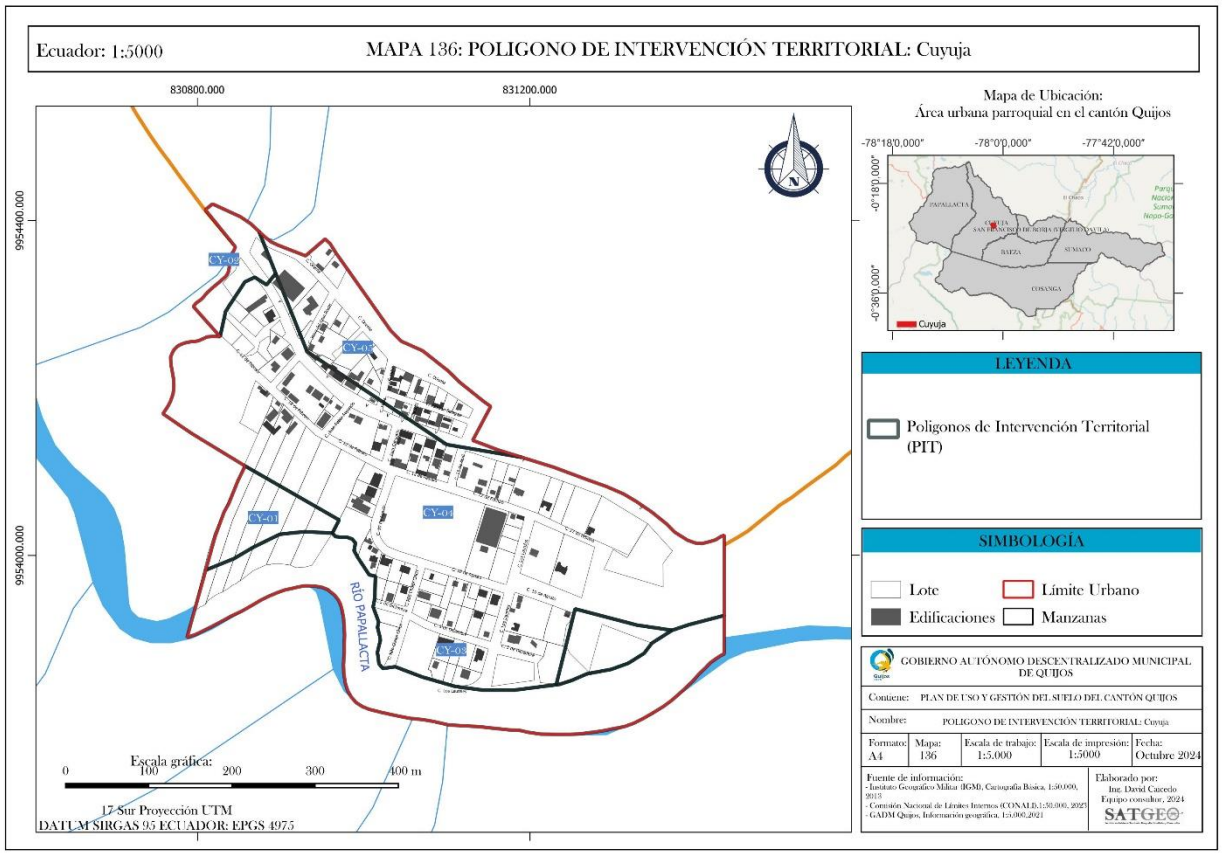
Frente a los desastres naturales que se han presentado en la cabecera parroquial de Cuyuja, se han identificado 3 unidades territoriales en las que se restringe la ocupación. Además, hay una unidad urbanística que representa el 71,24% del total. Este asentamiento se caracteriza por un crecimiento en corredor en torno a la red vial fundamental, extendiéndose hacia el río Cuyuja, con tipologías de ocupación bastante comunes: edificaciones de baja altura, predios de alrededor de 350m^2 y grados de ocupación muy menores.

Tabla 100: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cuyuja

Tipo	Código	Área	
		ha	%
Unidades territoriales	CY-01	1,50	6,66
	CY-02	0,57	2,53
	CY-03	4,41	19,57
Unidades urbanísticas	CY-04	13,55	60,14
	CY-05	2,50	11,10
Total		22,53	100,0

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 136: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Cuyuja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d-4). Papallacta

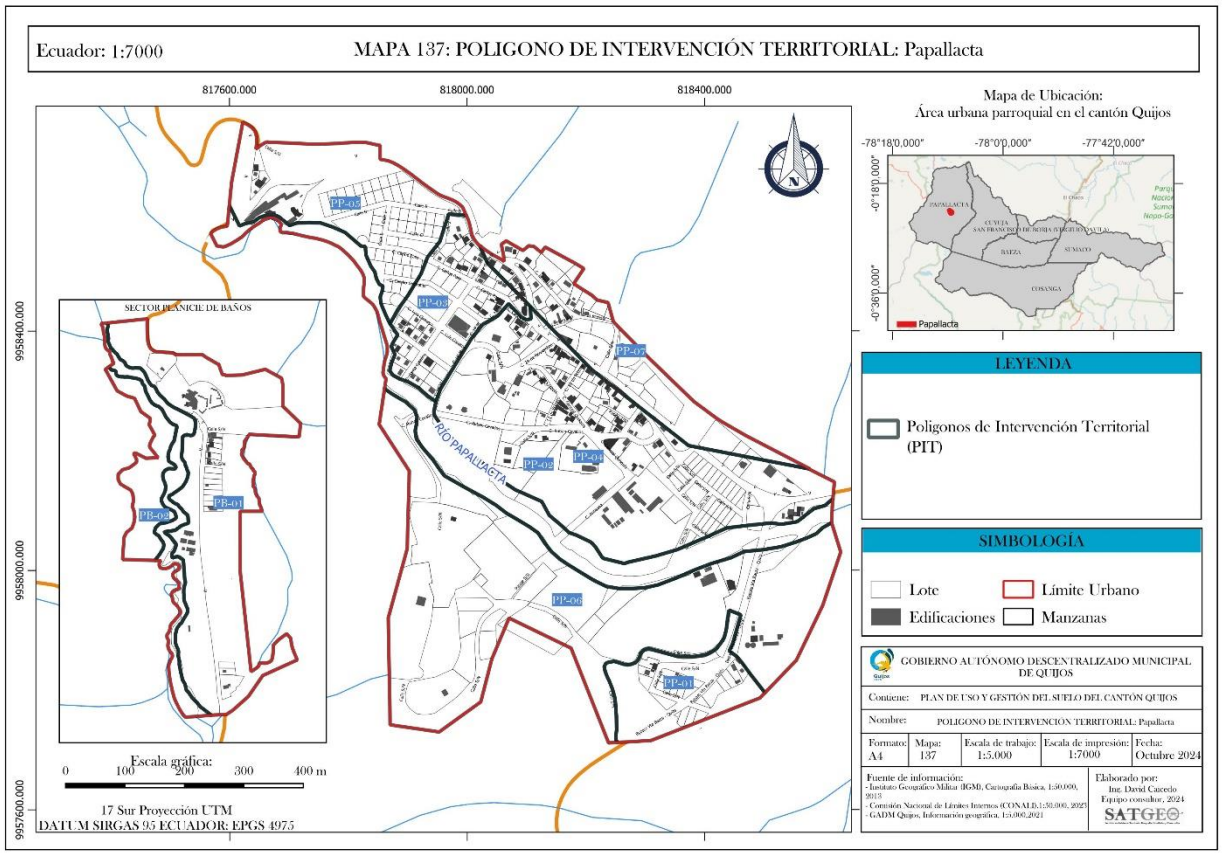
En la cabecera parroquial de Papallacta se identifican 9 polígonos de intervención territorial, uno se encuentra clasificado como unidad territorial y los restantes, que representan el 89,16% del total, como unidades urbanísticas. Este asentamiento se caracteriza por la presencia de trazados bastante irregulares con predios sin accesibilidad al sistema vial, áreas con muy bajo proceso de consolidación y zonas muy homogéneas en cuanto a disponibilidad del amanzanamiento y el tamaño de los lotes.

Tabla 101: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Papallacta

Tipo	Código	Área	
		ha	%
Unidades territoriales	PP-02	4,77	5,77
	PB-02	4,19	5,07
Unidades urbanísticas	PP-01	2,92	3,53
	PP-03	3,44	4,16
	PP-04	13,18	15,94
	PP-05	5,65	6,83
	PP-06	16,41	19,85
	PP-07	4,14	5,01
	PB-01	27,99	33,85
Total		82,69	100,0

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 137: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Papallacta



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d-5). San Francisco de Borja

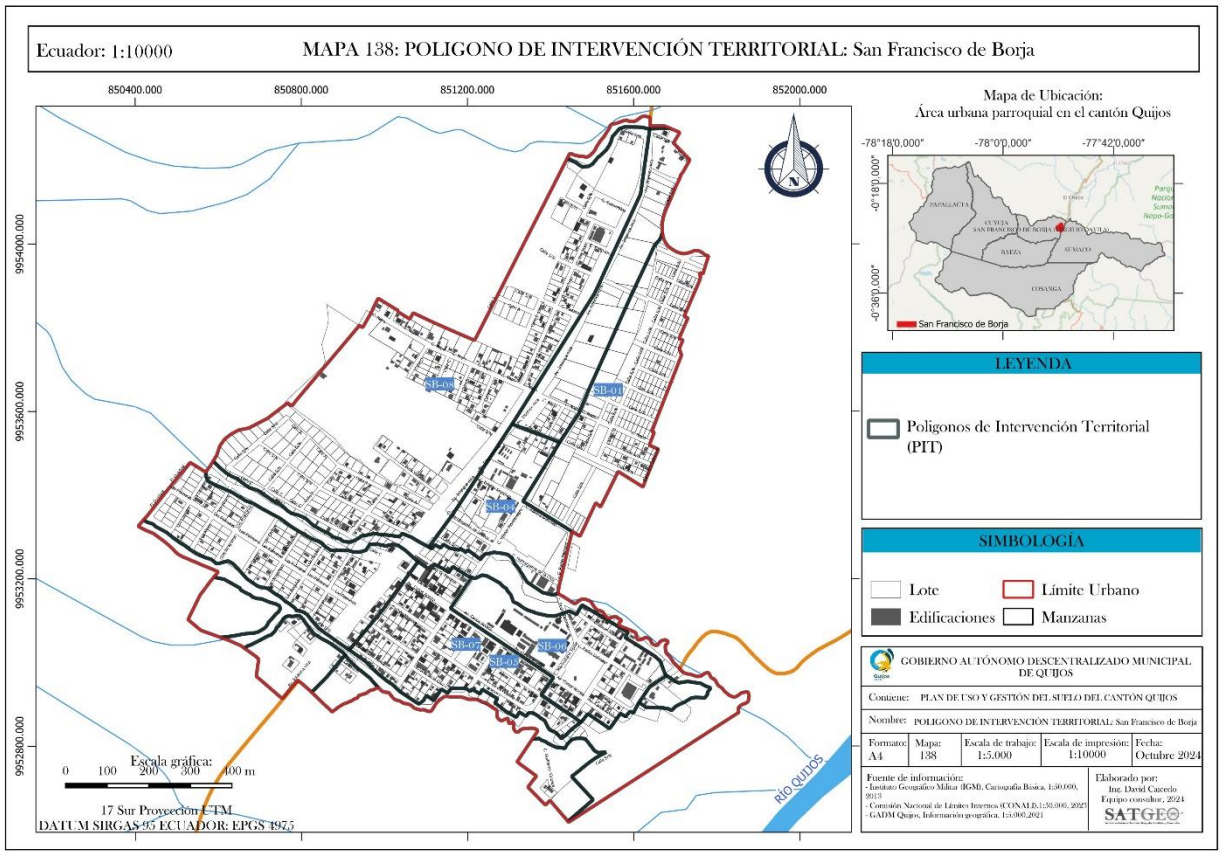
En la cabecera parroquial San Francisco de Borja se han determinado 8 polígonos de intervención territorial, siendo 1 calificado como unidad territorial y 7 como suelo urbanizable. Este último representa el 88,14% del total. Al igual que en el caso anterior, se han identificado zonas de conservación arquitectónica-patrimonial, proyectos de interés social, áreas consolidadas y otras en proceso de urbanización con trazados bastante definidos y muy regulares.

Tabla 102: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja

Tipo	Código	Área	
		ha	%
Unidades territoriales	SB-05	13,43	11,86
Unidades urbanísticas	SB-01	11,92	10,53
	SB-02	4,03	3,56
	SB-03	7,42	6,55
	SB-04	6,58	5,81
	SB-06	8,11	7,16
	SB-07	9,31	8,22
	SB-08	52,42	46,30
Total		113,22	100,00

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 138: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d-6). Sumaco

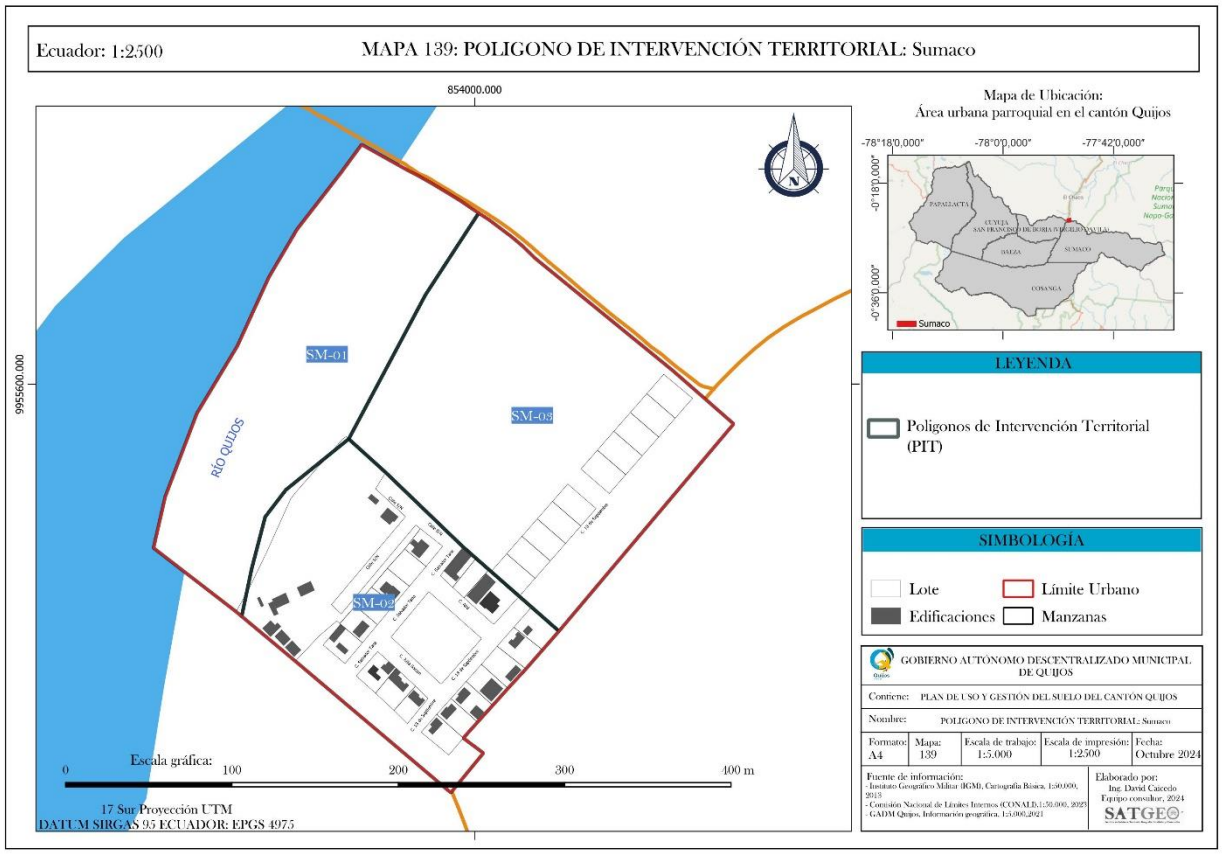
En la cabecera parroquial de Sumaco se han determinado tres polígonos de intervención territorial, de los cuales uno se ha catalogado como unidad territorial —que corresponde al margen de protección del río Quijos— y dos como unidades urbanísticas. La unidad SM-02 se caracteriza por ser el territorio con mayor grado de ocupación, con edificaciones de uno y dos pisos, y lotes con un tamaño medio de 275 m2; mientras que la unidad urbanística SM-01 se distingue por encontrarse aún en desarrollo. El suelo disponible para edificar representa el 70% del total del área urbana.

Tabla 103: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Sumaco

Tipo	Código	Área	
		ha	%
Unidades territoriales	SM-01	2,16	30,0
Unidades urbanísticas	SM-02	2,06	28,61
	SM-03	2,98	41,39
Total		7,20	100,0

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 139: Polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.3.2. Asignación de tratamientos o categorías de ordenación a las unidades territoriales y urbanísticas.

Acorde a la definición de la LOOTUGS en el Art. 42, los tratamientos son *"las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico".* En este sentido, considerando las características de los polígonos de intervención de intervención territorial se añaden a los tratamientos definidos por la ley, tres nuevas categorías para asegurar el aprovechamiento adecuado del suelo conforme a la clasificación y subclasificación definida. En este marco, se definen los siguientes tratamientos:

a) Suelo urbano consolidado

a-1). Conservación

Este tratamiento se ha designado en zonas que poseen un alto valor histórico, urbanístico y paisajístico en la cabecera cantonal de Baeza y en las cabeceras parroquiales, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características urbano-arquitectónicas, de conformidad con la legislación patrimonial.

Tabla 104: Asignación de tratamiento de conservación a los polígonos de intervención territorial del suelo consolidado en el cantón Quijos

Parroquia	Código	Área (ha)
Baeza	BZ-03	9,09
Cosanga	CS-01	3,65
Cuyuja	CY-01	1,5
San Francisco de Borja	SB-06	8,11

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-2). Sostenimiento

El tratamiento de sostenimiento se ha categorizado en áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Cinco son los polígonos de intervención territorial objeto de este tratamiento, encontrándose localizados en las áreas urbanas de mayor extensión del cantón: Baeza, San Francisco de Borja, Sumaco y Papallacta.

Tabla 105: Asignación de tratamiento de sostenimiento a los polígonos de intervención territorial del suelo consolidado en el cantón Quijos

Parroquia	Código	Área (ha)
Baeza	BZ-04	21,24
	BZ-06	6,59
Papallacta	PP-03	3,44
	PP-07	4,14
San Francisco de Borja	SB-04	6,58
	SB-07	9,3
	SB-08	52,42
Cuyuja	CY-05	2,50
Sumaco	SM-02	2,06

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-3). Renovación

El tratamiento de renovación ha sido asignado en áreas que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso, así como por la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. En el cantón se han identificado un polígono en Papallacta que, debido a sus características de amanzanamiento y trazado vial, requieren una reestructuración integral de su morfología.

Tabla 106: Asignación de tratamiento de renovación a los polígonos de intervención territorial del suelo consolidado en el cantón Quijos

Parroquia	Código	Área (ha)
Papallacta	PP-04	13,18

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Suelo urbano no consolidado

b-1). Mejoramiento integral

Este tratamiento ha sido asignado en aquellas áreas que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos, como es el caso de Cosanga y Cuyuja. También son susceptibles de recibir este tratamiento las zonas de Baeza, Papallacta y San Francisco de Borja, que han sido producto de desarrollos habitacionales poco planificados, y que deben ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Tabla 107: Asignación de tratamiento de renovación a los polígonos de intervención territorial del suelo no consolidado en el cantón Quijos

Parroquia	Código	Área (ha)
Baeza	BZ-05	32,63
	BZ-07	9,24
Cosanga	CS-02	10,28
Cuyuja	CY-04	13,55
Papallacta	PP-06	16,41
San Francisco de Borja	SB-01	11,92
	SB-02	4,03
	SB-03	7,42

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b-2). Desarrollo

A este tratamiento se han designado aquellas zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario. Esta categorización se ha dado a cuatro polígonos de intervención territorial localizados en la cabecera cantonal, y las cabeceras parroquiales de Papallacta y Sumaco.

Tabla 108: Asignación de tratamiento de desarrollo a los polígonos de intervención territorial del suelo no consolidado en el cantón Quijos.

Parroquia	Código	Área (ha)
Baeza	BZ-08	7,33
Papallacta	PP-01	2,92
	PP-05	4,76
Sumaco	SM-03	2,98

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

c) Protección

c-1). Conservación

Este tratamiento se ha designado en zonas que poseen características naturales con un alto valor paisajístico en la cabecera cantonal de Baeza y en las cabeceras parroquiales, con el fin de orientar

acciones que permitan la conservación y valoración de los entornos naturales, asegurando derechos a la ciudadanía.

Tabla 109: Asignación de tratamiento de conservación a los polígonos de intervención territorial del suelo de protección en el cantón Quijos

Parroquia	Código	Área (ha)
Baeza	BZ-01	21,32
	BZ-02	6,15
Cuyuja	CY-02	0,57
	CY-03	4,41
Papallacta	PP-02	4,77
	PB-02	4,19
San Francisco de Borja	SB-05	9,5
Sumaco	SM-01	2,16

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

d) Tratamientos especiales

d-1). Restricción a la consolidación urbanística

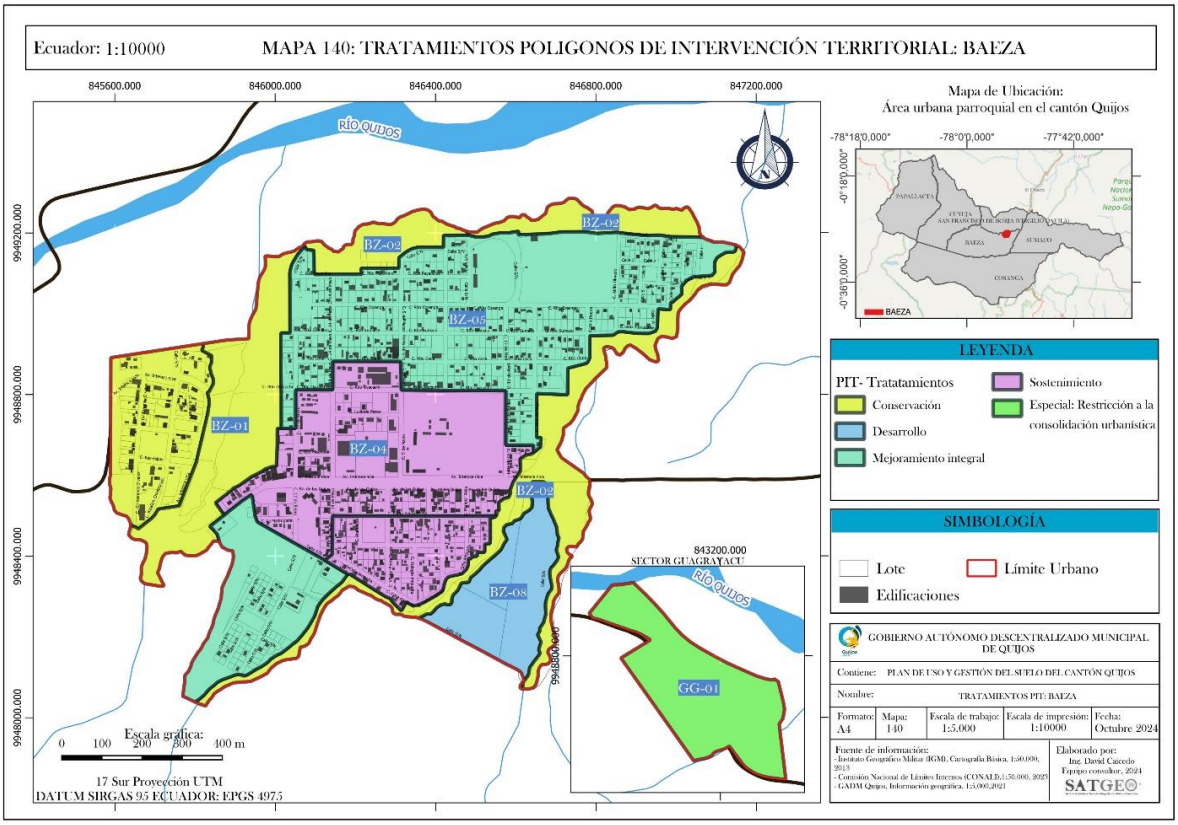
Este tratamiento ha sido asignado a polígonos de intervención territorial en los que se requiere detener el proceso de ocupación urbana debido a que el suelo presenta severas limitaciones geológicas, geotécnicas y de relieve para la urbanización, presencia de líneas de conducción de infraestructura estratégica lineal y la presencia de tráfico pesado volviendo inviable su consolidación, además que el suelo tiene una realidad característica con respecto a otros territorios. Para este propósito, más adelante se definirán las regulaciones que deben detener estas tendencias negativas de ocupación del suelo. A esta unidad territorial localizada en Baeza, sector Guagrayacu se les asignarán usos que permitan un desarrollo que limite la residencialidad pero que se adapte a la realidad territorial.

Tabla 110: Asignación de tratamiento especial de restricción a la consolidación urbanística a los polígonos de intervención territorial en el cantón Quijos

Parroquia	Código	Área (ha)
Baeza	GG-01	10,06
Papallacta	PB-01	27,99

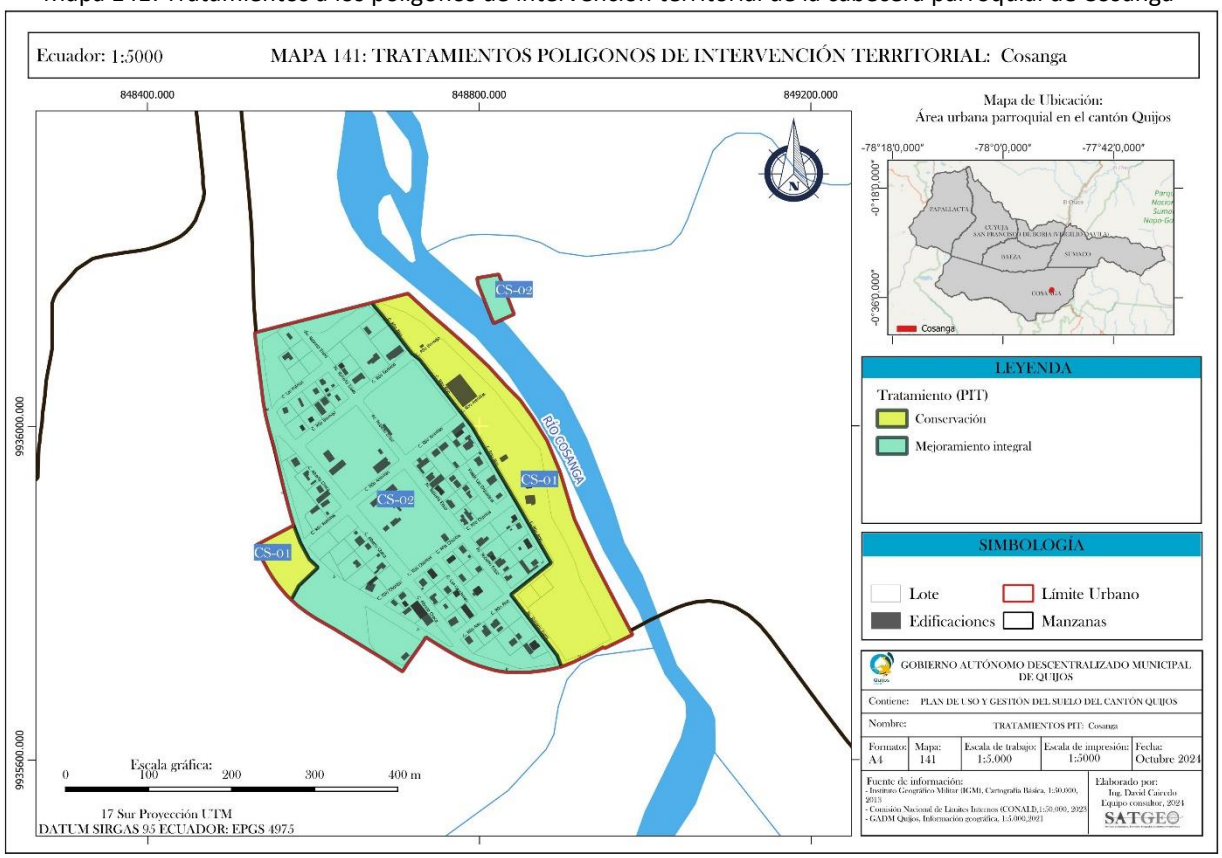
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 140: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal



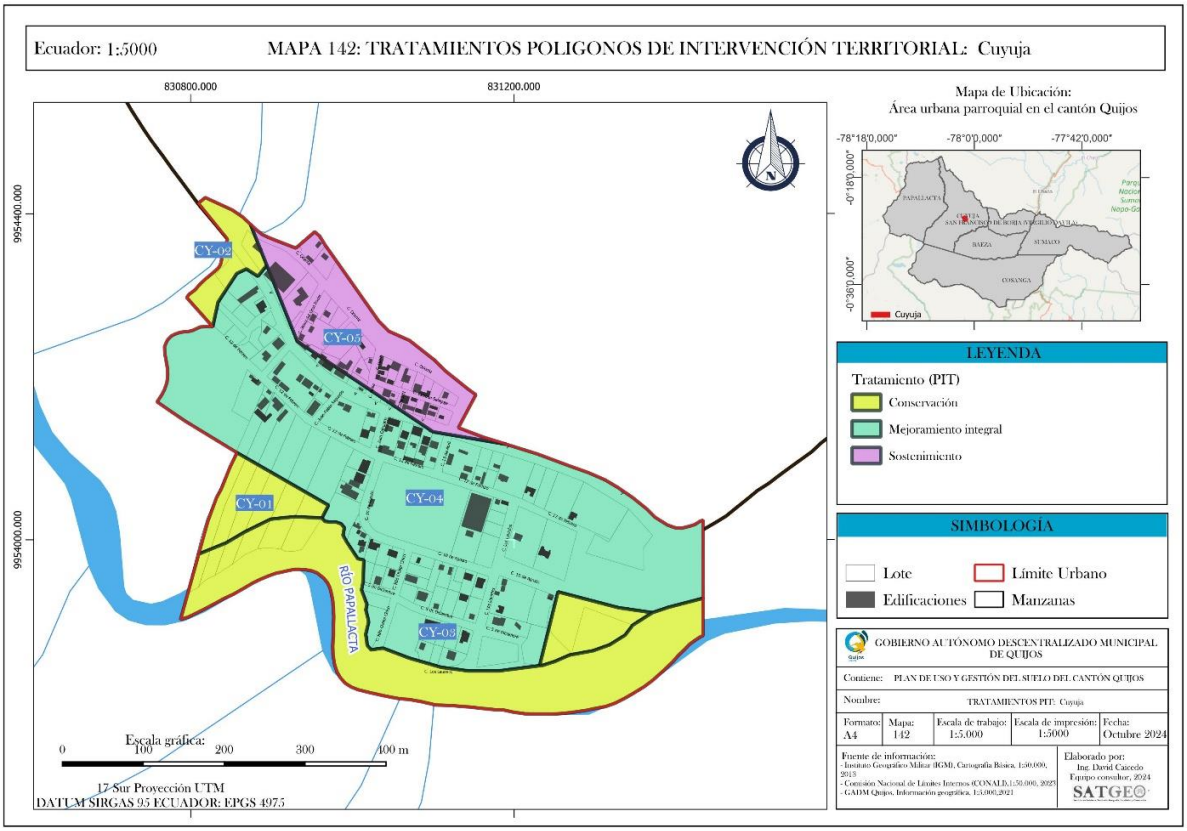
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 141: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cosanga



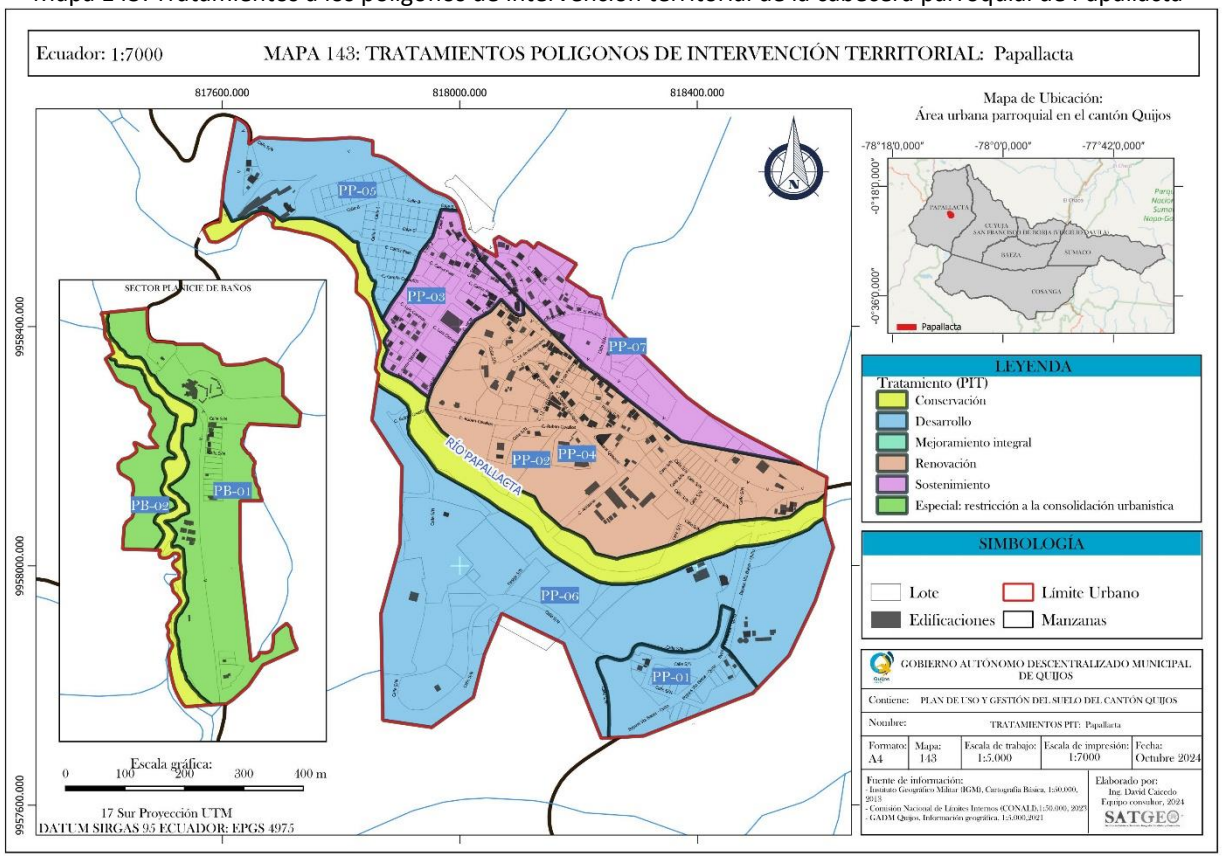
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 142: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cuyuja



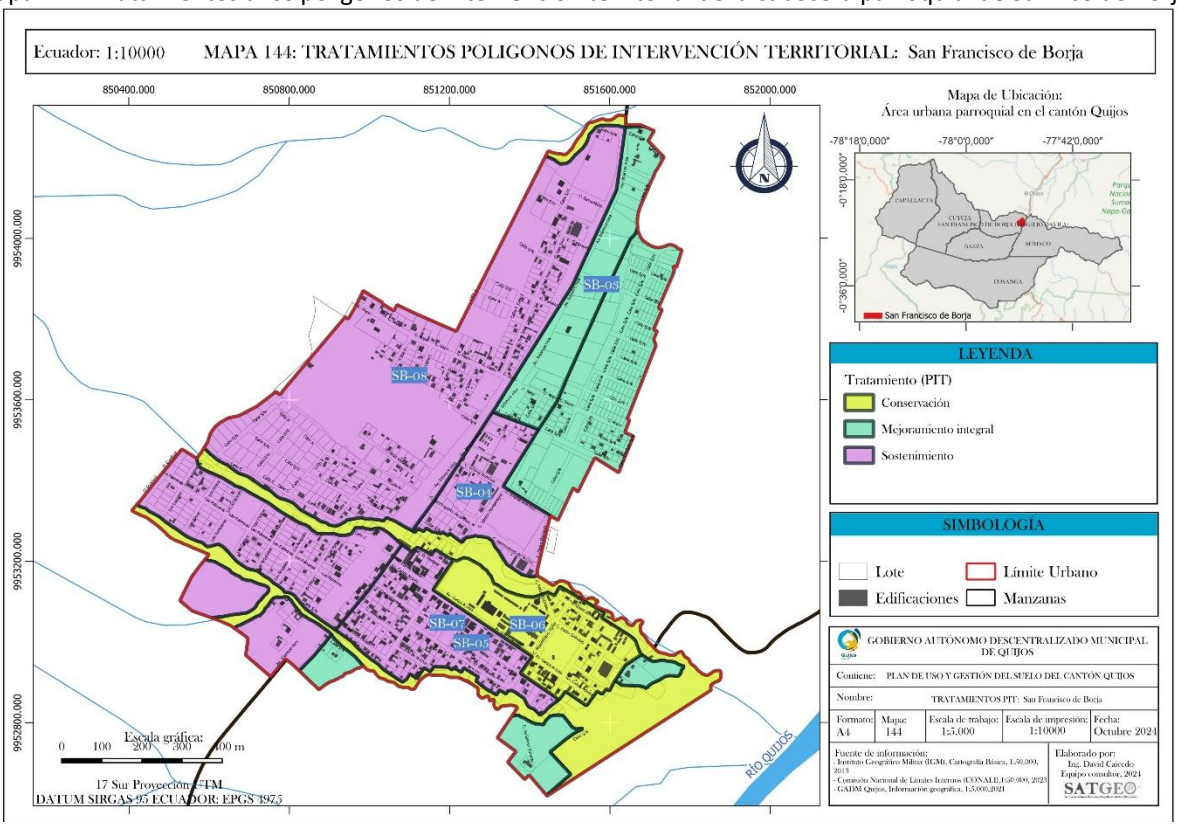
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 143: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Papallacta



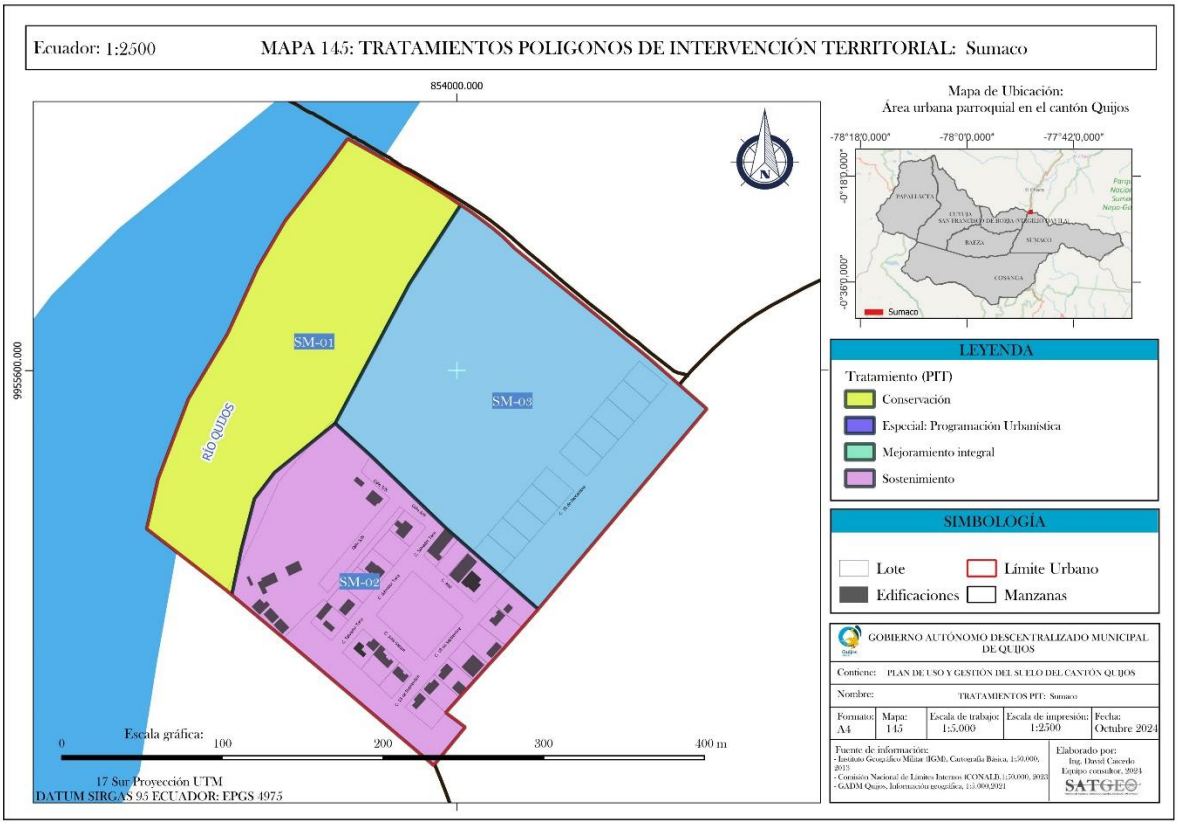
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 144: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de San Fco de Borja.



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 145: Tratamientos a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.3.3. Ordenación de las actividades humanas y de la distribución espacial de la población.

Las determinaciones con respecto a la distribución espacial de la población y las actividades humanas se establecen teniendo en consideración los resultados del diagnóstico realizado en la fase inicial de la formulación del plan y lo planteado en la imagen objetivo para cada área urbana. Así, en este apartado se abordan los siguientes aspectos:

La asignación de usos de suelo principales, complementarios, restringidos y prohibidos a las unidades territoriales y a las unidades de ordenación urbanística, de conformidad principalmente con los roles y funciones previstos para el asentamiento por la Estrategia Territorial Nacional, el Plan de Ordenación Territorial Cantonal y el Modelo Urbanístico Objetivo.

Se señala, si procede, las densidades de población, ya sea en forma total o parcial, para las unidades territoriales destinadas a la ocupación de baja densidad. Asimismo, se define las densidades y tamaños de población para todas las unidades urbanísticas, atendiendo a lo previsto para el asentamiento en el período de planificación y su aprovechamiento por la población según el periodo de planificación del PUGS (Constitución. 264. Numeral 1) (Pauta, 2013).

a) Determinación y asignación de usos de suelos principales, complementarios, restringidos y prohibidos a los polígonos de intervención territorial

Los usos de suelo son la expresión física de las actividades humanas en el territorio; por tanto, su asignación constituye la distribución de estas actividades en el suelo definido como urbano. Es preciso señalar que los usos de suelo no solo deben ser motivo de asignación, sino que también se deben regular las condiciones de su funcionamiento o comportamiento. Esto hace referencia a aspectos como el tamaño de los terrenos, las áreas de construcción, la provisión de servicios básicos, los estacionamientos, la emisión de efluentes, los horarios de trabajo, entre otros.

Así, la definición de los usos de suelo para las áreas urbanas se realiza persiguiendo los siguientes objetivos (Pauta, 2013):

- Conformar una estructura urbana al año horizonte de planificación que responda a las demandas cuantitativas y cualitativas de orden físico espacial de la población y de las actividades humanas a localizar en el asentamiento.
- Lograr una adecuada distribución de las actividades en el espacio o territorio de manera que entre ellas se establezcan relaciones óptimas a la vez que se disminuyan las demandas de transporte y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos de la ciudad para toda la población.
- Conservar, preservar y potenciar los elementos valiosos o necesarios para el desarrollo equilibrado del asentamiento y la conservación de un medio ambiente de calidad, como las márgenes de protección de ríos y quebradas y las áreas de interés histórico-cultural por el patrimonio arquitectónico que contienen.
- Propiciar un crecimiento compacto del centro poblado que elimine los problemas de naturaleza intersticial que presente el tejido urbano y utilice al máximo la infraestructura y equipamiento urbano existentes y a dotarse en el periodo de planificación, al tiempo que sea posible proteger el suelo apto para actividades pecuarias, agrícolas, forestales, etc.

- Inducir a la localización de las actividades ofreciendo espacios alternativos de manera que, al maximizar los beneficios ligados o vinculados a la generación de rentas del suelo, se incida en menor grado en la localización de los distintos usos y, en consecuencia, sean igualmente menores los desplazamientos forzados.
- Disminuir la relación de dependencia que tienen las áreas urbanas del cantón con centros poblados de mayor jerarquía a escala provincial y regional.

a-1). Inventario de usos de suelo existente y propuesto

Con el propósito de diversificar las actividades económicas para mejorar la economía local y generar nuevas oportunidades de empleo, se propone un listado de usos de suelo que sigue la clasificación y subclasificación definida para los Planes de Ordenación Urbanística (Pauta, 2013). A continuación, se detallan los usos de suelo a ser asignados por el PUGS a cada polígono de intervención territorial:

Usos de suelo vinculados a la gestión y administración

Son actividades de carácter político-administrativo vinculadas a la gestión y administración pública provincial, cantonal y parroquial rural. Su importancia radica en la conformación de una centralidad que atrae otros usos tales como comercio y servicios. A continuación, se detallan los usos correspondientes a este grupo:

Administración pública. Están relacionado con las instituciones que brindan servicios públicos.

1.1.1. Nacional
1.1.2. Cantonal
1.1.3. Parroquial

Sedes de organizaciones gremiales. Agrupa los lugares de reunión de las organizaciones sociales con o sin fines de lucro.

1.2.1. Organizaciones gremiales
1.2.2. Sindicatos
1.2.3. Sedes de organizaciones sociales

Administración privada. Representa a sedes de organismos de carácter privado de diferente índole.

1.3.1. Administración privada

Usos de suelo vinculados al comercio o intercambio

Es preciso definir usos vinculados a actividades comerciales para generar nuevas centralidades urbanas que a su vez motiven la incorporación a futuro de usos económicamente fuertes con mayor nivel de oferta y especialización. Este tipo de usos se dividen en los siguientes grupos:

Comercio de abastecimiento cotidiano. Están relacionados con la demanda cotidiana de productos para aprovisionamiento a la vivienda, ayudando a reducir la necesidad de viajes en automóvil.

2.1.1. Tiendas de abarrotes
2.1.2. Despensas
2.1.3. Minimercados
2.1.4. Fruterías

2.1.5. Bebidas no alcohólicas
2.1.6. Carnicerías
2.1.7. Panaderías
2.1.8. Heladerías
2.1.9. Pastelerías
2.1.10. Farmacias
2.1.11. Bazares
2.1.12. Papelerías y útiles escolares
2.1.13. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros

Comercio ocasional urbano o de mayor alcance. Se refiere al comercio eventual de bienes que la población y sus organizaciones empresariales o productivas demandan por lo que requieren ser localizados en las centralidades urbanas. Este se divide en 2, respondiendo a las características físicas de los productos tanto por su volumen como su peso:

i) Comercio ocasional liviano, que refiere al intercambio de bienes que no requieren lotes con características particulares:

2.2.1. Comisariatos
2.2.2. Joyerías y relojerías
2.2.3. Ópticas
2.2.4. Librerías
2.2.5. Floristerías y venta de plantas
2.2.6. Perfumerías y cosméticos
2.2.7. Productos naturales
2.2.8. Almacenes de ropa en general
2.2.9. Almacenes de calzado
2.2.10. Almacenes de plásticos
2.2.11. Almacenes de artículos para fiestas
2.2.12. Almacenes de artículos de decoración
2.2.13. Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas
2.2.14. Almacenes de productos desechables de plástico, poliestireno y similares

ii) Comercio ocasional pesado, donde se realiza el intercambio de bienes que por su peso y volumen demandan que los predios tengan ciertas condiciones especiales de accesibilidad, tamaños para su bodegaje y exhibición:

2.3.1. Almacenes de textiles
2.3.2. Almacenes de muebles
2.3.3. Almacenes de electrodomésticos
2.3.4. Almacenes de juguetes
2.3.5. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes

Comercio de vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios. Responde a una específica especialización de usos suelo en lo relacionado al comercio de equipos a motor. Se enfoca en el comercio de herramientas de trabajo para la producción agrícola.

2.4.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general
2.4.2. Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios
2.4.3. Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios
2.4.4. Almacenes de llantas
2.4.5. Almacenes de motos y bicicletas

Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios. Refiere a la venta de productos de oficina y repuestos para equipos en general.

2.5.1. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
2.5.2. Almacenes de equipos y suministros para oficinas
2.5.3. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
2.5.4. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas
2.5.5. Almacenes de equipos para riego y lecherías

Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios. Engloba todos aquellos usos necesarios para el abastecimiento de materiales y herramientas de construcción.

2.6.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
2.6.2. Ferreterías
2.6.3. Vidrierías
2.6.4. Depósitos de madera
2.6.5. Depósito de ladrillo y bloque
2.6.6. Depósito de arena, ripio y grava

Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal. Considerando que la rama económica predominante en el cantón es la agricultura y la ganadería, se plantean estos usos para minimizar la necesidad de viajar a otras localidades.

2.7.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos
2.7.2. Almacenes de productos para veterinarios

Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor. Conociendo que en la zona urbana existen usos vinculados a la distribución de productos alimenticios fue necesario considerar esta tipología de comercio de forma que se norme su comportamiento y no afecte el normal desarrollo de la vivienda.

2.8.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general
2.8.2. Depósitos de gaseosas y licores (licorerías)
2.8.3. Almacenes de distribución de jabones, pañales, papel higiénico y artículos de aseo personal

Usos de suelo vinculados a la producción de servicios personales y afines a la vivienda

Se plantean usos de suelo vinculados a la producción de servicios personales y afines a la vivienda. Destacan por ser funcionalmente análogos a los usos de comercio cotidiano en relación a su cercanía con la vivienda. Los usos definidos en este grupo son los siguientes:

3.1. Peluquerías, barberías y salones o locales de belleza
3.2. Salas de masajes y gimnasios.
3.3. Cajero automático

3.4. Funerarias y salas de velaciones
3.5. Lavanderías y tintorerías
3.6. Talleres de electricistas
3.7. Talleres de plomeros
3.8. Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos
3.9. Cabinas Telefónicas e Internet
3.10. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la recuperación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas
3.11. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas
3.12. Centros de pago de servicios públicos y otros.
3.13. Reparación de calzado y accesorios.

Usos de suelo vinculados a la producción de servicios generales

Estos usos engloban una amplia gama de actividades de muy notable crecimiento, especialización y diversificación, por lo que se distinguen los siguientes grupos:

Servicios financieros. Agrupan servicios económicos brindados por la industria financiera, que abarca una amplia gama de negocios vinculados a la administración de dinero.

4.1.1. Bancos
4.1.2. Cooperativas de ahorro y crédito
4.1.3. Mutualistas
4.1.4. Agentes y compañías de seguros y reaseguros
4.1.5. Mandatos y corredores de bienes raíces
4.1.6. Empresas de transferencias de dinero

Servicios profesionales. Engloba a aquellas actividades económicas que proporcionan funciones técnicas bajo la modalidad de trabajadores independientes o mediante empresas especializadas.

4.2.1. Consultorios médicos y odontológicos
4.2.2. Consultorios jurídicos
4.2.3. Oficinas de arquitectos e ingenieros
4.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
4.2.5. Laboratorios clínicos
4.2.6. Clínicas y mecánicas dentales
4.2.7. Agencias de publicidad
4.2.8. Medicina ancestral
4.2.9. Notarías
4.2.10. Clínicas veterinarias
4.2.11. Escuelas de formación deportiva
4.2.12. Academias de arte
4.2.13. Centros de estimulación temprana

Servicios alimenticios. Refiere a todas aquellas actividades relacionadas con la preparación y cocción de alimentos para su consumo.

4.3.1. Restaurantes
4.3.2. Picanterías
4.3.3. Pollerías
4.3.4. Pizzería
4.3.5. Cafés
4.3.6. Bares (venta de bebidas no alcohólicas)
4.3.7. Marisquería

Servicios de turismo, recreación y afines. Aglutina un conjunto de negocios que brindan actividades, facilidades y recursos a turistas para satisfacer sus necesidades durante un viaje. También refiere a aquellas actividades recreativas vinculadas con la relajación, diversión y socialización.

4.4.1. Oficinas y agencias de turismo
4.4.2. Hoteles, hostales y hosterías
4.4.3. Discotecas, Karaokes (venta de bebidas no alcohólicas)
4.4.4. Salas de recepciones y de baile
4.4.5. Alquiler de ropa para fiestas y disfraces
4.4.6. Glamping
4.4.7. Baños sauna y turco
4.4.8. Canchas deportivas de tenencia privada
4.4.9. Balnearios
4.4.10. Billares

Servicios industriales. Refiere a todas aquellas actividades que brindan servicios a empresas dedicadas a transformar materias primas en productos terminados.

4.5.1. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos
4.5.2. Talleres de alineación y balanceo de llantas
4.5.3. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos
4.5.4. Talleres electrónicos, mecánicos y electromecánicos
4.5.5. Talleres de soldaduras
4.5.6. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción
4.5.7. Aserraderos de madera
4.5.8. Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo

Servicios de transporte y comunicaciones. Reúne a todas aquellas tareas relacionadas con el transporte de mercancías y la difusión de información.

4.6.1. Garajes y estacionamientos
4.6.2. Oficinas de empresas de telefonía celular
4.6.3. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera
4.6.4. Estaciones de servicios de gasolina
4.6.5. Oficinas de empresas de taxi
4.6.6. Instalación de televisión por cable
4.6.7. Servicio de importación y exportación
4.6.8. Radiodifusoras
4.6.9. Servicio de grúas

Servicios religiosos y de culto. Conjunto de espacios para la práctica de confesiones religiosas.

4.7.1. Iglesias
4.7.2. Capillas
4.7.3. Casas parroquiales
4.7.4. Conventos

Uso de suelo vivienda

Es el uso de suelo que refleja en gran medida los ritmos de los procesos de urbanización en las ciudades, convirtiéndose en el uso que demanda mayor cantidad de suelo. Este será catalogado como 5.0.0. Y su asignación debe apuntar hacia un crecimiento homogéneo y más equilibrado, que aproveche las tendencias de densificación de la ciudad y limite los procesos de ocupación en áreas con limitaciones topográficas, geológicas y geotécnicas.

Uso de suelo equipamiento

Considerando las características de la cabecera cantonal y la relación que mantiene con las cabeceras parroquiales y los asentamientos con tendencia a la conformación de núcleos de población, se identifican equipamientos de diferente alcance y cobertura:

Urbano mayor. Son espacios de alcance cantonal, provincial y regional dedicados a la prestación de servicios públicos.

6.1.1. Educación
6.1.2. Asistencia social
6.1.3. Cultural
6.1.4. Funerario: cementerios
6.1.5. Abastecimiento
6.1.6. Recreación
6.1.7. Seguridad Pública
6.1.8. Salud
6.1.9. Transporte

Urbano de alcance barrial o parroquial. Son espacios vinculados a la prestación de servicios públicos a menor escala.

6.2.1. Educación: jardines de infantes, escuelas, colegios, centros de formación y capacitación artesanal
6.2.2. Asistencia social: guarderías y centros de acogida
6.2.3. Cultural: bibliotecas, salas de exposición y galerías de arte
6.2.5. Abastecimiento: mercados y ferias
6.2.6. Recreación: parques infantiles, barriales y urbanos, canchas públicas
6.2.7. Sanitario público: baterías de servicios higiénicos y lavanderías
6.2.8. Organización social: casas comunales.
6.2.9. Seguridad pública: unidades de policía comunitaria y estaciones de bomberos.
6.2.10. Salud humana: estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud; y, clínicas.

Usos de suelo vinculados a la producción de bienes

En este caso se diferencia dos tipos de industria, de acuerdo a la compatibilidad con el uso de suelo vivienda:

Producción artesanal y manufacturera de bienes. Son actividades económicas que transforman la materia prima natural básica a través de procesos de producción no industrial, involucrando máquinas y herramientas simples con predominio del trabajo físico y mental.

7.1.1. Zapaterías
7.1.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido
7.1.3. Carpinterías y ebanisterías
7.1.4. Joyerías
7.1.5. Tapicerías
7.1.6. Fabricación de ropa confeccionada, con excepción de la actividad de prelavado
7.1.7. Talleres de producción de objetos pirotécnicos

Industrias Tipo A. Agrupa a Industrias de mediano y bajo impacto, las cuales se dedican generalmente a procesos productivos dominantemente secos compatibles con la vivienda.

7.2.1. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220)
7.2.2. Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIIU: 3240)
7.2.3. Fabricación de productos de madera y de corcho (CIIU: 3319)
7.2.4. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812)
7.2.5. Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813)
7.2.6. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).
7.2.7. Faenamiento artesanal de aves de corral.

Usos de suelo especiales

Considerando las particularidades que presenta el cantón Quijos, es necesario incorporar un listado de usos especiales para ser asignados en zonas donde el proceso de consolidación aún es muy incipiente:

8.1. Agricultura urbana
8.2. Criaderos de animales
8.3. Bosques
8.4. Actividades de recreo concentrado (parques lineales)
8.5. Actividades científicas culturales
8.6. Actividades de excursionismo y contemplación
8.7. Escombreras y vertederos de residuos sólidos
8.8. Industrias de almacenamiento peligrosos

a-2). Asignaciones de usos de suelo general, principales, complementarios, restringidos y prohibidos

Para la asignación de los usos de suelo se considera la situación actual, determinando estrategias para evitar la congestión o su excesiva especialización. Es pertinente mencionar que esta tarea se realiza según el tratamiento asignado a los polígonos de intervención territorial con el objetivo de diversificar los usos en las áreas urbanas. Bajo este criterio se determinan usos principales, complementarios, restringidos y

prohibidos. Se debe tener en cuenta que un mismo grupo de usos de suelo puede tener el carácter de principal en polígonos con cierto tratamiento, y de complementario o compatible en otros.

Asignación del uso de suelo general.

Corresponde a las categorías de uso de suelo general establecido en la Resolución No. 005 del Concejo Técnico de Uso y Gestión del suelo. Según este documento y conforme al diagnóstico de las áreas urbanas y el modelo urbanístico objetivo de cada una de ellas, se ha definido los siguientes usos de suelo de carácter general:

- Residencial. Se destina para vivienda permanente, y será designado en combinación con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas de las áreas urbanas del cantón. Esta categoría –según el CTUGS– se divide de acuerdo a la densidad establecida, estableciendo las siguientes definiciones:
- Residencial de baja densidad. *"Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura".* Este uso ha sido asignado a tres polígonos de intervención territorial, localizados en la cabecera cantonal de Baeza y en las cabeceras parroquiales de San Francisco de Borja y Papallacta, los cuales corresponden a los códigos BZ-08, SB-02, SB-08, SM-03 y PP-06.
- Residencial de mediana densidad. *"Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad".* Los polígonos BZ-05 y BZ-06 de Baeza y SB-03 de San Francisco de Borja con tratamiento de mejoramiento integral se inscriben en este grupo de uso.
- Residencial de alta densidad. *"Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura".* Si bien en el cantón no existen zonas de edificación en altura, se ha definido áreas destinadas a vivienda de interés social cuya densidad de ocupación es muy alta. Éstas son los polígonos de intervención territorial BZ-07, SB-01 y PP-05.
- Comercial y de servicios. Este uso ha sido definido la unidad territorial GG-01 bajo el carácter de provisional y a baja escala mientras se labora el Plan Parcial de Urbanismo que determine el nivel de riesgo y define estrategias de mitigación o en su caso de reubicación. Esta zona se caracteriza por actividades de intercambio de bienes y servicios, y se encuentra compartiendo espacio con otros usos de suelo vinculados a actividades de gestión y administración.
- Uso mixto o múltiple. Este uso promueve la mezcla de actividades residenciales, con usos comerciales, servicios y equipamientos bajo el carácter de compatibles. De acuerdo a la CTUGS, generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales. Así, se ha definido 9 polígonos de intervención territorial con este uso: BZ-04, CS-02, CY-04, PP-01, PP-03, PP-04, SB-04, SB-07, SM-02. Este uso también ha sido asignado en los ejes de comercio y servicios definidos en cada área urbana.
- Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se realizó en los polígonos BZ-03 y SB-06 que agrupan un importante número de edificaciones inventariadas en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador. La asignación de este uso facilita el

establecimiento de parámetros normativos que garanticen su preservación de usos e impidan la pérdida del patrimonio edificado.

- Uso de Protección Ecológica. Este uso se designa en las unidades territoriales del cantón para priorizar la conservación del patrimonio natural y asegurar la gestión ambiental y ecológica de las áreas urbanas que se intersecan con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las cuales por sus valores ambientales deben ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente. En este uso es preciso distinguir dos grupos de polígonos de intervención territorial: BZ-01, BZ-02, CS-01, CY-01, CY-02, CY-03, SB-05, PP-02, SM-01. Son las áreas que corresponden a márgenes de protección de ríos y quebradas que se hallen inmersos en el área urbana.

A continuación, se podrá visualizar la tabla de asignación del uso principal de cada polígono de intervención territorial conforme a su tratamiento, así como los mapas que reflejan a detalle la determinación de cada uno de los usos antes descritos:

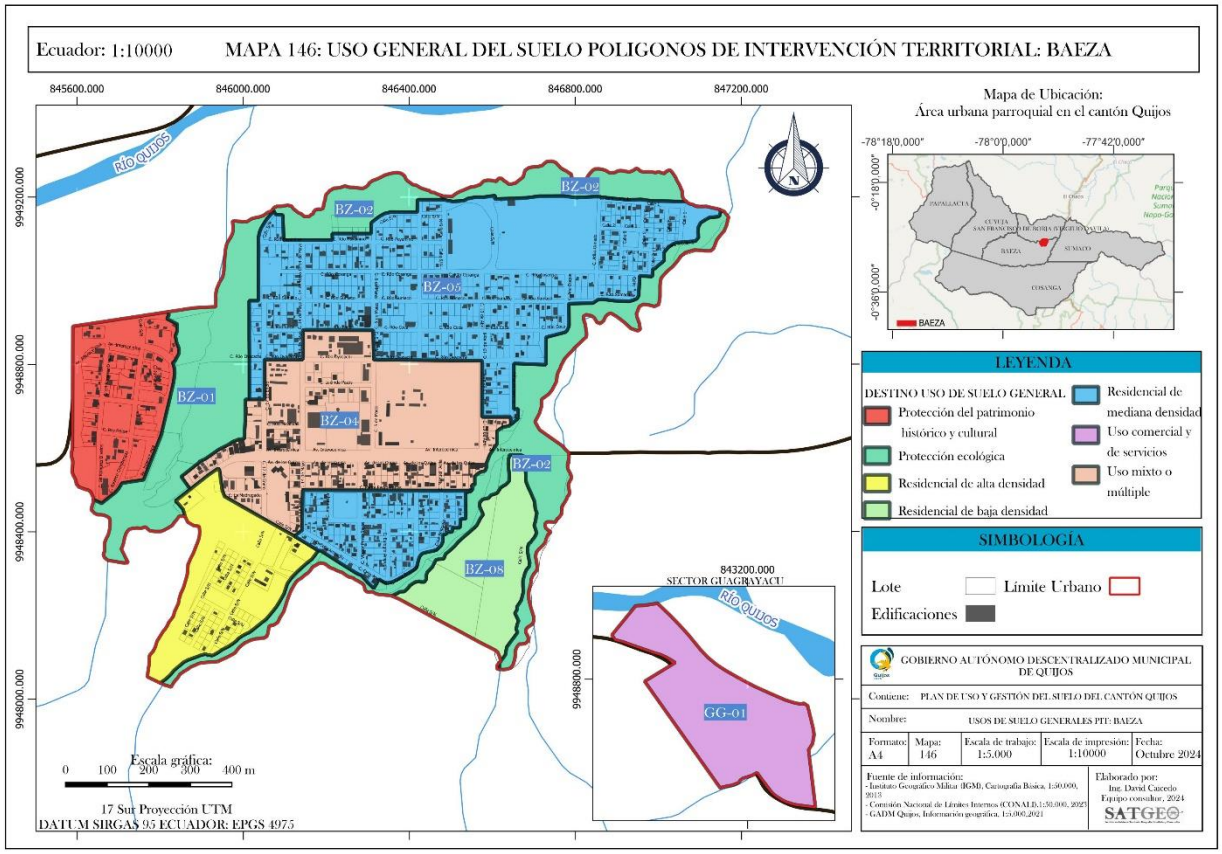
Tabla 111: Asignación de usos de suelo generales a los polígonos de intervención territorial en el cantón Quijos

Código	Tratamiento	Uso Principal
BZ-01	Conservación	Protección ecológica
BZ-02	Conservación	Protección ecológica
BZ-03	Conservación	Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
BZ-04	Sostenimiento	Uso mixto o múltiple
BZ-05	Mejoramiento Integral	Residencial de mediana densidad
BZ-06	Sostenimiento	Residencial de mediana densidad
BZ-07	Mejoramiento integral	Residencial de alta densidad
BZ-08	Desarrollo	Residencial de baja densidad
GG-01	Especial: Restricción a la consolidación urbanística	Uso comercial y de servicios
CS-01	Conservación	Protección ecológica
CS-02	Mejoramiento integral	Uso mixto o múltiple
CY-01	Conservación	Protección ecológica
CY-02	Conservación	Protección ecológica
CY-03	Conservación	Protección ecológica
CY-04	Mejoramiento Integral	Uso mixto o múltiple
CY-05	Sostenimiento	Residencial de baja densidad
PP-01	Desarrollo	Uso mixto o múltiple
PP-02	Conservación	Protección ecológica
PP-03	Sostenimiento	Uso mixto o múltiple
PP-04	Renovación	Uso mixto o múltiple
PP-05	Desarrollo	Residencial de alta densidad
PP-06	Mejoramiento Integral	Residencial de baja densidad
PP-07	Sostenimiento	Residencial de baja densidad
PB-01	Especial: Restricción a la consolidación urbanística	Uso comercial y de servicios
PB-02	Conservación	Protección ecológica
SB-01	Mejoramiento Integral	Residencial de alta densidad
SB-02	Mejoramiento Integral	Residencial de baja densidad

Código	Tratamiento	Uso Principal
SB-03	Mejoramiento Integral	Residencial de mediana densidad
SB-04	Sostenimiento	Uso mixto o múltiple
SB-05	Conservación	Protección ecológica
SB-06	Conservación	Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
SB-07	Sostenimiento	Uso mixto o múltiple
SB-08	Sostenimiento	Residencial de mediana densidad
SM-01	Conservación	Protección ecológica
SM-02	Sostenimiento	Uso mixto o múltiple
SM-03	Desarrollo	Residencial de baja densidad

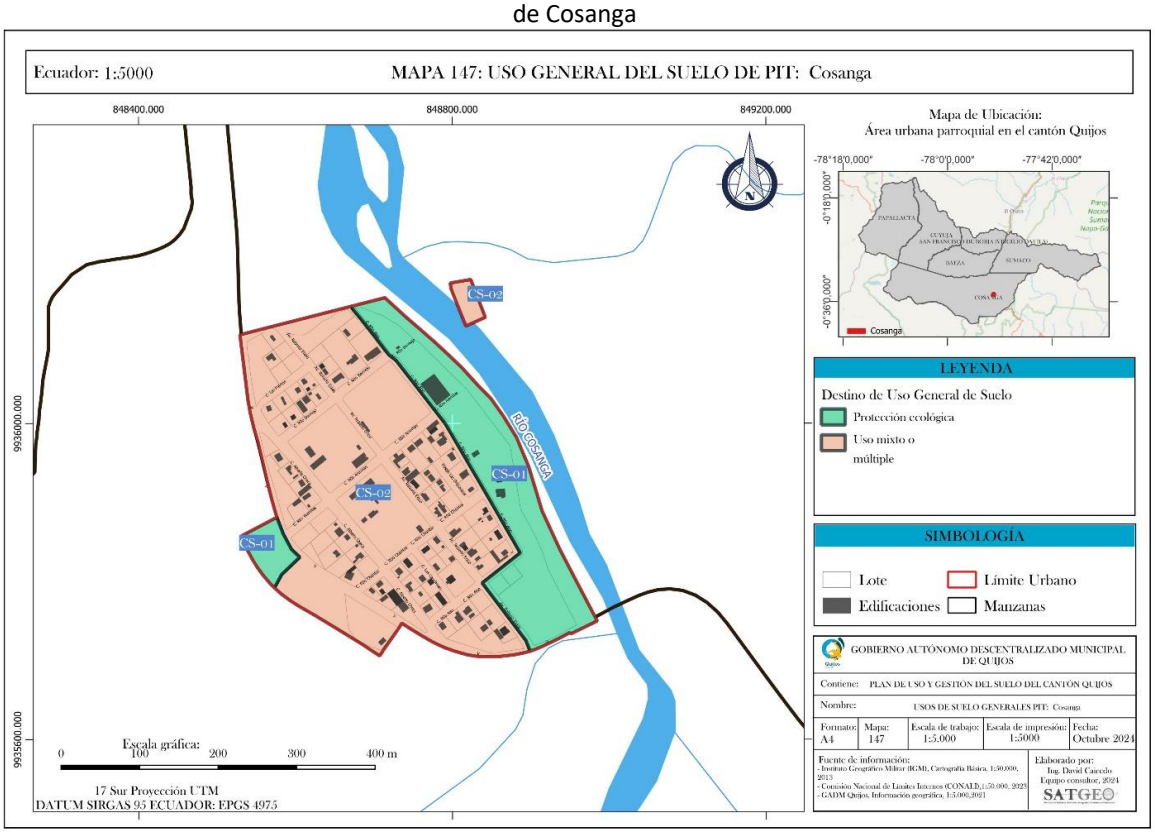
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 146: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal Baeza



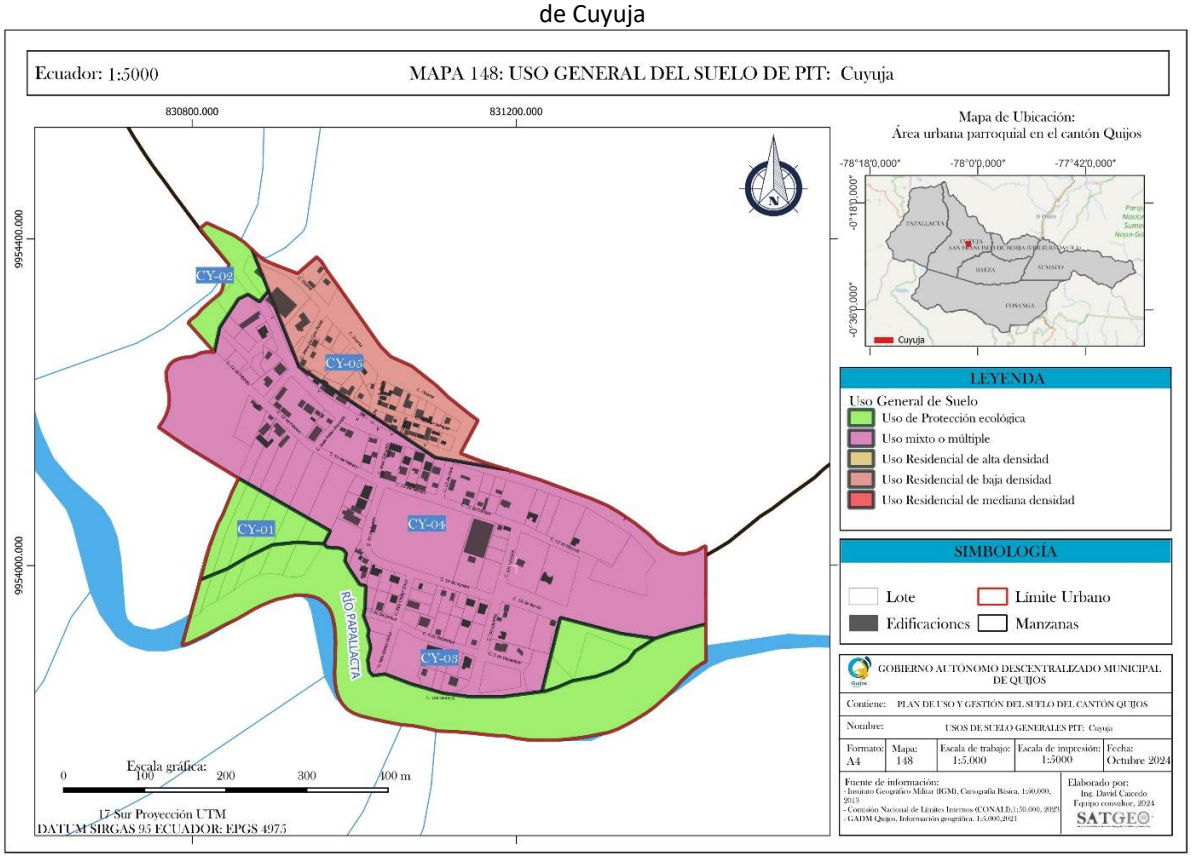
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 147: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cosanga



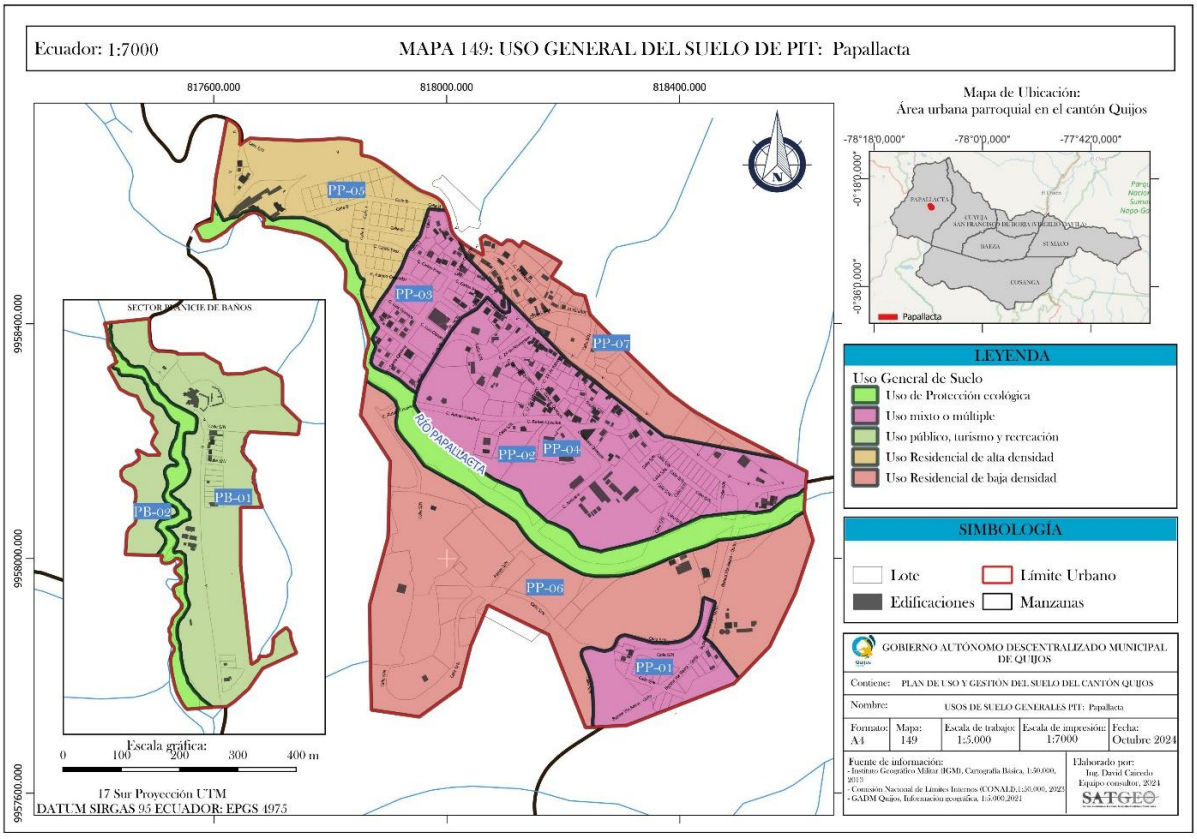
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 148: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cuyuja



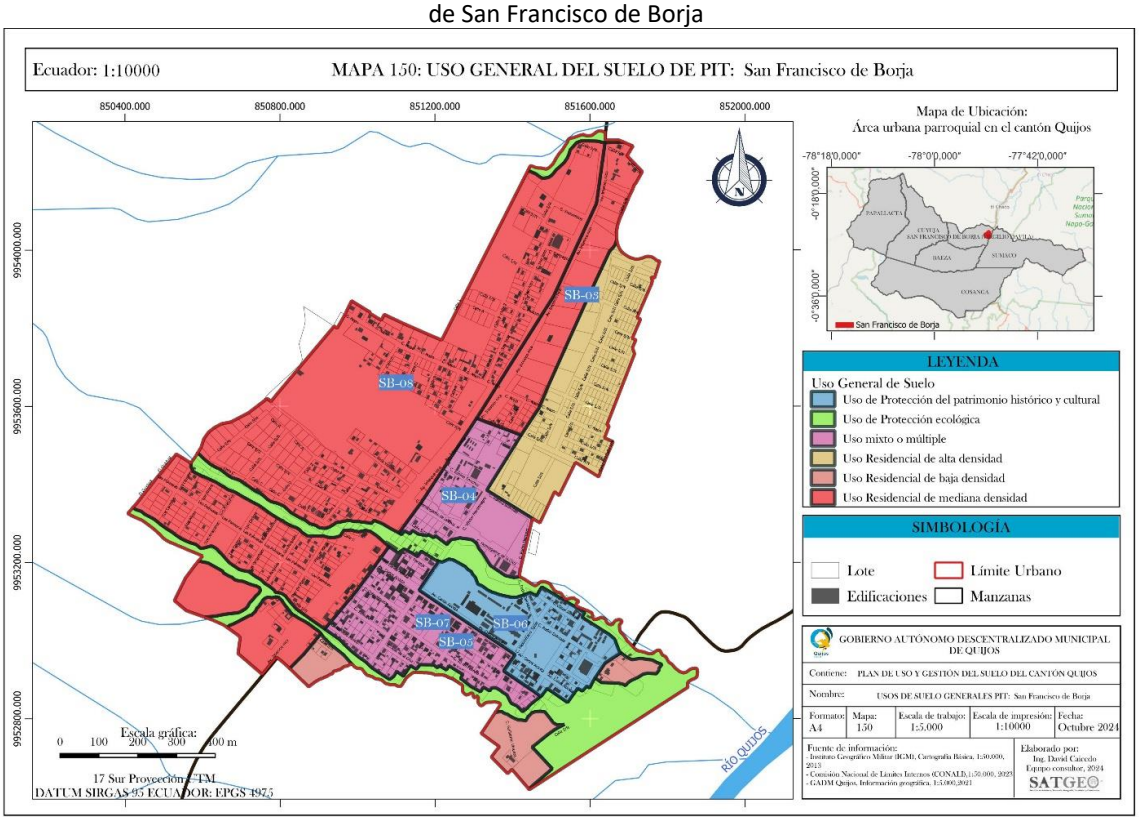
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 149: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Papallacta



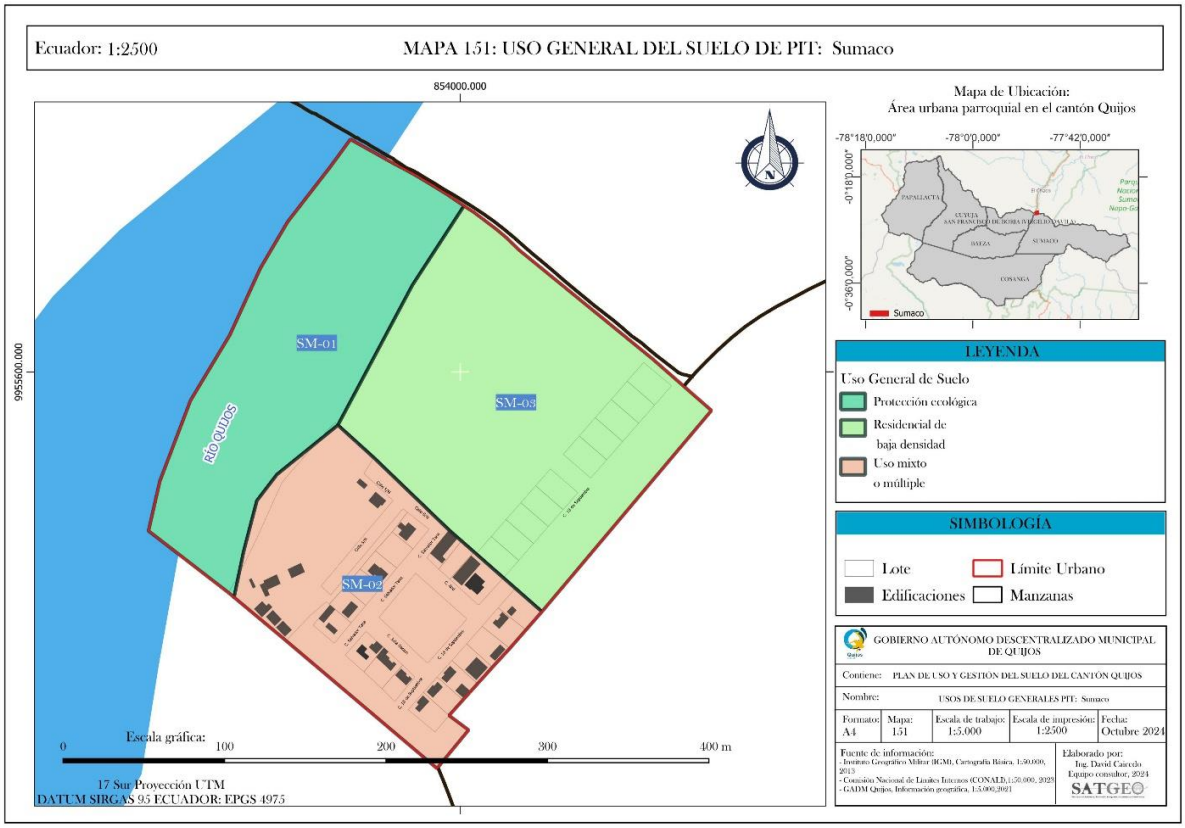
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 150: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 151: Asignación del uso de suelo general a los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Asignación del uso de suelo específico a cada polígono de intervención territorial.

Conforme al artículo 32 de la Resolución No. 005 del Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en cada PIT se deberán definir usos específicos, al menos un uso principal y un uso complementario conforme al uso general. Los usos restringidos y prohibidos serán determinados en función de las características propias de cada polígono de intervención territorial. Para este efecto, se adoptan las siguientes definiciones, las cuales son recuperadas de los documentos docentes de la cátedra de Teoría de Planificación Urbana de la Universidad de Cuenca:

Usos de suelo principales. Corresponden a la o las actividades a las cuales se destina de manera sustantiva o fundamental una determinada unidad urbanística y que le imprimen a ésta un carácter específico. Es decir, son usos que configuran el rol primordial en dichos polígonos, por consiguiente, están permitidos en la totalidad de un tratamiento.

Usos de suelo complementarios. Usos de suelo vinculados a la o las actividades que coadyuvan o son necesarias para el desarrollo eficiente de las actividades o usos principales asignados a una determinada unidad urbanística.

Usos de suelo restringidos. Usos relacionados a actividades cuyos impactos ambientales no afectan al normal desenvolvimiento de las actividades calificadas como principales y complementarias, generando en ciertos casos, impactos positivos. Acorde a la definición de la LOOTUGS, este uso no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero se permite bajo determinadas condiciones.

Usos prohibidos. Aquellos usos de suelo no asignados a los PIT califican como prohibidos. En el caso de usos no previstos en la presente asignación, y que existe interés de localizarlos en el área urbana, su aceptación queda condicionada a que cumpla simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos previstos para los polígonos de tratamiento específico, en los cuales exista interés por emplazarlo.
- Demandar para su emplazamiento en dichos polígonos, espacios construidos – cubiertos y descubiertos– y una adecuada dotación de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.
- Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados.
- Que su funcionamiento no implique riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Es importante resaltar que, para el emplazamiento de equipamientos e industrias de bajo impacto se deben respetar los polígonos asignados en el PUGS.

Considerando las características que acoge cada área urbana, los tratamientos asignados y el uso general propuesto se establecen ejes de uso mixto o múltiple, así como diferentes grupos de uso, que se detallan en las siguientes tablas:

Tabla 112: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación y uso general Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Zona de protección del Patrimonio Histórico y Cultural en suelo consolidado con tratamiento de Conservación			
BZ-03, SB-06			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Gestión y administración	Administración pública Sedes de organizaciones gremiales Administración privada	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. - 1.2.3. -1.3.1.
	Vivienda		5.0.0.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines.	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5- 4.4.10
	Equipamiento	Urbano mayor.	6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.6. - 6.1.7.
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial.	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.7 - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. - 2.2.9.
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.4. - 3.9. - 3.12
	Servicios generales	Financieros.	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	Servicios generales	Profesionales.	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	Servicios generales	Alimenticios.	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.

Zona de protección del Patrimonio Histórico y Cultural en suelo consolidado con tratamiento de Conservación			
BZ-03, SB-06			
Grupo	Actividades		Código
Restringido	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	Servicios generales	Servicios de transporte y comunicaciones.	4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.8.
	Producción de bienes	Producción artesanal y manufacturera de bienes.	7.1.1. - 7.1.2. - 7.1.4.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 113: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento sostenimiento y uso general Mixto o Múltiple, y a los ejes de comercio y servicios

Centralidad de comercio y servicios en suelo consolidado con tratamiento de Sostenimiento			
BZ-04, SB-04, SB-07, PP-03, SM-02 Ejes de comercio y servicios			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Gestión y administración	Administración pública Sedes de organizaciones gremiales Administración privada	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. - 1.2.3. -1.3.1.
	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13.
	Comercio o intercambio	Ocasional pesado	2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	Servicios generales	Financieros	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5- 4.4.10
	Servicios generales	Religiosos y de culto	4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.
	Equipamiento	Urbano mayor	6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Comercio o intercambio	De vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5.
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13.
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.
Restringido	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 114: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de sostenimiento y uso general residencial de mediana densidad

Zona de residencia de mediana densidad en suelo no consolidado con tratamiento de Sostenimiento			
BZ-06, SB-08, CY-05, PP-07			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5- 4.4.10
	Usos especiales		8.1.
Restringido	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	2.8.1. - 2.8.3.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 115: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de renovación y uso general Mixto o Múltiple

Centralidad de comercio y servicios en suelo consolidado con tratamiento de Renovación			
PP-04			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Gestión y administración	Administración pública Sedes de organizaciones gremiales Administración privada	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. - 1.2.3. -1.3.1.
	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13.
	Comercio o intercambio	Ocasional pesado	2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	Servicios generales	Financieros	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5
	Servicios generales	Religiosos y de culto	4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.

Centralidad de comercio y servicios en suelo consolidado con tratamiento de Renovación			
PP-04			
Grupo	Actividades		Código
	Equipamiento	Urbano mayor	6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13.
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
Restringido	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 116: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamientos de mejoramiento integral y desarrollo en uso general Mixto o Múltiple

Centralidad menor de comercio y servicios en suelo no consolidado con tratamiento de Mejoramiento Integral			
CS-02, CY-04, PP-01			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Gestión y administración	Administración pública Sedes de organizaciones gremiales Administración privada	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1.
	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. - 2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. - 2.2.14.
	Comercio o intercambio	Ocasional pesado	2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5- 4.4.10
	Servicios generales	Religiosos y de culto	4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.
	Equipamiento	Urbano mayor	6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.4. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13.
	Servicios generales	Financieros	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.

Centralidad menor de comercio y servicios en suelo no consolidado con tratamiento de Mejoramiento Integral			
CS-02, CY-04, PP-01			
Grupo	Actividades		Código
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
Restringido	Comercio o intercambio	De vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5.
	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.3. - 2.5.4. -2.5.5.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 117: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral y uso general residencial de alta densidad

Zona de residencia de alta densidad en suelo no consolidado con tratamiento de Mejoramiento Integral			
BZ-07, SB-01			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5- 4.4.10
Restringido	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 118: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral y uso general residencial de mediana densidad

Zona de residencia de mediana densidad en suelo no consolidado con tratamiento de Mejoramiento Integral			
BZ-05, SB-03			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5- 4.4.10
	Usos especiales		8.1.
Restringido	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	2.8.1. - 2.8.3.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 119: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de mejoramiento integral y uso general Residencia de baja densidad

Zona de residencia de baja densidad en suelo no consolidado con tratamiento de mejoramiento integral			
PP-06, SB-02			
Grupo	Actividades		Código
Principal		Vivienda	5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13.
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.8
	Usos especiales		8.1.

Zona de residencia de baja densidad en suelo no consolidado con tratamiento de mejoramiento integral			
PP-06, SB-02			
Grupo	Actividades		Código
Restringido	Comercio o intercambio	De vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5.
	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3.
	Servicios generales	Servicios industriales	4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6. - 4.5.7. - 4.5.8.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.
	Producción de bienes	Artesanal y manufacturera de bienes.	7.1.1. - 7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7.
	Producción de bienes	Industrias Tipo A.	7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.
	Usos especiales		8.2.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 120: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento especial de Restricción a la consolidación urbanística y uso general comercio y servicios

Zona de usos comerciales y de servicios en suelo no consolidado con tratamiento Especial de Restricción a la consolidación urbanística			
PB-01			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	Equipamiento	Urbano	6.1.3 – 6.1.4
Complementario	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2.-4.4.6
	Usos especiales		8.3.
Restringido	Vivienda		5.0.0.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	87. – 8.8.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 121: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento Desarrollo y uso general Residencia de alta densidad

Zona de residencia de alta densidad en suelo no consolidado con tratamiento Desarrollo			
PP-05			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Vivienda		5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12

Zona de residencia de alta densidad en suelo no consolidado con tratamiento Desarrollo			
PP-05			
Grupo	Actividades		Código
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	Servicios generales	Profesionales	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
Restringido	Comercio o intercambio	De vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 122: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de Desarrollo y uso general Residencia de baja densidad

Zona de residencia de baja densidad en suelo no consolidado con tratamiento de Desarrollo			
BZ-08, SM-03			
Grupo	Actividades		Código
Principal		Vivienda	5.0.0.
	Comercio o intercambio	De abastecimiento cotidiano.	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13.
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.8
	Usos especiales		8.1.
Restringido	Comercio o intercambio	De vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5.
	Comercio o intercambio	De maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.	2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5.
	Comercio o intercambio	De materiales de construcción y elementos accesorios.	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	Comercio o intercambio	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	2.7.1. - 2.7.2.
	Comercio o intercambio	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3.
	Servicios generales	Servicios industriales	4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6. - 4.5.7. - 4.5.8.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Zona de residencia de baja densidad en suelo no consolidado con tratamiento de Desarrollo			
BZ-08, SM-03			
Grupo	Actividades		Código
	Producción de bienes	Artesanal y manufacturera de bienes.	7.1.1. - 7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7.
	Producción de bienes	Industrias Tipo A.	7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.
	Usos especiales		8.2.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 123: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento especial de Restricción a la consolidación urbanística y uso general comercio y servicios

Zona de usos comerciales y de servicios en suelo no consolidado con tratamiento Especial de Restricción a la consolidación urbanística			
GG-01			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Servicios generales	Alimenticios	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	Gestión y administración	Administración pública Sedes de organizaciones gremiales Administración privada	1.1.1. - 1.1.2.
Complementario	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.1. - 4.4.2.
	Usos especiales		8.3.
Restringido	Vivienda		5.0.0.
	Servicios generales	Transporte y comunicaciones	4.6.3. - 4.6.4.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 124: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación y uso general protección ecológica

Zona de protección ecológica en suelo consolidado con tratamiento de conservación			
BZ-01, BZ-02, SB-05, PP-02, CS-01, CY-01, CY-02, CY-03, SM-01, PB-02			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Equipamiento	Urbano mayor	6.1.3. - 6.1.6.
	Usos especiales		8.3. - 8.4.
Complementario	Usos especiales		8.5 - 8.6
	Servicios generales	Turismo, recreación y afines	4.4.6.
Prohibido		Usos especiales	8.7. - 8.8.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 125: Asignación de usos de suelo específicos a los polígonos de intervención territorial con tratamiento especial de renovación y uso general protección ecológica

Zona de protección ecológica en suelo no consolidado con tratamiento renovación			
SB-01, PP-01			
Grupo	Actividades		Código
Principal	Vivienda		5.0.0.
	Servicios personales y afines a la vivienda		3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.8. - 3.9. - 3.12
	Equipamiento	De alcance barrial o parroquial	6.2.6.

Zona de protección ecológica en suelo no consolidado con tratamiento renovación			
SB-01, PP-01			
Grupo	Actividades		Código
Complementario	Comercio o intercambio	Ocasional urbano o de mayor alcance.	2.1.1. - 2.1.4. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
Prohibido	Usos especiales		8.7. - 8.8.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

a-3). Consideraciones especiales para la asignación de usos de suelo en el área urbana

El emplazamiento y desarrollo de los usos de suelo en el cantón Quijos, establecidos en los polígonos de intervención territorial, estarán regidos por los reglamentos y normativas establecidas por las entidades reguladoras respectivas. Previo a la autorización de un uso de suelo en el área urbana, se deberá constatar que el predio donde será localizado cumpla con los requisitos mínimos establecidos en la ley; caso contrario, el permiso no podrá ser emitido. A continuación, se detallan algunas consideraciones para usos que pudieran presentar problemas con el uso principal:

- ✓ Los servicios de almacenamiento, distribución y venta de gas (GLP) no podrán ubicarse en un radio de 100 metros de establecimientos educativos, 200 metros de distribuidoras de combustible y 50 metros de estaciones y subestaciones de energía eléctrica.
- ✓ Los almacenes de repuestos y complementos de maquinarias no deberán generar una presión sonora equivalente o mayor a 70 dB, y no emitirán gases producto de procesos de producción de origen orgánico e inorgánico, por el uso de precursores químicos y otros, a partir del horario de 20h00 a 6h00.
- ✓ El uso comercio de materiales y elementos de construcción en general podrá funcionar de forma condicionada al cubrimiento de materiales para evitar la emisión de material particulado. Se permite el funcionamiento bajo regulaciones del uso comercio de materiales de construcción y elementos y accesorios, y se emplazará en un radio de 500 m en torno a equipamientos comunitarios barriales y a 1000 m de equipamientos urbanos mayores para evitar inconvenientes con otros usos de suelo, especialmente con vivienda.
- ✓ Toda actividad de servicio como: mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras, estaciones de lubricación, cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, talleres de alineación y balanceo de llantas, talleres mecánicos y electromecánicos, talleres automotrices, lavadoras manuales de vehículos, arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción, y aserraderos de madera, deberán cumplir los siguientes lineamientos:

    - No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos.
    - No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras en zonas residenciales, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.
    - En su regulación ambiental deberá incluir un proceso o sistema de tratamiento de aguas residuales industriales para descargar bajo normativa a los sistemas de alcantarillado o cuerpos receptores según sea el caso.

- Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje.
- No podrán calificar en este grupo ningún servicio que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente mayor a 50 dB en el horario de 6h00 a 20h00, o mayor a 40 dB de 20h00 a 6h00.
- Los usos de suelo: bares, discotecas y salones de eventos que impliquen el expendio de bebidas alcohólicas, deberán establecerse con estricto apego a las regulaciones y normas establecidas por la ley sobre uso del suelo, seguridad, protección ambiental, control sanitario, control de incendios y otras especiales.

- ✓ Los establecimientos autorizados para el expendio y consumo de bebidas alcohólicas podrán hacerlo de lunes a jueves hasta las 00H00; y los días viernes y sábados hasta las 02H00 del día siguiente.
- ✓ Se prohíbe la instalación y funcionamiento de locales de venta y consumo de bebidas alcohólicas como: discotecas, licoreras, karaokes, bares, cantinas, en un perímetro de 200 metros de distancia a los equipamientos públicos tales como: hospitales, clínicas, centros de reposo, albergues, iglesias, centros de formación y educación en todos sus niveles; exceptuándose a los supermercados, micromercados, comisariatos y bodegas.
- ✓ Previo a la construcción de discotecas, bares, salones de eventos se deberá realizar la respectiva consulta de asesoramiento técnico a la Dirección de Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal, el cual deberá instruir y además supervisar constantemente la construcción de la obra conjuntamente con la Comisaría Municipal.
- ✓ Respecto al emplazamiento de estaciones de gasolina, no serán permitidos en el suelo no consolidado con tratamiento de consolidación y mejoramiento integral por la cercanía a edificaciones con uso vivienda. Para incluir a las ya existentes, se les ha asignado como usos compatibles en dichos tratamientos; sin embargo, el emplazamiento de nuevas estaciones no será permitido.

Es importante señalar que todo uso para ser emplazado en un polígono de intervención territorial deberá cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes. En términos de compatibilidad de usos, la prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley. Todo uso que afecte el normal desarrollo del uso principal será cancelado su permiso de funcionamiento.

b) Distribución espacial de la población

Los PUGS deben programar los procesos de ocupación de sus áreas urbanas por parte de la población en las unidades urbanísticas mediante diversos mecanismos o acciones públicas, como la dotación de vías, servicios públicos y equipamientos. Con este objetivo, la distribución espacial de la población tiene como finalidad establecer —a partir del modelo actual— un modelo alternativo que mejore las condiciones de ocupación volviéndolo más compacto; además, permita aprovechar de manera eficiente las infraestructuras, servicios y equipamientos existentes y limite su expansión hacia áreas protegidas. De esta manera se busca consolidar las unidades de ordenación urbanística que se encuentran en las zonas urbanas, priorizar el aprovechamiento del suelo en los sectores en proceso de ocupación que se encuentren contiguos al núcleo central de los asentamientos humanos y a la vez regular la ocupación del

suelo en las zonas que por sus características no son aptas para la urbanización. Bajo este criterio, los objetivos que persigue este apartado son los siguientes:

- Tender hacia un modelo de crecimiento compacto.
- Priorizar la consolidación absoluta de las unidades urbanísticas de las áreas centrales, a fin de optimizar el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- Priorizar la ocupación de las áreas intersticiales, a fin disminuir y/o diferir las inversiones públicas en la dotación de infraestructura y servicios públicos.
- Priorizar la ocupación de las unidades urbanísticas del área en proceso de ocupación, las contiguas y más próximas al área consolidada.

Para la asignación de las densidades y tamaños de población se han considerado las variables que se detallan a continuación:

- El grado de ocupación física actual.
- Las características de ocupación del suelo actuales.
- La dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
- La población esperada al año horizonte de planificación, la misma que debe ser atendida en relación a la demanda de suelo.

Dadas las limitaciones en el acceso a información detallada de la población que reside en cada unidad de ordenación urbanística, la ocupación se realiza en términos de espacio físico considerando el tamaño medio de lote. Así, de la revisión de estas variables se identifica inicialmente la superficie disponible para ocupar. Para este propósito, se determina la superficie de la red vial, los márgenes de protección, el área de equipamientos y áreas verdes de cada polígono de intervención territorial para calcular el área susceptible a emplazar nuevas edificaciones. A continuación, se detallan los resultados obtenidos.

Tabla 126: Suelo susceptible a ser edificado según unidades de ordenación urbanística

Unidad de Ordenación Urbanística	Área total (ha)	Suelo no edificable (ha.)			Suelo susceptible a edificar (ha.)
		Vías	Margen de protección	Equipamientos	
BZ-03	9,09	2,02	-	1,343	5,73
BZ-04	21,24	4,39	-	10,753	6,10
BZ-05	32,63	7,55	0,039	1,986	23,06
BZ-06	6,59	1,76	0,001	0,341	4,49
BZ-07	9,24	1,42	0,044	0,464	7,31
BZ-08	7,33	0,27	0,088	-	6,97
CS-02	10,28	2,81	-	2,21	5,26
CY-04	13,55	2,38	-	2,01	9,16
CY-05	2,5	0,75	-	0,37	1,604
PP-01	2,92	0,75	-	-	2,17
PP-03	3,44	0,97	-	0,433	2,04
PP-04	13,18	2,43	-	2,465	8,29
PP-05	4,76	1,14	-	-	3,62
PP-06	16,41	1,07	-	2,99	12,35
PP-07	4,14	0,555	-	-	2,748

Unidad de Ordenación Urbanística	Área total (ha)	Suelo no edificable (ha.)			Suelo susceptible a edificar (ha.)
		Vías	Margen de protección	Equipamientos	
PB-01	27,99	1,42	-	-	20,400
SB-01	11,92	2,50	-	0,18	9,24
SB-02	4,03	0,41	0,019	0,734	1,86
SB-03	7,42	0,87	-	-	6,55
SB-04	6,58	1,62	-	2,21	2,75
SB-06	8,11	1,81	-	4,267	2,03
SB-07	9,31	2,88	0,018	0,501	5,90
SB-08	52,42	6,30	-	3,838	31,24
SM-02	2,06	0,62	-	0,72	0,72
SM-03	2,98	0,16	-	0,73	2,09

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

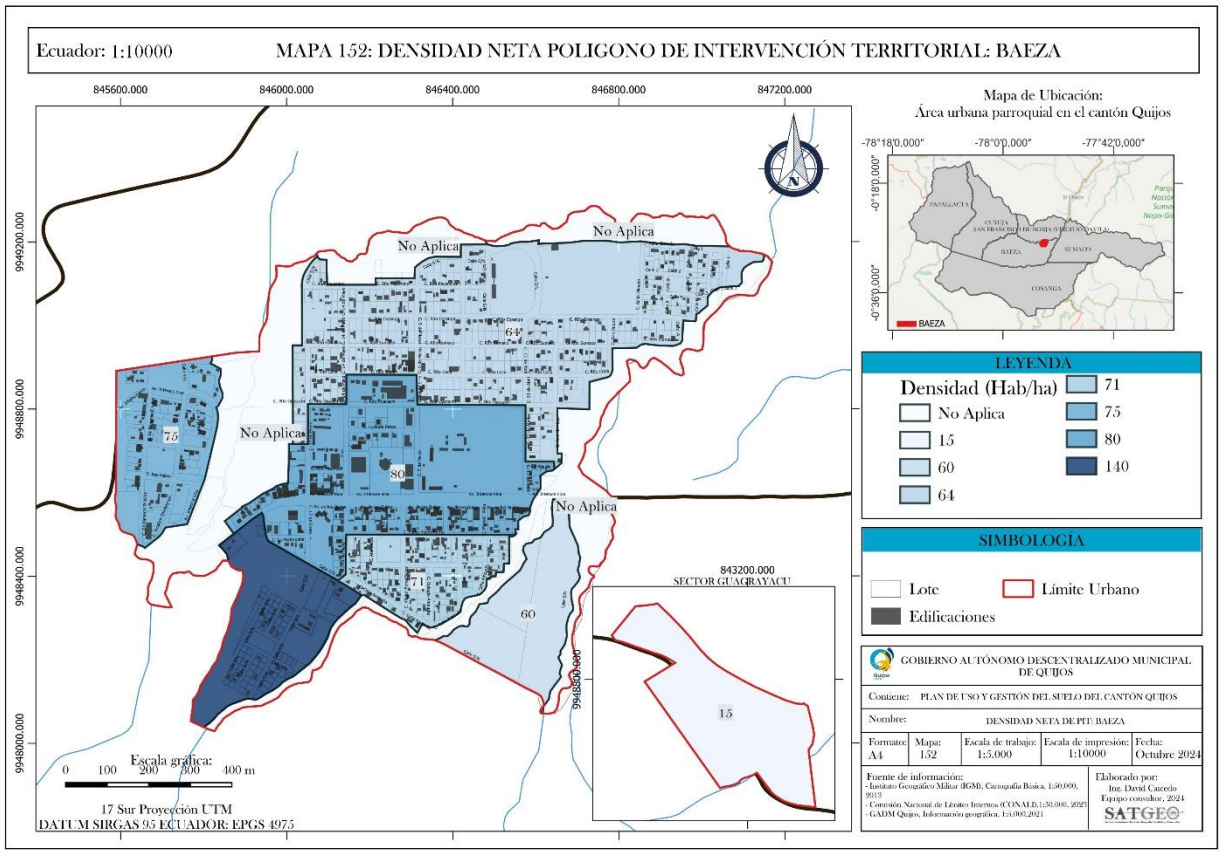
Una vez determinada el área a ocupar, se calcula la superficie media del lote en cada unidad de ordenación urbanística, descartando los solares que no han sido motivo de fraccionamiento para evitar una distorsión de la muestra. Para este fin, se utiliza la media más una desviación estándar, que permite estimar el tamaño medio del lote en función de su representatividad espacial. Con estos datos se determina el número de lotes que puede receptar cada PIT y se estima el tamaño de suelo de lote por vivienda unifamiliar para estimar el número de habitantes al año horizonte del plan. Para este fin, se ha utilizado una composición familiar de 4 personas.

Tabla 127: Suelo susceptible a ser edificado según unidades de ordenación urbanística

Unidad de Ordenación Urbanística	Suelo susceptible a edificar (ha.)	Media del tamaño del lote (m^2)	Número de lotes edificables	Población propuesta (hab)	Densidad neta (hab./ha)
BZ-03	5,73	398	67	449	75
BZ-04	6,10	450	102	294	80
BZ-05	23,06	471	20	1524	64
BZ-06	4,49	425	96	311	71
BZ-07	7,31	215	31	976	140
BZ-08	6,97	500	77	390	60
CS-02	5,26	404	79	379	74
CY-04	9,16	377	43	692	80
CY-05	1,604	359	224	134	84
PP-01	2,17	400	185	162	75
PP-03	2,04	361	176	170	83
PP-04	8,29	284	33	897	106
PP-05	3,62	300	89	337	100
PP-06	12,35	850	76	394	35
PP-07	2,748	450	164	183	67
PB-01	20,40	1600	78	382	19
SB-01	9,24	217	23	1279	138
SB-02	1,86	600	164	183	50
SB-03	6,55	245	42	720	60
SB-04	2,75	425	124	242	71
SB-06	2,03	329	181	166	91
SB-07	5,90	416	60	498	72
SB-08	31,24	392	13	2392	77
SM-02	0,72	275	554	54	109
SM-03	2,09	400	192	156	75

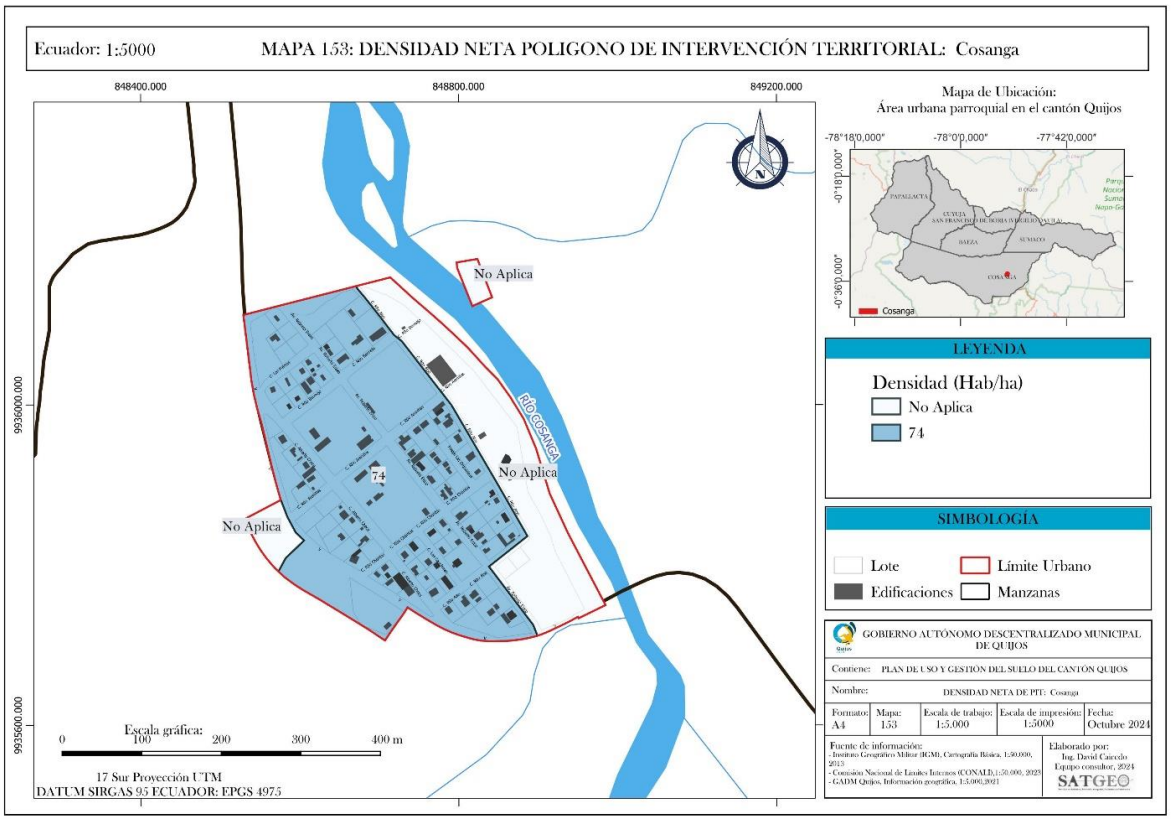
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 152: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal Baeza



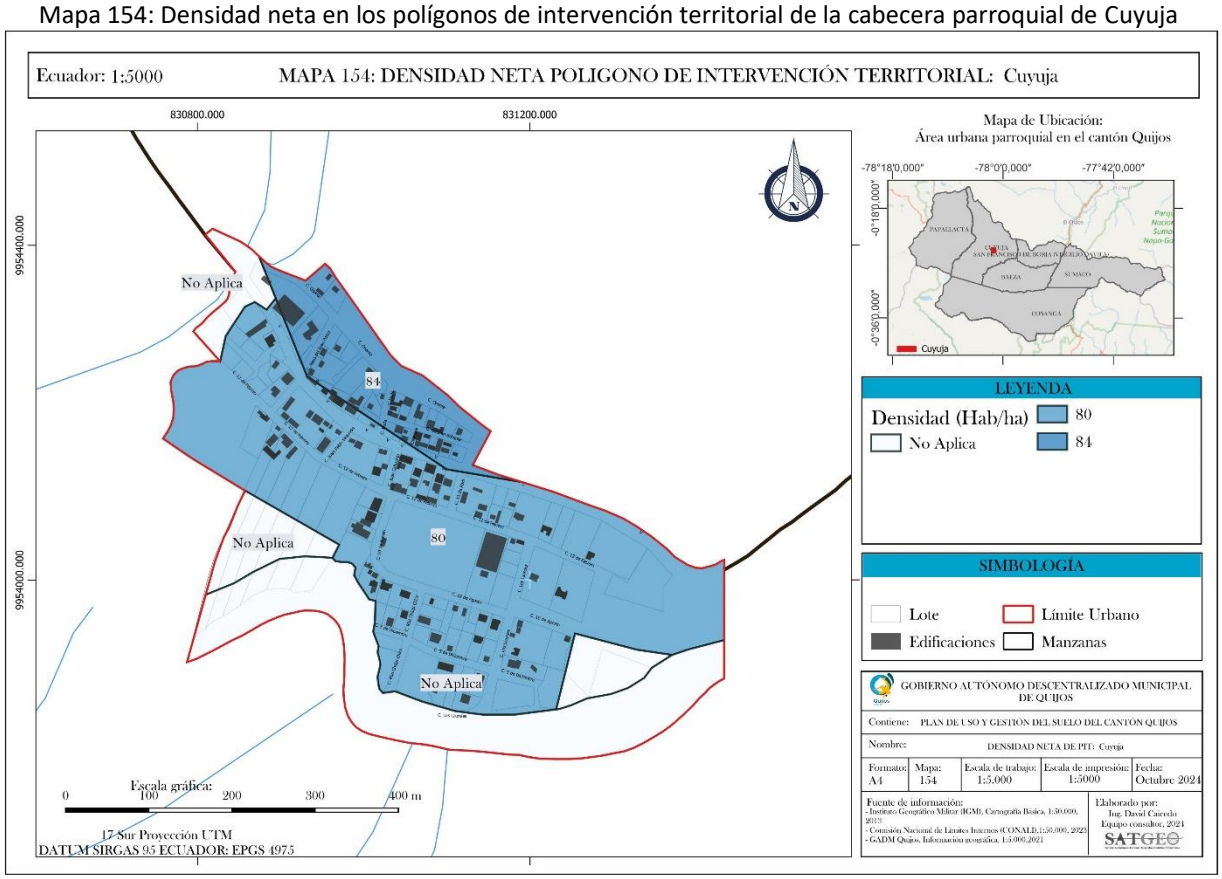
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 153: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cosanga



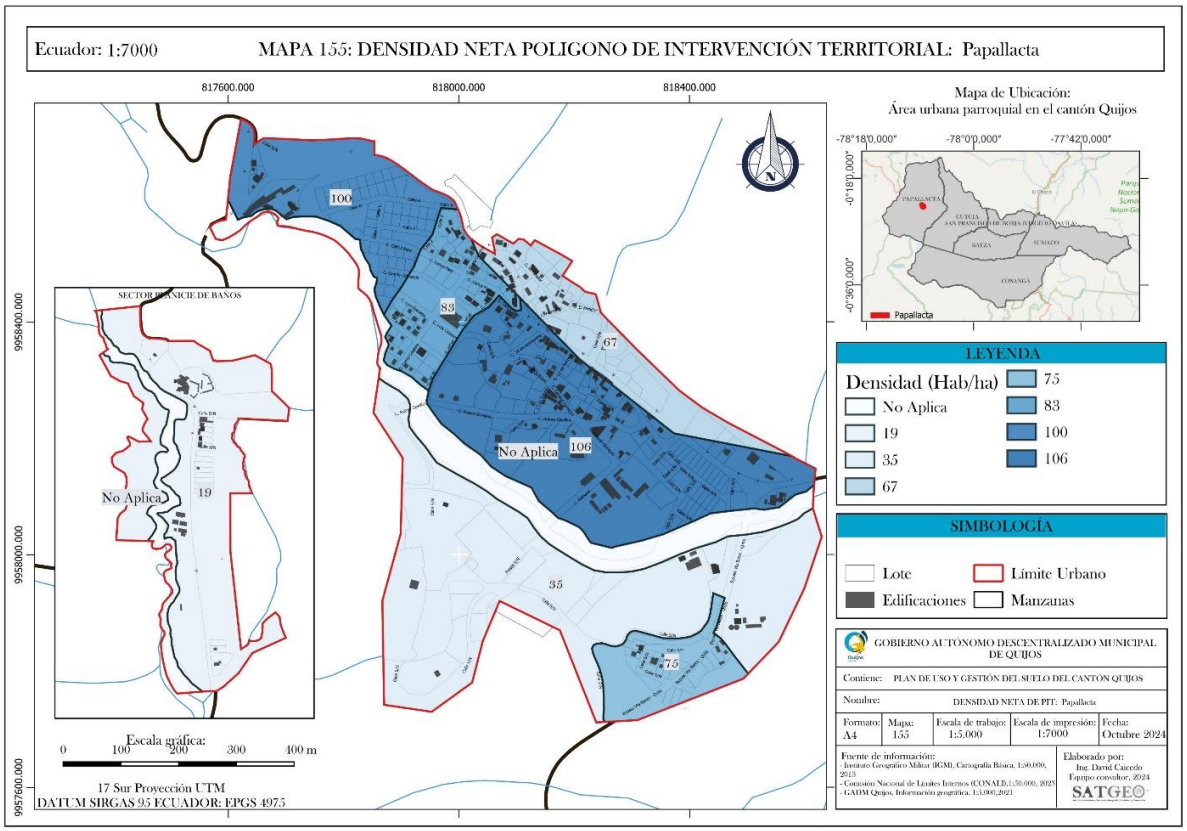
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 154: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Cuyuja



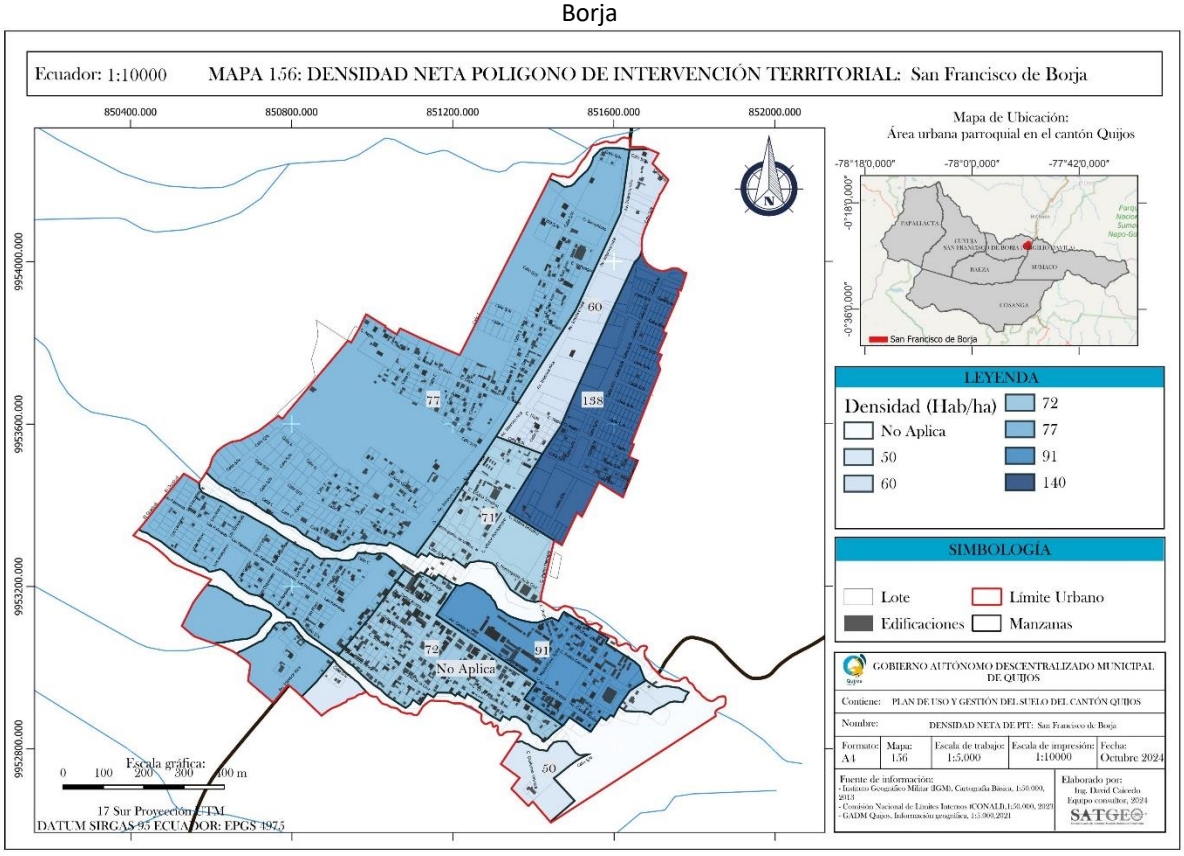
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 155: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Papallacta



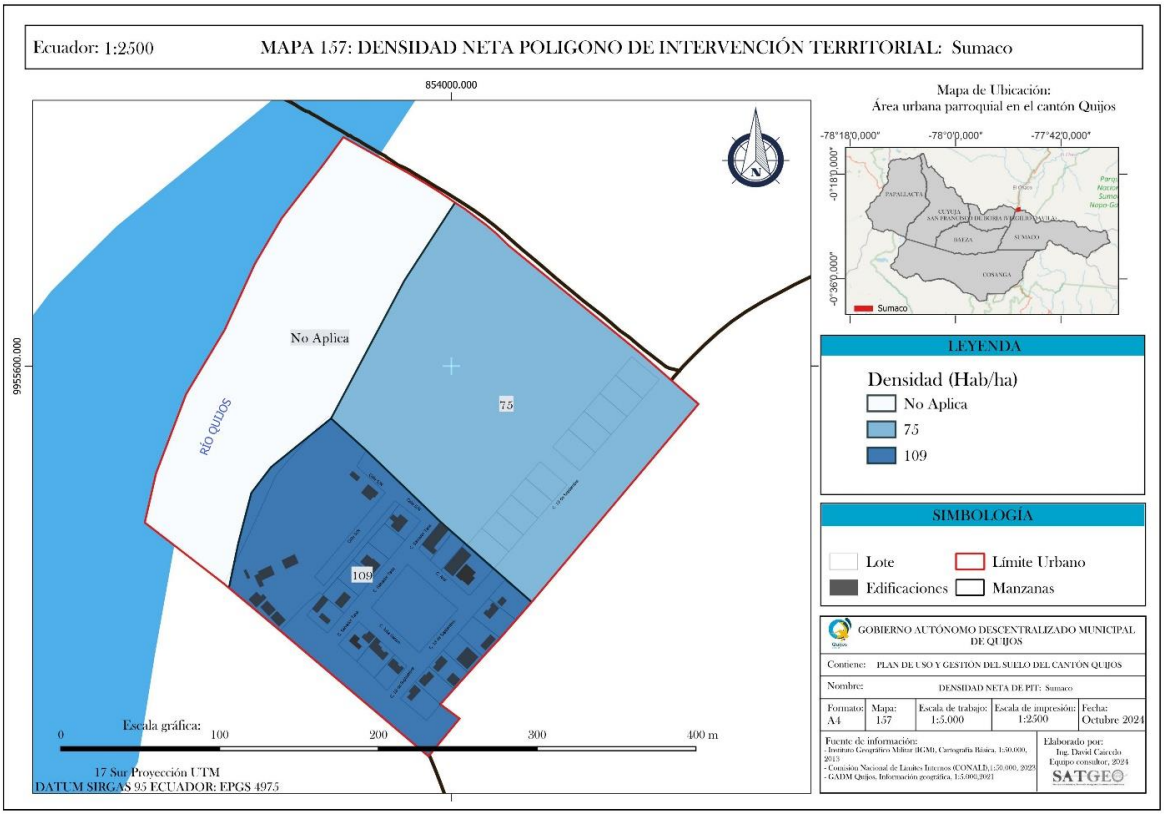
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 156: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 157: Densidad neta en los polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

A partir de estos resultados se determinó la densidad neta, la cual constituye un indicador urbanístico que relaciona la población con el suelo destinado a lotes para la vivienda, excluyendo la superficie de vías, áreas verdes y equipamientos. Así, a partir de las densidades calculadas para cada PIT, se utiliza la media armónica para determinar la densidad neta que se pretende alcanzar hasta el año horizonte del PUGS con el fin de convertir a los asentamientos humanos en áreas compactas con un adecuado aprovechamiento de los recursos disponibles. La densidad resultante para el cálculo de las características de ocupación es de 67 hab. /Ha.

7.3.4. Características de ocupación del suelo para los polígonos de intervención territorial

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un espacio teniendo en consideración características como altura, forma, retiros, entre otras dimensiones de tipo morfológico. En el cantón se ha definido características de ocupación para las áreas urbanas, exceptuando aquellos polígonos que corresponde no susceptibles a urbanizar y las márgenes de protección de ríos y quebradas. En estos últimos queda prohibida toda forma de fraccionamiento o construcción, y se promoverá la relocalización de la población que ya habita en estos lugares. A continuación, se describen cada uno de los procesos empleados en el cálculo de las características de ocupación:

a) Tamaño del suelo de lote por vivienda

Calcular el tamaño del suelo de lote por unidad de vivienda constituye el paso previo para la definición de los tamaños medio, mínimo y máximo de lotes. Su obtención permite garantizar las condiciones

medioambientales de las unidades de vivienda, evitar el hacinamiento y la especulación del suelo residencial.

Su cálculo responde a la siguiente fórmula:

$$TSL/Viv = \frac{10000\ (\text{C. F.})}{DN}$$

Dónde:

TSL/Viv: tamaño de suelo de lote para vivienda
C.F: composición familiar (4)
DN: densidad neta

b) Tamaño de lote

Con el propósito de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, promover el uso de huertos familiares y mitigar procesos agresivos de fraccionamiento del suelo en las zonas de amortiguamiento de las áreas protegidas, se determina que en ningún caso el tamaño del predio podrá ser inferior a 200 m² y, en el caso de usos múltiples que involucren la vivienda, el lote mínimo será igual al tamaño de lote medio establecido para el polígono de intervención territorial. Para usos exclusivamente comerciales y de servicios especializados, el tamaño del predio mínimo corresponderá al tamaño máximo establecido en el polígono de intervención territorial. No será admitido el emplazamiento de usos industriales de bajo y mediano impacto en predios menores a 600 m² o en predios con superficie menor a la establecida en el polígono de intervención territorial. Se prohíbe toda forma de fraccionamiento y construcción en los predios localizados en los márgenes de protección de ríos y quebradas a partir de la aprobación de este PUGS.

Lote medio u óptimo

Se determina a partir del tamaño de área de lote por vivienda, dependiendo del tipo de vivienda, ya sea unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, asignadas a los PIT. La fórmula de cálculo es la siguiente:

$$\text{Lote medio} = \frac{\text{TSL}}{\text{Viv}}\ \text{n}$$

Dónde:

TSL/Viv: tamaño de suelo de lote para vivienda
n: número de viviendas en cada lote. En Quijos se considera n=1 para vivienda Unifamiliar, n=2 vivienda Bifamiliar, n = 18 vivienda Multifamiliar (de acuerdo a la información registrada se propone edificios de 6 pisos y 3 vivienda por pisos).

Lote Mínimo

La determinación del lote mínimo permitirá controlar el excesivo fraccionamiento del suelo, donde su aplicación efectiva permite alcanzar las densidades propuestas. Para su cálculo se considera que:

$$\text{Lote mínimo} = 0{,}65\ \text{x Lote medio}$$

Al respecto del lote mínimo es preciso señalar los pedios con superficies menores a las establecidas como lote mínimo en los diferentes polígonos de intervención territorial, sólo se permitirá su edificación luego de un proceso de integración parcelaria de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley. El GAD Municipal establecerá las condiciones sobre las cuales se ejecute este requisito. El umbral de lote mínimo también deberá ser observado en todo tipo de régimen de suelo incluido el de propiedad horizontal.

Lote máximo

La determinación de este tipo de lote permite establecer un umbral superior de fraccionamiento, propiciando su eficiente aprovechamiento. En lo que respecta al cálculo del lote máximo se utiliza el siguiente cálculo:

$$\text{Lote máximo} = 1{,}15 \text{ x Lote medio}$$

El tipo de vivienda predominante permitida en las cabeceras parroquiales del cantón, son la vivienda unifamiliar y la bifamiliar; únicamente en los polígonos que han presentado importantes procesos de ocupación se admite vivienda multifamiliar hasta 5 pisos.

c) Tipo de implantación

Es un indicador urbano que determina la forma de emplazar una edificación o conjunto en un lote, buscando la homogeneidad e integración entre proyectos. El tipo de implantación se define en relación a los grados de ocupación y la tipología predominante en cada polígono de intervención territorial. Así, con el objetivo de respetar las preexistencias de la estructura urbana, se definen seis tipos: continua con portal, continua sin retiro frontal, pareada con portal, pareada con retiro frontal, pareada sin retiro frontal y aislada con retiro frontal.

Es preciso señalar que siempre que sea posible se priorizará la implantación aislada con retiro frontal, principalmente en usos especializados. En usos mixtos que comparten predio con la vivienda será admitida la implantación establecida en la ficha de cada polígono de intervención territorial. En ningún caso se admitirá la implantación de usos exclusivamente comerciales y servicios en predios que por su estructura no admitan el establecimiento de retiros frontales y posteriores.

d) Frentes

La finalidad de establecer el tamaño de los frentes (mínimo y máximo) es controlar la generación de frentes excesivos que impactan en la optimización y en los costos de las redes de infraestructura y la eficiencia de algunos servicios urbanos. Además, establecerlos también permite garantizar que los lotes resultantes de los procesos de subdivisión del suelo cuenten con adecuadas condiciones de constructibilidad en relación con su forma y proporciones entre sus lados.

En función de la relación con los tipos de implantaciones propuestos se fijan las siguientes proporciones y su fórmula de cálculo:

- Proporción 1:2. Aplicado a todos los tipos de implantación antes descritos.

$$Frente\ máximo = \sqrt{\frac{\text{Lote máximo}}{1{,}5}} \qquad Frente\ mínimo = \sqrt{\frac{\text{Lote mínimo}}{2{,}5}}$$

- Proporción 1:2.5 para edificaciones continuas y pareadas.

$$Frente\ máximo = \sqrt{\frac{\text{Lote máximo}}{2}} \qquad Frente\ mínimo = \sqrt{\frac{\text{Lote mínimo}}{3}}$$

- Proporción 1:3 para edificaciones continuas y pareadas.

$$Frente\ máximo = \sqrt{\frac{\text{Lote máximo}}{2{,}5}} \qquad Frente\ mínimo = \sqrt{\frac{\text{Lote mínimo}}{3{,}5}}$$

El frente mínimo para polígonos de intervención territorial con usos mixtos, donde la vivienda sea predominante, se deberá respetar el frente mínimo establecido en la ficha correspondiente. Para aquellos predios con usos mixtos donde el uso vivienda sea igual o mayor en predominancia, el frente mínimo será igual al frente máximo establecido en el polígono de intervención territorial.

Aquellos predios destinados exclusivamente a un uso diferente a la vivienda tendrán un frente mínimo de 15 m; siempre y cuando la proporción frente-fondo se encuentre entre 1:2 y 1:3. Para comercios, servicios y otros usos especializados, el tamaño del frente deberá garantizar un cómodo acceso peatonal y vehicular conforme a las normas previstas a nivel nacional, y deberá ser igual o mayor a 20 m².

e) Altura de la edificación

Es un indicador que tiene relación directa con la edificabilidad del predio y su aprovechamiento urbanístico. Se establece con la finalidad de preservar las condiciones del paisaje, respetar las visuales, garantizar el soleamiento y disminuir o impedir condiciones de hacinamiento. Para calcular la altura de la edificación en los PIT se considera el número de pisos predominante por tipo de tratamiento asignado. En función de la altura determinada, es preciso realizar las siguientes aclaraciones:

- La altura máxima será considerada en metros será medida desde el menor nivel de la calzada hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.
- La planta baja es considerada como un piso y no podrá sobrepasar la altura de 4m, y cada piso tendrá una altura máxima de 3.20 m medidos de piso terminado a piso terminado.
- La altura mínima de locales habitables será 3.00 m, entendiéndose la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.
- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía.
- Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida el PIT.

La altura máxima de los predios con uso diferente a la vivienda respetará lo establecido en cada polígono de intervención territorial y para acceder a la edificabilidad máxima deberán justificar esta construcción adicional. No se admitirá para ningún uso –a excepción de los equipamientos– el aprovechamiento máximo del suelo en polígonos de intervención territorial con tratamiento de desarrollo.

f) Retiros

Son áreas obligatorias que deben permanecer libres de edificación para mantener buenas condiciones medio ambientales morfológicas y de habitabilidad en cuanto a los niveles de iluminación y ventilación natural. Los retiros pueden ser frontales, laterales y posteriores según el tipo de implantación propuesta, además están relacionados con el C.O.S y C.U.S debido a que estos permiten regular la superficie que una edificación puede ocupar en correspondencia con el tamaño de lote. Estas áreas son consideradas por los siguientes aspectos:

- Necesidad de proteger las viviendas de polvo y ruidos ocasionados por el tráfico vehicular;
- Posibilidad de ampliación y/o canalización de vías;
- Creación de espacios de transición entre vías y viviendas; y
- Dar la posibilidad de utilizar estos espacios para garaje.

Los retiros determinados deben acogerse a las siguientes disposiciones:

- Considerando el Reglamento a la Ley de Infraestructura vial en relación al margen de protección de las vías estatales, aquellos predios que se localicen frente a una de estas vías, deberá respetar el retiro de 5m entre el derecho de vía y la edificación. Asimismo, para los predios que se tracen frente a vías intercantonales e Interparroquiales se considerará una zona de transición de 5 m, desde la via rural, además del retiro establecido para cada polígono de intervención territorial.
- Los retiros frontales no deberán ser ocupados con ningún tipo de edificación.
- Cuando la edificación corresponda a vivienda unifamiliar, se podrá ocupar para parqueadero el 35% del retiro frontal a partir de uno de los colindantes, dejando el resto como área verde.
- Se establece un retiro mínimo de 4m desde el eje de canales de agua de riego.
- Todo uso que se vaya a implantar deberá respetar los retiros mínimos establecidos para cada polígono de intervención territorial. En el caso de usos especializados, los retiros mínimos serán igual al valor establecido en el polígono de intervención territorial más el 30%, de manera que se garantice soleamiento, iluminación y adecuadas condiciones de accesibilidad. En el caso que la edificación supere 3 pisos de altura, el retiro aumentará 2m en cada lado a partir de la tercera planta.

g) Coeficientes de Ocupación del Suelo (C.O.S)

Es un indicador urbanístico que relaciona la superficie de emplazamiento de la o las edificaciones con la superficie del lote, se expresa en números relativos. El cálculo se realiza con la siguiente fórmula:

$$C.O.S. = \frac{Superficie\ construida\ en\ planta\ baja}{Superficie\ del\ lote}\ x\ 100$$

Los rangos establecidos para el Coeficiente de Ocupación del Suelo son los siguientes: <40% C.O.S de baja intensidad, 40% - 60% C.O.S de mediana intensidad, 60% - 70% C.O.S de alta intensidad, y aquellos valores de C.O.S >70% son inadmisibles debido a la elevada intensidad o total ocupación del suelo en el predio, llevando a la pérdida de áreas verdes, afecciones a la imagen urbana y en ocasiones a las condiciones de habitabilidad, concluyendo que el C.O.S máximo permitido es 70%.

En los datos presentados a continuación, se asigna un C.O.S máximo de 70% con el fin de asegurar que no se deterioren las condiciones de habitabilidad en los predios y evitar presiones externas a las redes de alcantarillado con una excesiva ampliación de las áreas cubiertas. Además, para mantener las superficies libres mínimas, posibilitando la ventilación y soleamiento de las edificaciones.

En el caso de usos comerciales y de servicios que compartan predio con la vivienda únicamente podrán ocupar el 30% del C.O.S total. Para todo lote destinado exclusivamente a usos diferentes a la vivienda, el C.O.S no podrá superar el 80%. Las actividades a desarrollarse en uso de suelo localizados sobre vías expresas arteriales o colectoras, deberán restringir el acceso directo desde la vía, asegurando soluciones mediante accesos paralelos para evitar congestión vehicular.

h) Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S)

Es la relación existente entre la superficie total de construcción del bloque o bloques edificados en el predio y la superficie del mismo. Los resultados son obtenidos en base a indicadores previamente determinados como el tipo de implantación y altura de las edificaciones. Se define mediante la siguiente expresión:

$$C.O.S. = \frac{Superficie\ total\ de\ construcción}{Superficie\ del\ lote}\ x\ 100$$

Identificar el C.U.S máximo en los PIT permite reducir problemas relacionados con la altura de las edificaciones, las mismas que podrían generar usos más intensivos del suelo, presión de los servicios y redes de infraestructura, y deterioro de las condiciones de iluminación y soleamiento en las vías y predios.

i) Coeficiente de edificabilidad

En torno al establecimiento de las características de uso y ocupación del suelo, la edificabilidad se constituye como un factor importante que permite garantizar el aprovechamiento constructivo adecuado del suelo. Es regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y específica máxima; siendo este último objeto de asignación a un predio de manera detallada. En este sentido, corresponde, en el marco de la elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Quijos, el cálculo del índice de edificabilidad básica y general máxima para cada polígono de intervención territorial establecido en las centralidades urbanas. Para la definición de este coeficiente se revisa la imagen objetivo de cada asentamiento para establecer el índice de edificabilidad máxima únicamente en aquellos polígonos de intervención territorial que no ameriten la intervención municipal en relación a la dotación de obras básicas de infraestructura y equipamientos.

j) Fichas de uso y ocupación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano

A continuación, se exponen cada una de las fichas con las determinantes de uso y ocupación asignadas a cada unidad de ordenación urbanística y unidades de ordenación territorial que ameriten:

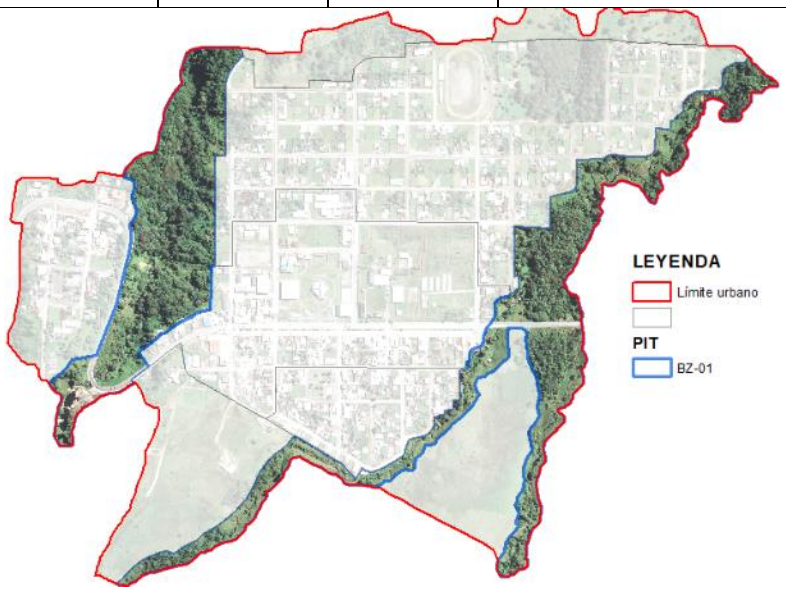
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-01							
Parroquia	Baeza	**Clasificación**	Suelo urbano	**Subclasificación**	Suelo urbano de protección	**Tratamiento**	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas a las quebradas.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-02							
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al río Quijos.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

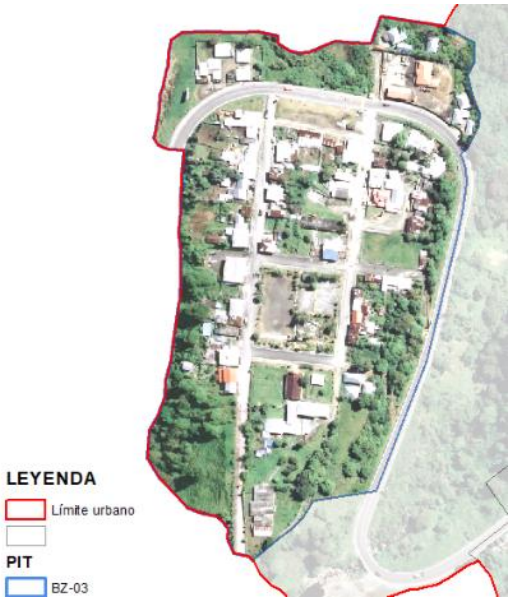
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-03							
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3.
	4.4.4. - 4.4.5 - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.7 - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. - 2.2.9.
	3.1. - 3.3. - 3.4. - 3.9. - 3.12 - 4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.8.
	7.1.1. - 7.1.2. - 7.1.4.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	75	250	9	Continua sin retiro frontal	2	0	0	3	20	70	40	140	1	1
Bifamiliar	75	425	12	Pareada sin retiro frontal	2	0	3	3	20	64	40	129	1	1,5

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la conservación del patrimonio edificado, promoviendo su protección y preservación.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 40%.
- Para emplazar nuevas edificaciones en predios colindantes a un inmueble patrimonial se deberá realizar un estudio de tramo previo a la aprobación, en la cual se muestre que estas nuevas edificaciones armonizarán y no afectarán las visuales de dicha edificación.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

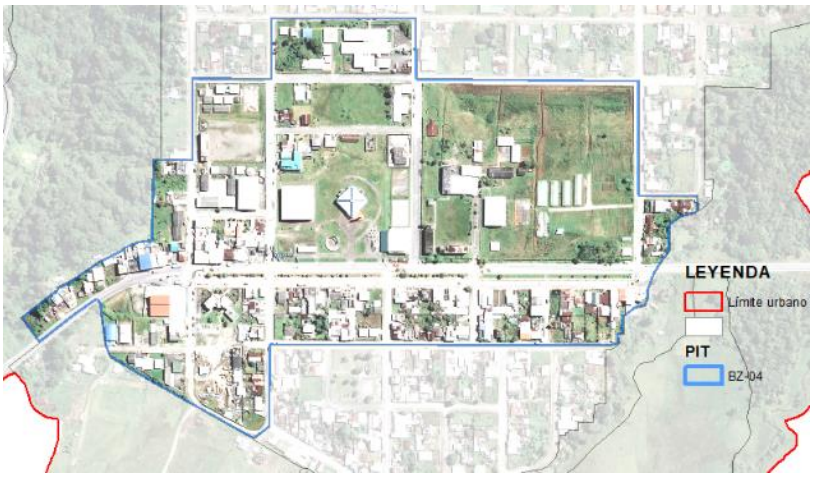
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-04							
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 2.3.1. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6.
	2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. -2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2.
	4.7.3. - 4.7.4. - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.4.1. - 2.4.2.
	2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	3.13. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5.
	4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
	4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	80	225	9	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	67	40	135	1,0	1,5
Bifamiliar	80	375	12	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	53	60	159	1,0	1,3
Multifamiliar	80	750	17	Aislada con retiro frontal	4	5	3	3	20	57	80	227	1,0	1,3

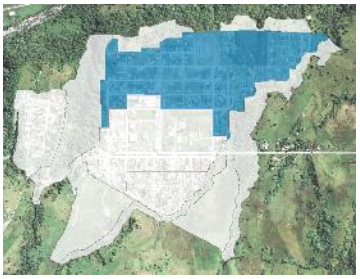
Determinaciones adicionales

- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Para los frentistas de la Av. de los Quijos se podrá construir desde la línea de fábrica conforme a la implantación predominante del tramo.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-05

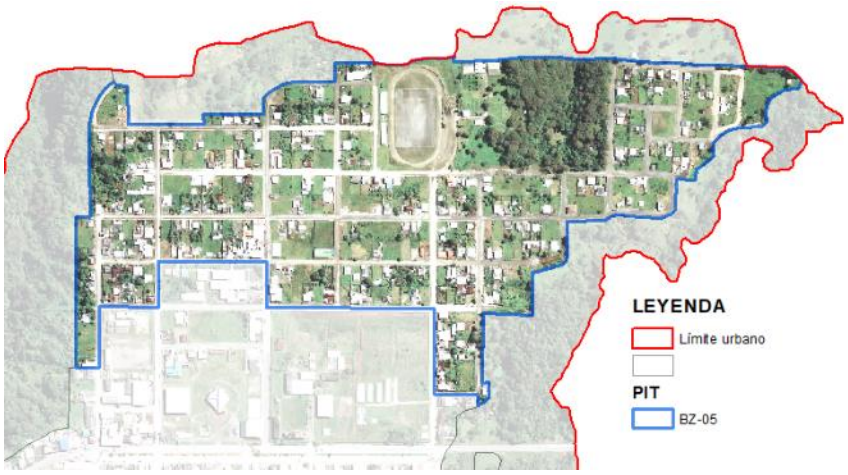
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de mediana densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 8.1.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.3.
	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	64	300	11	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	65	40	131	1,0	1,5
Bifamiliar	64	500	14	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	57	40	172	1,0	1,3
Multifamiliar	64	950	19	Aislada con retiro frontal	4	5	4	5	20	61	60	243	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-06

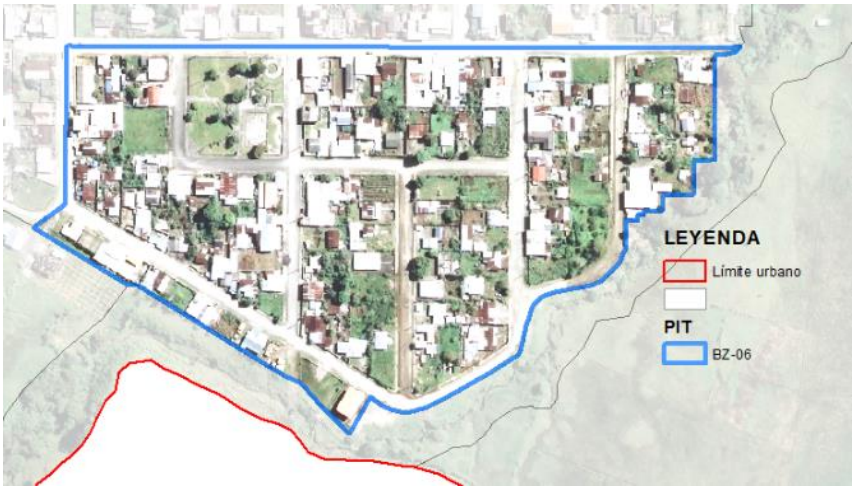
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de mediana densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 8.1.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.3.
	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

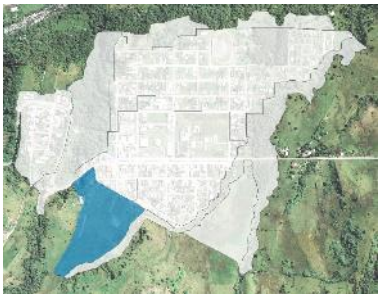
Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	71	275	10	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,5
Bifamiliar	71	450	13	Pareada con retiro frontal	3	5	3	3	20	66	60	198	1,0	1,3
Multifamiliar	71	925	19	Aislada con retiro frontal	4	5	4	5	20	59	80	236	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

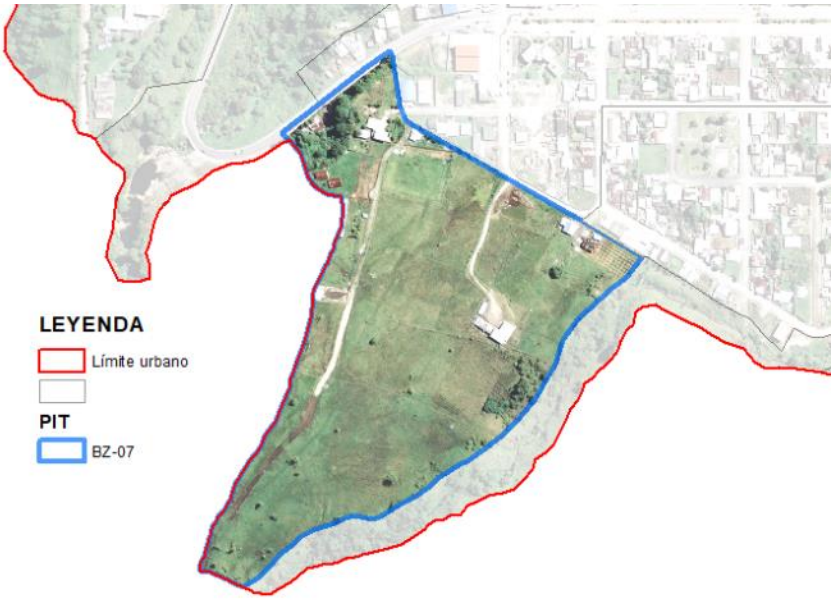
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-07							
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Residencial de alta densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m^2)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	140	200	12	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	27	48	53	97	1,0	1,0
Bifamiliar	140	225	12	Pareada sin retiro frontal	2	0	3	3	20	70	40	139	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

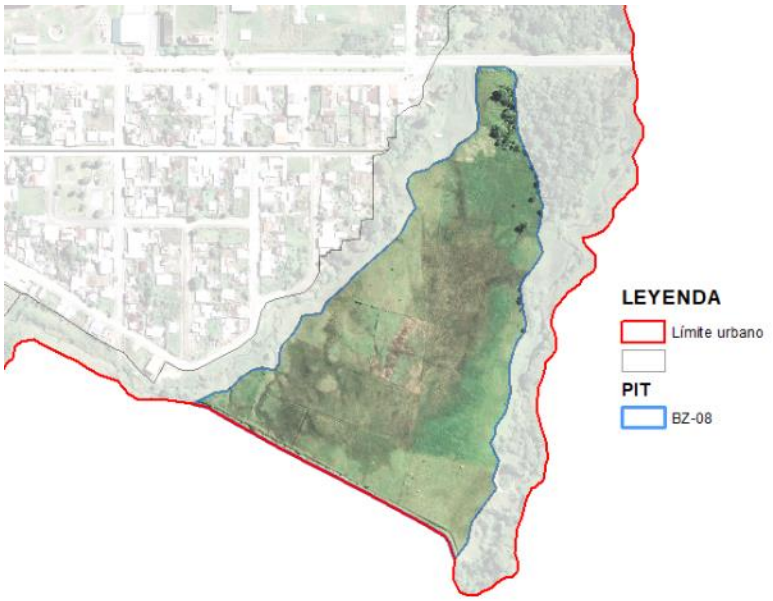
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO BZ-08							
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Desarrollo

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	60	375	12	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	60	40	120	1,0	1,0
Bifamiliar	60	550	15	Aislada con retiro frontal	2	5	3	3	20	59	40	117	1,0	1,5

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo estalecido en la ordenanza.
- El espacio puede ser utilizado para promoción de viviendas de interés social.
- Los lotes no edificados existentes antes de la vigencia del PUGS cuya área sea menor a la permitida, de ser factible se someterán a reestructuración parcelaria.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO GG-01							
Parroquia	Baeza	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Especial: Restricción a la consolidación urbanística

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso comercial y de servicios
Principal	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	1.1.1. - 1.1.2.
Complementario	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5
	8.3.
Restringido	4.6.3.
	4.6.4.

Ocupación del suelo

Tipo	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Comercio y servicios	-	500	15	Pareada con retiro frontal	2	5	3	3	20	70	40	140	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Este PIT será objeto de un plan Parcial, por lo que las determinaciones aquí expuestas serán provisionales hasta la ejecución del Plan Parcial del Polígono GG-01. El tiempo estimado para la ejecución de este Plan luego de la aprobación del PUGS es un año. Transcurrido este periodo de tiempo, las determinantes urbanísticas expuestas no podrán ser consideradas.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- Se prohíbe toda edificación o construcción que tenga como destino el uso de suelo para residencia o actividades que requieran la presencia de personas en zonas de riesgos establecidas como altas o muy altas.
-Queda prohibido toda edificación o construcción dentro de las franjas de protección de cuerpos de agua (mínimo 30m a partir del borde del cauce), exceptuando las autorizadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

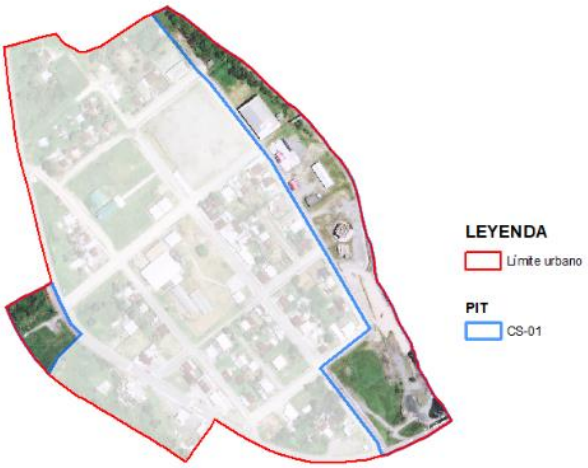
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CS-01							
Parroquia	Cosanga	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m^2)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al río Cosanga.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo..

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CS-02

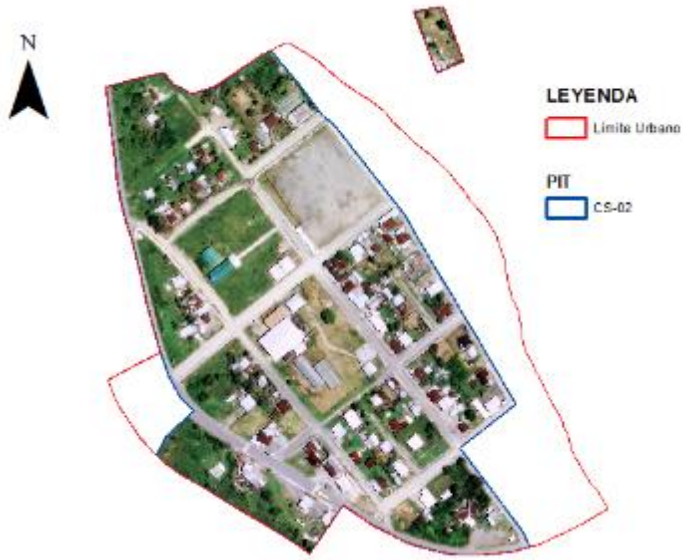
Parroquia	Cosanga	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4.
	4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. -
	2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. - 2.2.14. - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.4. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.1.8.
	6.1.9 - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.
Complementario	3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 4.1.1. - 4.1.2.
	4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1.
	4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 2.5.1. -2.5.2. - 2.5.3. - 2.5.4. -2.5.5.
	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	74	250	10	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,0
Bifamiliar	74	425	13	Pareada con retiro frontal	2	5	3	3	20	65	40	130	1,0	1,0
Multifamiliar	74	575	15	Aislada con retiro frontal	3	5	3	5	20	57	60	166	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CY-01							
Parroquia	Cuyuja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Protección ecológica
Principal	6.1.6.
	8.3. - 8.5.
Complementario	8.6.
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al río Papallacta.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CY-02							
Parroquia	Cuyuja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m^2)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

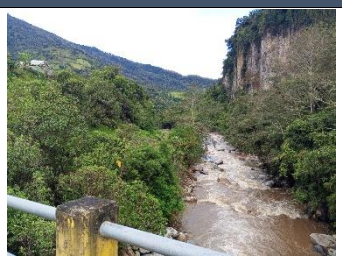
- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas a las quebradas.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

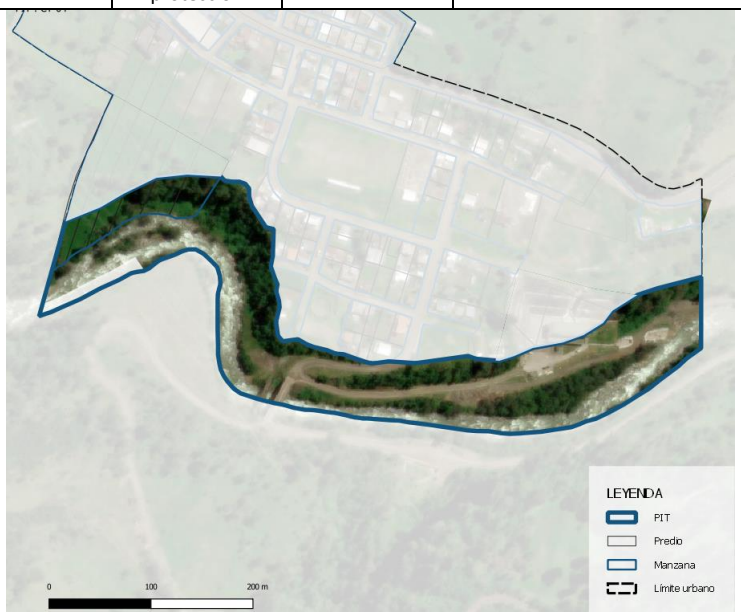
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CY-03							
Parroquia	Cuyuja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al río Papallacta.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CY-04

Parroquia	Cuyuja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4.
	4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. -
	2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. - 2.2.14. - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.4. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.1.8.
	6.1.9 - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.
Complementario	3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 4.1.1. - 4.1.2.
	4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1.
	4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 2.5.1. -2.5.2. - 2.5.3. - 2.5.4. -2.5.5.
	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	80	250	10	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,0
Bifamiliar	80	400	13	Pareada con retiro frontal	2	5	3	3	20	64	40	127	1,0	1,5
Multifamiliar	80	525	14	Aislada con retiro frontal	3	5	3	5	20	55	60	166	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CY-05

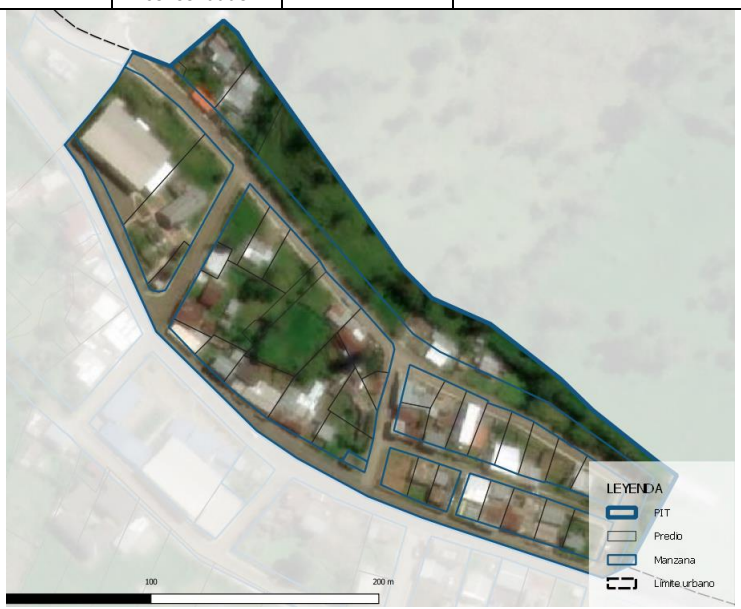
Parroquia	Cuyuja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	84	225	11	Pareada con retiro frontal	2	5	3	3	20	50	40	99	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.
- Toda edificación y actividad deberá ser autorizado previamente por la Autoridad Ambiental Nacional, por intersecar con el Sistema Nacional de Areas protegidas SNAP.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-01

Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Desarrollo

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	75	250	10	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	63	40	125	1,0	1,0
Bifamiliar	75	425	13	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	54	60	163	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

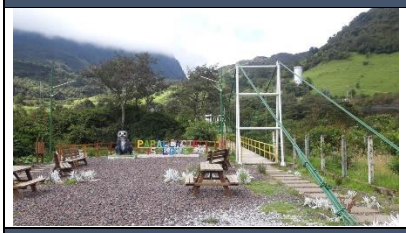
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

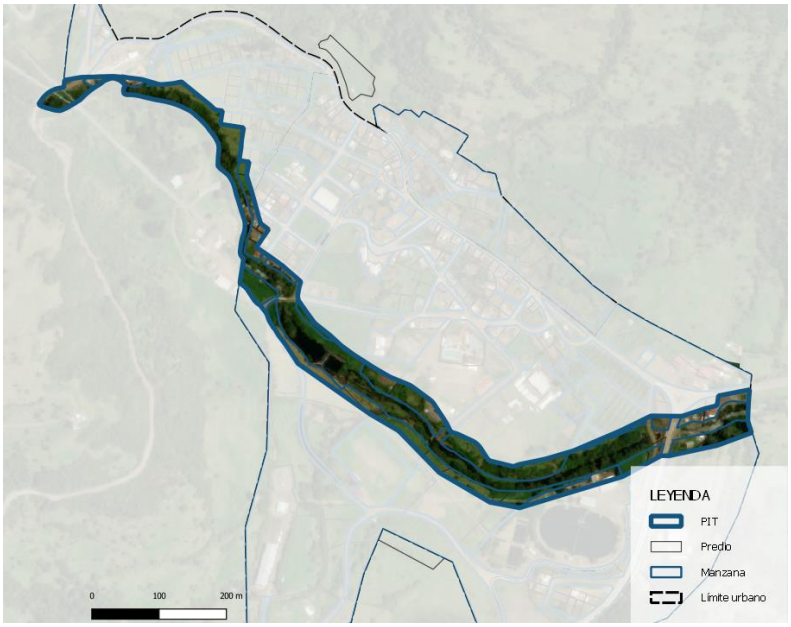
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-02							
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al río Papallacta.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-03

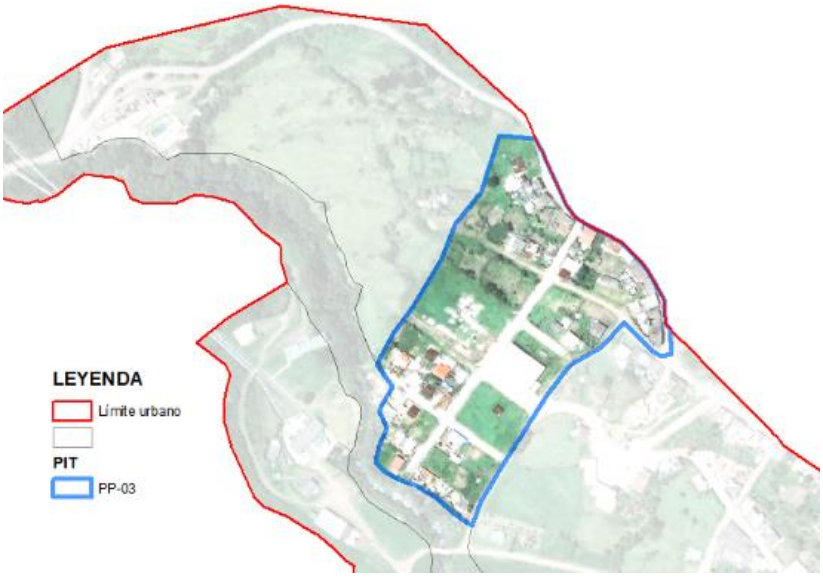
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 2.3.1. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6.
	2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. -2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2.
	4.7.3. - 4.7.4. - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.4.1. - 2.4.2.
	2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	3.13. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5.
	4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
	4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	83	225	9	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,5
Bifamiliar	83	325	11	Pareada con retiro frontal	3	5	3	3	20	59	60	177	1,0	1,0
Multifamiliar	83	500	16	Aislada con retiro frontal	3	5	3	5	20	53	60	158	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-04

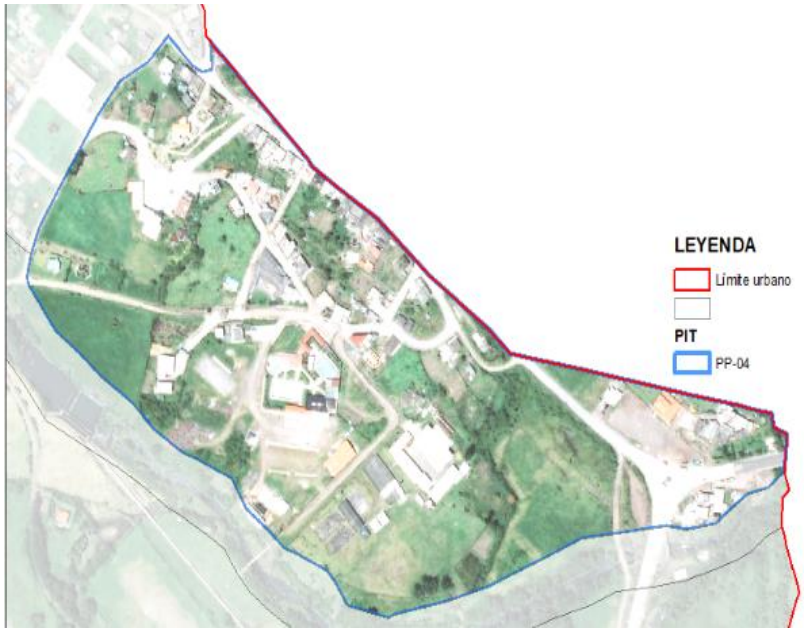
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Renovación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2.
	4.7.3. - 4.7.4. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12.
	.2.2.13. - 2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5 - 4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 3.1. - 3.2. - 3.3.
	3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3.
	4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2. - 4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	106	275	9	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,0
Bifamiliar	106	375	14	Aislada sin retiro frontal	2	5	3	3	20	51	40	102	1,0	1,5
Multifamiliar	106	575	15	Aislada con retiro frontal	3	5	3	5	20	57	60	171	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

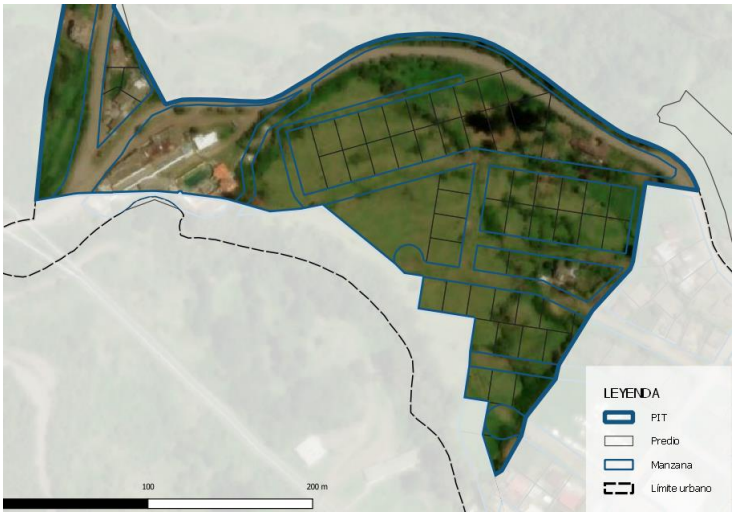
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-05							
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Desarrollo

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de mediana densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0.
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
Restringido	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5.
	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

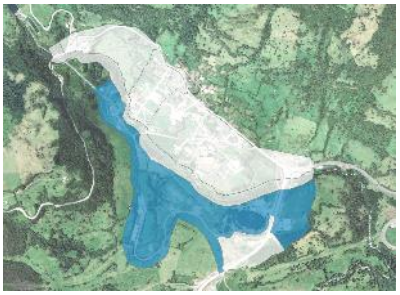
Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	100	300	12	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	48	40	96	1,0	1,0
Bifamiliar	100	325	13	Aislada con retiro frontal	2	5	3	3	20	45	40	90	1,0	1,5

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-06							
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Desarrollo

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	35	550	17	Aislada con retiro frontal	2	4	4	3	20	59	40	118	1,0	1,5

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PP-07

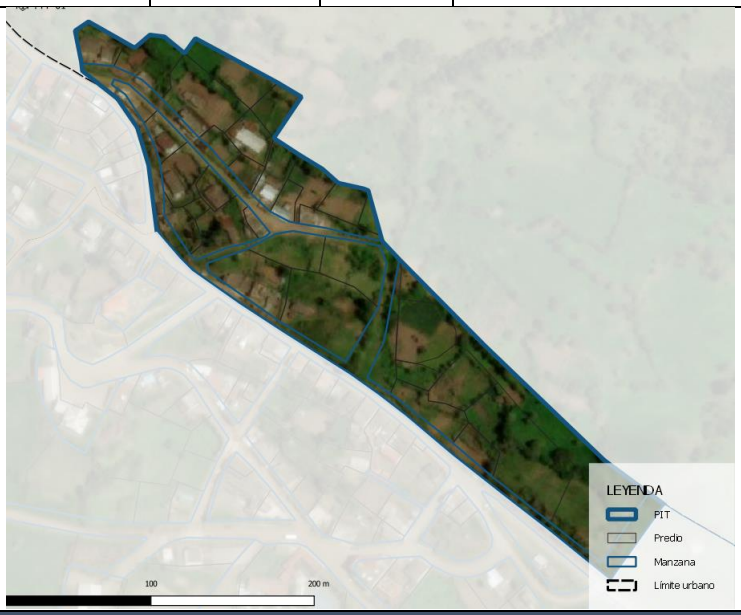
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	75	250	10	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	63	40	125	1,0	1,0
Bifamiliar	75	425	13	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	54	60	163	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.
- Toda edificación y actividad deberá ser autorizado previamente por la Autoridad Ambiental Nacional, por intersecar con el Sistema Nacional de Areas protegidas SNAP.

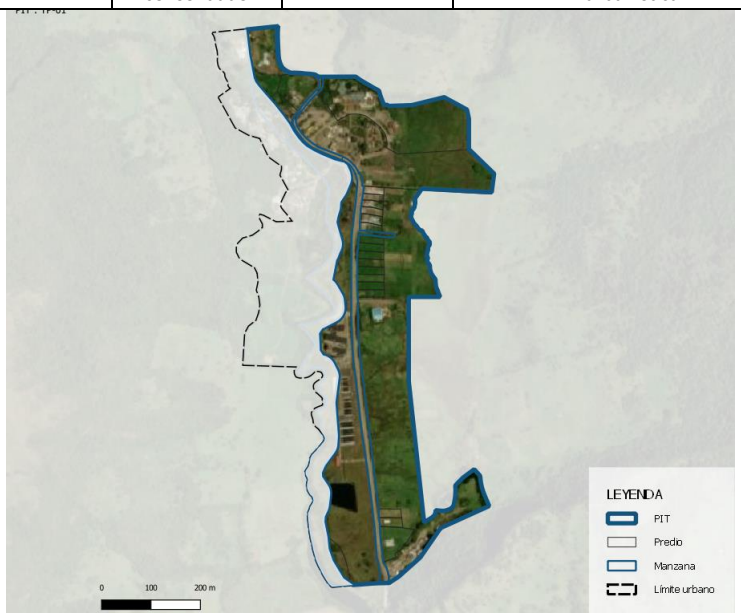
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PB-01							
Parroquia	Cuyuja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano consolidado	Tratamiento	Especial: Restricción a la consolidación urbanística

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Comercial y servicios
Principal	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	6.1.3 – 6.1.4
Complementario	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 -4.4.6
	8.3.
Restringido	5.0.0 - 4.6.3.
	4.6.4. - 8.7 – 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	19	1050	26	Continua con retiro frontal	1	6	6	5	20	49	20	49	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.
- Toda edificación y actividad deberá ser autorizado previamente por la Autoridad Ambiental Nacional, por intersecar con el Sistema Nacional de Areas protegidas SNAP.

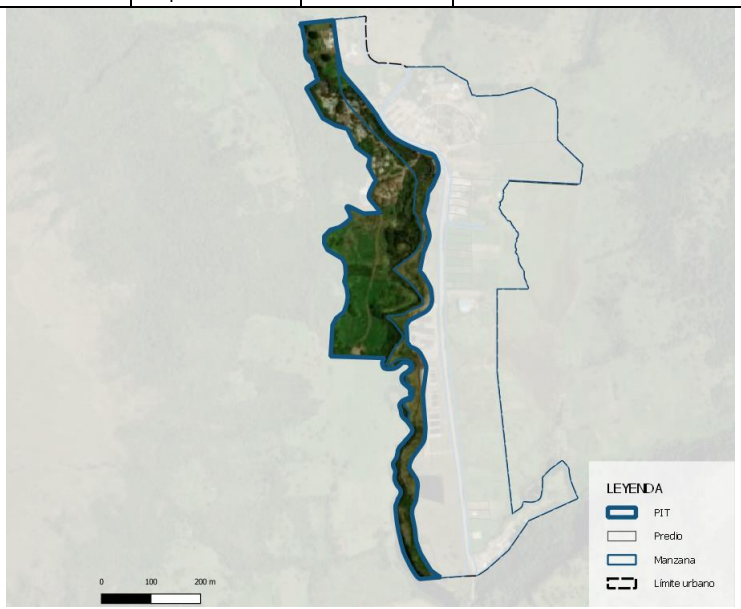
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PB-02							
Parroquia	Papallacta	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al río Papallacta.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

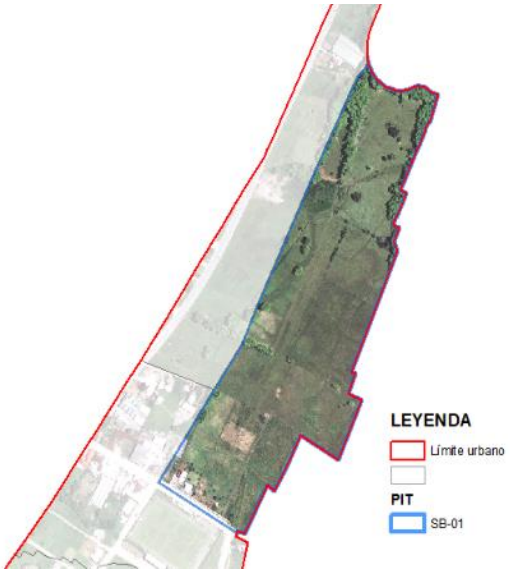
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-01							
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de alta densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	138	200	10	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	24	51	48	102	1,0	1,0
Bifamiliar	138	250	11	Pareada con retiro frontal	3	5	3	3	20	51	60	152	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

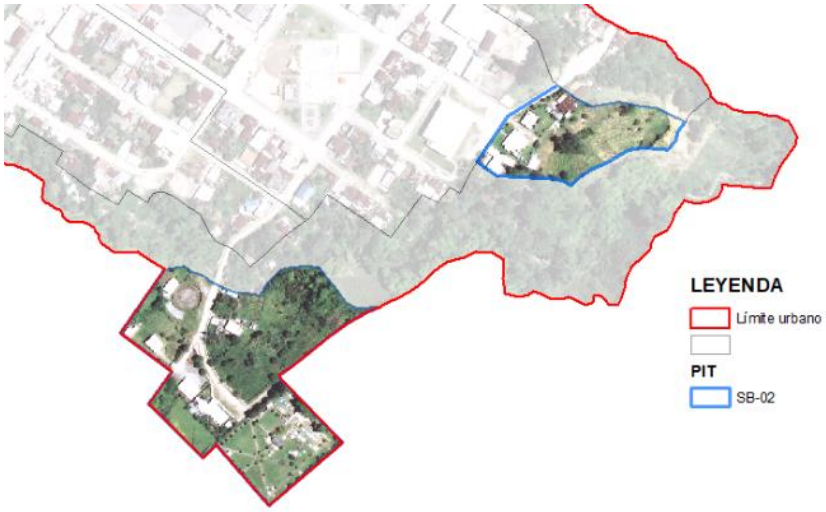
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-02							
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	50	400	13	Aislada con retiro frontal	2	4	3	3	20	54	40	109	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

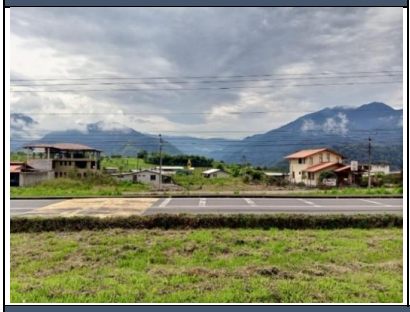
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinada a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-03							
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de mediana densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 8.1.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.3.
	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	60	250	10	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	65	40	131	1,0	1,5
Bifamiliar	60	550	15	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	59	40	176	1,0	1,5
Multifamiliar	60	1000	20	Aislada con retiro frontal	4	5	4	5	20	64	80	256	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-04

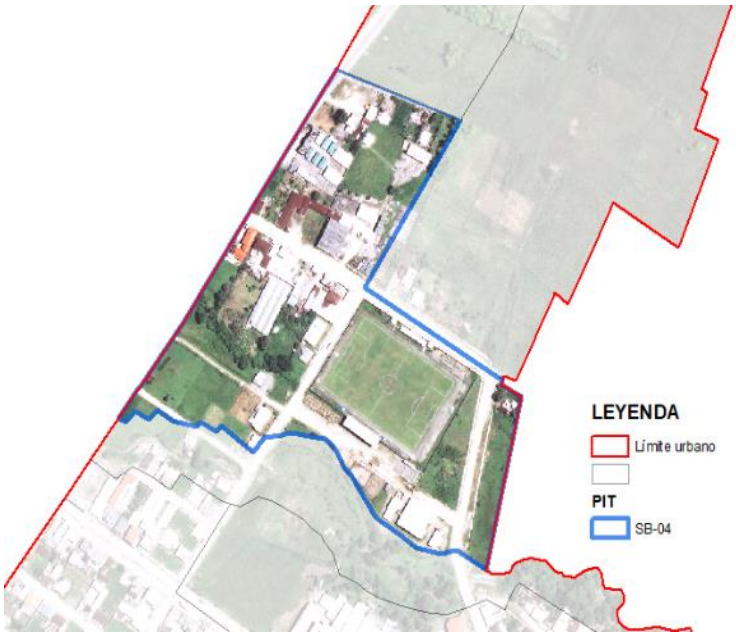
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 2.3.1. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6.
	2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. -2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2.
	4.7.3. - 4.7.4. - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.4.1. - 2.4.2.
	2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	3.13. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5.
	4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	71	300	11	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	67	40	135	1,0	1,5
Bifamiliar	71	500	14	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	56	60	169	1,0	1,3
Multifamiliar	71	825	18	Aislada con retiro frontal	4	5	4	5	20	58	80	233	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

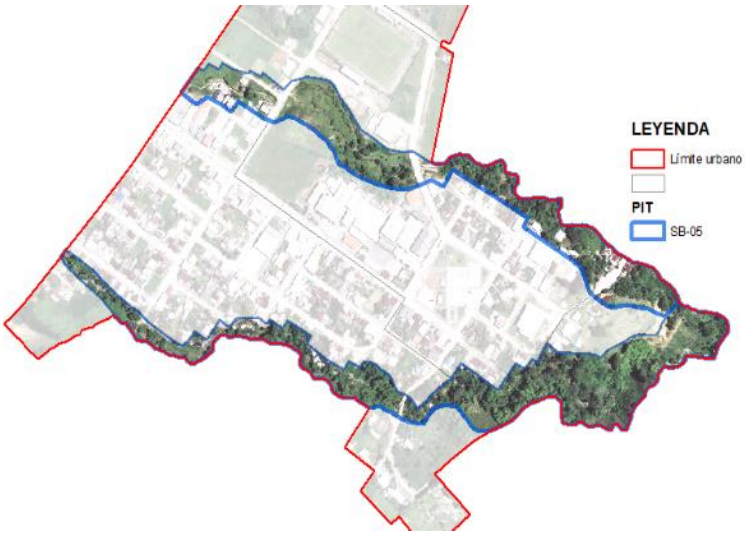
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-05							
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas a los cuerpos de agua.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

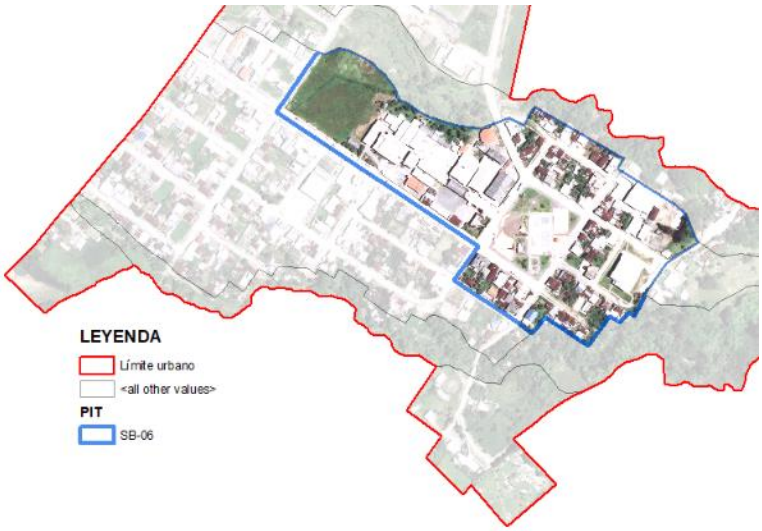
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-06							
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3.
	4.4.4. - 4.4.5 - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.7 - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. - 2.2.9.
	3.1. - 3.3. - 3.4. - 3.9. - 3.12 - 4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4.
	4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.8.
	7.1.1. - 7.1.2. - 7.1.4.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	91	225	9	Continua sin retiro frontal	2	0	0	4	20	70	40	140	1,0	1,0
Bifamiliar	91	350	13	Pareada sin retiro frontal	2	0	3	5	20	69	60	138	1,0	1,5

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la conservación del patrimonio edificado, promoviendo su protección y preservación.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 40%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Para emplazar nuevas edificaciones en predios colindantes a un inmueble patrimonial se deberá realizar un estudio de tramo previo a la aprobación, en la cual se muestre que estas nuevas edificaciones armonizarán y no afectarán las visuales de dicha edificación.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

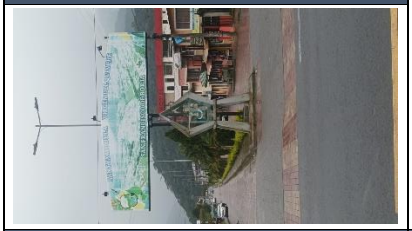
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-07

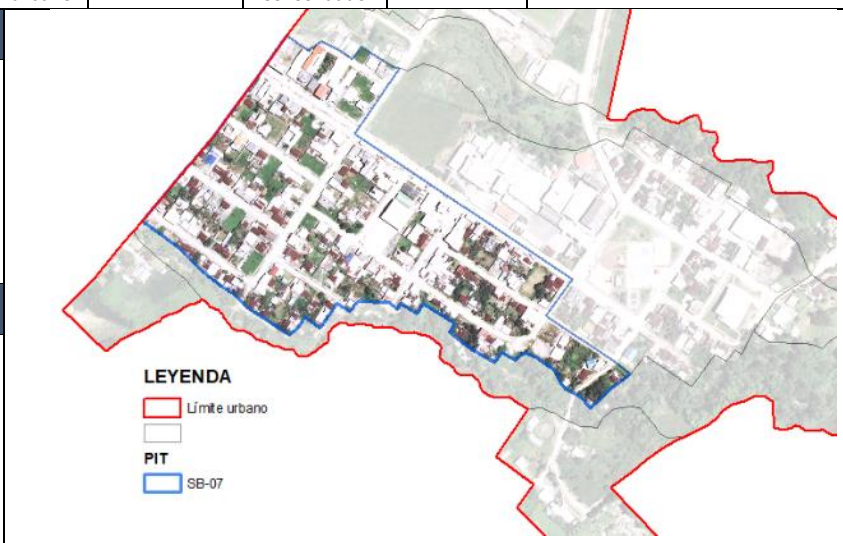
Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 2.3.1. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6.
	2.2.8. - 2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. -2.3.1. - 2.3.2. -2.3.3. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2.
	4.7.3. - 4.7.4. - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. -6.1.8. - 6.1.9
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.5. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.4.1. - 2.4.2.
	2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	3.13. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5.
	4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
	4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	72	275	10	Pareada con retiro frontal	2	3	3	3	20	53	40	125	1,0	1,5
Bifamiliar	72	450	15	Aislada con retiro frontal	3	4	3	3	20	58	60	173	1,0	1,3
Multifamiliar	72	650	16	Aislada con retiro frontal	4	5	4	5	20	54	80	214	1,0	1,3

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%. En este caso, los frentistas de la Av. Carlos Acosta podrán construir desde la línea de fábrica.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SB-08

Parroquia	San Francisco de Borja	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de mediana densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 8.1.
Restringido	2.5.1. -2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.3.
	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	77	275	10	Pareada con retiro frontal	2	5	3	4	28	53	56	106	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en las franjas de protección de infraestructura lineal de sectores estratégicos, OCP, poliductos, gasoductos, oleoductos, acueductos EPMAPSQ, electricidad, etc.
- Se prohíbe toda edificación o construcción en la zona de derecho de vía de la red estatal o provincial. El retiro será medido desde el derecho de vía definido en este documento.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.
- Toda edificación y actividad deberá ser autorizado previamente por la Autoridad Ambiental Nacional, por intersecar con el Sistema Nacional de Areas protegidas SNAP.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SM-01							
Parroquia	Sumaco	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano de protección	Tratamiento	Conservación

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo	
General	Protección ecológica
Principal	6.1.3. - 6.1.6.
	8.3. - 8.4.
Complementario	8.5 - 8.6
	4.4.6.
Prohibido	8.7. - 8.8.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinaciones adicionales

- Se priorizará la reforestación de los márgenes de protección con especies endémicas del cantón.
- Se prohíbe todo tipo de edificación comercial que pudiera alterar el normal funcionamiento de los ecosistemas.
- Únicamente se permitirá bloques edificados menores dedicados a actividades turísticas que no permeabilicen el suelo, las que potencien la capacidad de infraestructura ecológica de los cuerpos de agua, y todas aquellas que promuevan la integración humano-naturaleza mediante la incorporación de áreas recreativas en zonas próximas al cuerpo de agua.
- Toda infraestructura que se construya en zona de riesgos no deberá ser destinado a la permanencia de personas por grandes cantidades de tiempo.

CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SM-02							
Parroquia	Sumaco	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5 -4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4.
	4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. -
	2.2.9. - 2.2.10. -2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. - 2.2.14. - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.4. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.1.8.
	6.1.9 - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
	1.2.1. - 1.2.2. -1.2.3. -1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.
Complementario	3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 4.1.1. - 4.1.2.
	4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1.
	4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 2.5.1. -2.5.2. - 2.5.3. - 2.5.4. -2.5.5.
	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	109	200	9	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,0
Bifamiliar	109	300	12	Pareada con retiro frontal	3	4	3	3	20	59	60	176	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los portales de las edificaciones son de uso público.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

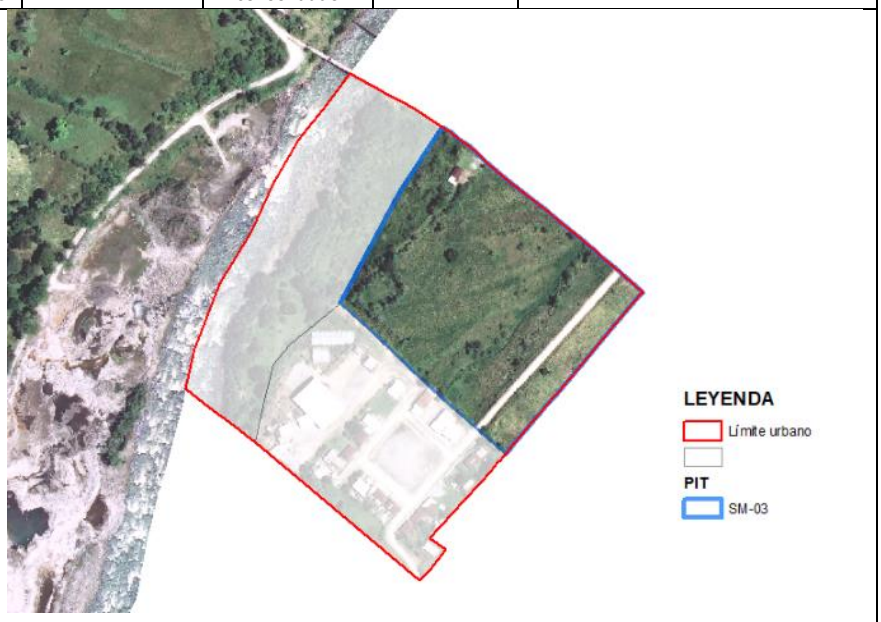
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO SM-03							
Parroquia	Sumaco	Clasificación	Suelo urbano	Subclasificación	Suelo urbano No consolidado	Tratamiento	Desarrollo

Ubicación



Fotografía representativa





Uso de suelo

General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1.
	3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Ocupación del suelo

Tipo de vivienda	Densidad (hab./ha)	Tamaño de lote (m²)	Frente (m)	Tipo de implantación	Altura máxima (pisos)	Retiros mínimos			C.O.S. (%)		C.U.S. (%)		Edificabilidad	
		Mín.	Mín.			F	L	P	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Bas.	Máx.
Unifamiliar	75	250	10	Continua con retiro frontal	2	3	0	3	20	70	40	140	1,0	1,0
Bifamiliar	75	425	15	Aislada con retiro frontal	3	5	3	3	20	54	60	162	1,0	1,0

Determinaciones adicionales

- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- Toda nueva edificación que se realice deberá respetar la implantación del tramo arquitectónico, siempre que éste presente una consolidación mayor al 60%.
- Los retiros frontales no deberán ser edificados. Se permite la ocupación del 35% del retiro para parqueadero, dejando el sobrante como área verde.
- En todas las edificaciones la altura del alero considera 1 m de sobre cimiento y máximo 3 m por piso, la distancia del alero al cumbrero considera una pendiente promedio de 20%.
- En los lotes no edificados cuya área sea menor a la permitida antes de la vigencia del PUGS, se someterán a consideraciones especiales según lo establecido en la ordenanza.

7.4. Ordenación del Sistema vial.

El sistema vial está sujeto al desarrollo del cantón y constituye el principal articulador de las actividades que se realizan en todo territorio al ser un vínculo entre las personas que lo habitan. En este sentido, la vialidad parroquial, cantonal o provincial establece relaciones, tanto económicas como sociales entre áreas urbanas, asentamientos humanos, anejos y ciudades cercanas. Dada su importancia como espacio público que conecta territorios y debido a que representan un costo notable –tanto en su mantenimiento como en la construcción–, su planificación debe responder a las principales necesidades de la población, y garantizar la accesibilidad a los predios para asegurar adecuados procesos de consolidación. Así, el diseño geométrico de las vías debe asegurar fluidez y eficiencia en el tránsito y transporte, y brindar seguridad.

En general, las vías presentan problemas de secciones transversales, radios de curvaturas y radios de giro, un estado regular de la capa de rodadura, deficiencia de aceras lo que dificulta la movilización y traslado a los diferentes destinos. Así, la ordenación de la red pretende solucionar los problemas de movilidad, colocando al peatón como el principal usuario del sistema vial. En este contexto, se plantea que el hombre sea el eje para la creación de nuevas vías, tanto vehiculares como peatonales, que de acuerdo a las características propias del territorio será quien disfrutará de todos los beneficios que la ordenación vial conlleva. Así el objetivo principal de este estudio es mejorar la movilidad y fomentar un crecimiento ordenado y compacto del cantón. Con este fin se propone, entre otros temas, jerarquizar el sistema vial, regular los ejes viales en función de las normas técnicas y las características geométricas y funcionales, solucionar las intersecciones conflictivas y promover la implementación de señalización necesaria.

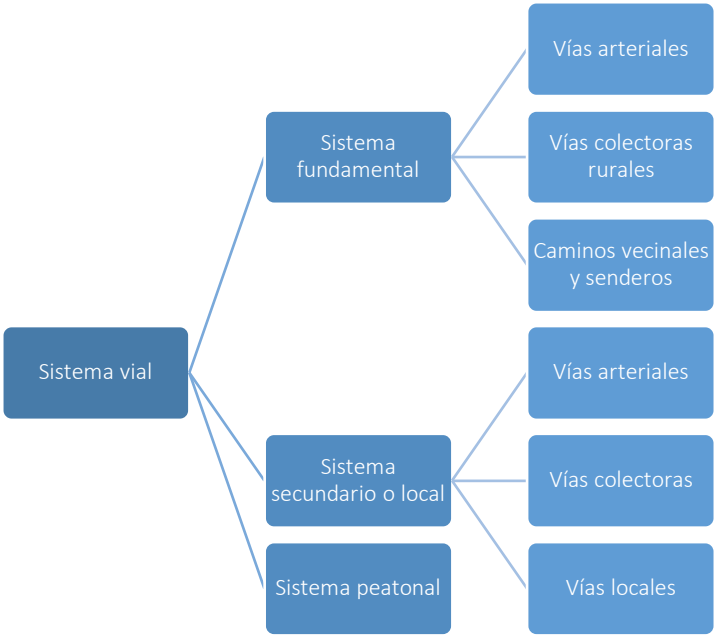
El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, además de las especificaciones constructivas establecidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo, Manual NEVI, Norma INEN 2243, INEN 2291 y parámetros del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) para el caso especialmente de las vías rurales.

7.4.1. Jerarquización funcional del sistema vial

El esquema del sistema vial urbano pretende responder al ideal de movilidad; por ello, se plantea una clasificación en subsistemas que garantice la existencia de una columna vertebral, a donde confluya todo el sistema vial local. A continuación, se detalla.

De acuerdo al diagnóstico sectorial es importante establecer la diferencia entre cada subsistema, tomando en cuenta que el propósito de cada uno es diferente, donde en el sistema secundario o local tiene por objetivo acceder a la vivienda y demás bienes o servicios en la ciudad, mientras que la vialidad fundamental busca conectar centros poblados y sectores rurales. Es determinante señalar que la competencia sobre el control y administración de las vías, en el caso del cantón Quijos las vías rurales las administran el Ministerio de Transporte y Obras Publicas MTOP y el GAD Provincial de Napo.

Gráfico 9: Clasificación del Sistema Vial



Fuente: NEVI Vol: 2.1 – MTOP.

a) Sistema fundamental

En el caso específico de la cabecera parroquial del cantón Quijos, el sistema fundamental se compone por cuatro tipologías, en función del rol que tienen en la red vial rural:

Corredores arteriales

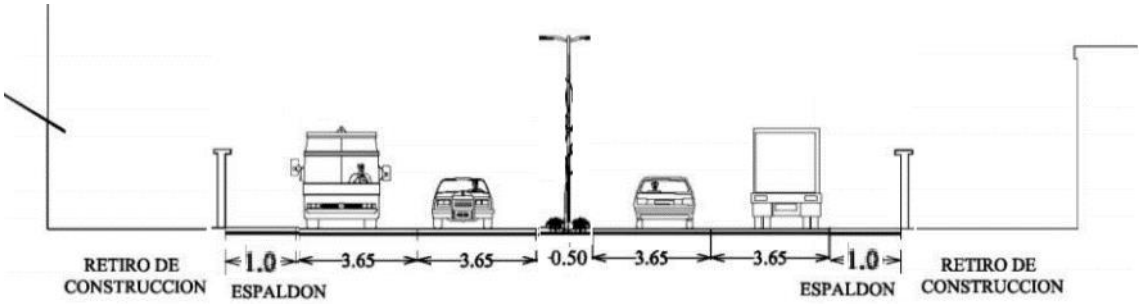
Estas vías hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso y que deben tener alta movilidad, accesibilidad reducida y/o controlada en su recorrido, giros y maniobras controladas; y, estándares geométricos adecuados para proporcionar una operación de tráfico eficiente y seguro.

Tabla 128: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de corredores arteriales

Características	Especificaciones
Velocidad de proyecto	80 Km/h
Velocidad máxima de circulación	90 Km/h
Velocidad media de circulación operación	50 – 70 km/h
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de parada	60 km/h = 80 m
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 100 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre de 0,50 m. Pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3000 - 8000

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Gráfico 10: Características técnicas de vías arteriales



Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Colectoras rurales

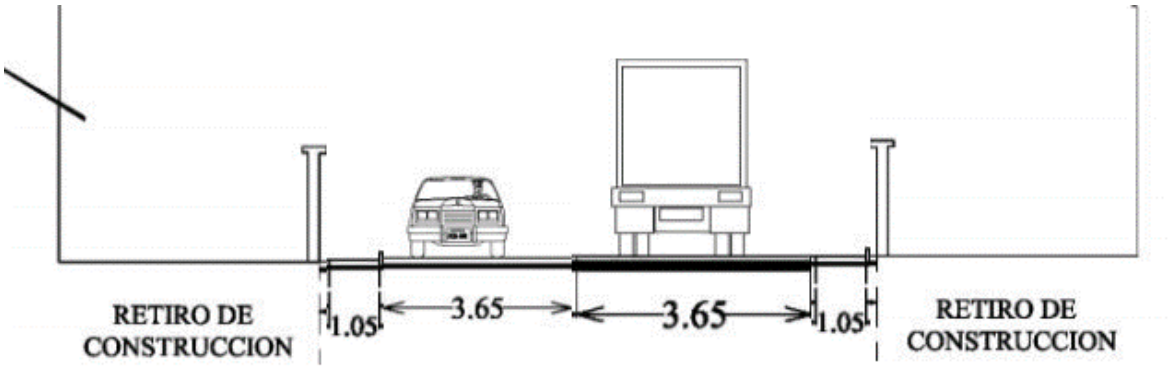
Estas vías hacen parte de la red vial provincial; además sirven de enlaces hacia las vías arteriales y los centros poblados parroquiales y cantonales dentro de la provincia, son caminos de mediana jerarquía funcional y su función es recolectar el tráfico de los sectores rurales que llegan a través de los caminos vecinales, requiriendo de estándares geométricos adecuados para cumplir su función.

Tabla 129: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de colectoras rurales

Características	Especificaciones
Velocidad de proyecto	60 Km/h
Velocidad máxima de circulación	70 Km/h
Velocidad media de circulación operación	30 – 60 km/h
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h = 50 m
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de calzadas	Señalización horizontal.
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	500 – 2000

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Gráfico 11: Características técnicas de vías colectoras



Fuente: NEVI Vol: 2.1 – MTOP

Caminos Vecinales

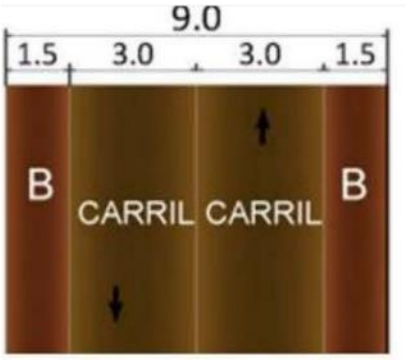
Estas vías hacen parte de la red vial local rural; además sirven de enlaces hacia las vías colectoras rurales y las zonas netamente rurales de vivienda, sitios turísticos y producción agropecuarias, son caminos destinados al tráfico doméstico.

Tabla 130: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de caminos vecinales

Características	Especificaciones
Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad máxima de circulación	40 Km/h
Velocidad media de circulación operación	20 – 35 km/h
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,00 hasta 3,50 m
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de calzadas	Señalización horizontal.
Aceras	Mínimo 1,50 m
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	0-1000

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Gráfico 12: Características técnicas de caminos vecinales



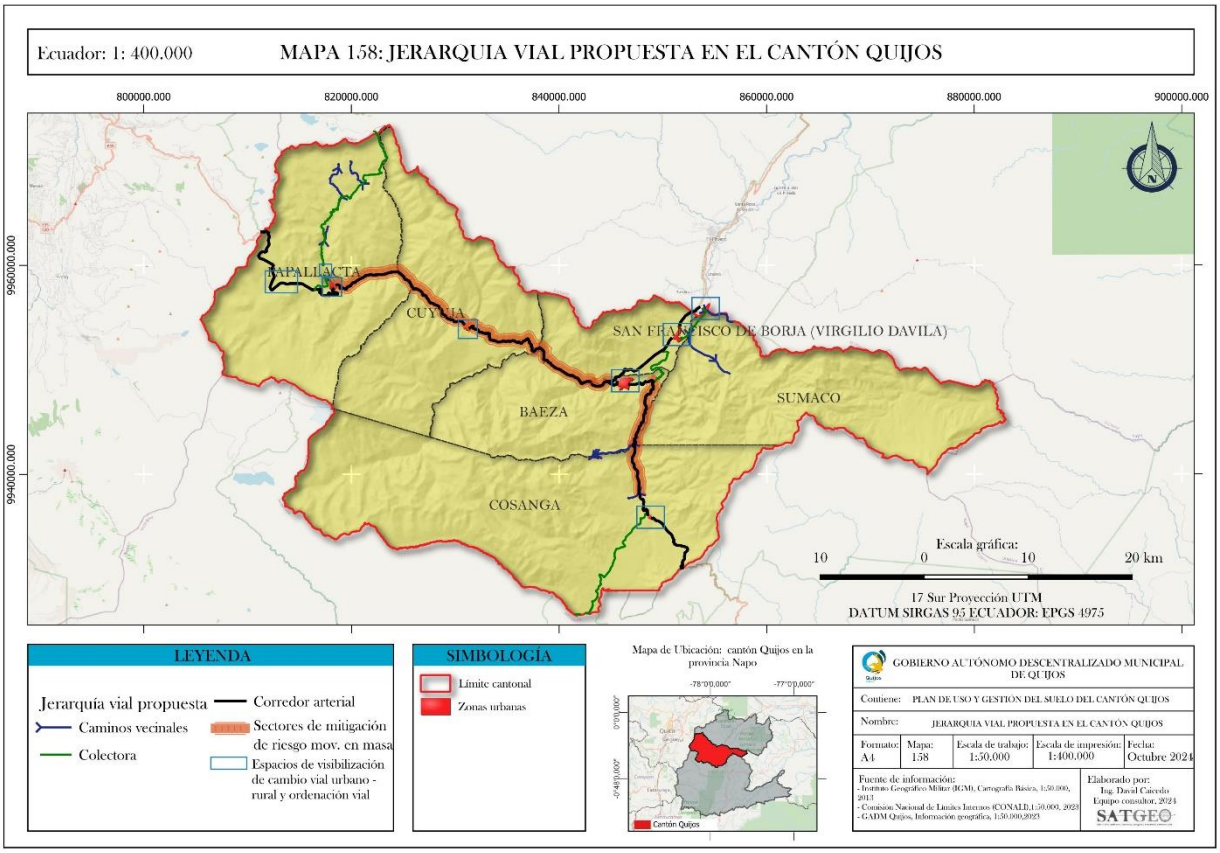
Fuente: NEVI Vol: 2.1 – MTOP

Senderos

Es un pequeño camino o huella que permite recorrer con facilidad un área determinada; sirve de acceso y paseo para los visitantes, el sendero puede ser transitable a pie, a caballo o en bicicleta, y solo excepcionalmente en vehículos motorizados.

Para el caso de la propuesta es necesario tener en cuenta la realidad del cantón Quijos ligado a su topografía y a las condiciones actuales viales, el tramo La Virgen – Laguna de Papallacta tiene un trazado de 4 carriles cumpliendo el propósito de un corredor arterial, en el caso del tramo Laguna de Papallacta – centro poblado de Papallacta la vía se reduce a dos carriles manteniendo esta superficie hasta la Y de Baeza y en las vías E45 y E20 que se dirigen hacia Lago Agrio y El Tena respectivamente, la propuesta dentro de la vialidad rural tratara de visibilizar este cambio en el trazado vial, por lo que la señalización horizontal y vertical deben ser claves para denotar este cambio, la propuesta dentro del tramo Y de Papallacta – Guagrayacu será en minimizar los riesgos atribuidos a los deslizamientos en la vía, y reduciendo riesgos asociados al tránsito peatonal en sectores donde se encuentran asentamientos humanos como el caso de Cuyuja, Maspa y Rio Victoria, en otros sectores como la Y de Baeza la propuesta es implementar un distribuidor de tráfico al ser el punto más conflictivo de la vialidad rural, además de fomentar señalización horizontal y vertical o infraestructuras que visibilicen las transiciones entre lo urbano y rural, especialmente para los centros poblados de Cosanga y Baeza, además estos distribuidores de tráfico podrían ser implementados en la conexión de vías colectoras y corredores arteriales como en el bypass Baeza – San Francisco de Borja, la entrada a campo libre o la entrada a Sumaco.

Mapa 158: Jerarquía vial propuesta en el cantón Quijos



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

b) Sistema Secundario o local

El Sistema Vial Urbano se estructura considerando las características funcionales y técnicas establecidas en la Ordenanza de Gestión Urbana Territorial "Notas de Arquitectura y Urbanismo" Sección tercera "Diseño Vial" artículo 16, y las especificaciones previstas para el diseño vial en la Norma Ecuatoriana de Vialidad (NEVI-12) Volumen 2A "Norma para Estudios Viales" Sección 2A.204 "Diseño Geométrico", que indica los siguientes criterios para el trazado de redes viales:

- Sistemas de transporte existentes
- Características de la capacidad de las vías
- Demanda vehicular
- Relación con las actividades de la población

A partir de las características y el tipo de tránsito vehicular que se desarrolla en las áreas urbanas se identifican vías arteriales, colectoras cuya función principal es recoger el tráfico de las vías locales y llevarlo a sistema arterial, y vías locales que se caracterizan por dar acceso vehicular a los predios adyacentes. En este contexto, también se inscribe el diseño geométrico de las vías, estableciendo una relación idónea entre las características viales y la función que desempeña. Bajo este antecedente se establece la simiente estructuración y secciones viales:

Vía arterial

En el cantón existen dos redes arteriales denominadas Panamericana E-45 y E-20 que atraviesan las áreas urbanas del cantón. En la jerarquización del sistema vial es considerada una vía de altos flujos vehiculares. Esta vía presenta una longitud cercana a 5,85 km, con 62 tramos, siendo esencial la reestructuración de su sección para garantizar que los conductores reduzcan la velocidad cuando recorran los tramos correspondientes a las áreas urbanas, y a la vez contribuir en la revegetación de las zonas urbanas. La vía arterial presenta las siguientes características funcionales, según lo establecido en las normas antes mencionadas:

- Proporcionan conexión con las vías rurales para acceder a los barrios.
- Admiten altas velocidades de operación y movilidad.
- Permiten la circulación de vehículos pesados y livianos.
- Pueden acceder a lotes frentistas de manera excepcional.
- Los cruces en intersecciones se realizan a nivel, dotándose para ello de buena señalización y semaforización.
- Excepcionalmente se permite el estacionamiento controlado de vehículos.

Las características del trazado de la vía tienen una influencia considerable en la velocidad de servicio y por tanto en el nivel de servicio. El trazado de los ejes horizontales de la vía arterial se compone por sucesiones de alineaciones de rectas enlazadas entre sí por curvas. Para su diseño se establecen las siguientes especificaciones:

Tabla 131: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de vías arteriales

Características	Especificaciones
Velocidad de diseño	60 km/h
Velocidad de operación	40-60 km/h
Control de accesos	Intersecciones canalizadas a nivel
Radios mínimos de curvatura	80m
Pendiente longitudinal máxima	5-6%
Longitud de tramos viales	300-400m

Fuente: NEVI Vol: 2.1 – MTOP

La determinación y la ordenación de los elementos geométricos de las vías arteriales constituyen un factor importante al momento de anunciar al usuario que la vía por la que se encuentra transitando pasa por un centro poblado. Bajo esta perspectiva se propone una vía con una sección transversal de 14.5m en toda su longitud. Es importante destacar la presencia de una mediana que le otorga la característica de vía urbana y motiva al conductor a bajar la velocidad cuando circule por esta vía.

Tabla 132: Especificaciones técnicas para la sección transversal de vías arteriales

Características	Especificaciones
Número de carriles	2 carriles (doble sentido)
Pendiente transversal	1,5-2,5%
Sección mínima de mediana	2,5m
Sección mínima de calzada	3,5m
Arcenes de estacionamiento	2,5
Ancho mínimo de aceras	1,5m
Bordillos	15-20 cm

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Vías colectoras

A partir de las características, el tipo de tránsito vehicular y la definición de ejes de concentración de comercio y servicios que se desarrolla en las áreas urbanas, se identifican vías colectoras cuya función principal es recoger el tráfico de las vías locales y llevarlo a sistema arterial. Las vías colectoras, con el objetivo de conectar distintas unidades urbanísticas, se constituyen como las principales articuladoras del sistema urbano. En el área de planificación, estas vías comprenden una longitud total de 9,46km, con 107 tramos.

Las vías colectoras planteadas tendrán una sección adecuada para la circulación tanto vehicular como peatonal de manera que funcionen como ejes para el tránsito y transporte; y conecten las principales actividades que se realizan en cada área urbana. Las principales características funcionales son las siguientes:

- Distribuyen el tráfico entre las diferentes Unidades de Ordenación Urbanística.
- Permiten el acceso y salida de las áreas urbanas.
- Recogen el tráfico de las vías locales y lo canalizan hacia el sistema arterial.
- Proveen acceso a propiedades frentistas y admiten estacionamiento lateral de vehículos.
- Permiten una velocidad de operación y movilidad de carácter razonable.
- Permiten volúmenes de tráfico relativamente bajos en comparación a las vías jerárquicamente superiores.
- Habilitan la circulación de vehículos en doble sentido y admiten la circulación de buses urbanos.

Las características geométricas de estas vías en cuanto a su trazado responden a la velocidad de diseño, radio de curvatura, el radio de giro y la pendiente longitudinal mínima. A continuación, se explican cada una las especificaciones técnicas a considerar para su diseño:

Tabla 133: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de vías colectoras

Características	Especificaciones
Velocidad de diseño	40 km/h
Velocidad de operación	20-40 km/h
Control de accesos	Intersecciones sin canalizar a nivel
Radios mínimos de curvatura	50m
Pendiente longitudinal máxima	8-10%
Longitud de tramos viales	100-200m

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Resulta importante el establecimiento de un radio mínimo de giro para las vías colectoras que permita una adecuada maniobrabilidad a un vehículo. Para ello, se considera lo expuesto en la siguiente tabla, donde se valora el tipo de vehículo más crítico que soporta la vía a tratar (camión) y el ángulo de giro que forman las vías a interceptarse.

Tabla 134: Trazado mínimo para curvas cerradas en intersecciones de vías colectoras sin canalizar

Ángulo de giro	Radio de giro
30	30
50	22,5
65	18
85	16,5
100	15
30	30

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Con este antecedente, a mayor radio de giro mayor será la velocidad y la capacidad de operación de un vehículo. En este caso, se calculó para las vías colectoras radios de giro mayores a 15m; lo que permitirá dotar de una adecuada capacidad a un vehículo al momento de girar. Sin embargo, se establecieron radios de giro mínimos de 5m en ciertas intersecciones donde actualmente existe una edificación esquinera. Estos radios mínimos y el ancho de la calzada permiten la disposición de una isleta, generalmente de forma triangular, que sirve como: guía del tráfico que cruza o gira en la intersección y como protección a los peatones. Estas isletas deben ser mínimo de 4,5m^2, y sus vértices redondeados y retranqueados.

La sección transversal de las vías colectoras comprende dos carriles de circulación, y las dimensiones en cuanto a ancho de vías, mediana y aceras se dispone en función de la Normativa establecida para este plan. Para ello se establece la siguiente tabla, que describe las consideraciones mínimas para el diseño del sistema de vías colectoras:

Tabla 135: Especificaciones técnicas para la sección transversal de vías colectoras

Características	Especificaciones
Número de carriles	2 carriles (doble sentido)
Pendiente transversal	1,5-2,5%
Sección mínima de mediana	2m
Sección mínima de calzada	3m
Arcenes de estacionamiento	2,50m
Ancho mínimo de aceras	1,5m
Bordillos	15-20 cm

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Bajo esta normativa se establece una sección con la calzada de 6m, una mediana de 2m y acera a los dos lados de la vía de 1,50m.

Vías locales

Su principal función es permitir el acceso de los vehículos hacia los predios. Se han planteado como vías de alta concentración peatonal. El ejemplo más representativo lo constituyen las vías de retorno para evitar intersecciones conflictivas con la vía arterial. Las vías de carácter local representan el mayor porcentaje de sistema vial secundario, su longitud es de 42,95km, con 508 tramos.

Las vías locales son planteadas priorizando la circulación peatonal, mediante una adecuada sección transversal y el emplazamiento adecuado de señalización. Estas vías conforman el sistema vial urbano de menor jerarquía y se conectan solamente con las vías colectoras. Se encuentran localizadas en las zonas residenciales del asentamiento, se permite solamente la circulación de vehículos livianos. Según lo establecido en las Normas relativas a la ordenación vial, se establecen las siguientes características funcionales:

- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Permiten bajos flujos vehiculares y velocidades menores de operación.
- Proporcionan conexión con las vías rurales para acceder a los barrios.
- Proveer de mecanismos para admitir excepcionalmente la circulación de vehículos pesados, tales como: vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Predomina la circulación en un solo sentido.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

Las vías locales configuran un trazado bastante ortogonal, sin embargo, en ciertas zonas, como en Papallacta resulta sinuosa por las condiciones topográficas que presenta el centro poblado. Para el diseño del sistema vial local, se establecen las siguientes especificaciones técnicas para garantizar un manejo seguro, cómodo y que asegure una adecuada visibilidad a los usuarios de la vía.

Tabla 136: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de vías locales

Características	Especificaciones
Velocidad de diseño	30 km/h
Velocidad de operación	20-30 km/h
Control de accesos	Intersecciones sin canalizar a nivel
Radios mínimos de curvatura	40m
Pendiente longitudinal máxima	14%
Longitud de tramos viales	60-100m

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

Debido que el trazado se proyecta para una velocidad del 30km/h, priorizando la circulación de vehículos livianos se plantea un radio mínimo de giro de 3m, y en intersecciones donde sea posible se calculará su valor mediante la siguiente tabla, para garantizar intersecciones satisfactorias que permitan que un vehículo pueda girar a una velocidad de 15km/h, tanto al inicio como al fin de la maniobra.

Tabla 137: Trazado mínimo para curvas cerradas en intersecciones de vías locales sin canalizar

Ángulo de giro	Radio de giro
30	18
50	15
65	12
85	10,5
100	9

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

En el sistema vial local se prioriza la creación de una franja verde y la circulación peatonal. Ello se ve reflejado en las siguientes especificaciones técnicas, donde se asigna un porcentaje considerable para acera y área verde a la vía, dando lugar a un asentamiento sustentable, ecológico y amigable.

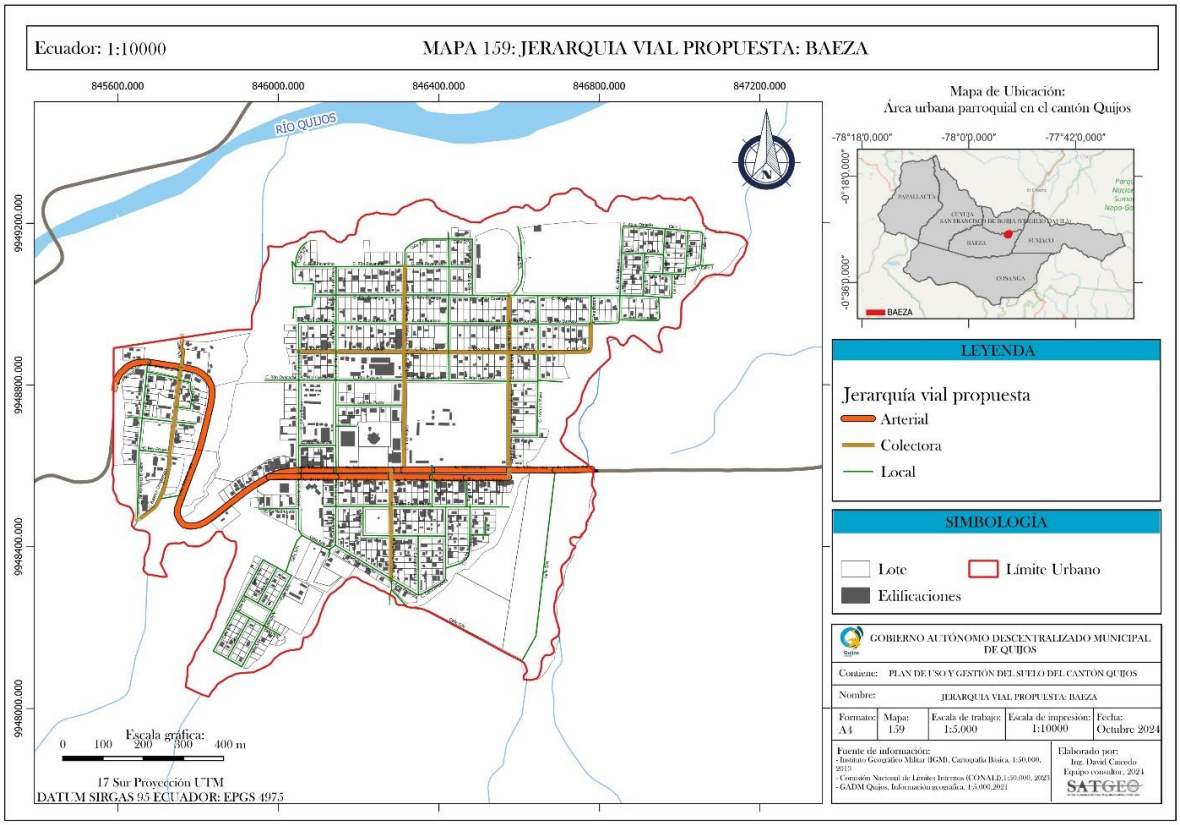
Tabla 138: Especificaciones técnicas para la sección transversal de vías locales

Características	Especificaciones
Número de carriles predominante	1-2 carriles (un solo sentido)
Pendiente transversal	1,5-2,5%
Longitud de tramos viales	60-100m
Sección mínima de calzada	2,5m
Arcenes de estacionamiento	2,5m
Ancho mínimo de área verde	80cm
Ancho mínimo de aceras	1,2m
Bordillos	15-20 cm

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOP

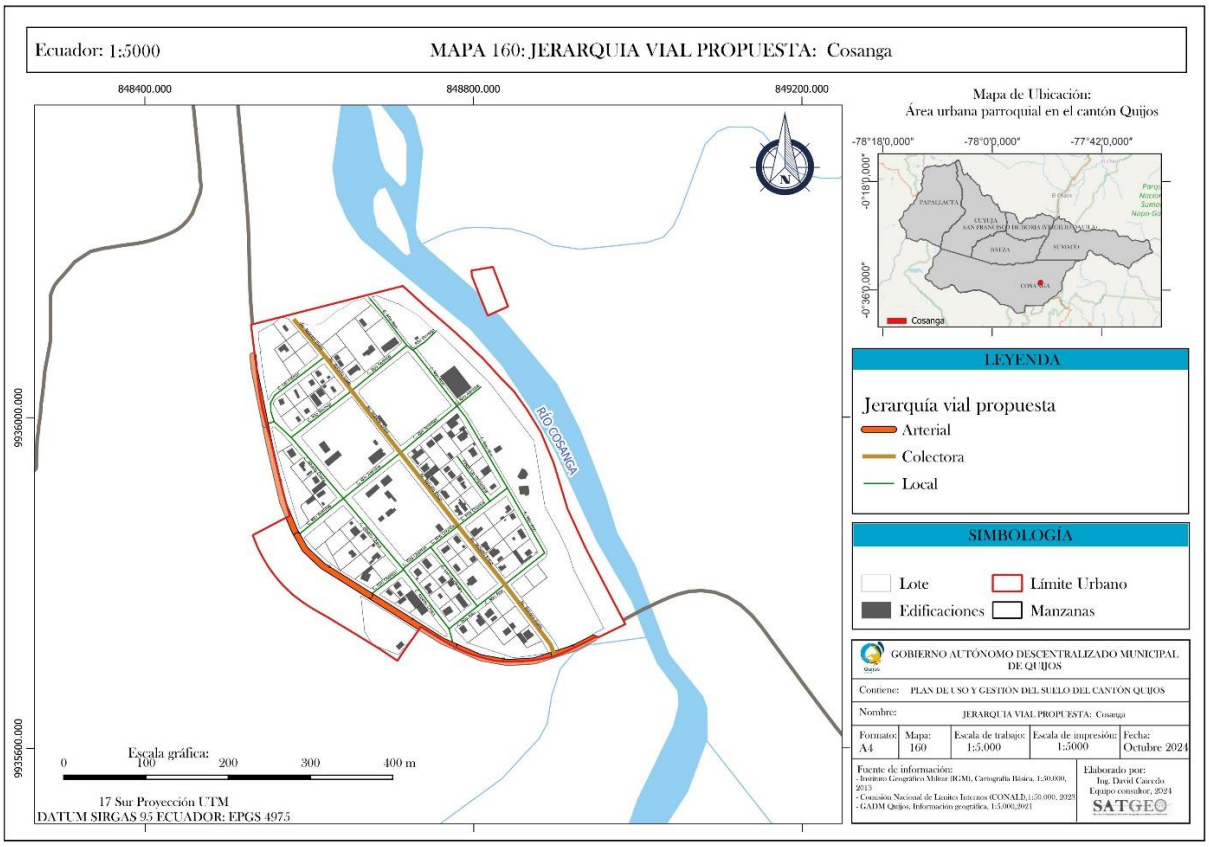
La sección óptima de estas vías es de 9m y es la que más se repite en el sistema local. Está, conformada por 1,5m de acera a cada lado, 1,5m de área verde igualmente a cada lado y 3m de calzada en un solo sentido. A continuación, se detalla la jerarquía vial propuesta para el cantón:

Mapa 159: Jerarquía vial propuesta en la cabecera cantonal Baeza



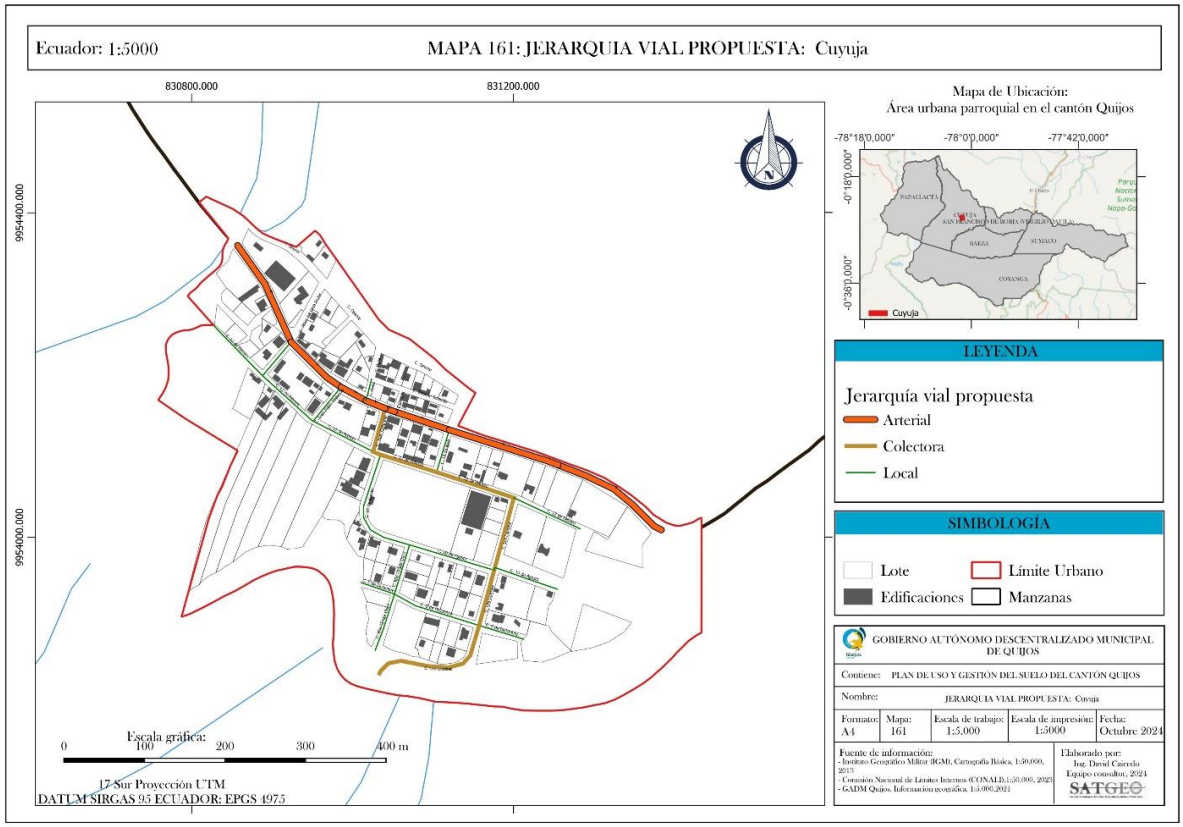
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 160: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Cosanga



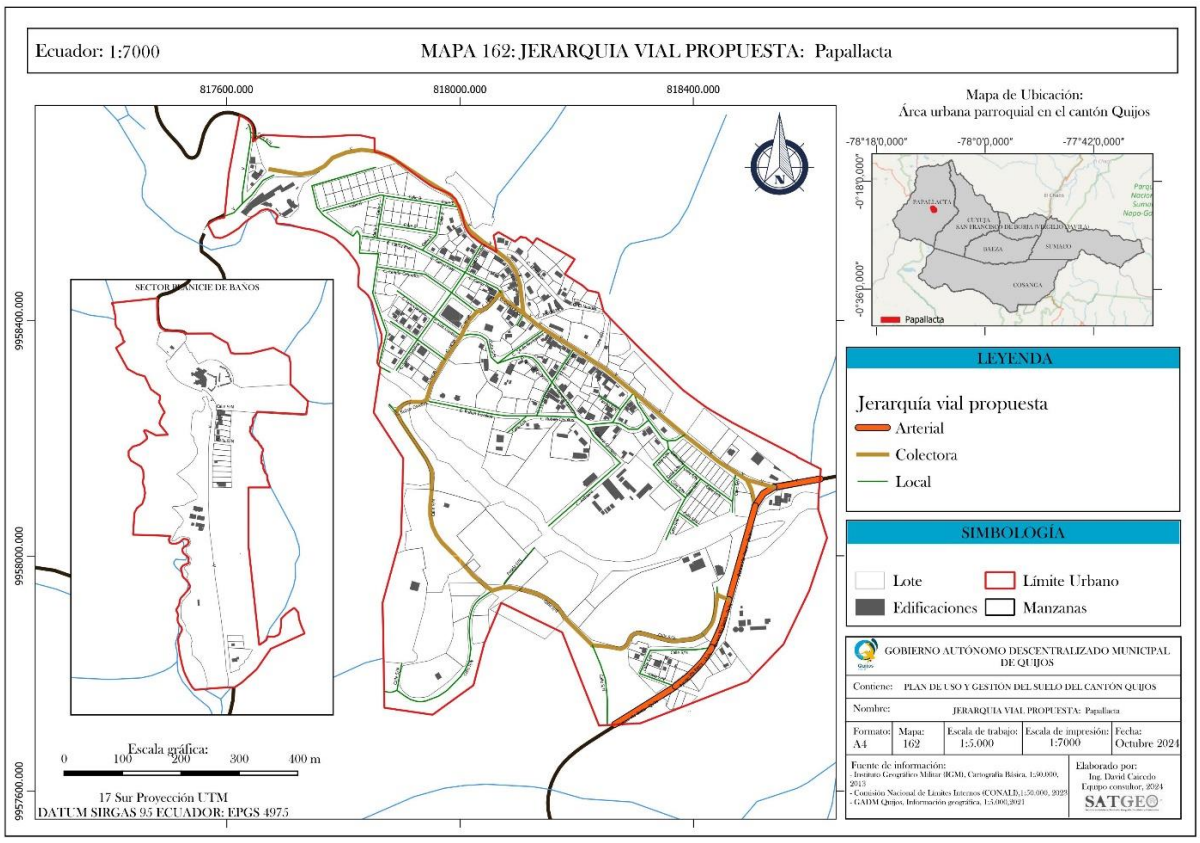
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 161: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Cuyuja



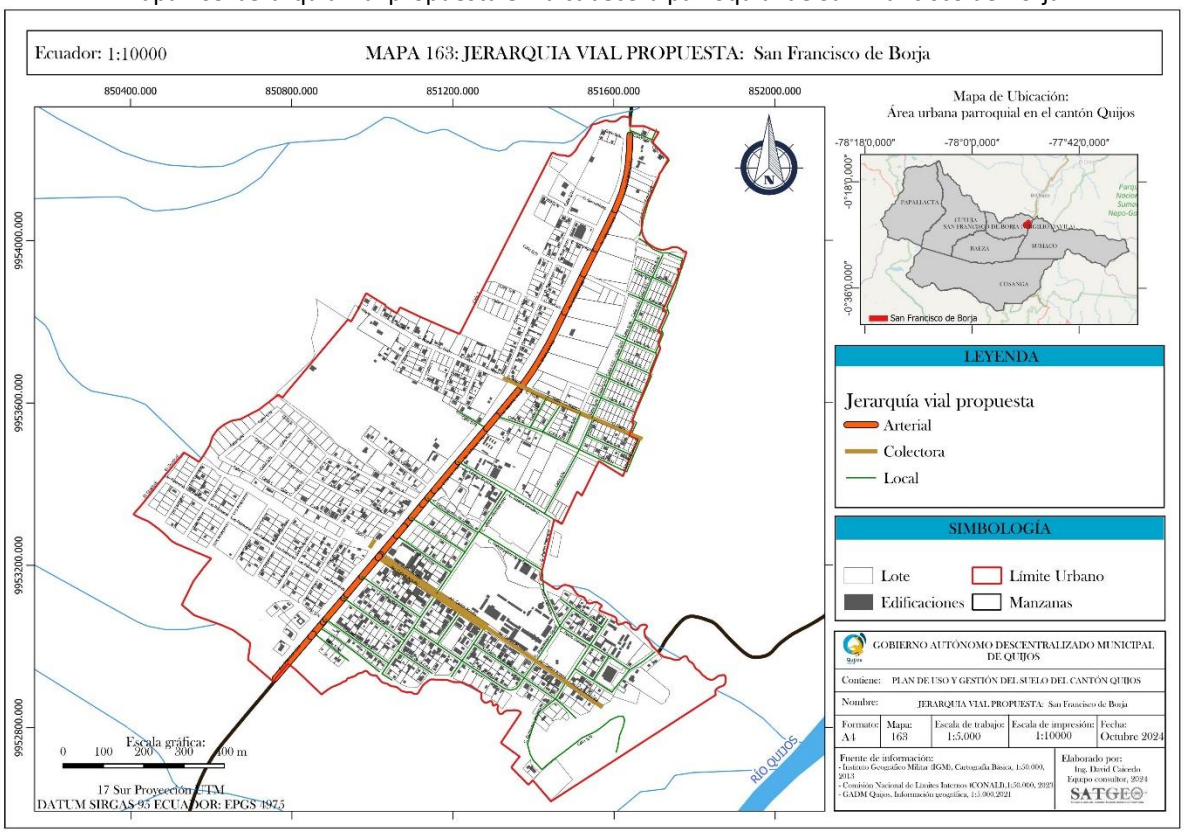
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 162: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Papallacta



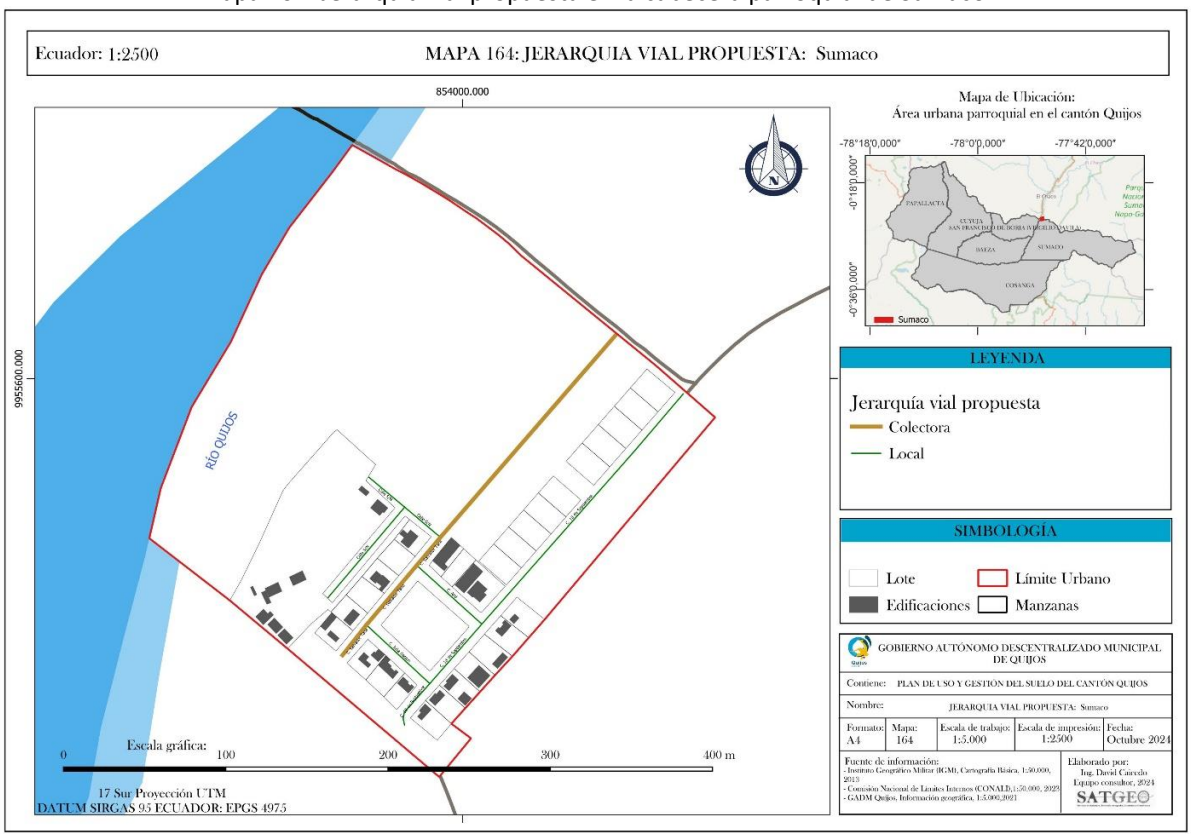
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 163: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 164: Jerarquía vial propuesta en la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.5. Localización de reservas de suelo para equipamientos

Los equipamientos son parte de la estructura fundamental para la conformación de un asentamiento, debido a que, atienden las necesidades básicas de la población y ayudan al fortalecimiento y organización de la vida comunitaria. A fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes, en la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264 numeral 7, se establece que los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva sin perjuicio que determine la ley de planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo.

En base a los lineamientos previamente establecidos y los resultados obtenidos en la fase de diagnóstico, para la formulación del PUGS, se plantea el objetivo principal de este apartado, que hace referencia a la necesidad de dotar de equipamientos que actualmente no existen en el cantón tanto de alcance urbano como parroquial rural, así como de mejorar los equipamientos existentes, que presentan deficiencia en cuanto a infraestructura y cobertura. Para definir las reservas de suelo que receptarán nuevos equipamientos, se utilizó la metodología establecida en el documento *"Notas sobre la metodología para la localización de equipamientos de alcance urbano, parroquial rural, cantonal, provincial, regional y nacional, en el marco de los planes de ordenación urbanística - Microlocalización"* del Arq. Fernando Pauta, experto en ordenación urbanística y territorial. A continuación, se muestran los pasos a seguir para la microlocalización de equipamientos en la cabecera parroquial:

- Estudiar la problemática en cuanto a la deficiencia de infraestructura y cobertura que presentan los equipamientos actuales, obtenida en el diagnóstico sectorial de equipamientos, desarrollado en apartados anteriores.
- Revisar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quijos.
- Revisar los proyectos propuestos por la población durante los talleres de socialización, a fin de contrastar la problemática, en cuanto a la deficiencia de equipamientos en cada área urbana.
- Evaluar las variables cuantitativas o cualitativas como: relieve del suelo, áreas sin vocación para la urbanización, uso de suelo, edificaciones existentes, accesibilidad, dotación de servicios básicos, tenencia del suelo y tamaño del lote.
- Distinguir los nuevos equipamientos propuestos según su propósito.
- Dimensionar y localizar las reservas de suelo para los nuevos equipamientos.
- Analizar el grado de deficiencia que presentan los equipamientos existentes, a fin de formular propuestas para su mejoramiento.

Los equipamientos propuestos aspiran a servir a la población asentada en cada nivel territorial para el año horizonte del plan. Entre estos equipamientos están: deportivos, recreacionales, culturales, de gestión y administración, bienestar social, abastecimiento, de apoyo a la producción, e infraestructura de servicios públicos para el tratamiento de aguas residuales. Las reservas de suelo que se establecen, agrupan únicamente zonas de macrolocalización para que luego sean definidas las superficies necesarias conforme a los estándares urbanísticos planteados y así emplazar los nuevos equipamientos con el fin de atender las demandas sobre las necesidades básicas de la población. A continuación, se describe los nuevos equipamientos a localizarse en cada centro poblado:

Equipamientos recreativos.

Los equipamientos recreativos son espacios donde se desarrollan actividades de ocio y sana convivencia en contacto directo con la naturaleza. Cuentan con áreas de descanso, recreación, ejercicio, y principalmente áreas verdes. Así también, se pueden identificar pequeños comercios ambulantes a su alrededor, a fin de propiciar momentos agradables entre familia y amigos, a la vez, que brinda grandes beneficios sociales y económicos. Dadas estas condicionantes y con el propósito de convertir al cantón Quijos en un lugar sostenible que garantiza buenas condiciones de habitabilidad a su población, se plantea:

- Revegetar los márgenes de protección y construir una red de parques lineales urbanos que permita la conexión con la naturaleza en todas las áreas urbanas del cantón, a excepción de Guagrayacu.
- Incorporar espacios de recreación vinculados al turismo comunitario bajo la figura de Glamping en las cabeceras parroquiales de Cosanga y Sumaco.
- Dotar de suelo necesario para incrementar la superficie verde por habitante en la cabecera parroquial de Papallacta mediante la construcción de un parque urbano.
- Garantizar buenas condiciones de vida en las áreas de interés social mediante la reserva de suelo para la construcción de un parque infantil en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja.

Equipamientos culturales.

Para atender las necesidades sociales de la población en cuanto al acceso a la cultura y el arte se definen reservas de suelo y propuestas de mejoramiento de equipamientos existentes, bajo las siguientes consideraciones:

- Ampliar la biblioteca municipal de la cabecera parroquial San Francisco de Borja para la incorporación de un centro cultural y artístico al servicio de los grupos culturales del cantón.
- Implementar una reserva de suelo en la cabecera parroquial de Papallacta para la promoción de actividades culturales y artísticas que permitan diversificar la oferta turística en beneficio de los residentes y extraños.
- Mejorar las condiciones del espacio público construido a orillas del río Cosanga para la creación de un centro cultural y artístico que active la vida comunitaria de la zona.

Equipamientos de bienestar social.

Con el propósito de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de tercera edad, madres solteras y mujeres embarazadas que no han constituido un núcleo familiar, se determina necesario ampliar los actuales establecimientos de bienestar social que brindan servicios geriátricos en la cabecera cantonal Baeza y en la cabecera parroquial San Francisco de Borja.

Equipamientos de infraestructura ecológica y servicios públicos.

Finalmente, con el propósito de mitigar los riesgos a inundación, así como mejorar el tratamiento de aguas residuales, se plantean las siguientes reservas de suelo que contribuyen a alcanzar asentamientos humanos más seguros, resilientes y sostenibles:

- Parques inundables. Se precisa la construcción de parques que funcionen como sistemas de drenaje sostenible y balsas de laminación para la circulación adecuada del agua lluvia en períodos invernales. Esta acción aprovecha los servicios ecosistémicos del espacio público a través de intervenciones que gestionan el agua y reducen la susceptibilidad a inundaciones, y a la vez genera espacios de recreación y disfrute. La estructura básica de estos sistemas se compone de geotextiles, gravas de distintas granulometrías y obras de bioingeniería para la contención de taludes perimetrales. Estos parques se localizarán en los márgenes de protección de los ríos principales en las cabeceras parroquiales de Cosanga y Cuyuja.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales. Dadas las condiciones de evacuación del alcantarillado, se propone reservas de suelo para la construcción de sistemas de infraestructura ecológica que permiten la recolección y depuración de aguas grises con humedales de fitorremediación que funcionen con sistemas de filtrado natural. Estas reservas se localizan en las cabeceras parroquiales de San Francisco de Borja y Papallacta, y en la cabecera cantonal de Baeza. También se incorpora una reserva de suelo que funcionará como Laboratorio Químico Municipal para el manejo y gestión del agua, con el propósito de asegurar buenas condiciones de este servicio público básico.

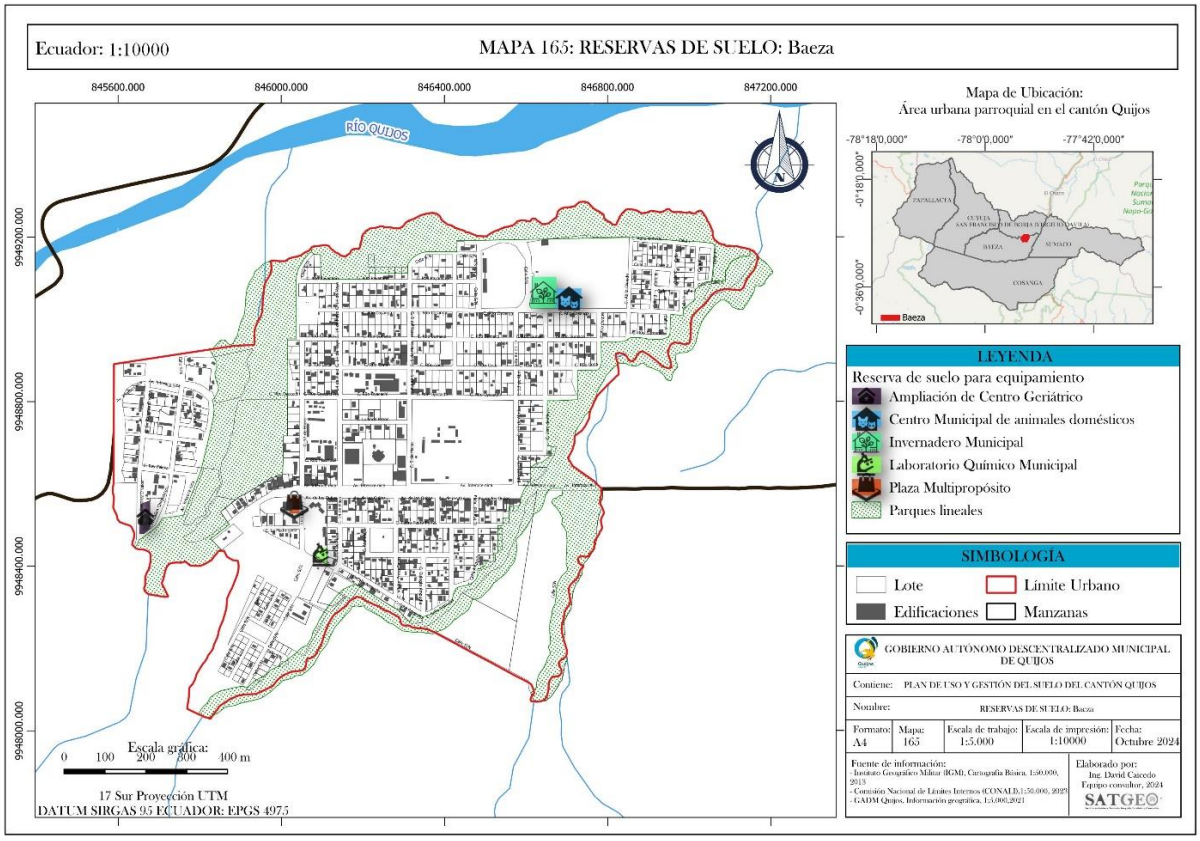
Equipamientos de apoyo a la producción

De acuerdo a las necesidades de la población y con el propósito de garantizar soberanía alimentaria y mitigar las consecuencias del elevado abandono de animales domésticos, se plantean dos reservas de suelo en la cabecera cantonal de Baeza bajo los siguientes criterios:

- Invernadero municipal. Debido a las extremas condiciones climáticas se precisa necesario generar un invernadero de carácter comunitario que garantice la promoción y producción de alimentos durante todo el año.

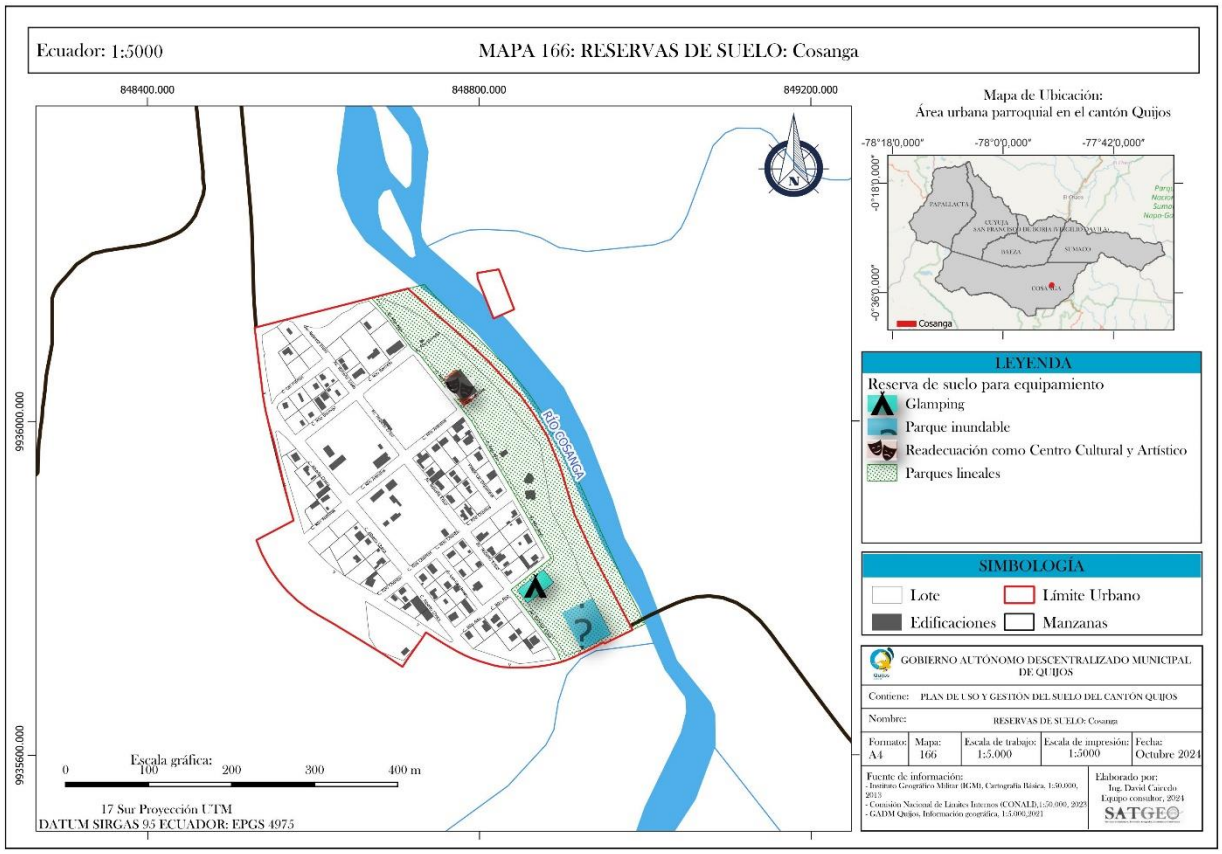
- Centro de manejo de animales domésticos. Se incorpora esta propuesta en el marco de generar conciencia en el cuidado de animales domésticos, así como de proteger a estos animales de las consecuencias del abandono.

Mapa 165: Reservas de suelo en la cabecera cantonal Baeza



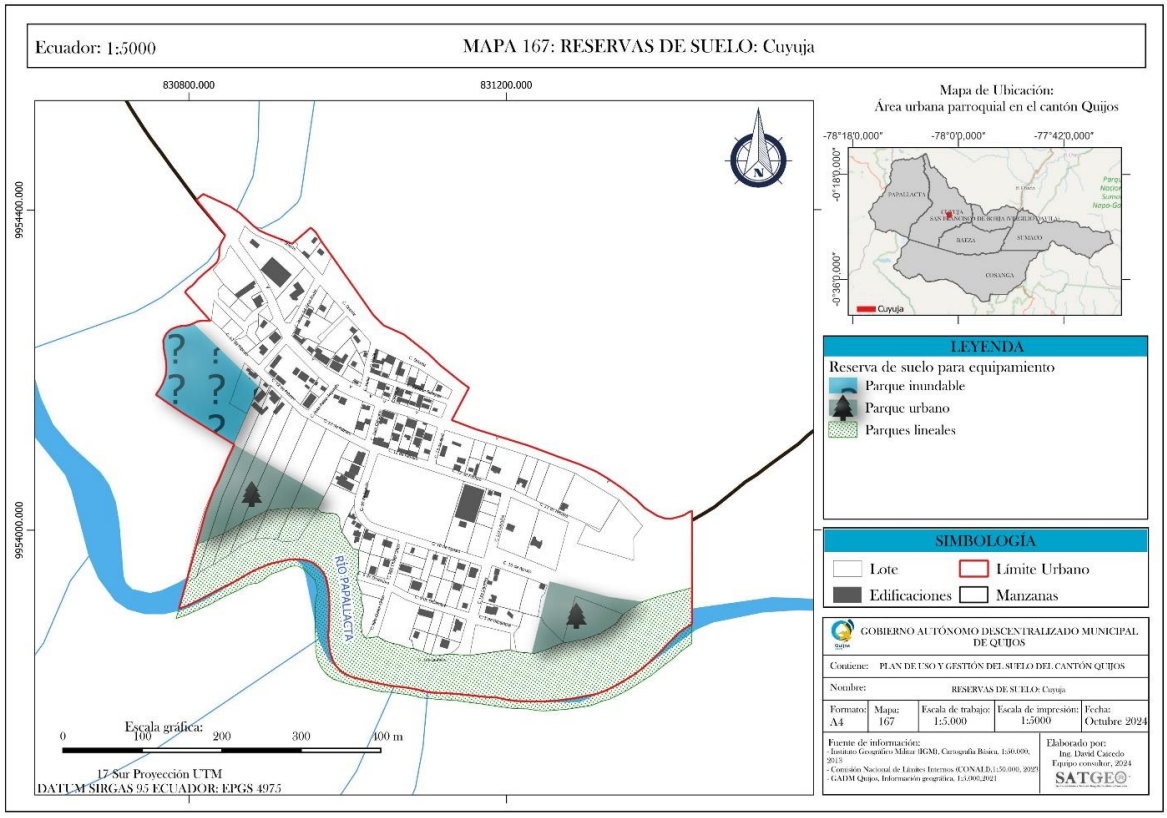
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 166: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Cosanga



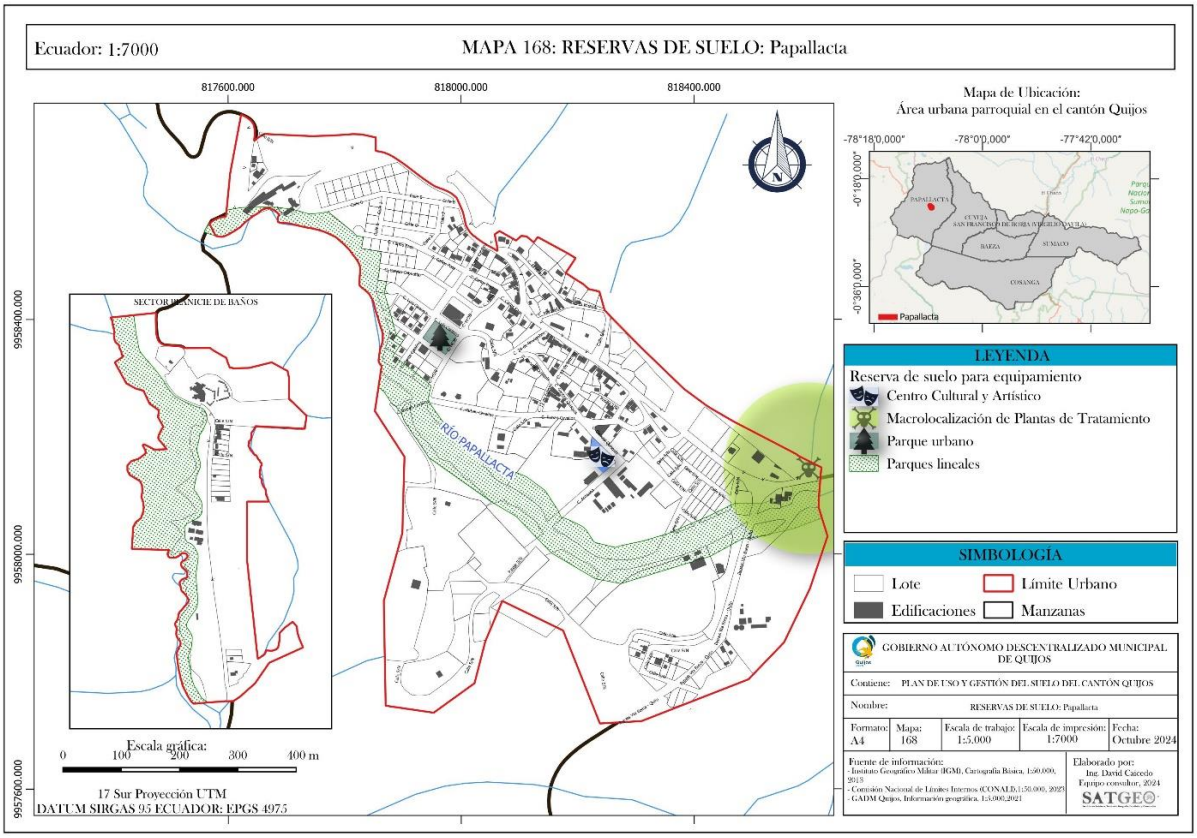
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 167: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Cuyuja



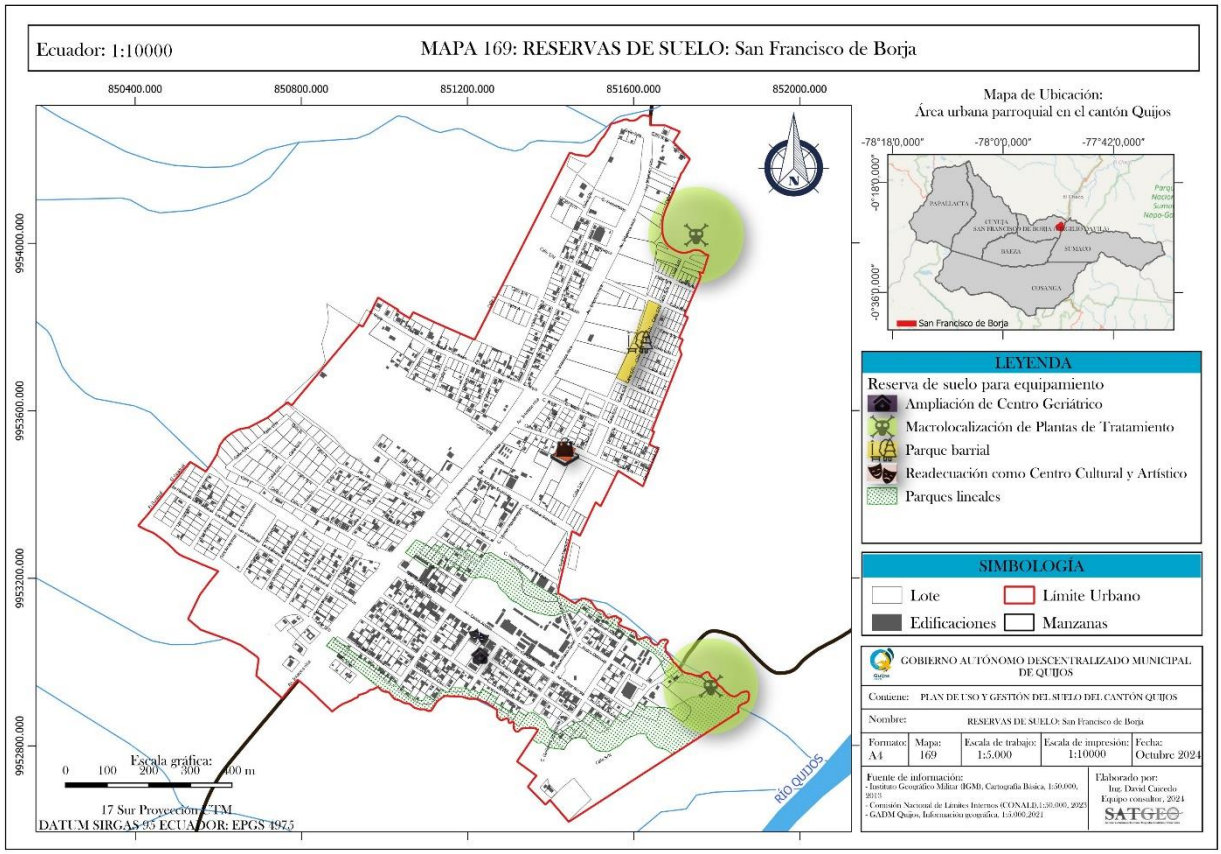
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 168: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Papallacta



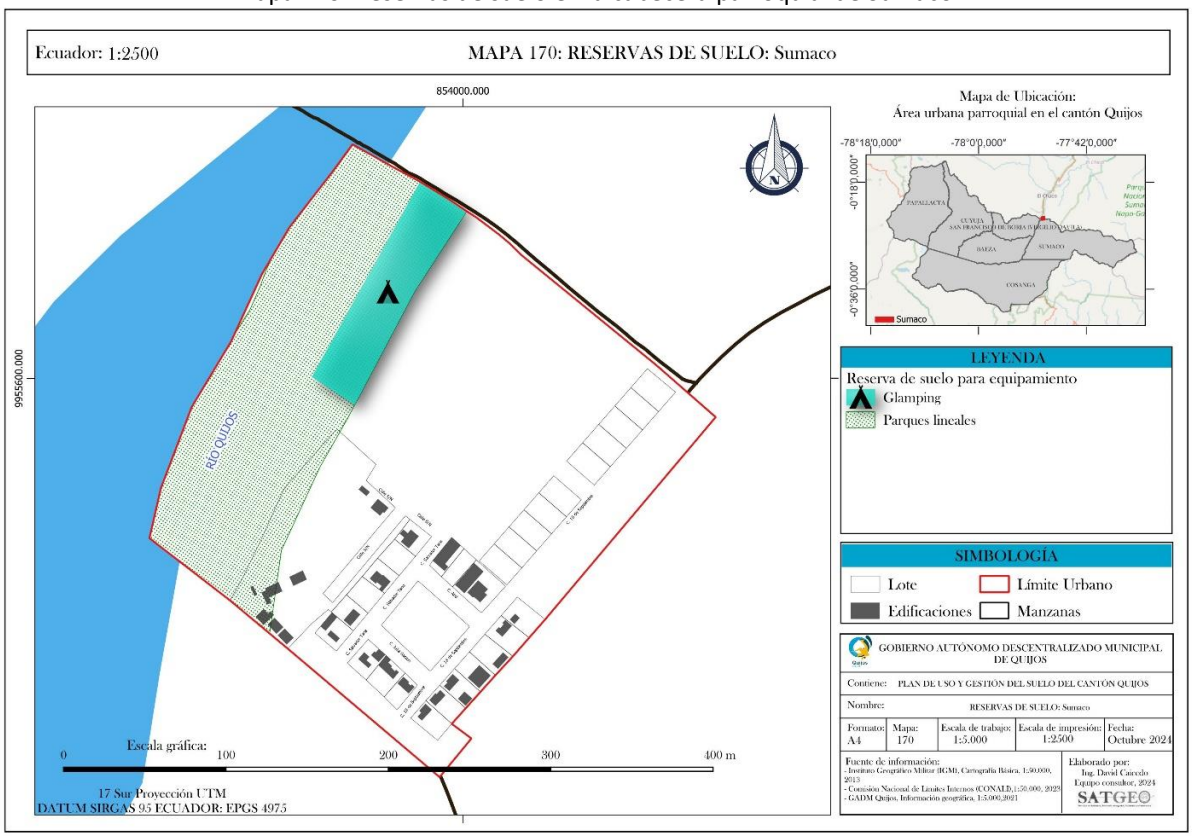
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 169: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 170: Reservas de suelo en la cabecera parroquial de Sumaco



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.6. Estándares urbanísticos

Conforme lo señalan los instrumentos de planeamiento del suelo, los estándares urbanísticos proporcionan el apoyo sobre los parámetros de calidad en torno al planeamiento del espacio público, además se encuentra considerado en la LOOTUGS en su art. 43, y el art. 29 del reglamento.

7.6.1. Red Vial

Para la determinación de este estándar se realizó un análisis comparativo, entre lo que determina el estándar en otras localidades, y las zonas con mayor grado de ocupación del cantón:

- Para suelos urbanos consolidados, la superficie de suelo para el emplazamiento de la red vial no será inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.
- Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será –en ningún caso– inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del suelo urbanizable.
- En el caso de los asentamientos humanos menores superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25 % del suelo urbanizable

7.6.2. Infraestructura básica

Estos estándares se refieren al servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura. Se ha planteado los estándares a partir de considerar el nivel de prestación de estos servicios a nivel de país, estableciéndose lo siguiente:

- En el suelo urbano consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- En el suelo urbano no consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 70% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

7.6.3. Equipamiento de alcance urbano y parroquial

La superficie necesaria para la construcción de un espacio que brinde servicios públicos se ha realizado con el propósito de garantizar espacios adecuados y óptimos para el uso de la población:

- Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5m^2/hab., o 15 m^2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector, de acuerdo a lo establecido por el COOTAD.
- Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m^2/hab., o 20 m^2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.

A continuación, se detalla los estándares a aplicar por tipología de equipamiento:

7.6.4. Espacio público y áreas verdes

Los espacios públicos son suelos destinados para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población. Del análisis previo se ha determinado los siguientes estándares:

- Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 7m^2/hab., o 15 m^2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8m^2/hab., o 20 m^2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- En todas las áreas urbanas se ha definido un estándar de área verde mayor a 9m^2/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 1 metro como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos y quebradas, de acuerdo a los lineamientos determinados en el apartado uno de este documento.

7.6.5. Densidades para los usos de suelo en el cantón

Para la determinación de este estándar se realizó un análisis comparativo, entre ciudades pequeñas e intermedias, determinándose los siguientes rangos de densidades:

- Rango de densidades en suelo urbano consolidado. Se ha determinado aplicar un rango de densidad bruta media entre 45 a 70 viv/ha., y de densidad bruta alta entre 70 a 105 viv/ha.
- Rango de densidades en suelo urbano no consolidado. Se ha determinado aplicar un rango de densidad bruta baja tipo 1 entre 0 a 25 viv/ha, densidad bruta baja tipo 2 entre 25 a 45 viv/ha.; media entre 45 a 70 viv/ha., y de densidad bruta alta entre 70 a 105 viv/ha.
- Resto de territorio cantonal. Se ha establecido un rango de densidad de 0 a 25 viv/ha; aplicados de acuerdo a las características de cada territorio; las densidades 0 viv/ha corresponden obligatoriamente en las áreas de conservación natural, márgenes de protección, áreas de peligrosidad alta, bosques protectores y otros que estén determinados en el PUGS.

7.6.6. Sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural

Los suelos de protección, tanto en suelo urbano como rural que tengan las siguientes características no podrán surtir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial.

- Áreas con pendientes superiores al 50% en suelos consolidados.
- Áreas de recuperación ambiental: Integradas por suelo con pendientes superiores al 50% en donde se encuentran vegetación nativa en mal estado, áreas con vegetación introducida, áreas a reforestar, áreas forestales.

- Áreas con limitantes geológicas: Integrados por suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, suelos susceptibles a la inestabilidad a terrenos (muy alta y alta) y suelos no urbanizables.
- Áreas de conservación de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural: Integrados por suelos susceptibles a inundaciones referidos a áreas de inundación natural de ríos y quebradas, esta delimitación aplica para áreas rurales ya que las zonas urbanas se encuentran delimitadas dentro de los Polígonos de Intervención Territorial, estas áreas de protección delimitan espacios que, por condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, se deben integrar y conformar las márgenes de protección, los márgenes de protección establecidos serán los siguientes:

Tabla 139: Franjas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural

Ancho de cuerpo de agua en metros	Margen de protección a cada lado en metros
0,5 - 3	5 m a partir del cauce
3 - 10	12 m a partir del cauce
10 - 20	30 m a partir del cauce
Mayor a 20	Entre 50 y 100 m a partir del cauce

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

- Áreas de parques nacionales. Integrada por suelos de altísimo valor ambiental, es decir, áreas de bosque de vegetación nativa y especies de flora y fauna endémicas.

7.6.7. Consideraciones a los procesos de urbanización y construcción

En todo fraccionamiento o subdivisión de suelo urbano destinado por la planificación vigente a receptar usos urbanos, las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se establecen de acuerdo con el tratamiento, debido a que su asignación a cada polígono de intervención se hace de acuerdo con la capacidad de carga actual del territorio. Se definirá una proporción mayor de cesión para aquellos territorios en suelo no consolidado, porque requiere de suelo e inversiones mayores para suplir las necesidades de la población. La cesión obligatoria por tratamiento será la siguiente, la cual se calculará sobre el área útil urbanizable:

Tabla 140: Porcentaje de cesión para equipamiento y/o áreas verdes

Tratamiento	Cesión obligatoria (%)
Conservación	15%
Sostenimiento	15%
Renovación	15%
Mejoramiento Integral	30%
Desarrollo y Programación Urbanística	30%

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Si existiere un área de terreno con una afectación para área verde que supere el 35% que establece el COOTAD, el área adicional deberá ser expropiada, salvo que se haya realizado un reajuste de suelo y un sistema de reparto de cargas y beneficios. Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.

- Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación y la Comisaria Municipal y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencia.

7.6.8. Consideraciones de previsión de suelo para vivienda de interés social.

La vivienda de interés social es un sector clave para el desarrollo social, urbano y económico de las sociedades, una vivienda de interés social se enfoca en tratar de garantizar el derecho a la vivienda a familias y personas con bajos ingresos económicos y que se encuentran dentro del índice de pobreza determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Para proyectos nuevos de vivienda de interés social se determinan los siguientes estándares:

- Se prohíbe proyectos nuevos de interés social en áreas rurales.
- Se prohíbe proyectos nuevos de interés social en áreas urbanas de protección.
- Se prohíbe proyectos nuevos de interés social en zonas de riesgos calificadas como altas o muy altas.
- Excepcionalmente en casos de proyectos nuevos de interés social, se podrá reducir el lote mínimo a 200 m^2, de preferencia dentro de los polígonos de intervención territorial PIT: SB-01, SB-06, BZ-04 y BZ-08.
- Se deberá considerar los estándares urbanísticos determinados para áreas verdes.

7.6.9. Normas relacionadas a la construcción de edificaciones y accesibilidad al medio físico

Toda planificación y/o construcción de: urbanizaciones, edificios, vías vehiculares y peatonales, áreas verdes y recreacionales, parques y demás espacios de uso público y privado, así como también, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos en el país, deben cumplir con todo lo especificado en las Normas Técnicas Ecuatorianas NTE INEN de Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico.

- NTE INEN 2 239. Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización.
- NTE INEN 2 244. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, agarraderas, bordillos y pasamanos.
- NTE IN EN 2 245. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Rampas fijas.
- NTE INEN 2 247. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y pasillos o características generales.
- NTE INEN 2 248. Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos.

- NTE INEN 2 249. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras.
- NTE INEN 2 292. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
- NTE INEN 2293. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénica sanitaria.
- NTE INEN 2 309. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
- NTE INEN 2 312. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
- NTE INEN 2 314. Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
- NTE INEN 2854. Accesibilidad de las personas al medio físico, señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso al público. Señalización en pisos y planos hápticos.
- NTE INEN – ISO 21542. Accesibilidad del Entorno Construido.
- Norma Ecuatoriana de la Construcción. Accesibilidad Universal (AU) – Ministerio de Desarrollo y Vivienda.
- Los profesionales responsables de planificar, construir y/o remodelar los espacios públicos y privados deben cumplir con todo lo dispuesto en el Reglamento Técnico Ecuatoriano y con las demás disposiciones establecidas en otras Leyes y Reglamentos vigentes aplicables a la accesibilidad.

7.6.10. Regulación de centros de redes y equipamiento de energía eléctrica

Deberá observarse las siguientes disposiciones:

- Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.
- La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.
- Todo trazado de líneas de transmisión eléctrica deberá contar con estudios de impacto ambiental previos a su instalación y operación.

Se deberá respetar las franjas de esta infraestructura evitando la edificación en estas franjas, de acuerdo a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de régimen del sector eléctrico, Reglamento ambiental para actividades eléctricas, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos, líneas de transmisión eléctrica, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, Normas INEN sobre instalaciones eléctricas. Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en la siguiente tabla:

Tabla 141: Franjas de protección para redes y equipamiento de energía eléctrica

Tipo de instalación	Área de protección	Autorización para construcción
1 Kv hasta 15 Kv media tensión	0.7 m contados desde la línea eléctrica.	0.7 m para viviendas en áreas urbanas (alumbrado público).
15 Kv hasta 23 Kv media tensión	0.8 m contados desde la línea eléctrica.	0.8 m para viviendas en áreas urbanas (alumbrado público).
46 Kv de media-alta tensión para distribución subestaciones.	4 m contados desde la línea eléctrica.	4 m para vivienda en áreas urbanas y rurales.
133-138 Kv alta tensión para conexión a subestaciones	10 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 12 m.
230-250 Kv alta tensión para conexión a estaciones y centrales	15 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 20 m.
500 Kv alta tensión para conexión a estaciones y centrales	30 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 40 m.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

7.6.11. Regulación de infraestructura lineal complementaria, relacionada a transporte de materia prima y elaborada

Esta infraestructura sirve principalmente para el transporte de líquidos de un alto valor estratégico para el país, y la región, entre la que se encuentran oleoductos de tránsito de hidrocarburos y acueductos y tuberías de dotación de agua para consumo humano, las cuales deberán acatar las siguientes disposiciones:

- Estas infraestructuras deberán sujetarse a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de régimen del sector hidrocarburífero, ambiental, y derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, las disposiciones de la presente Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, Normas INEN.
- En caso de nueva infraestructura se deberá realizar procesos de consulta previa con la población local afectada de acuerdo a las normas nacionales.
- Se deberá respetar las franjas de esta infraestructura evitando la edificación en estas superficies de acuerdo a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de régimen del sector hidrocarburífero, ambiental, y derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, las disposiciones de la presente Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y Normas INEN, se acatarán las áreas de protección especial establecidas en la siguiente tabla:

Tabla 142: Franjas de protección de infraestructura lineal complementaria

Tipo de instalación	Área de protección	Autorización para construcción
Acueducto de Papallacta	15 m contados desde el eje del acueducto	20 m para construcción de viviendas.
Proyecto ramal Chalpi	15 m contados desde el eje del acueducto	20 m para construcción de viviendas.
Tubería de presión para dotación de agua a la ciudad de Quito	5 m contados desde la línea de tubería eje.	5 m para construcción de viviendas.

Tipo de instalación	Área de protección	Autorización para construcción
Poliducto Quito-Shushufindi	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Oleoducto de Crudos Pesado OCP	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Oleoducto Transecuatoriano SOTE	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Acueductos futuros a construirse	15 m contados desde el eje del acueducto, o en concordancia con leyes nacionales vigentes	20 m para construcción de viviendas.
Oleoductos futuros a construirse	15 m contados desde la línea de tubería eje, o en concordancia con leyes nacionales vigentes	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

GESTIÓN DEL SUELO (INSTRUMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS)





Quijos
ERES TÚ

8. HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL SUELO

De acuerdo al art. 44 de la Ley Orgánica e Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS determina que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el territorio del cantón Quijos.

Lo que se denomina cargas a los gravámenes se entiende como imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos urbanísticos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. En tanto que, los beneficios son las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios que son mencionados en el artículo 44 y 45 de la LOOTUGS respectivamente.

La gestión de suelo se encuentra ligada al derecho de propiedad, considerando que, si bien la Constitución de la República garantiza el derecho a ejercerla en todas sus formas: individual, colectiva, asociativa, etc. Su aprovechamiento está condicionado por las determinantes urbanísticas referentes a los usos de suelo, ocupación y edificabilidad, lo que en la mayoría de los casos no se encuentra entendido con claridad por la administración política y la ciudadanía en general.

El hablar de la gestión del suelo comprende un conjunto de normas, leyes, políticas y acciones que realiza el Estado y se fundamenta en principios básicos del ordenamiento del territorio, como es el de la función social y ambiental de la propiedad; y en la predominancia del interés colectivo sobre el individual.

La LOOTUGS establece quince instrumentos de gestión de suelo y se encuentran clasificados según su objetivo específico. Así, para la distribución equitativa de cargas y beneficios, plantea el instrumento de la Unidad de Actuación Urbanística UAU; para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, los instrumentos son: el reajuste de los terrenos, la integración inmobiliaria, el fraccionamiento, partición o subdivisión; y, la cooperación entre partícipes; para regular el mercado del suelo: el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zonas especiales de interés social, el anuncio del proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Con el propósito de obtener un financiamiento para el desarrollo urbano se aplica la concesión onerosa de derechos; y, para la gestión de suelo en los asentamientos de hecho, se plantea la declaratoria de regularización prioritaria. Para ayudar a la conservación de los espacios patrimoniales, naturales o construidos que no han sido incluidos en la legislación existen instrumentos como la transferencia del derecho de construcción.

Algunos de estos instrumentos como el fraccionamiento, partición o subdivisión, las afectaciones o la cooperación entre partícipes ya se encuentran aplicados e incluidos dentro de las legislaciones municipales; por lo tanto, son instrumentos que cuentan con experiencia previa. Pero los demás instrumentos a pesar de que algunos de ellos como las unidades de actuación urbanística, los reajustes de terrenos o la integración inmobiliaria constan en algunos planes de ordenación urbanística, la experiencia en la mayoría de casos es baja, debido a que su comprensión se ha tornado compleja.

Los instrumentos restantes son nuevos dentro del derecho urbanístico nacional y para realizar su aplicación deberá existir una mediación en la decisión política de quienes tienen el poder para concretar las acciones, mientras que algunos de estos instrumentos pueden mal interpretarse como confiscatorios o atentatorios contra el derecho de propiedad.

Para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo se necesita partir de la realidad social y económica de la población; así como las características que ha tenido el proceso de urbanización y de ocupación del territorio en general, mismo que presenta sus particularidades en cada territorio cantonal.

Por último, se debe poner énfasis en que los instrumentos de gestión de suelo que contiene la LOOTUGS están pensados y son aplicables en su gran mayoría para el suelo urbano, mientras que para la gestión de suelo rural no incluyen instrumentos de potencial uso o aplicación, motivo por el que se considerará lo expuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento.

8.1. Situación actual del cantón Quijos, para la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

En la planificación del presente plan, se pudo identificar las problemáticas relacionadas con la ocupación y uso del suelo, fruto de este análisis se reforma el componente estructurante y urbanístico, determinando las mejores condiciones, para rectificar los problemas existentes y articular a la propuesta establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial propuesto. A diferencia de otros municipios en el país, Quijos mantiene un muy bajo grado de urbanización, considerando que apenas el 0,17 %, del territorio es ocupado por áreas urbanas y con una población total inferior a los 7000 habitantes.

El componente estructurante a clasificado al territorio en siete espacios urbanos Baeza (cabecera cantonal), Cosanga, Cuyuja, Papallacta, San Fco. de Borja y Sumaco (cabeceras parroquiales), además de Guagrayacu como un sector poblado con un uso actual del suelo destinado a actividades urbanas.

El componente urbanístico, platea de manera específica como tratar como los problemas de falta de ocupación del suelo en zonas urbanas, en el caso de las zonas rurales se busca ordenar sectores donde podrían existir problemas por proliferación de lotizaciones en sectores donde existen prohibiciones de ocupación por la presencia de Áreas Protegidas.

Uno de los problemas por la falta de ocupación del suelo en áreas urbanas donde existen áreas vacantes o baldías es la generación de un proceso especulativo de la tenencia del suelo, lo cual limita el acceso al suelo para hogares que buscan ocuparlo como residencia. SI bien en Quijos no se han reportado problemas sobre venta engañosa de suelo y la demanda de servicios básicos se centra en la calidad del servicio más que en la cobertura, hay factores que no se han considerado como las amenazas a riesgos naturales y las franjas de protección de infraestructura estratégica. Con respecto a los asentamientos dispersos varios de estos presentan riesgo para la integridad de las familias, aparte que los mantiene en la marginalidad y la pobreza.

El problema sobre la falta de gestión sobre el suelo del mismo municipio, conlleva a que exista informalidad en la construcción, sobre todo en los sectores rurales, en sectores alejados como Papallacta, por lo que es indispensable crear registros de construcciones seguras de las infraestructuras considerando que el número de edificaciones es manejable.

En las parroquias de Baeza, Cosanga, Cuyuja y Papallacta las condiciones topográficas no son las adecuadas para poder realizar una agricultura o ganadería extensiva por lo cual se ha desarrollado una práctica agropecuaria combinada cuyo principal rubro de producción es la ganadería por lo que, dentro del Modelo Territorial Deseado del PDOT se busca fomentar estrategias de transición de las practicas hacia el turismo, una agricultura sostenida y establecer transformación de productos primarios para generar un ingreso mayor a las familias especialmente en el área rural donde se registra mayores condiciones de pobreza.

9. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

De acuerdo al art. 47 de la LOOTUGS, los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano. Los instrumentos de gestión del suelo son:

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

9.1. Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y los beneficios.

El objetivo del instrumento es promover el reparto equitativo de beneficios, como resultado del planeamiento urbano, fruto del trabajo y el involucramiento de los actores públicos y privados. Es importante establecer que las consecuencias derivadas de la aplicación de los instrumentos urbanísticos y los planes de uso del suelo se reflejarán en cargas como gravámenes, imposiciones, afecciones y cesiones; en tanto, los beneficios obtenidos -como utilidades generadas de los bienes inmuebles- serán para la retroalimentación del mismo uso de la ciudad.

9.1.1. Unidades de actuación urbanística UAU

De acuerdo al Art. 49. De la LOOTUGS, "*las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.*

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley". Los objetivos de la Unidades de Actuación Urbanística UAU son los siguientes:

- Promover el uso racional del suelo.
- Promover el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- Garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.
- Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte. Art. 36 Reglamento a la LOOTUGS.

A) Iniciativas de las Unidades de actuación urbanística UAU.

De acuerdo al Art. 53 de la LOOTUGS, las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

- Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
- La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

B) Obligaciones de los propietarios del suelo de una UAU.

De conformidad al Art. 50 de la LOOTUGS, las UAU, "*los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:*
1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.
En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada".

c) Derechos de los propietarios del suelo de una UAU.

De conformidad al Art. 51 de la LOOTUGS, "*Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:*
1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.".

d) Instrumentos técnicos de las Unidades de Actuación Urbanística.

De conformidad al Art. 52 de la LOOTUGS, "*las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:*

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.
El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable".

e) Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

De acuerdo al tipo de iniciativa de acción, para delimitar las Unidades de Actuación urbanística (UAU) se deberá considerar al menos los siguientes aspectos:

- Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. (Iniciativas públicas y privadas)
- La delimitación precisa de una UAU se realizará mediante una Modelación Urbanística y Financiera o simulación que permita identificar el punto de equilibrio entre sus costos y sus aprovechamientos, para asegurar así su viabilidad financiera. (iniciativas privada y mixta).
- Se necesitará la conformidad de al menos los que sean titulares del 51% de la superficie del ámbito. (iniciativas privada y mixta).
- Se delimitarán los espacios y se realizarán los proyectos para viviendas de interés social en caso de existencia de demanda de vivienda. (iniciativa pública o mixta).
- Se delimitarán los lugares donde se realizaría los procesos de regeneración urbana o embellecimiento paisajístico. (iniciativa pública).

f) Ámbito de aplicación de las Unidades de Actuación Urbanística.

La UAU será ejecutable siempre y cuando este dentro de una planificación vigente y aprobada y validada por el PUGS en el caso de una iniciativa pública, en el caso de iniciativas privada o mixtas estas deberán ser aprobadas por el consejo legislativo mediante acto oficial, previo el cumplimiento de la normativa nacional y la viabilidad técnica aprobada por el equipo técnico multidisciplinario del gobierno municipal de Quijos; además de cumplir con las siguientes reglas:

- Las Unidades de Actuación Urbanística se podrán realizar en suelo urbano consolidado con tratamiento de renovación para iniciativas públicas, privadas o mixtas.
- Las Unidades de Actuación Urbanística se podrán realizar en suelo urbano consolidado con tratamiento de sostenimiento, únicamente para iniciativas públicas.
- Las Unidades de Actuación Urbanística se podrán realizar en suelo urbano consolidado con tratamiento de conservación, únicamente para iniciativas públicas destinadas a viviendas de interés social.
- Las Unidades de Actuación Urbanística no se podrán realizar en suelo urbano de protección.
- Las Unidades de Actuación Urbanística se podrán realizar en suelo urbano no consolidado con tratamiento de desarrollo para iniciativas públicas, privadas o mixtas.
- Las Unidades de Actuación Urbanística se podrán realizar en suelo urbano no consolidado con tratamiento de mejoramiento integral para iniciativas públicas, privadas o mixtas.
- Las Unidades de Actuación Urbanística no se podrán realizar en suelo rural, considerando que, dentro del componente urbanístico no se contemplan áreas rurales de expansión urbana.

g) Lineamientos del reparto económico de cargas y beneficios.

Para la distribución equitativa de cargas y beneficios es evidente que se debe partir bajo el principio de que los beneficios deben ser superiores a las cargas, lo cual deberán determinar quien tenga la iniciativa de aplicar la UAU; a continuación, se presentan los lineamientos de reparto económico de cargas y beneficios entre las unidades que conforman un UAU:

- Identificación del aporte por Unidad de Actuación Urbanística (UAU), los aportes son el valor económico de:
  1) Los predios (incluyendo el valor del suelo y de las construcciones) que conforman la UAU.

2) El dinero para la construcción y desarrollo de las cargas urbanísticas que asume la Unidad de Actuación Urbanística, además deberán contemplar como cargas gastos de derrocamientos, reubicaciones, entre otros en caso de requerirse.

- Definición de los beneficios por Unidad de Actuación Urbanística; los beneficios son los metros cuadrados que permite la norma del PIT o Plan Parcial, que en términos monetarios se traducen en las ventas estimadas de los diferentes productos inmobiliarios.
- Balance entre los aportes y los beneficios: Para cada UAU se hace el balance de su participación en aportes comparadas con sus beneficios, para detectar los desequilibrios entre los beneficios y los aportes que le corresponden a cada Unidad de Actuación Urbanística y entrar a corregirlos.
- Reparto. Los ajustes de los desequilibrios cuando una unidad no guarda relación entre los beneficios y cargas se pueden equilibrar realizando los siguientes ajustes:
  - ✓ Aumentando los aportes a cargas.
  - ✓ Disminuyendo los beneficios.
  - ✓ Realizando compensaciones en dinero, suelo o metros cuadrados construidos.
  - ✓ La combinación de una o varias de las anteriores, siempre que se logre la proporcionalidad que requiere el reparto.

A continuación, se describen las unidades de actuación urbanística identificadas en base al modelo territorial y los Polígonos de Intervención territorial donde se podría realizar una UAU por iniciativa pública, privada o mixta que se contemplan dentro de este instrumento de gestión y deberán ser aprobados por acto legislativo local y el instrumento de gestión posible a aplicarse en cada una de ellas:

Tabla 143: Unidades de Actuación urbanística identificadas.

Centro poblado	PIT	UAU (Código)	Instrumento de gestión del suelo
Baeza	BZ-04	UAU-01	Afectaciones
			Banco de Suelos
			Derecho de adquisición preferente
	BZ-07	UAU-02	Reajuste de terreno
			Integración inmobiliaria
	BZ-08	UAU-03	Integración inmobiliaria
			Fraccionamiento, partición y subdivisión
			Derecho de adquisición preferente
Papallacta	PP-04	UAU-04	Reajuste de terreno
			Integración inmobiliaria
			Derecho de adquisición preferente
	PP-05	UAU-05	Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
	PP-06	UAU-06	Reajuste de terreno
			Integración inmobiliaria
			Derecho de adquisición preferente
San Francisco de Borja	SB-01	UAU-07	Reajuste de terreno
	SB-03	UAU-08	Fraccionamiento, partición y subdivisión
			Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
	SB-06	UAU-09	Afectaciones
			Banco de Suelos
			Derecho de adquisición preferente

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

9.2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Acorde al Art. 54 de la LOOTUGS, estos instrumentos permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Para el caso del cantón Quijos, se propone los siguientes instrumentos:

9.2.1. Reajuste de Terrenos

De acuerdo al Art. 55 de la LOOTUGS, "*El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística".*

Con el reajuste de terrenos se espera disminuir los predios con morfologías inconsistentes, áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, aportando positivamente en el planeamiento responsable y eficiente para obtener procesos de urbanización más eficaces y sostenibles. Su objetivo es reestructurar y subdividir predios para la configuración de un parcelario nuevo, sea por iniciativa pública o privada. Deberá considerar las características de ocupación de suelo establecidas en el PUGS para cada uno de los polígonos a intervenirse. Para el reajuste de terrenos se realizará cumpliendo lo siguiente:

- La configuración espacial, mínima de una manzana o del espacio definido en la unidad de actuación urbanística.
- El mejoramiento de un trazado vial integral priorizando la circulación peatonal.
- Garantizará la distribución equitativa de cada uno de los copropietarios, por lo que previo a la propuesta se requerirá un levantamiento de la situación actual.
- Cuando la distribución espacial no se pueda realizar en los mismos porcentajes previos a la intervención, el copropietario afectado podrá ser beneficiado en derechos de edificabilidad.
- Se garantizará la participación de todos los copropietarios evitando el desplazamiento y la gentrificación.
- Cuando la iniciativa sea privada, podrá ser únicamente por un propietario del área a intervenir. El mismo deberá cumplir con la aceptación de la menos el 51% de los propietarios, o que su propiedad represente al menos el 51% del área a intervenir.
- Garantizará el beneficio de todos los copropietarios.

Dada la integración de reajuste se solicitará a través de la máxima autoridad Municipal proceder con autorización para la subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que designe la unidad de actuación a partir de lo cual se podrá preceder con el trámite legal de inscripción el registro de la propiedad. Una vez inscrito en el registro de la propiedad se espera generar los siguientes efectos:

- Transferencias al municipio de áreas reservadas como son las áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás elementos de soporte público planteados en el proyecto.
- Reparto entre los propietarios de los lotes resultantes, sea esta en forma individual o en forma compartida mediante la aplicación de la propiedad horizontal.
- Exoneración al impuesto de alcabala, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el COOTAD, salvo el caso de transferencia de dominio a terceras personas
- Tal y como se mencionó en los párrafos anteriores, el proceso de reajuste se podrá aplicar en una unidad de actuación legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS.

9.2.2. Integración Inmobiliaria

De acuerdo al Art. 56 de la LOOTUGS, "*La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.*".

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de 2 o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el propósito de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento. Ésta se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS, o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

En el caso que la integración parcelaria sea parte de una unidad de actuación urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, seguido se realizará el trámite contemplado en el Art. 483 del COOTAD, y se inscribirá en el catastro la escritura de unificación. Si la integración que se pretende hacer no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana, bastará cumplir con el requisito del artículo antes mencionado.

9.2.3. Fraccionamiento, partición o subdivisión

De acuerdo al Art. 57 de la LOOTUGS, "*El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*".

Es importante tomar en cuenta que este instrumento en el sector urbano y rural, debe respetar lo establecido en el componente urbanístico en cuanto al lote mínimo establecido en cada polígono de intervención territorial PIT.

9.2.4. Otros instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

En el cantón Quijos, se ha establecido las unidades de actuación urbanística específica para cada polígono de intervención territorial, sin embargo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo LOOTUGS, establece otros instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, los cuales para su aplicación deberán ser justificados técnica y jurídicamente por los departamentos técnicos del GADM Quijos y ser aprobados como proyectos por el Consejo Municipal, al no ser establecidos directamente por el presente plan, dentro de los instrumentos se determinan los siguientes:

a) Cooperación entre participes

De acuerdo al Art. 58 de la LOOTUGS, "*Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes".*

La cooperación tiene como objetivo garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Sin embargo, podrían presentarse en los siguientes casos en el suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección:

- Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
- Integración de bloques constructivos (máx. 4 lotes y mín. 2 lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).
- Es importante resaltar que la cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

9.3. Instrumentos para regular el mercado del suelo

Según el art. 60 de la LOOTUGS, "*Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo*".

9.3.1. Derecho de adquisición preferente

De acuerdo al Art. 61 de la LOOTUGS, "*El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.*

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social".

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados por el GADM Quijos a través de la presentación de un proyecto de vivienda de interés social, o mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, y deberán ser aprobados por el Consejo Municipal a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad y seguirá lo determinado en el art. 62 de la LOOTUGS y el procedimiento correspondiente establecido en el COOTAD, previo a las suscripciones de escrituras públicas. A continuación, se describen las unidades de actuación urbanística que serán gestionadas mediante este instrumento:

9.3.2. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

De acuerdo al Art. 64 de la LOOTUGS, "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.*

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad".

Esto procede cuando existen propietarios con más de un predio sin construir en áreas urbanas, causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo, además de las Unidades de Actuación urbanística declarados dentro de este instrumento.

El Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario de acuerdo a lo establecido en las normas vigentes.

Transcurrido el plazo concedido que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto o construcción del predio, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el Municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa. Para determinar ha los predios de construcción prioritaria se seguirá el siguiente proceso:

- Determinar en el catastro los predios de propiedad privada en los que no existen construcción.
- Determinar los propietarios que posean varios predios en zonas urbanas.
- Justificación técnica determinada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Justificación normativa y legal realizada por la procuraduría sindica municipal.
- Aprobación por parte de la Máxima Autoridad Municipal de los predios que formarán parte de la construcción prioritaria para los procesos de notificación a los propietarios.
- Notificación a los propietarios, estableciendo los plazos y sanciones en caso de no cumplimiento.
- Ejecución de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

9.3.3. Afectaciones

De acuerdo al Art. 67 de la LOOTUGS, "*Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.*

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad".

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos, se determinan como afecciones las determinadas en la ley nacional, y en los estándares urbanísticos especificados en el capítulo 7.5.

Además de las afectaciones determinadas en los estándares urbanísticos, se aplicará una afectación de 20 m para vertientes naturales u ojos de agua, determinados por el GADM Quijos como potenciales captaciones para consumo humano o de las que los asentamientos humanos urbanos y rurales se están beneficiando para su consumo.

9.3.4. Banco de Suelos

De acuerdo al Art. 70 de la LOOTUGS, "*Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.*

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

En el caso del cantón Quijos, en relación al diagnóstico respecto a la consolidación del suelo urbano, existe suficiente suelo para atender las demandas futuras de la población en los próximos 12 años, sin embargo, también se muestra que existe un 5,48% de hacinamiento de hogares a nivel cantonal, por lo que es importante establecer espacios no edificados dentro de las áreas urbanas, que podrían ser utilizados como iniciativas de interés social en caso de no gestionar adecuadamente el suelo no ocupado actualmente en los polígonos de intervención territorial en el suelo urbano no consolidado.

La facultad de apoyo para iniciativas de interés social y determinación del banco de suelos se extiende al Estado Central por medio del rector de la política de hábitat y vivienda actualmente Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los bienes que formen parte del Banco de Suelos son imprescriptibles; los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan. No podrán ser adjudicados en Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Para su procedimiento:

- El GAD establecerá dentro de su registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y/o fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado o público que pertenezcan a otras instituciones públicas son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública y que sean de una superficie determinada dentro de las Unidades de Actuación urbanística dentro del presente Plan.
- El Municipio debe generar una ordenanza que establezca las condiciones mínimas de registro del Banco de suelo. Una vez aprobada, el alcalde mediante acto administrativo declarará el o los bienes que lo constituirán.

9.3.5. Otros instrumentos para regular el mercado del suelo

En el cantón Quijos, se ha establecido las unidades de actuación urbanística específica para cada polígono de intervención territorial, sin embargo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo LOOTUGS, establece otros instrumentos de gestión para regular el mercado del suelo, los cuales para su aplicación deberán ser justificados técnica y jurídicamente por los departamentos técnicos del GADM Quijos y ser aprobados como proyectos por el Consejo Municipal, al no ser establecidos directamente por el presente plan, dentro de los instrumentos se determinan los siguientes:

a) Declaración de zona de interés social

De acuerdo al Art. 65 de la LOOTUGS, "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.*

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

b) Anuncio del proyecto

De acuerdo al Art. 66 de la LOOTUGS, "*El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.*

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad".

La aplicación de esta herramienta puede ser adoptada por los otros niveles de gobierno que ejecuten obra pública.

c) Derecho de superficie

De acuerdo al Art. 69 de la LOOTUGS, "*El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.*

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate".

Este instrumento será utilizado en los siguientes casos:

- En suelos declarados de regularización prioritaria
- En suelos destinados a vivienda de interés social

En el suelo rural de producción, se podrá utilizar este instrumento, previo a la presentación de un proyecto con una actividad económica que genere empleo local, sea sostenible en el tiempo y amigable con el medio ambiente, este proyecto será analizado y aprobado en primera instancia por el GADM de Quijos a través del ejecutivo cantonal y en segunda instancia por el Consejo Municipal, el cual determinará las características del contrato como tiempo de vigencia, actividad de desarrollo, área sujeta de derecho de superficie parcial o total entre otras, además de la coherencia entre la actividad determinada y la registrada por el interesado o interesados en el Servicio de Rentas Internas, las construcciones que se ejecuten, una vez concluida la vigencia pasaran al dominio del GAD Municipal. Además, el contrato deberá establecer un cobro anual sobre las utilidades de la actividad generada, que no deberá ser superior al 10%.

9.4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

De acuerdo al Art. 71 de la LOOTUGS, "*Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:*

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

9.4.1. Concesión onerosa de derechos (COD)

De acuerdo al Art. 72 de la LOOTUGS, "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo".

En el caso del cantón Quijos, se propone la implementación de la Concesión onerosa de derechos bajo 3 figuras que se determinan a continuación:

- Por cambio de uso de suelo
- Por derechos de edificabilidad máxima
- Por mayor aprovechamiento del suelo

a) Cambio de uso de suelo

Para la aplicación de esta figura, es importante indicar que no se permite cambios de uso de suelo dentro del suelo rural y el cambio de rural a urbano o de rural a rural de expansión urbana, además dentro del área urbana no se permite cambios de uso en suelo urbano de protección.

Para realizar el cambio de uso de suelo dentro del área urbana, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad, demanda o una saturación del uso determinado.
- Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección.
- Los que no pueden pedir cambio de uso son: centros de tolerancia y usos industriales de mediano y alto impacto en la zona urbana.
- En el caso de uso de suelo que produzcan impactos sobre el tráfico vehicular, ruido exterior o sobre el ambiente, deberán ser socializados previamente a la población que se encuentre dentro del área de influencia del proyecto que será definido por la dirección de Planificación y Ordenamiento territorial el GADM Quijos.
- El pago varía de acuerdo al uso de suelo que se va a permitir, como lo determina el art. 73 de la LOOTUGS.

En cuanto a los pagos de acuerdo al art. 73 de la LOOTUGS, "*Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.*

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad".

Para el cálculo del cambio de uso de suelo bajo esta figura se ha planteado utilizar la siguiente formula:

$$\boldsymbol{COD = (Apv * Fc) * \%Ps}$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Apv = avalúo del suelo predial vigente.
Fc = factor de apreciación del suelo.
% Ps = Porcentaje de participación del GADM Quijos.

El Apv: este se determina de la base de datos de catastros y avalúos del Municipio.
El Fc, proviene de dividir el Apv sobre el avalúo predial del bienio anterior.
El %Ps, se toma en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El 5% para cambio de uso de suelo de residencial a Comercio ocasional urbano, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios, Servicios financieros, Servicios profesionales y Servicios alimenticios.
- El 10% para cambio de uso de suelo de residencial a Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Servicios de turismo, recreación y afines, Servicios industriales, Servicios de transporte y comunicaciones, Producción artesanal y manufacturera de bienes, (No afines a la residencia)
- El 15% para cambio de uso de suelo de residencial a Industrial de bajo impacto

La COD bajo la figura de cambio de uso de suelo se permitirá únicamente en los siguientes Polígonos de Intervención territorial PIT: BZ-05, BZ-07, BZ-08, CS-02, CY-04, PP-01, PP-05, PP-06, SB-01, SB-03 y SM-03.

b) Por derechos de edificabilidad máxima

La aplicación de esta figura se la propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en las zonas urbanas, y tratar de no limitar el desarrollo de la población, es por esto que, para la aplicación de esta figura, es importante indicar que se regula, bajo lo determinado en el componente urbanístico del presente instrumento y que la COD, tiene límites establecidos para no sobre utilizar el territorio, por lo cual, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Esta figura no se aplicará en el suelo rural[7], y también se prohíbe su uso en zonas de protección urbana.
- Por encontrarse en áreas urbanas con espacios reducidos la COD se aplicará en el incremente de altura, es decir aumentando el número de pisos, hasta el limité establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT.
- Para ser utilizada en predios que estén dentro del PIT: BZ-03, se deberá informar previamente al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC y ser aprobado por la Municipalidad bajo certificaciones e informes donde se determine que no hay afección al patrimonio y que la infraestructura a realizar es armónica al sector.
- El pago varía de acuerdo a la superficie a edificar y acorde al uso de suelo que se va a permitir, como lo determina el art. 73 de la LOOTUGS.

[7] Existe una excepción en el caso del PITR-8

- La COD bajo la figura de derechos de edificabilidad máxima se permitirá únicamente en los siguientes Polígonos de Intervención territorial PIT: BZ-03[8], BZ-04, BZ-05, BZ-06, BZ-08, CS-02, CY-04, PP-01, PP-03, PP-04, PP-05, PP-06, SB-03, SB-04, SB-06, SB-07 y SB-08.
- En el caso del PITR-8, que son asentamientos humanos concentrados que intersecan con el Parque Nacional Cayambe – Coca, se autorizará esta figura posterior a un convenio o acuerdo existente entre el GADM de Quijos y el MAATE, donde se establezcan claramente las limitaciones en el uso de estos espacios y se operé estrategias de control conjunto sobre el suelo, donde constará la aplicabilidad de la COD bajo esta figura.

Para el cálculo bajo esta figura de derechos de edificabilidad máxima se ha planteado utilizar la siguiente formula:

$$\boldsymbol{COD = \left(\frac{(Atc - Aec) * Vc}{P} \right) * \%Ps}$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.
Atc = Área total construida en m^2.
Aec = Área excedente construida en m^2.
Vc = Valor por m^2 de la construcción en $
P= Altura máxima (pisos) permitido
% Ps = Porcentaje de participación del GADM Quijos.

Para determinar el Atc, esta deberá constar en el proyecto de construcción.
Para determinar el Aec, esta se determina de la diferencia entre el Atc menos el COS declarado en el proyecto por la altura máxima de pisos permitido en dicho PIT.
Para determinar el Vc, esta será declarado por el constructor del proyecto y será determinado por el valor promedio de suelo construido en dicho PIT (este valor se lo obtiene en el registro de catastros y avalúos del Municipio).
El %Ps, se toma en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El 5% para un destino de uso de suelo residencial.
- El 8% para un destino de uso de suelo comercial cotidiano y producción de servicios personales afines a la vivienda.
- El 12% para un destino de uso de suelo de comercio ocasional urbano, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios, Servicios financieros, Servicios profesionales, Servicios alimenticios.
- El 15% para un destino de uso de suelo de comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Servicios de turismo, recreación y afines, Servicios industriales, Servicios de transporte y comunicaciones, Producción artesanal y manufacturera de bienes.

[8] Condicionado de acuerdo al segundo ítem.

c) Autorización de mayor aprovechamiento del suelo

Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos para la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Se podrá realizar en los polígonos de ordenación urbanística, conforme a las normas de aprovechamiento de suelo, que se encuentran determinadas en los Polígonos de Intervención territorial PIT, para la aplicación de esta figura, es importante indicar que se regula, bajo lo determinado en el componente urbanístico del presente instrumento y que la COD tiene límites establecidos para no sobre utilizar el territorio, por lo cual, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Esta figura se aplicará únicamente en el suelo rural, respetando las prohibiciones y condiciones que determinan cada PIT.
- Esta figura no se aplicará en el suelo urbano.
- Por encontrarse en áreas rurales con espacios amplios la COD se aplicará en el aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es decir aumentando el área de construcción, hasta el limité establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT.
- Para ser utilizada en predios que estén dentro del PIT: PITR-01, el proyecto deberá estar autorizado previamente por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE, además se cobrará un valor adicional del 15% del valor resultante de la fórmula para obtener la COD.
- El pago varía de acuerdo a la superficie a edificar y acorde al uso de suelo que se va a permitir, como lo determina el art. 73 de la LOOTUGS.
- La COD bajo la figura de mayor aprovechamiento del suelo se permitirá únicamente en los siguientes Polígonos de Intervención territorial PIT: PITR-1, PITR-4, PITR-5, PITR-8, PITR-9 y PITR-11.

Para el cálculo bajo esta figura de mayor aprovechamiento del suelo se ha planteado utilizar la siguiente formula:

$$\boldsymbol{COD = ((Acpb - COSd) * Vc) * \%Ps}$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.
Acpb = Área de construcción propuesta en Planta Baja en m^2.
COSd = Coeficiente de Ocupación del Suelo excedente en m^2.
Vc = Valor por m^2 de la construcción en $
% Ps = Porcentaje de participación del GADM Quijos.

Para determinar el Acpb, esta deberá constar en el proyecto de construcción.

Para determinar el COSd, esta se determina de la diferencia entre el Acpb menos el COS máximo en m^2 permitido en dicho PIT.

Para determinar el Vc, esta será declarada por el constructor del proyecto y será aprobado por el planificador urbano previo inspección, hasta que se actualice el catastro rural, una vez actualizado el catastro rural, este servirá para determinar el valor del m^2 de construcción en cada sector rural.

El %Ps, se toma en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El 5% para un destino de uso de suelo residencial y apoyo a producción agropecuaria.
- El 10% para un destino de uso de suelo de comercios y servicios masivos de turismo, recreación.
- El 15% para un destino de uso de suelo industrial de mediano y alto impacto.
- El 35% para un destino de uso de suelo de proyectos estratégicos nacionales e industrial de alto riesgo.

9.5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

De acuerdo al Art. 74 de la LOOTUGS, "*Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos*".

Como se determinó en el diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial, los asentamientos humanos, concentrados y dispersos en Quijos no obedecen a una planificación urbanística, estos se formaron fruto de procesos históricos de ocupación alrededor de la vía hacia la Amazonia baja, por lo que para determinar si el asentamiento humano es de hecho o derecho, no se tomó en cuenta el parámetro de haber sido considerado por el planeamiento urbanístico municipal.

Además, el Art. 75 de la LOOTUGS, determina que "*los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto*".

Las áreas urbanas al encontrarse como asentamientos de derecho no deberán aplicarse este tipo de instrumentos, sin embargo, es importante que mediante los proyectos de actualización del catastro urbano se identifique, la seguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo.

En el caso de los asentamientos humanos dispersos del cantón Quijos donde existen asentamientos de hecho, en concordancia con los proyectos del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial se propone los siguientes proyectos:

Tabla 144: Proyectos de Unidades de Actuación urbanística identificadas.

Proyecto	Presupuesto referencial
Consultoría o contratación profesional para actualización del catastro urbano y rural.	100000 $
Adquisición de equipos de campo para levantamiento catastral (dron, GPS, etc.).	20000 $
Generación de un Plan de inspecciones a las construcciones dentro del GADM Quijos.	20000 $
Plan Integral de Gestión de Riesgo.	25000 $
Sistema de gestión de riesgo.	30000 $/año
Levantamiento de información, física, social, económica y legal de los asentamientos de hecho.	50000 $

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Los asentamientos humanos dispersos o rurales en los cuales se debe realizar levantamiento de información, se presentan en el siguiente listado:

Tabla 145: Asentamientos humanos dispersos en el sector rural del cantón Quijos donde se debe realizar levantamiento de información.

Nro.	Sector o asentamiento humano disperso	Parroquia
1	Tambo	Papallacta
2	Jamanco	
3	Calamancha	
4	Chalpi chico	
5	El Chalpi	
6	Guango	Cuyuja
7	Maspa	
8	La Victoria	
9	Alejandría	
10	San Víctor (Molana)	
11	Quijos Huaico	
12	Laurel	
13	Jatuntinajua	
14	Logmapamba	San Francisco de Borja
15	San Fermín	
16	Siporumi	
17	Río Quijos 2	
18	Parada Larca	
19	Campo Libre	
20	Campo Alegre	
21	El Carmen Alto	
22	San José Alto	
23	Pucalpa	Baeza
24	Oritoyacu	
25	Río Bermejo 1	
26	La Y de Baeza	
27	Santa Lucia de Bermejo	Cosanga
28	Las Palmas	
29	Logmaplaya	

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

No se establece declaratorias de regularización prioritaria para estos sectores debido a la falta de información, a que ninguno de estos tiene capacidad de integración urbana al no ubicarse en los alrededores de las áreas urbanas establecidas y además por los conflictos normativos existentes entre el Código orgánico del Ambiente y la LOOTUGS, ya que varios de estos sectores se encuentran intersecando con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, es por esto que, una vez cumplido el levantamiento de información se deberá generar acuerdos con el MAATE para regularizar los asentamientos dispersos.

9.6. Viviendas de Interés social.

De acuerdo al Art. 85 de la LOOTUGS, "*La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector*

nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades".

Para la implementación de viviendas de interés social se deberá seguir lo determinado en el art. 86 de la LOOTUGS, lo determinado en el COOTAD y acuerdos ministeriales del MIDUVI.

Las Unidades de Actuación urbanística donde se podría plantear viviendas de interés social, será en las áreas determinadas en la UAU-01, UAU-03, y UAU-09.

Excepcionalmente, cuando se trate de proyectos de viviendas de interés social, el lote mínimo será de 150 m^2, considerando el área de la unidad de vivienda de interés social impulsada por el MIDUVI, que es de 56 m^2, dejando el espacio restante para ampliaciones, estacionamiento, jardines entre otros, buscando condiciones de dignidad por medio de la proporción de espacio e iluminación para los futuros habitantes.

De acuerdo a lo establecido en los diagnósticos realizados, para el PUGS y PDOT, al existir suelo vacante no abría la necesidad de implementar proyectos de vivienda de interés social en este momento, por lo cual se utiliza los instrumentos de afecciones y banco de suelo, para que estos espacios se reserven para viviendas de interés social, que se realizarán cuando exista una demanda real, que será determinada por un informe presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y aprobada por el Consejo Municipal.

9.7. Otros instrumentos de gestión para el suelo rural

Es importante establecer que los instrumentos determinados en la LOOTUGS, tienen una aplicación práctica enfocada mayoritariamente para el suelo urbano, por lo que los instrumentos de gestión de suelo que contiene la LOOTUGS están pensados y son aplicables en su gran mayoría para el suelo urbano, mientras que para la gestión de suelo rural no incluyen instrumentos de potencial uso o aplicación, motivo por el que se considerará lo expuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento para la planificación territorial y el uso pleno y normado de las tierras rurales.

El uso de los tratamientos en el sector rural tratará de cumplir con los siguientes objetivos: regularización en las tierras rurales, ordenamiento de la trama rural predial, cumplimiento de la planificación de las tierras rurales, un uso sostenible que permita una reposición optima de los recursos utilizados, reducción de la pobreza extrema a través de la redistribución de tierras y garantizar los derechos colectivos, comunitarios y cooperativistas de la población.

Existen ciertos articulados de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que se podrán utilizar en conjunto con los instrumentos de gestión que deberán ser utilizados para las autorizaciones de uso, legalización y ocupación, entre los cuáles cabe mencionar los siguientes:

Se deberá observar todo el Titulo II "DE LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES", el art. 54 lo define de la siguiente manera: "*La regularización de la posesión agraria es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural*

estatal. La regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional. Para los efectos de esta Ley, la regularización comprende:

a) Los actos administrativos de titulación de tierras rurales estatales en favor de personas naturales de la agricultura familiar campesina o de la economía popular y solidaria y de organizaciones campesinas legalmente reconocidas que se encuentren en posesión agraria ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años;

b) Los actos administrativos de redistribución de tierras rurales estatales mediante adjudicación a organizaciones campesinas legalmente reconocidas, cuyos miembros carecen de tierra o que tienen una extensión menor a la Unidad Productiva Familiar y que corresponden a los sectores de atención prioritaria definidos en esta Ley;

c) Los actos administrativos de legalización de territorios ancestrales en favor de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que se encuentren en posesión ancestral; y,

d) El saneamiento y resolución de conflictos en tierras tituladas mediante la aplicación del procedimiento de mediación en sede administrativa común, sobre las controversias que se susciten en los trámites de titulación o redistribución".

Es imprescindible que para la legalización de otros instrumentos se debe verificar primero que las tierras no sean de propiedad estatal y en caso de serlo, estas deberán ser resueltas por la Autoridad Agraria Nacional, por lo que dichos expedientes deberán ser devueltos.

Un instrumento contemplado en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales se determina en el art. 71 el cual establece: "*La redistribución implica la transferencia de dominio de las tierras que han llegado a formar parte de las tierras rurales estatales a cualquier título. No incluye a las tierras rurales estatales que se encuentren en posesión agraria de conformidad con esta Ley.*

La redistribución es una política de Estado que garantiza el acceso a la tierra productiva de las organizaciones de la agricultura familiar campesina legalmente constituidas, cuyos miembros carecen de ella o poseen una sin condiciones para la producción o en una extensión menor a la Unidad Productiva Familiar. Con este fin la Autoridad Agraria Nacional establecerá las medidas financieras, legales y administrativas para hacer efectivo el derecho a la propiedad de la tierra rural.

El Estado garantizará la celeridad administrativa en los procesos de legalización de las organizaciones beneficiarias y deberá desarrollar sus capacidades de gestión.

Las y los beneficiarios de los programas de redistribución de tierras podrán acceder a crédito de instituciones financieras públicas para compra y producción de tierra rural y no podrán enajenar a ningún título las tierras adjudicadas en el plazo de quince años. No obstante, en el caso de requerir crédito productivo adicional de una entidad financiera pública, privada o de la economía popular y solidaria, la Autoridad Agraria Nacional puede ceder la hipoteca a una de las indicadas entidades financieras, para garantizar el crédito adquirido o el crédito productivo, o los dos conjuntamente, de ser el caso.

Además, pueden acceder a créditos de una entidad financiera pública con garantía sobre la producción, maquinaria o equipos o créditos afianzados con garantías personales.

El ente rector en materia de vivienda y desarrollo urbano y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de los programas de vivienda social, pueden realizar programas de vivienda rural en tales predios, de conformidad con la normativa vigente.

Únicamente pueden devolver las tierras al Fondo Nacional de Tierra, previa evaluación y liquidación de sus obligaciones antes de este plazo, mediante permuta del predio adjudicado por otro con similares condiciones.

Las tierras que pasen a formar parte del patrimonio de tierras rurales estatales a cargo de la Autoridad Agraria Nacional serán adjudicadas en programas de redistribución en un plazo no mayor de un año, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. La omisión de esta responsabilidad será causa de destitución de la autoridad a cargo de la ejecución de esta política".

Para la aplicación de estos instrumentos en especial del sexto párrafo, es importante obtener previamente un catastro rural georreferenciado multifinalitario, para la aplicación de viviendas sociales por iniciativa municipal y del MIDUVI.

Otro artículo importante dentro del TITULO II, es el Art. 78 que establece: "*Derechos colectivos. Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades gozan de los siguientes derechos colectivos en lo concerniente a la materia regulada en esta Ley:*

a) Conservar la propiedad imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible de sus tierras comunitarias;
b) Exención del pago de tasas e impuestos;
c) Mantener la posesión de tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita;
d) Conservar el hábitat y participar en el uso, usufructo, administración sustentable y conservación de los recursos naturales renovables que se hallan en sus tierras;
e) No ser desplazados de sus tierras ancestrales; y
f) Conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social y de generación y ejercicio de la autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral".

En el caso de presentar trámites por derechos colectivos, se deberá seguir el procedimiento determinado, y trabajar por medio de la Autoridad Agraria Nacional para su regularización.

Otro articulado importante es el art. 85 que establece: "*Para los efectos de esta Ley, la propiedad rural es la titularidad de dominio que da derecho a usar, gozar y disponer, de acuerdo con la Constitución y la Ley, de la tierra que tiene aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, de conservación agraria, recreación y ecoturismo. Son formas de propiedad de la tierra, para los efectos de la presente Ley, las siguientes:*
a) Propiedad estatal. Constituida por las tierras de propiedad de las entidades del sector público, incluyendo las tierras rurales que, formando parte del territorio nacional, carecen de dueño;
b) Propiedad privada. La adquirida por los particulares, personas naturales o jurídicas provenientes de adjudicaciones realizadas por el Estado o adquiridas en la forma prevista en la legislación civil;
c) Propiedad asociativa. La adquirida para uso y aprovechamiento por las distintas formas de organización social reconocidas legalmente bajo el principio de solidaridad;
d) Propiedad cooperativa. La obtenida por las organizaciones del sistema cooperativo nacional, contempladas en el régimen de la economía popular y solidaria;

e) Propiedad mixta. La adquirida en copropiedad por el Estado y una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, de conformidad con la Ley; y,
f) Propiedad comunitaria. La que ha sido adjudicada y titulada en favor de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades.
Las tierras rurales públicas y estatales, deben cumplir exclusivamente el destino que establece la Ley".

Para todo tipo de transacción, compraventa, titulación o escrituración, será deber del equipo técnico de GADM Quijos y del registrador de la Propiedad establecer la forma de la propiedad.

Otros instrumentos en el sector rural permitidos son los determinados en el CAPILUO III "DE LA AFECCIÓN Y RESTRICCIONES", en especial los artículos 100. "De la afección", 101 "Modalidades de la afección", 106, "avalúo y formas de pago", 109 "Regulación del fraccionamiento", 111 "Concentración de tierra rural", 112 "Prohibición de concentración de tierras" y 113 "Control de la expansión urbana en predios rurales".

Con respecto a esta normativa y al trabajo con la Autoridad Agraria Nacional, se debe coordinar, el cumplimiento de la norma, de acuerdo al componente estructurante y urbanístico a continuación se determinan los polígonos de intervención territorial en los cuales se podrá aplicar estos instrumentos y aplicar algunos de los señalados en la LOOTUGS.

Tabla 146: Instrumentos de gestión del suelo rural.

PIT	Instrumento de gestión del suelo permitido	Condiciones
PITR-1	Reajuste de terrenos	Autorización previa del MAATE en caso de intersecar con el SNAP.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Concesión onerosa de derechos	Se adicionará un 15% del valor calculado en caso de intersecar con el SNAP.
PITR-2	Reajuste de terrenos	Autorización previa del MAATE en caso de intersecar con el SNAP.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
PITR-3	Reajuste de terrenos	Autorización previa del MAATE en caso de intersecar con el SNAP.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Derecho de superficie	Únicamente aplicable con propiedades de dominio público.
PITR-4	Reajuste de terrenos	Previa aprobación del GADM Quijos y cuando la forma de la tierra es privada, en caso de tener otras formas de propiedad se trabajará con la Autoridad Agraria Nacional.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Derecho de superficie	Únicamente aplicable con propiedades de dominio público.
	Concesión onerosa de derechos	Se calculará en función de aumento del C.O.S. hasta alcanzar el aprovechamiento máximo.
	Declaratoria de regularización prioritaria	Aplicará en función de los resultados del levantamiento de información, física, social, económica y legal de los asentamientos de hecho en el PUGS, y será aprobado por el Consejo Municipal.
PITR-5	Reajuste de terrenos	Previa aprobación del GADM Quijos y cuando la forma de la tierra es privada, en caso de tener otras formas de propiedad se trabajará con la Autoridad Agraria Nacional.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Derecho de superficie	Únicamente aplicable con propiedades de dominio público.
	Concesión onerosa de derechos	Se calculará en función de aumento del C.O.S. hasta alcanzar el aprovechamiento máximo.
PITR-6	Reajuste de terrenos	Previa aprobación del GADM Quijos y cuando la forma de la tierra es privada, en caso de tener otras formas de propiedad se trabajará con la Autoridad Agraria Nacional.

PIT	Instrumento de gestión del suelo permitido	Condiciones
	Derecho de superficie	Únicamente aplicable con propiedades de dominio público.
PITR-8	Reajuste de terrenos	Autorización previa del MAATE.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Concesión onerosa de derechos	Se adicionará un 15% del valor calculado en caso de intersecar con el SNAP.
PITR-9	Reajuste de terrenos	Previa aprobación del GADM Quijos y cuando la forma de la tierra es privada, en caso de tener otras formas de propiedad se trabajará con la Autoridad Agraria Nacional.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Derecho de superficie	Únicamente aplicable con propiedades de dominio público.
	Concesión onerosa de derechos	Se calculará en función de aumento del C.O.S. hasta alcanzar el aprovechamiento máximo.
PITR-11	Reajuste de terrenos	Previa aprobación del GADM Quijos y cuando la forma de la tierra es privada, en caso de tener otras formas de propiedad se trabajará con la Autoridad Agraria Nacional.
	Fraccionamiento, partición o subdivisión	
	Derecho de superficie	Únicamente aplicable con propiedades de dominio público.
	Concesión onerosa de derechos	Se calculará en función de aumento del C.O.S. hasta alcanzar el aprovechamiento máximo.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

9.7.1. Incentivos no determinados en la norma

Si bien no están establecidos en el articulado de la LOOTUGS, en razón de la importancia de fomentar iniciativas de conservación y protección de espacios naturales, el GAD municipal puede fomentar la transformación de suelo de producción a suelo de protección, mediante compensación de tributos. La iniciativa puede ser pública y privada, y pueden acceder todos los propietarios en suelo rural de producción y protección. El GAD municipal exonerará de la siguiente manera:

- 20% en el pago del impuesto predial cuando se compruebe la existencia de un proyecto donde un suelo rural de producción intervenido actualmente, realice restauración o recuperación de las condiciones naturales iniciales.
- 25% en el pago del impuesto predial cuando se compruebe la existencia de un proyecto donde un suelo rural de producción intervenido actualmente, realice restauración de las condiciones naturales y que se encuentre en zona de riesgo alto o muy alto.
- 30% en el pago del impuesto predial cuando se compruebe la existencia de un proyecto donde un suelo rural de protección intervenido actualmente, realice restauración o recuperación de las condiciones naturales iniciales.
- 35% en el pago del impuesto predial cuando se compruebe la existencia de un proyecto donde un suelo rural de protección intervenido actualmente, realice restauración de las condiciones naturales y que se encuentre en zona de riesgo alto o muy alto.
- 30% en el pago del impuesto predial, si dentro de un predio se encuentran fuentes de agua que son parte de los sistemas de dotación para consumo humano a los centros poblados y el propietario ha realizado un convenio con el GADM Quijos para realizar un proyecto de restauración para protección en los alrededores de la fuente de agua, la superficie a restaurar será indeterminada por el GADM Quijos posterior a un estudio técnico.

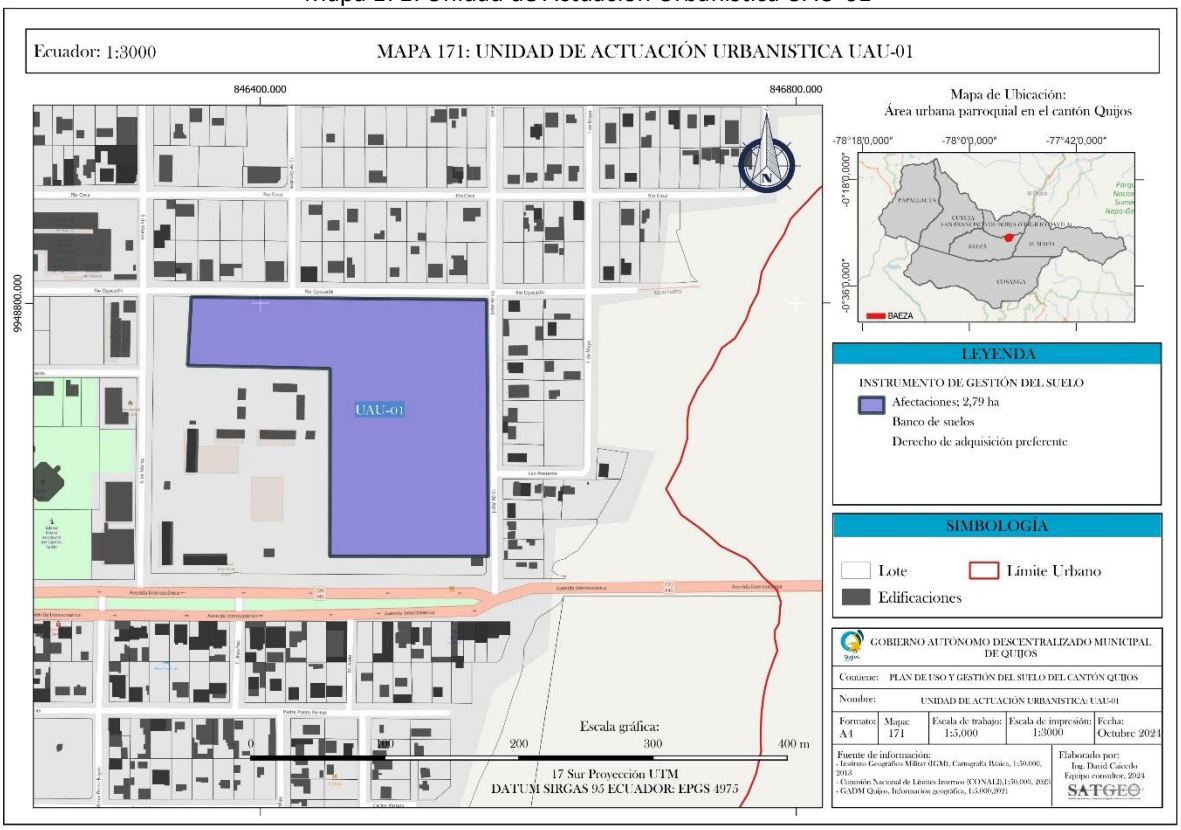
9.8. Perfil de las Unidades de actuación urbanística definidas para el suelo urbano.

A continuación, se presenta una ficha resumen de las unidades de actuación urbanística planteadas que se proponen para el desarrollo de las áreas urbanas; es importante recalcar que dichas UAU, deberán ser desarrollados a detalle para su aprobación por parte del GAD Municipal para su respectiva implementación.

Tabla 147: Unidad de Actuación Urbanística UAU-01.

UAU-01	**Reserva para viviendas de interés social Baeza**				
Objetivo: Establecer un espacio de reserva dentro de la zona urbana para viviendas de interés social en caso de requerirse en el futuro, previniendo dinámicas sociales que podrían producirse.					
DESCRIPCIÓN					
Es imprescindible planificar, con miradas al futuro dentro del territorio, tratando de aprovechar espacios para la residencia digna de las personas y donde se pueda reducir, costos en implementación de servicios públicos y sistemas de soporte, por lo que, establecer espacios donde se pueda implementar viviendas de interés social es ideal para momentos cuando exista demanda por la presencia de hogares con recursos económicos limitados por lo que también estos espacios se deben diseñar e implementar con la finalidad de brindar condiciones dignas de vivienda, privacidad y que al mismo tiempo se adapten al comportamiento del entorno urbano.					
UBICACIÓN					
Parroquia:	Baeza	**PIT:**	BZ-04	**Área UAU-01:**	2,29 ha

Mapa 171: Unidad de Actuación Urbanística UAU-01



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-01 se ubica dentro de los predios de la Unidad educativa Baeza, en la Av. De los Quijos, calle 13 de abril y calle Río Oyacachi.

Situación actual de la UAU-01

La UAU-01, se encuentra como un espacio baldío sub utilizado por la Unidad Educativa Baeza, de acuerdo a lo determinado por los vecinos y los mismo antecedentes históricos, estos espacios, eran ocupados hace más de 10 años como potreros o invernaderos para prácticas agrícolas por lo estudiantes de la unidad educativa, sin embargo, estas practicarse han realizado cada vez en menor frecuencia, por lo que el lote está disponible.

Fotografía 7: UAU-01 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar el área no ocupada, para implementar viviendas de interés social, realizando un diseño con vías urbanas de acuerdo a la jerarquía propuesta en los estándares urbanísticos.

La propuesta busca optimizar los espacios con lotes que permiten condiciones dignas de vivienda, por lo que el trazado vial deberá tener al menos 2 accesos de salida, en caso de realizar esta intervención.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 2,29 ha, propone utilizar dos instrumentos el primero y de aplicación inmediata es el banco de suelo, en el cual se realizarán las siguientes actividades:

- Determinar de manera detalla el área a determinar cómo banco de suelo.
- Crear una base de datos de banco de suelo, administrada por la unidad de catastros y avalúos.
- Georreferenciar el área y colocar como observación dentro de la ficha catastral que esta área estará como reserva para un uso futuro, bajo el instrumento de afectación.

El siguiente instrumento es la afectación, este instrumento únicamente aplicará cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Deberá existir el informe de demanda real presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y aprobada por el Consejo Municipal.
- Formular el proyecto de urbanización de viviendas de interés social por parte del GADM Quijos de acuerdo a los estándares urbanísticos planteados y los tratamientos establecidos en el Polígono de Intervención Territorial.
- Declarar la afectación del predio y registrarla en el registro de la propiedad.
- Realizar, el procedimiento para cambio de dominio de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

Además de la afectación también se puede utilizar el Derecho de adquisición preferente, el cual tiene condicione similares a la afectación con la diferencia que la utilización del derecho de superficie deberá ser a nombre del GADM Quijos y la desafección se realizará en los veinte años posteriores a nombre de los beneficiarios.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes (en caso de requerirse en el proyecto)
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento de suelos.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

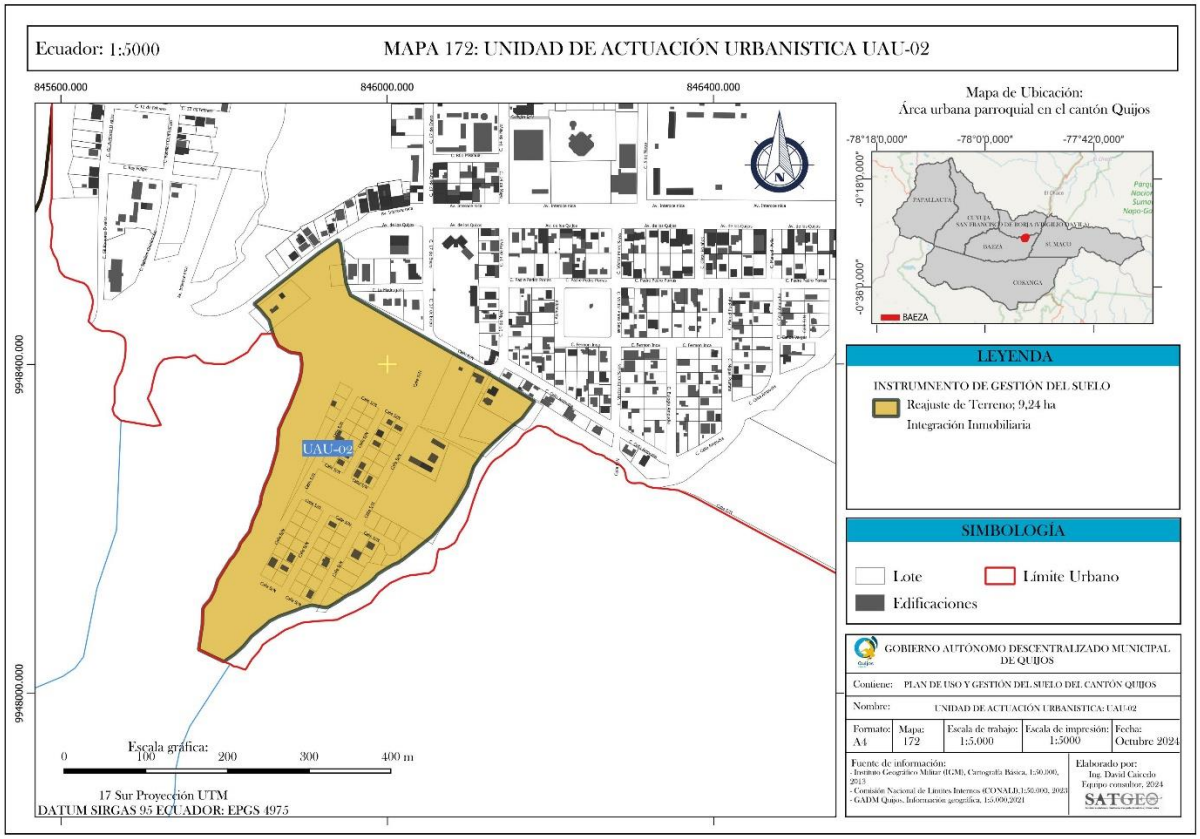
- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 148: Unidad de Actuación Urbanística UAU-02.

UAU-02	Desarrollo urbanístico del sector Vista Hermosa				
Objetivo: ordenar y ocupar los espacios no consolidado producto de la desorganización predial en los alrededores del barrio Vista Hermosa.					
DESCRIPCIÓN					
Vista hermosa a pesar de formarse en el año 2015 como un barrio de viviendas de interés social, al momento de su formación todo su contorno quedo, como un espacio sin ocupar y no se ha planificado adecuadamente, sectores aledaños a las calles 17 de enero y Cecilia Ampudia en la actualidad se encuentran con terrenos baldíos, al igual que los predios de la calle La Madrugada, por lo que se requiere realzar algunos ajustes a estos espacios, especialmente para dar una estética y un disfrute al espacio, más aun cuando se encuentra cercano a un barrio con enfoque a la atención social.					
UBICACIÓN					
Parroquia:	Baeza	**PIT:**	BZ-07	**Área UAU-02:**	9,24 ha

Mapa 172: Unidad de Actuación Urbanística UAU-02



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-02 se ubica en el barrio Vista Hermosa, limitando al norte en la calle 17 de Enero, la calle Cecilia Ampudia, y la quebrada Manamishque.

Situación actual de la UAU-02

La UAU-02, en la actualidad presenta espacios baldíos en la zona norte, donde se encuentra el acceso al barrio Vista Hermosa y las cercanías a la escuela Doble Amor, donde según el catastro urbano no se determina con claridad la ocupación de estos sectores por lo que es imprescindible ordenar, por iniciativas públicas o privadas.

Fotografía 8: UAU-02 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar el área no ocupada, mediante un mejoramiento integral de los espacios, e incluso el aprovechamiento del espacio para lotización, posterior a la realización de un estudio de suelos y topográfico, en lugares frente a la escuela Doble Amor, además que la planificación vial, logre conectar las vías del sector derecho con la calle 17 de enero e implementar un acceso hacia la zona sur fuera del perímetro urbano.

La propuesta busca optimizar los espacios con lotes que permiten condiciones dignas de vivienda, espacio para los habitantes y lograr mejorar los accesos desde el barrio Vista Hermosas y la Av. 17 de enero.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 9,27 ha, propone utilizar dos instrumentos que puede ser utilizados bajo iniciativa pública o privada, los instrumentos planteados son reajuste de terreno e integración inmobiliaria donde se realizarán las siguientes actividades:

- Determinar de manera detallada las áreas que requieren una configuración física nueva, reagrupación o subdivisión de predios.
- En caso de iniciativas privadas el proyecto deberá contener la configuración física, para evaluación del GADM Quijos.
- Establecer procesos concretos donde la población se organice, para garantizar la participación y el beneficio de los mismos.
- Realizar los procesos de consulta previa, para conocer si el 51% de los propietarios de predios implicados están de acuerdo en que se apruebe los proyectos por reajuste o integración inmobiliaria.
- Realizar los procesos normativos de validación dentro del GADM Quijos con la emisión de la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad
- Georreferenciar las nuevas áreas en la planificación municipal.
- Legalizar la parcelación y nueva configuración en el registro de la propiedad y catastro municipal de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- En el caso de las vías, aceras bordillos y espacios verdes estos pasaran a ser bienes del GADM Quijos, para garantizar los beneficios generales.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento, estudios de suelos, mano de obra, garantías, etc.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

- Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector.
- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.
- Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial.

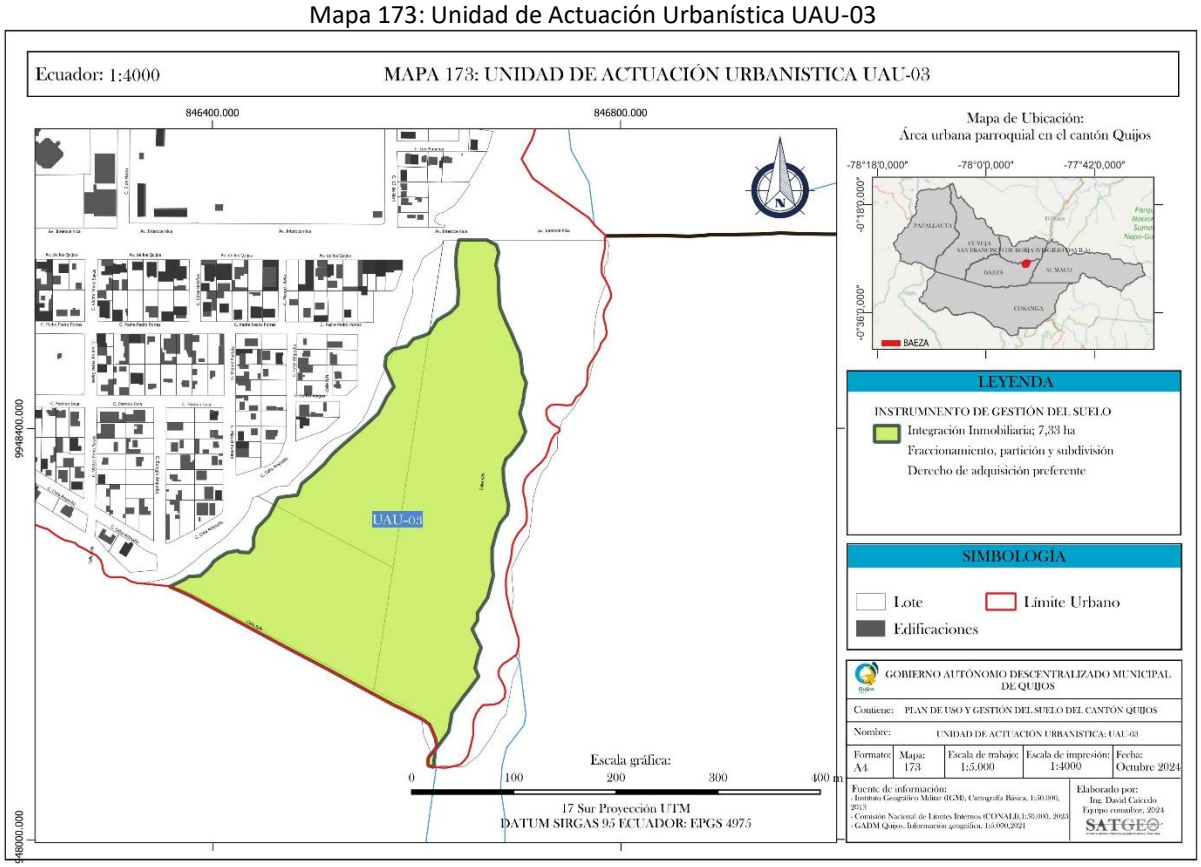
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 149: Unidad de Actuación Urbanística UAU-03.

UAU-03	Desarrollo urbanístico del sector Teresa Medina
Objetivo: Procurar la ocupación de espacios no utilizados que se encuentren dentro del área, urbana, planificando el trazado urbano y dotación de servicios públicos hacia la ciudadanía.	
DESCRIPCIÓN	
Es imprescindible planificar, con miradas al futuro dentro del territorio, tratando de aprovechar espacios para la residencia digna de las personas y donde se pueda reducir, costos en implementación de servicios públicos y sistemas de soporte, por lo que, establecer espacios donde se pueda implementar espacios residenciales e incluso viviendas de interés social, cuando exista demanda para hogares con recursos económicos limitados, por lo que también estos espacios se deben diseñar e implementar con la finalidad de brindar condiciones dignas para las residencias, con privacidad y que al mismo tiempo se adapten al comportamiento del entorno urbano.	
UBICACIÓN	

Parroquia:	Baeza	**PIT:**	BZ-08	**Área UAU-03:**	7,33 ha

Mapa 173: Unidad de Actuación Urbanística UAU-03



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-03 se ubica en el barrio denominado Teresa Medina que se encuentra al oriente de la queb. Manamishque y al sur de la vía Interoceánica.

Situación actual de la UAU-03

La UAU-03, se encuentra dentro del PIT BZ-08, este espacio se encuentra ocupados por pastos y potreros, como antecedente se conoce que, en el año 2014, existió una iniciativa para que se cree una urbanización, pero esto no se concretó, por lo que, es necesario habilitar este sector para darle un aprovechamiento.

Fotografía 9: UAU-03 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar el área no ocupada, para implementar proyectos de residencias para personas que deseen hacer su domicilio en Baeza y para viviendas de interés social, realizando un diseño con vías urbanas de acuerdo a la jerarquía propuesta en los estándares urbanísticos.

La propuesta busca optimizar los espacios con lotes que permiten condiciones dignas de vivienda, y aprovechar espacios en la zona urbana que no están siendo ocupados, se plantea que dentro de esta UAU-03, se realicen iniciativas públicas, privadas o mixtas, donde actúen instituciones estatales como el MIDUVI.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 7,33 ha, propone utilizar tres instrumentos que pueden ser utilizados bajo iniciativa pública, mixta o privada, los instrumentos planteados son integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición subdivisión y derecho de adquisición preferente donde se realizarán las siguientes actividades:

- Formular proyecto de urbanización del sector, presentado por iniciativa pública, privada o mixta. (dentro del proyecto se debe integrar estudios de suelos, trama urbana, accesos viales y dotación de servicios públicos, áreas verdes entre otros, determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial).
- Establecer procesos concretos donde la población se organice, para garantizar la participación y el beneficio de los mismos.

- Realizar los procesos de consulta previa, para conocer si el 51% de los propietarios de predios implicados están de acuerdo en que se apruebe los proyectos por reajuste o integración inmobiliaria.
- En caso de que se utilice el derecho de adquisición preferente, el GADM Quijos, deberá realizar los pasos de expropiación de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- Realizar los procesos normativos de validación dentro del GADM Quijos con la emisión de la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad
- Georreferenciar las nuevas áreas en la planificación municipal.
- Legalizar la parcelación y nueva configuración en el registro de la propiedad y catastro municipal de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- En el caso de las vías, aceras bordillos y espacios verdes estos pasaran a ser bienes del GADM Quijos, para garantizar los beneficios generales.

En el caso de que se formulen proyectos de vivienda social, en este sector podrá realizarse también por iniciativa privada, donde se aplicará el derecho de adquisición preferente previo a las siguientes condiciones:

- Deberá existir el informe de demanda real presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y aprobada por el Consejo Municipal.
- Formular el proyecto de urbanización de viviendas de interés social por parte del GADM Quijos de acuerdo a los estándares urbanísticos planteados y los tratamientos establecidos en el Polígono de Intervención Territorial.
- Declarar la afectación del predio y registrarla en el registro de la propiedad.
- Realizar, el procedimiento para cambio de dominio de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes (en caso de requerirse en el proyecto)
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento de suelos.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

- Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector.

- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.
- Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 150: Unidad de Actuación Urbanística UAU-04.

UAU-04	Mejoramiento de la trama urbana de Papallacta Centro

Objetivo: ordenar y ocupar los espacios no consolidado producto de la desorganización predial dentro del PIT PP-04, que corresponde a la zona céntrica y oriental del centro poblado Papallacta

DESCRIPCIÓN

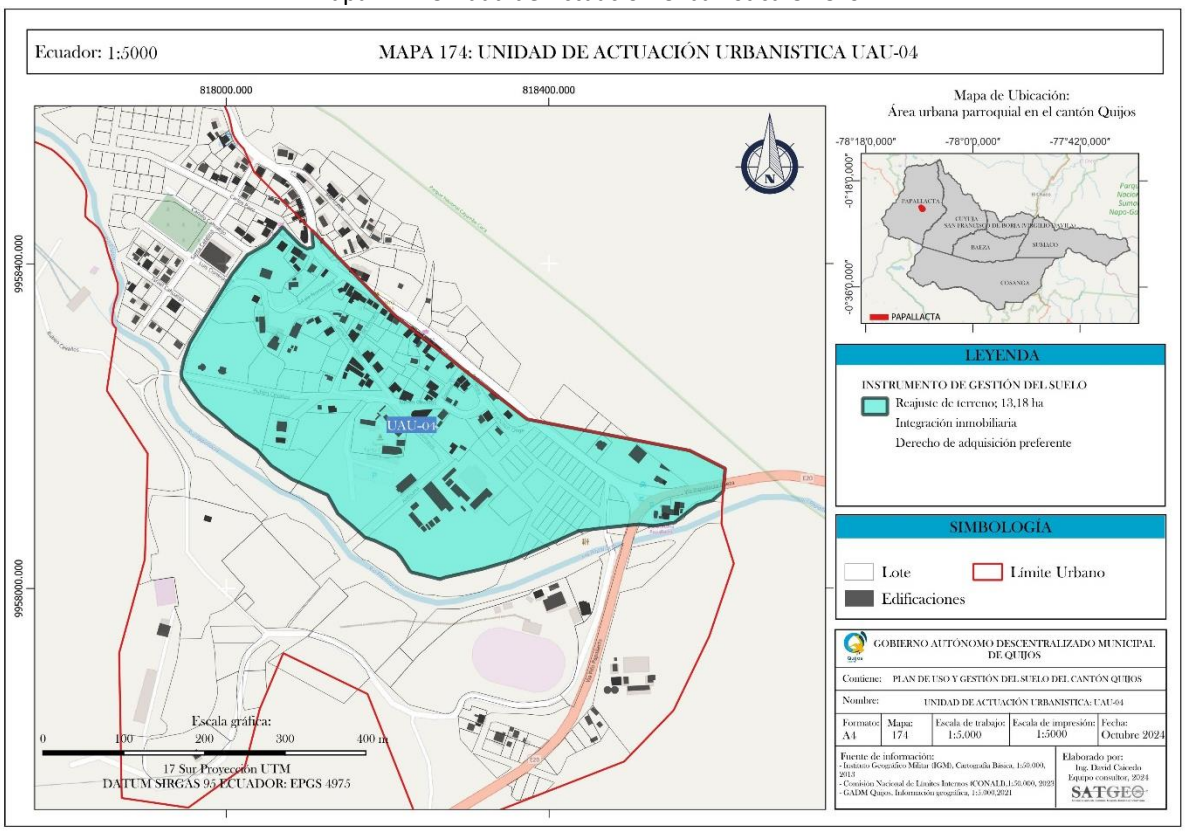
Es imprescindible planificar, con miradas al futuro dentro del territorio, tratando de aprovechar espacios para la residencia digna de las personas y donde se pueda reducir, costos en implementación de servicios públicos y sistemas de soporte, por lo que, establecer espacios donde se pueda implementar viviendas de interés social es ideal para momentos cuando exista demanda por la presencia de hogares con recursos económicos limitados por lo que también estos espacios se deben diseñar e implementar con la finalidad de brindar condiciones dignas de vivienda, privacidad y que al mismo tiempo se adapten al comportamiento del entorno urbano.

Papallacta, en su área urbana ha crecido de acuerdo a la geografía del sector, es por esto que el PP-04, que cubre a los barrios centro y San Antonio, tiene espacios sin ocupar y espacios con una trama predial con formas poco regulares, el espacio de la UAU-04, se conforma entre la calle Roberto Guitig, al noroccidente, la vía Interoceánica al oriente y el rio Papallacta al suroriente. El sector en general no ha podido ser planificado adecuadamente, por lo que se requiere realizar algunos ajustes a la morfología predial y manzanera y lograr un acoplamiento de las zonas desocupadas, con los sectores consolidados.

UBICACIÓN

Parroquia:	Papallacta	PIT:	PP-04	Área UAU-04:	13,18 ha

Mapa 174: Unidad de Actuación Urbanística UAU-04



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-04 se ubica entre la calle Roberto Guitig, al noroccidente, la vía Interoceánica al oriente y el rio Papallacta al suroriente.

Situación actual de la UAU-04

La UAU-04, en la actualidad presenta espacios baldíos en la zona sur oriental en el barrio San Antonio, especialmente en el sector cercano a la parada de buses hacia la ciudad de Quito, que de acuerdo al catastro urbano, se encuentra lotizado, pero no hay construcciones en esta lotización, además los predios pertenecientes a las Termas Santa Catalina y la escuela Gral. Quis quis, que cuentan con grandes terrenos que en la actualidad son potreros, no se han utilizado por los propietarios.

Fotografía 10: UAU-04 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar las áreas no ocupadas, y establecer la situación jurídica de los predios que no se han construido en el barrio San Antonio, junto a la parada de buses, la estrategia es realizar un mejoramiento integral de los espacios y hacer una revisión de los lotes no ocupados en la actualidad, considerando en tiempo en que existen estos lotes dentro del catastro.

Los instrumentos planteados, trataran de implementar una planificación, vial y una trama y morfología predial adecuada, la cual puede ser por iniciativas pública o privada, y que cuenten con espacios verde cercanos y además puedan aprovechar el potencial turístico del sector. La propuesta busca presionar para que estos lotes se ocupen, y lograr solucionar la desocupación de los mismos.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 13,18 ha, propone utilizar tres instrumentos que puede ser utilizados bajo iniciativa pública o privada, los instrumentos planteados son reajuste de terreno e integración inmobiliaria que pueden realizar el sector público, privado o mixto, y el derecho de adquisición preferente únicamente a favor del GADM Quijos donde se realizarán las siguientes actividades:

- Determinar de manera detallada las áreas que requieren una configuración física nueva, reagrupación o subdivisión de predios.
- En caso de iniciativas privadas el proyecto deberá contener la configuración física, para evaluación del GADM Quijos.
- Establecer procesos concretos donde la población se organice, para garantizar la participación y el beneficio de los mismos.

- Realizar los procesos de consulta previa, para conocer si el 51% de los propietarios de predios implicados están de acuerdo en que se apruebe los proyectos por reajuste o integración inmobiliaria.
- En caso de que se utilice el derecho de adquisición preferente, el GADM Quijos, deberá realizar los pasos de expropiación de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- Realizar los procesos normativos de validación dentro del GADM Quijos con la emisión de la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad
- Georreferenciar las nuevas áreas en la planificación municipal.
- Legalizar la parcelación y nueva configuración en el registro de la propiedad y catastro municipal de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- En el caso de las vías, aceras bordillos y espacios verdes estos pasaran a ser bienes del GADM Quijos, para garantizar los beneficios generales.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes (en caso de requerirse en el proyecto)
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento de suelos.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

- Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector.
- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.
- Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial.
- Aprovechamiento económico por parte de los propietarios para realizar actividades turísticas.

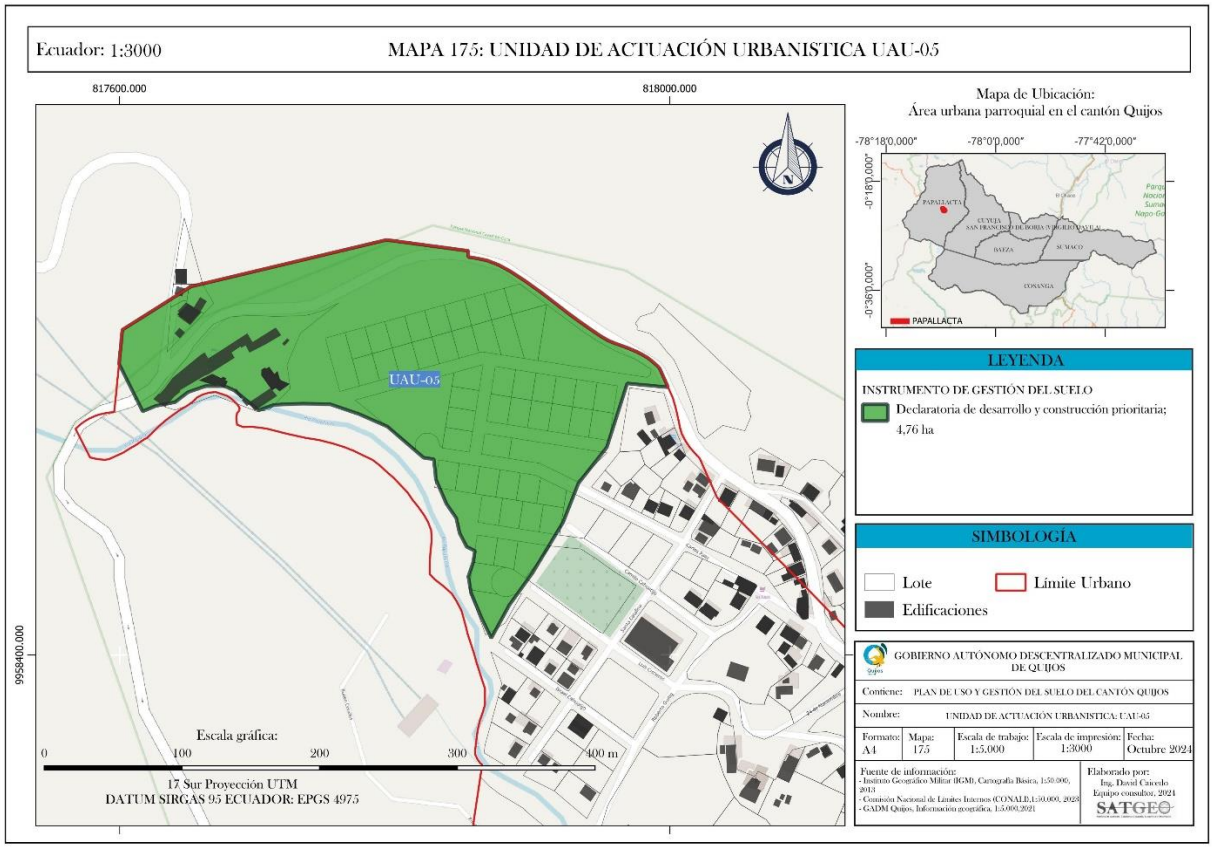
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 151: Unidad de Actuación Urbanística UAU-05.

UAU-05	Impulso Urbanístico del barrio El Cebollar - Papallacta
Objetivo: Fomentar la ocupación y la construcción de áreas no ocupadas en el barrio El Cebollar.	
DESCRIPCIÓN	
El sector occidental del barrio el Cebollar se encuentra en una desocupación total desde hace varios años, considerando que la planificación municipal y su catastro municipal han establecido vías y existe una delimitación de predios en el sector, por lo que es importante que en este sector se fomente e impulse la ocupación y la construcción de predios que no se han ocupado durante varios años.	

UBICACIÓN					
Parroquia:	Papallacta	**PIT:**	PP-05	**Área UAU-05:**	4,76 ha

Mapa 175: Unidad de Actuación Urbanística UAU-05



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-05 se ubica dentro del barrio El Cebollar, al sur de la vía Interoceánica.

Situación actual de la UAU-05

La UAU-05, actualmente es un terreno baldío, donde no existe una diferenciación física de los lotes que si constan en archivos digitales y donde existe una situación jurídica a nombre de privados, que sin embargo no han impulsado ningún tipo de aprovechamiento del sector, considerando que esta urbanización tiene más de 15 años de haberse instaurado.

Fotografía 11: UAU-05 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

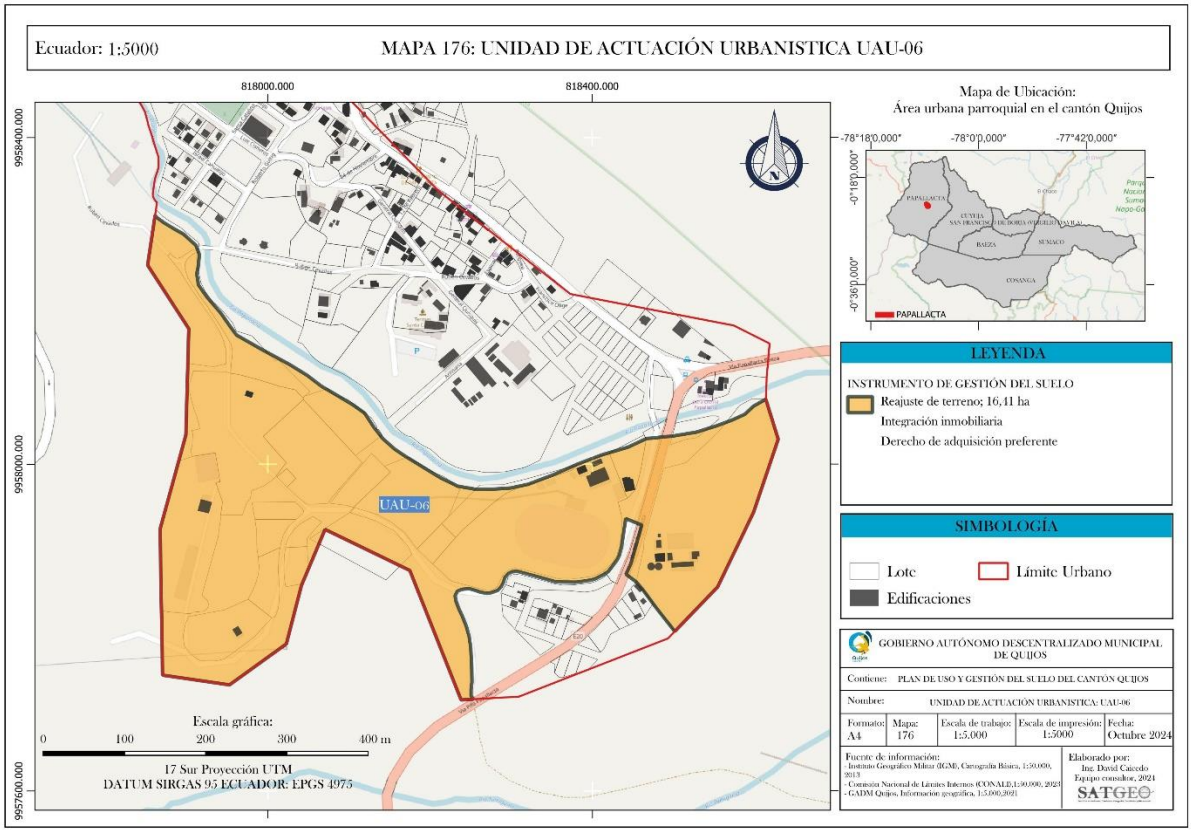
PROPUESTA
La propuesta plantea fomentar e impulsar la ocupación del área por parte de los propietarios, con la finalidad poblar el sector urbano e integrar el espacio mediante un ordenamiento optimo y exigiendo que los propietarios de esas propiedades hagan uso de los predios, en concordancia con la ley, se debe realizar las respectivas notificaciones a los propietarios, para que en lapso de tres años realicen las ocupaciones.
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN
La presente UAU de 4,76 ha, propone utilizar como instrumento la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, en el cual se realizarán las siguientes actividades: • Seleccionar los propietarios de los predios involucrados dentro de la UAU-05. • Notificar a la máxima autoridad por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del inicio del proceso de ejecución de la UAU-05. • La máxima autoridad emitirá la resolución administrativa donde se detalla cuáles son los predios involucrados en la UAU-05 y el inicio de los procesos de notificación a los propietarios. • Notificación a los propietarios por parte del GADM Quijos, sobre el inicio de instrumento la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Los 3 años plazo contarán a partir de la notificación al propietario. • El GADM Quijos, deberá realizar al menos la apertura de calles y el inicio de la dotación de servicios públicos en un plazo de máximo de 2 años contados a partir de la aprobación del PUGS en el sector. • Cumplidos los 3 años, el GADM Quijos iniciará el proceso de enajenación forzosa, de acuerdo al COOTAD, código civil y demás normativa pertinente.
RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS
Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes: **Cargas generales:** • El suelo y la construcción • Dotación de servicios básicos • Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías. • Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación. **Beneficios generales:** Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran: • Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector. • Belleza estética y aumento de la población en el sector. • Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial y plusvalía del sector. • Apertura de vías. • Aprovechamiento económico por parte de los propietarios para realizar actividades turísticas.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 152: Unidad de Actuación Urbanística UAU-06.

UAU-06	Mejoramiento de la trama urbana de los barrios Valle hermoso y San Antonio
Objetivo: ordenar y ocupar los espacios no consolidado producto de la desorganización predial dentro del PIT PP-06, que corresponde a los barrios San Antonio y Valle Hermoso	
DESCRIPCIÓN	
Es imprescindible planificar, con miradas al futuro dentro del territorio, tratando de aprovechar espacios para la residencia digna de las personas y donde se pueda reducir, costos en implementación de servicios públicos y sistemas de soporte, por lo que, establecer espacios donde se pueda implementar viviendas de interés social es ideal para momentos cuando exista demanda por la presencia de hogares con recursos económicos limitados por lo que también estos espacios se deben diseñar e implementar con la finalidad de brindar condiciones dignas de vivienda, privacidad y que al mismo tiempo se adapten al comportamiento del entorno urbano. Papallacta, en su área urbana ha crecido de acuerdo a la geografía del sector, es por esto que el PP-06, que cubre a los barrios San Antonio y Valle hermoso, tiene espacios sin ocupar y espacios con una trama predial con formas poco regulares. El sector en general no ha podido ser planificado adecuadamente, principalmente por la presencia de equipamiento para el centro poblado y la presencia de industrias como la EPMAPS Quito, por lo que se requiere realizar algunos ajustes a la morfología predial y manzanera y lograr un acoplamiento de las zonas desocupadas, buscando una consolidación del sector.	
UBICACIÓN	
Parroquia: Papallacta	**PIT:** PP-06 — **Área UAU-06:** 16,41 ha

Mapa 176: Unidad de Actuación Urbanística UAU-06



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-06 se ubica dentro de los barrios San Antonio y Valle Hermoso, en el sector sur del centro poblado y del rio Papallacta, la vía principal es la bifurcación de la calle Rubén Cevallos hasta el Bypass a la laguna de Papallacta.

Situación actual de la UAU-06

La UAU-06, en la actualidad presenta espacios baldíos en la zona sur en el barrio Valle Hermoso, especialmente en las áreas cercanas al estadio de Papallacta, que de acuerdo al catastro urbano se encuentra lotizado, por terrenos de mayor superficie, además en la zona sur del barrio San Antonio en el bypass hacia la laguna de Papallacta, los locales y negocios de acuerdo al catastro no tiene una geometría clara en los predios, por lo que es importante tratar de ordenar la información en estos sectores.

Fotografía 12: UAU-06 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar las áreas no ocupadas, y establecer la situación jurídica de los predios frente al bypass a Papallacta, además de lograr implementar mejoras en la estética del sector especialmente en los frentes a las plantas de la EPMAPS Quito, la estrategia es realizar un mejoramiento integral de los espacios y permitir la reformulación de la geometría de varios lotes que pueden subdividirse.

Los instrumentos planteados, trataran de implementar una planificación, vial y una trama y morfología predial adecuada, la cual puede ser por iniciativas pública o privada, y que cuenten con espacios verde cercanos y además puedan aprovechar el potencial turístico del sector. La propuesta busca presionar para que estos lotes se ocupen, y lograr solucionar la desocupación de los mismos, así también que espacios como el de la EPMAPS Quito, apoye a su vecindad.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 16,41 ha, propone utilizar tres instrumentos que puede ser utilizados bajo iniciativa pública o privada, los instrumentos planteados son reajuste de terreno e integración inmobiliaria que pueden realizar el sector público, privado o mixto, y el derecho de adquisición preferente únicamente a favor del GADM Quijos donde se realizarán las siguientes actividades:

- Determinar de manera detallada las áreas que requieren una configuración física nueva, reagrupación o subdivisión de predios.
- En caso de iniciativas privadas el proyecto deberá contener la configuración física, para evaluación del GADM Quijos.
- Establecer procesos concretos donde la población se organice, para garantizar la participación y el beneficio de los mismos.

- Realizar los procesos de consulta previa, para conocer si el 51% de los propietarios de predios implicados están de acuerdo en que se apruebe los proyectos por reajuste o integración inmobiliaria.
- En caso de que se utilice el derecho de adquisición preferente, el GADM Quijos, deberá realizar los pasos de expropiación de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- Realizar los procesos normativos de validación dentro del GADM Quijos con la emisión de la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad
- Georreferenciar las nuevas áreas en la planificación municipal.
- Legalizar la parcelación y nueva configuración en el registro de la propiedad y catastro municipal de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- En el caso de las vías, aceras bordillos y espacios verdes estos pasaran a ser bienes del GADM Quijos, para garantizar los beneficios generales.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes (en caso de requerirse en el proyecto)
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento de suelos, considerando la presencia del río Papallacta.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

- Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector.
- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.
- Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial.

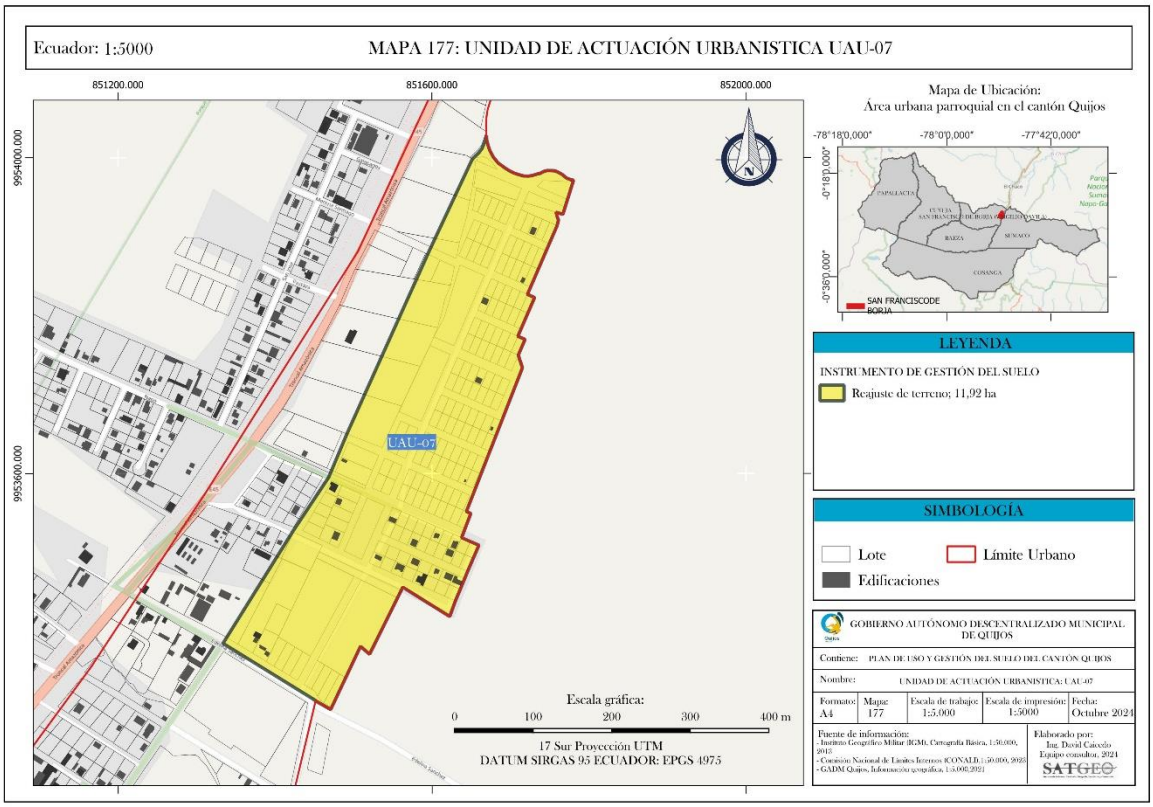
Aprovechamiento económico por parte de los propietarios para realizar actividades turísticas.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 153: Unidad de Actuación Urbanística UAU-07.

UAU-07	Desarrollo urbanístico del barrio San Francisco				
Objetivo: ordenar y ocupar los espacios no consolidado producto de la desorganización predial en los alrededores del barrio San Francisco					
DESCRIPCIÓN					
San Francisco a pesar de formarse en el año 2014 como un barrio de viviendas de interés social, de iniciativa del GADPR San Francisco de Borja al momento de su formación, no se planifico su flanco noroccidental, por lo que existen espacios sin ocupar, todos los predios de extensión considerable que se encuentran en el PIT SB-03 en la actualidad se encuentran sin ocupar, por lo que se requiere realzar algunos ajustes a estos espacios, especialmente para dar una estética y un disfrute al espacio y generar un espacio verde para el barrio San Francisco.					
UBICACIÓN					
Parroquia:	San Fco. de Borja	**PIT:**	SB-01	**Área UAU-07:**	11,92 ha

Mapa 177: Unidad de Actuación Urbanística UAU-07



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-07 se ubica dentro del barrio San Francisco en el sector nororiental del sector urbano de San Fco. de Borja.

Situación actual de la UAU-07

La UAU-07, en la actualidad presenta espacios baldíos en la zona noroccidente, además que por problemas de la seguridad jurídica de la urbanización existen problemas en la implementación de servicios públicos, y cambio de calzada en la vialidad, por lo que, la UAU busca establecer una mejora en la trama urbana en los sectores cercanos a la Av. Edilina Sánchez y en los sectores junto al barrio El Paraíso.

Fotografía 13: UAU-07 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar el área no ocupada, mediante un mejoramiento integral de los espacios, e incluso el aprovechamiento del espacio para lotización, posterior a la realización de un estudio de suelos y topográfico, en lugares próximos a la Av. Edelina Sánchez y el barrio El Paraíso.

La propuesta busca optimizar los espacios con lotes que permiten condiciones dignas de vivienda, espacio para los habitantes y lograr mejorar en el derecho a la ciudad para los habitantes de estos 2 barrios con viviendas de interés social.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 11,92 ha, propone utilizar un instrumento que puede ser utilizados bajo iniciativa pública o privada, el reajuste de terreno donde se deben realizarán a nivel general las siguientes actividades:

- Determinar de manera detallada las áreas que requieren una configuración física nueva, reagrupación o subdivisión de predios.
- En caso de iniciativas privadas el proyecto deberá contener la configuración física, para evaluación del GADM Quijos.
- Establecer procesos concretos donde la población se organice, para garantizar la participación y el beneficio de los mismos.
- Realizar los procesos de consulta previa, para conocer si el 51% de los propietarios de predios implicados están de acuerdo en que se apruebe los proyectos por reajuste o integración inmobiliaria.
- Realizar los procesos normativos de validación dentro del GADM Quijos con la emisión de la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad
- Georreferenciar las nuevas áreas en la planificación municipal.
- Legalizar la parcelación y nueva configuración en el registro de la propiedad y catastro municipal de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.
- En el caso de las vías, aceras bordillos y espacios verdes estos pasaran a ser bienes del GADM Quijos, para garantizar los beneficios generales.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento, estudios de suelos, mano de obra, garantías, etc.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

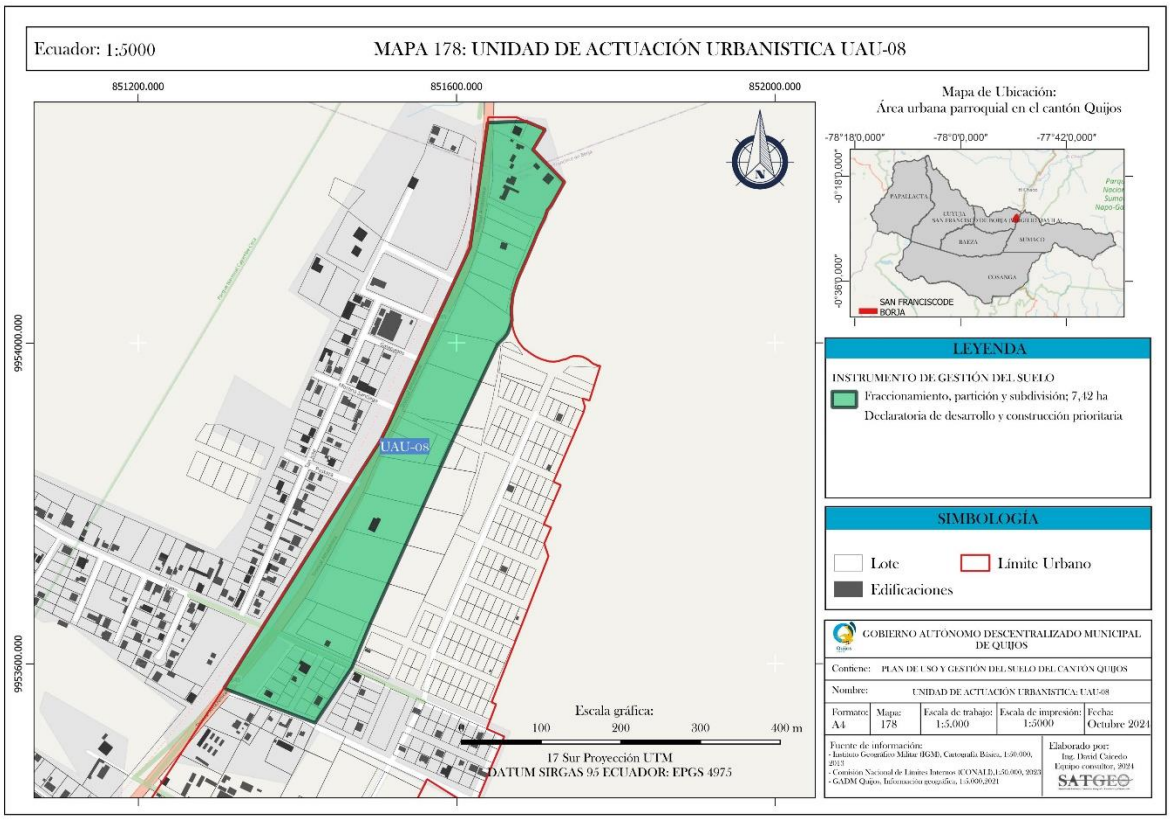
- Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector.
- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.
- Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 154: Unidad de Actuación Urbanística UAU-08.

UAU-08	Desarrollo urbanístico del sector San José - Urbano				
Objetivo: Procurar la ocupación de espacios no utilizados que se encuentren dentro del área, urbana, planificando el trazado urbano y dotación de servicios públicos hacia la ciudadanía.					
DESCRIPCIÓN					
Es imprescindible planificar, con miradas al futuro dentro del territorio, tratando de aprovechar espacios para la residencia digna de las personas y donde se pueda reducir, costos en implementación de servicios públicos y sistemas de soporte, por lo que, establecer espacios donde se pueda implementar espacios residenciales, reduciendo el tamaño de lotes grandes dentro del área urbana, que al momento no tienen un uso definido, por lo que también estos espacios se deben diseñar e implementar con la finalidad de brindar condiciones dignas para las residencias, con privacidad y que al mismo tiempo se adapten al comportamiento del entorno urbano.					
UBICACIÓN					
Parroquia:	San Fco. de Borja	**PIT:**	SB-06	**Área UAU-08:**	7,42 ha

Mapa 178: Unidad de Actuación Urbanística UAU-08



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-08 se ubica al límite norte del barrio El Paraíso y sigue la vía Interoceánica hasta el puente del río San José.

Situación actual de la UAU-08

La UAU-08, se encuentra dentro del PIT SB-03, este espacio tiene una ocupación no consolidada, pero con la característica de que los propietarios de estos predios con frente a la vía interoceánica poseen lotes de terreno más grandes que el tamaño promedio en el sector urbano de San Francisco de Borja, la limitante establecida en el caso de este sector es la existencia de la franja de protección del poliducto de Petroecuador, por lo que es importante advertir estas afectaciones al momento de planificar, para generar un aprovechamiento óptimo.

Fotografía 14: UAU-08 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA
La propuesta plantea aprovechar las áreas no ocupadas, para fraccionar y generar espacios para la promoción residencial para personas que deseen hacer su domicilio en San Francisco de Borja y para viviendas con destinos para descanso incluso, realizando un diseño con vías urbanas de acuerdo a la jerarquía propuesta en los estándares urbanísticos y que conecten tanto con el barrio San Francisco como a la vía interoceánica. La propuesta busca optimizar los espacios con lotes que además de ampliar la oferta de predios, permite regular el mercado del suelo, lo que permitiría reducir los costos para acceso a viviendas y predios, considerando las restricciones determinadas en el componente urbanístico.
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN
La presente UAU de 7,42 ha, propone utilizar dos instrumentos que pueden ser utilizados bajo iniciativa pública, mixta o privada, los instrumentos planteados son el fraccionamiento, partición subdivisión y declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria donde se realizarán las siguientes actividades: • Formular proyecto de urbanización del sector, presentado por iniciativa pública, privada o mixta. (dentro del proyecto se debe integrar estudios de suelos, trama urbana, accesos viales y dotación de servicios públicos, áreas verdes entre otros, determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial). • Establecer procesos concretos donde la población se organice, para garantizar la participación y el beneficio de los mismos. • Realizar los procesos de consulta previa, para conocer si el 51% de los propietarios de predios implicados están de acuerdo en que se apruebe los proyectos por reajuste o integración inmobiliaria. • En caso de que se utilice el derecho de adquisición preferente, el GADM Quijos, deberá realizar los pasos de expropiación de acuerdo a lo establecido en el COOTAD. • Realizar los procesos normativos de validación dentro del GADM Quijos con la emisión de la resolución administrativa emitida por la máxima autoridad • Georreferenciar las nuevas áreas en la planificación municipal. • Legalizar la parcelación y nueva configuración en el registro de la propiedad y catastro municipal de acuerdo a lo establecido en el COOTAD. • En el caso de las vías, aceras bordillos y espacios verdes estos pasaran a ser bienes del GADM Quijos, para garantizar los beneficios generales. En el caso de que se formule la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se aplicará el derecho de adquisición preferente previo a las siguientes condiciones: • Seleccionar los propietarios de los predios involucrados dentro de la UAU-08. • Notificar a la máxima autoridad por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del inicio del proceso de ejecución de la UAU-08. • La máxima autoridad emitirá la resolución administrativa donde se detalla cuáles son los predios involucrados en la UAU-08 y el inicio de los procesos de notificación a los propietarios. • Notificación a los propietarios por parte del GADM Quijos, sobre el inicio de instrumento la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Los 3 años plazo contarán a partir de la notificación al propietario. • El GADM Quijos, deberá realizar al menos la apertura de calles y el inicio de la dotación de servicios públicos en un plazo de máximo de 2 años contados a partir de la aprobación del PUGS en el sector. • Cumplidos los 3 años, el GADM Quijos iniciará el proceso de enajenación forzosa, de acuerdo al COOTAD, código civil y demás normativa pertinente.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS
Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes: **Cargas generales:** • El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes (en caso de requerirse en el proyecto) • Apertura de vías • Dotación de servicios básicos • La regularización de los predios existentes • Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación: • El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención. • Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación. • La coordinación y gestión de la formulación de la UAU. • Estudios ambientales y saneamiento de suelos. **Beneficios generales:** Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran: • Mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector. • Solución de una problemática social y administrativa. • Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano. • Consolidación del PIT, lo que implica, aumento del avaluó predial.

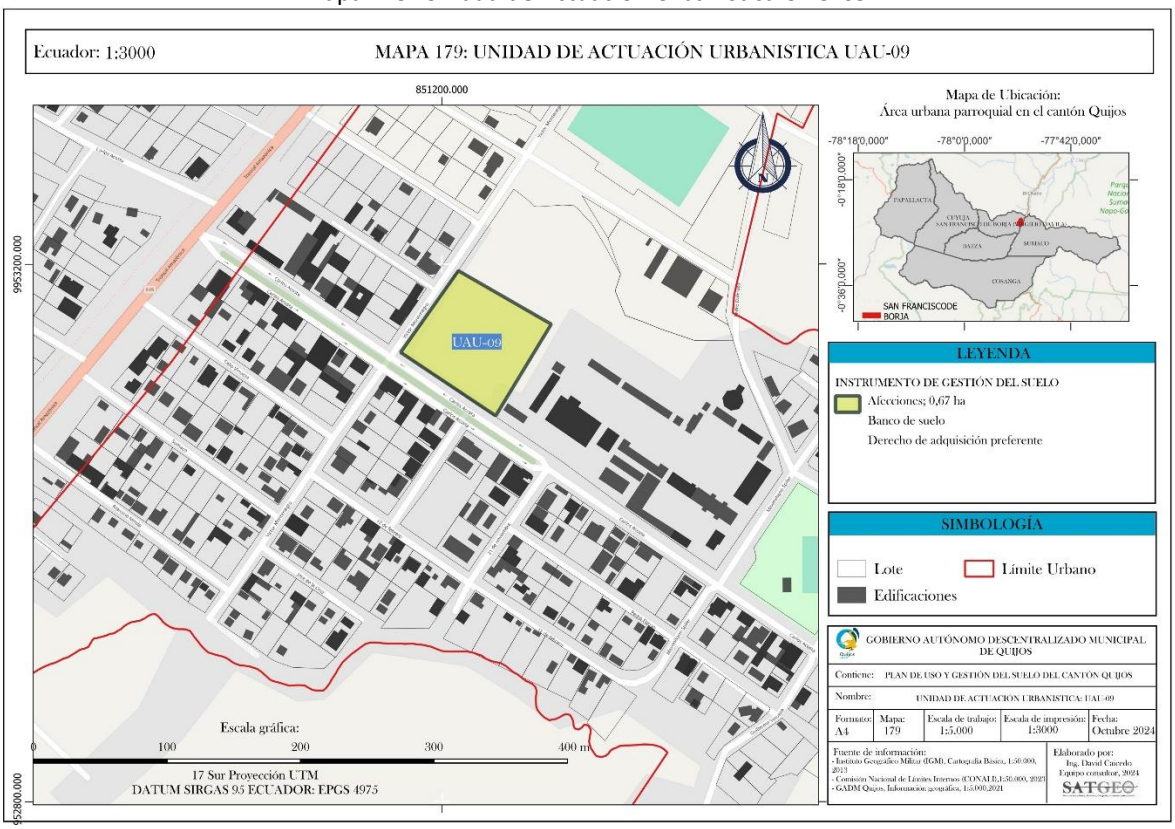
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Tabla 155: Unidad de Actuación Urbanística UAU-09.

UAU-09	Reserva para viviendas de interés social San Francisco de Borja
Objetivo: Establecer un espacio de reserva dentro de la zona urbana para viviendas de interés social en caso de requerirse en el futuro, previniendo dinámicas sociales que podrían producirse.	
DESCRIPCIÓN	
Es imprescindible planificar, con miradas al futuro dentro del territorio, tratando de aprovechar espacios para la residencia digna de las personas y donde se pueda reducir, costos en implementación de servicios públicos y sistemas de soporte, por lo que, establecer espacios donde se pueda implementar viviendas de interés social es ideal para momentos cuando exista demanda por la presencia de hogares con recursos económicos limitados por lo que también estos espacios se deben diseñar e implementar con la finalidad de brindar condiciones dignas de vivienda, privacidad y que al mismo tiempo se adapten al comportamiento del entorno urbano.	

UBICACIÓN					
Parroquia:	San Fco. de Borja	**PIT:**	SB-06	**Área UAU-09:**	0,67 ha

Mapa 179: Unidad de Actuación Urbanística UAU-09



Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

La UAU-09 se ubica dentro de los predios de la Unidad educativa Juan Bautista Montini, en la Av. Carlos Acosta y calle Víctor Montenegro.

Situación actual de la UAU-09

La UAU-09, se encuentra como un espacio baldío sub utilizado por la Unidad Educativa Juan Bautista Montini, de acuerdo a lo determinado por los vecinos y los mismo antecedentes históricos, estos espacios, son potreros no ocupados, por lo que el lote está disponible.

Fotografía 15: UAU-09 en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

PROPUESTA

La propuesta plantea aprovechar el área no ocupada, para implementar viviendas de interés social, realizando un diseño con vías urbanas de acuerdo a la jerarquía propuesta en los estándares urbanísticos.

La propuesta busca optimizar los espacios con lotes que permiten condiciones dignas de vivienda, por lo que el trazado vial deberá tener al menos 2 accesos de salida, en caso de realizar esta intervención.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La presente UAU de 0,67 ha, propone utilizar dos instrumentos el primero y de aplicación inmediata es el banco de suelo, en el cual se realizarán las siguientes actividades:

- Determinar de manera detalla el área a determinar cómo banco de suelo.
- Crear una base de datos de banco de suelo, administrada por la unidad de catastros y avalúos.
- Georreferenciar el área y colocar como observación dentro de la ficha catastral que esta área estará como reserva para un uso futuro, bajo el instrumento de afectación.

El siguiente instrumento es la afectación, este instrumento únicamente aplicará cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Deberá existir el informe de demanda real presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y aprobada por el Consejo Municipal.
- Formular el proyecto de urbanización de viviendas de interés social por parte del GADM Quijos de acuerdo a los estándares urbanísticos planteados y los tratamientos establecidos en el Polígono de Intervención Territorial.
- Declarar la afectación del predio y registrarla en el registro de la propiedad.
- Realizar, el procedimiento para cambio de dominio de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

Además de la afectación también se puede utilizar el Derecho de adquisición preferente, el cual tiene condicione similares a la afectación con la diferencia que la utilización del derecho de superficie deberá ser a nombre del GADM Quijos y la desafección se realizará en los veinte años posteriores a nombre de los beneficiarios.

RESUMEN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se establece como cargas urbanísticas a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad para lo cual se determinan las siguientes:

Cargas generales:

- El suelo y la construcción de las nuevas áreas verdes (en caso de requerirse en el proyecto)
- Apertura de vías
- Dotación de servicios básicos
- La regularización de los predios existentes
- Determinación y señalización (vertical y horizontal) de las vías

Se establecen además como cargas a los estudios técnicos necesarios para la formulación de la UAU, tal como se detalla a continuación:

- El levantamiento topográfico para la formulación del proyecto de intervención.
- Los costos de avalúo de los predios de la UAU en el momento de la formulación.
- La coordinación y gestión de la formulación de la UAU.
- Estudios ambientales y saneamiento de suelos por la presencia de un factor de riesgo por la cercanía a la quebrada la Misión Josefina.

Beneficios generales:

Se establece como Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística: a la retribución socioeconómica que recibirán tanto los propietarios actuales de los predios como la población en general posterior a la aplicación de la presente UAU, dentro de los beneficios se encuentran:

- Solución de una problemática social y administrativa.
- Establecimiento de un sector con regulaciones urbanas adecuadas para generar un mayor aprovechamiento del espacio urbano.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

10. MODELO DE GESTIÓN DEL SUELO

Considerando que el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, es el instrumento de aplicación que tiene el GADM Quijos para lograr cumplir el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y especialmente los objetivos de largo plazo, el modelo de gestión del suelo complementa al PUGS, especialmente en los lugares donde se requiere estudios específicos para lograr garantizar la competencia de control en el uso del suelo establecido en la constitución por parte del GADM Quijos.

10.1. Planes Urbanísticos Complementarios

Los planes urbanísticos complementarios son instrumentos de planeamiento para detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de suelo. Tienen como objetivo hacer intervenciones integrales y a menor escala, definir tratamientos en el territorio urbano o rural y, de ser necesario, aplicar herramientas para la gestión de suelo. En relación a su incorporación como parte del modelo de gestión, es preciso realizar las siguientes aclaraciones:

- No podrán modificar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en sus diferentes escalas.
- No podrán alterar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de suelo.
- Deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal en dos debates.

Estos instrumentos pueden ser de iniciativa pública, mixta o privada, y siempre deben apuntar al desarrollo integral de los asentamientos humanos, el mantenimiento de bienes culturales y la protección de recursos naturales del cantón Quijos. Bajo este criterio, se han establecido planes complementarios que deberán elaborarse máximo hasta dos años después de la aprobación del PUGS. De acuerdo al Art. 38, de la LOOTUGS, son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en los que se encuentra los Planes Especiales Cantonales. A continuación, se detalla cada uno de ellos:

10.1.1. Planes Parciales

De acuerdo al art. 32 de la LOOTUGS, "*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".

En el caso del cantón Quijos se ha planteado un único plan parcial para el sector de Guagrayacu, a continuación, se detalla el perfil del plan parcial:

a) Plan Parcial de ordenación urbanística para el mejoramiento y regulación del uso y ocupación del suelo en Guagrayacu.

El presente plan parcial tiene como objetivo general el desarrollo ordenado de Guagrayacu, partiendo de tres ejes estratégicos, el primero el desarrollo urbano del asentamiento que promueva una buena calidad de vida para comerciantes, población y usuarios del espacio, articulado al segundo eje estratégico que corresponde al desarrollo y consolidación de un sector que oferta comercio y servicios, restringiendo la residencia, y el tercer eje que consiste en la participación de los actores locales, que promueva un beneficio colectivo y lograr cumplir lo propuesto en la imagen objetivo del PUGS y cumplir los siguientes objetivos específicos:

- Prevenir el riesgo natural y antrópico en el sector a través del control de las actividades, limitando la construcción especialmente la vivienda.
- Regular las características de ocupación en las zonas de amortiguamiento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- Promover un crecimiento compacto y complejo que disminuya los impactos ambientales y la explotación de recursos naturales a través de promover el comercio.
- Controlar la construcción de edificaciones mediante parámetros basados en el medio físico y la realidad del sector, aprovechando las afectaciones como espacios que mejoren los servicios y el comercio del sector.
- Asegurar la generación de modelos de negocio sostenibles que propicien nuevas opciones de empleo para la población de Guagrayacu.

Articulación legislativa internacional y nacional

- **Objetivos de Desarrollo Sostenible.** ODS 11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
- **Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025.** Objetivo 1 Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social. Objetivo 6. Incentivar la generación de empleo digno.
- **Constitución del Ecuador 2008.** Artículo 264. Competencias exclusivas de los GAD municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo. 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley."

Localización

El Plan Parcial deberá abarcar toda el área definida como urbana de Guagrayacu, este pertenece a la parroquia Baeza, con una clasificación de suelo urbano, subclasificación del suelo No consolidado y el

tratamiento de mejoramiento integral, con un área de 10,06 ha. El polígono de intervención territorial PIT, a intervenir es el GG-01.

Descripción general

En Guagrayacu, la incertidumbre de los habitantes frente a la tenencia de los predios y las condiciones precarias de desarrollo, obligan al planteamiento urbanístico en esta zona, de forma que el GAD Municipal pueda intervenir en estos asentamientos conforme a las necesidades sociales y en el marco de las condiciones actuales del asentamiento.

De acuerdo al diagnóstico territorial tanto en el PDOT como en la propuesta del componente urbanístico, el sector se ha definido como un paradero de descanso y aprovisionamiento de los viajantes, es por esto que en el sitio se han establecido, servicios desde la provisión de combustible, hasta restaurantes, es importante tomar en cuenta la presencia de 2 instituciones en el sector el grupo GEMA, que es una unidad perteneciente a la policía nacional y la unidad móvil de Agrocalidad.

Contenidos mínimos del Plan

Los contenidos mínimos se establecen en el art. 32 del reglamento a la LOOTUGS, entre los cuales contendrá:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
b. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
b. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
d. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
e. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
f. Mecanismos de gestión del suelo;
g. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
h. Conclusiones y Anexos;

Recomendación de actividades para concretar el plan.

Para el caso PIT: GG-01, es importante considerar los siguientes aspectos:

- Durante el diagnóstico, se deberá realizar el relevamiento predial dentro de la zona urbana, para conocer detalladamente la situación jurídica del territorio, por lo que la Unidad de Avalúos y catastros será parte integrante del equipo que realice el Plan Parcial.
- En el mismo diagnóstico, se deberá levantar información social, relacionado a las actividades comerciales, servicios y de residencia existentes en el lugar, por lo que la unidad de participación ciudadana también debería formar parte del equipo.
- Se recomienda el uso de instrumentos de gestión como el reajuste de terrenos, el fraccionamiento, partición y subdivisión la integración inmobiliaria, el derecho de adquisición

preferente y las afectaciones, con la finalidad de establecer proyectos de regeneración urbana y mejorar la estética del territorio con el aporte de la ciudadanía.

Fotografía 16: Guagrayacu en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

10.1.2. Planes Especiales

De acuerdo al art. 36 de la LOOTUGS, "*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".*

En el caso del cantón Quijos se ha planteado cinco planes especiales los cuales se detallan por perfil:

a) Plan Especial de recuperación y manejo de márgenes de protección de ríos, quebradas y cuerpos de agua que atraviesan las áreas urbanas.

El presente plan especial tiene como objetivo general impulsar acciones para la conservación, recuperación y el desarrollo de actividades recreativas y turísticas de manera controladas en los márgenes de protección de las áreas pobladas brindando un espacio de uso para la población, con la intención de integrar un beneficio colectivo y lograr cumplir lo propuesto en la imagen objetivo del PUGS y cumplir los siguientes objetivos específicos:

- Conservar y proteger las microcuencas del cantón.
- Generar recursos a través de los servicios ecosistémicos que ofrecen los espacios naturales del territorio para la preservación, gestión y manejo adecuado de estos recursos naturales.

- Implementar estrategias de infraestructura ecológica que mitiguen los riesgos a inundaciones y aluviones en las cabeceras parroquiales, especialmente de Cosanga, San Francisco de Borja y Cuyuja.
- Regular las actividades económicas en los alrededores de los márgenes de protección, especialmente los que podrían causar contaminación a los cuerpos de agua.

Articulación legislativa internacional y nacional

- **Objetivos de Desarrollo Sostenible.** ODS 6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. ODS 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos. ODS 11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
- **Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025.** Objetivo 7. Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible.
- **Constitución del Ecuador 2008.** Artículo 264. Competencias exclusivas de los GAD municipales: "10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley. 11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas."
- **Ley de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua.** Artículo 13. Formas de conservación y de protección de fuentes de agua. Constituyen formas de conservación y protección de fuentes de agua: las servidumbres de uso público, zonas de protección hídrica y las zonas de restricción. Los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público, que se regulará de conformidad con el Reglamento y la Ley. Para la protección de las aguas que circulan por los cauces y de los ecosistemas asociados, se establece una zona de protección hídrica. Cualquier aprovechamiento que se pretenda desarrollar a una distancia del cauce, que se definirá reglamentariamente, deberá ser objeto de autorización por la Autoridad Única del Agua, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan.

Localización

El Plan Especial deberá abarcar todas las áreas definidas como urbana de protección, por lo que estas áreas se establecen en todas las parroquias del cantón Quijos con tratamiento de conservación, con un área de 52,19 ha. Los polígonos de intervención territorial PIT, a intervenir son los siguientes: BZ-01, BZ-02, CS-01, CY-01, CY-02, CY-03, PP-02, SB-05 y SM-01.

Descripción general

Los ríos, quebradas y demás cuerpos de agua son elementos fundamentales en la vertebración del paisaje del cantón Quijos. Además de su importante función hidrológica, sirven de corredores ecológicos, siendo necesario mantenerlos en buen estado para la conservación de la biodiversidad del territorio, al ser refugio de flora y fauna y favorecer el desplazamiento de especies. Es reiterativo el mal estado de las fuentes hídricas en las áreas urbanas, como consecuencia del uso desmedido de los márgenes de protección con actividades agresivas que afectan a las especies vegetales y animales. Su recuperación es clave para el establecimiento de zonas de amortiguamiento que mitiguen los riesgos de inundación.

Para favorecer el mejor comportamiento hidráulico los cuerpos de agua, así como para mantener un buen estado de conservación de su vegetación de ribera, es necesario que el Plan considere a los cuerpos de

agua como infraestructuras ecológicas urbanas, siendo indispensable considerar los siguientes lineamientos:

- Entender a la quebrada como una unidad de planificación particular que garantice propuestas integrales y sostenibles.
- Considerar los derechos de la naturaleza y la justicia ambiental para redefinir los márgenes de protección en el ordenamiento territorial.
- Asegurar la apropiación ciudadana de la quebrada como un espacio público de encuentro intergeneracional que conecta al ser humano con la naturaleza.
- Priorizar la gestión de riesgos mediante bioingeniería y soluciones basadas en la naturaleza para contribuir a la recuperación de las dinámicas ecológicas, ambientales y paisajísticas de la quebrada.
- Recuperar la funcionalidad de la quebrada como un corredor biológico que garantice la conectividad entre ecosistemas y nichos de biodiversidad.
- Flexibilizar la práctica de actividades agroecológicas y productivas controladas que respondan a lógicas de reactivación económica sostenible y regenerativa.

Contenidos mínimos del Plan

El plan especial de recuperación y protección de los márgenes de protección considerará los siguientes contenidos mínimos:

a) Actividades preliminares
   - Reconocimiento de los márgenes de protección de cuerpos de agua urbanos.
   - Levantamiento de información primaria mediante fotogrametría.

b) Diagnóstico
   - Diagnóstico sectorial: Estructura ecológica principal, Estructura funcional y de servicios, y Estructura socioeconómica y espacial
   - Síntesis del diagnóstico

c) Planteamiento Urbanístico
   - Definición de la imagen objetivo en el marco de los siguientes ideales:
   - Regentar la estructura del suelo con la diversificación de cultivos y coberturas de arvenses a corto, mediano y largo plazo.
   - Regular el uso de suelo de acuerdo a los valores ambientales específicos de los cuerpos de agua.
   - Activar los márgenes de protección con un sistema de senderos y caminos permeables que conecten al ser humano con la naturaleza.
   - Proteger y regenerar ecosistemas para reestructurar su función como un corredor biológico.
   - Reestructurar el cauce de los ríos y quebradas mediante soluciones basadas en la naturaleza que incentiven acciones para su gestión sostenible.
   - Garantizar justicia ambiental y adaptabilidad al cambio climático mediante estrategias y acciones que promuevan un modelo de habitabilidad que genere economía, resiliencia y comunidad.

- Generar modelos de inversión y gestión territorial que incentiven la conservación y preservación de los ecosistemas.
- Visibilizar y materializar los servicios ambientales de la quebrada mediante proyectos de mejora en sus márgenes de protección a corto, mediano y largo plazo.
- Plan maestro

d) Determinantes de ocupación y uso del suelo

e) Estrategia de gestión y financiación

Recomendación de actividades para concretar el plan.

Para este plan especial, es importante considerar los siguientes aspectos:

- Durante el diagnóstico, se deberá realizar el relevamiento predial dentro de la zona urbana, para conocer detalladamente la situación jurídica del territorio, por lo que la Unidad de Avalúos y catastros será parte integrante del equipo que realice el Plan Especial.
- En el mismo diagnóstico, se deberá levantar información social, relacionado a las actividades comerciales, servicios y de residencia existentes en los alrededores de las franjas de protección con la finalidad de conocer si existe puntos de contaminación directa, por lo que la Unidad de gestión ambiental deberá ser parte de la formación del plan.
- La unidad de gestión de riesgos deberá levantar información puntual respecto a puntos con mayor susceptibilidad ante deslizamientos, mediante el trabajo en territorio.
- El trabajo con la unidad de mantenimiento de espacios públicos, será parte del plan en su ejecución, especialmente en la erradicación de la especie "*thunbergia alata*" mejor conocida como "Susanita", la cual se identificó en el PIT BZ-01, BZ-02 y SB-05.
- Se recomienda como instrumentos de gestión el derecho de adquisición preferente, con la finalidad de asegurar legalmente estos espacios, además se recomienda el establecimiento de convenios de cooperación internacional, para buscar financiamiento y gestión en implementar un valor para el disfrute de las personas.

Fotografía 17: Quebradas y ríos en la zona urbana en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

b) Plan Especial de Conservación y valoración del patrimonio cultural edificado de la cabecera cantonal y el cantón Quijos.

El presente plan especial tiene como objetivo general impulsar acciones para la conservación, recuperación y la apropiación de las edificaciones patrimoniales y de importancia histórica y cultural en el cantón Quijos, buscando cumplir lo propuesto en la imagen objetivo del PUGS y cumplir los siguientes objetivos específicos:

- Conservar y proteger el paisaje urbano-arquitectónico de la cabecera parroquial San Francisco de Borja y del barrio Baeza Patrimonial como testimonio histórico de la dinámica social.
- Establecer planes para las construcciones y patrimonio edificado que se encuentran en las cabeceras parroquiales y zonas rurales del cantón.
- Implementar estrategias que mitiguen los riesgos que tienen estas edificaciones e infraestructuras patrimoniales, estas vas desde los riesgos naturales, hasta el apoyo en el deterioro a los propietarios.

Articulación legislativa internacional y nacional

- **Objetivos de Desarrollo Sostenible.** ODS 11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
- **Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025.** Objetivo 1. Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social
- **Constitución del Ecuador 2008.** Artículo 264. Competencias exclusivas de los GAD municipales: "8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines."
- **Ley Orgánica de Cultura.** Artículo 56. De la adopción de medidas precautelares, preventivas y correctivas.- El MCYP, previo informe técnico emitido por el INPC, podrá exigir a las instituciones del sector público, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados o de Régimen Especial, así como a los propietarios, administradores, tenedores, poseedores y en general a cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo bienes pertenecientes al patrimonio cultural, la adopción de medidas precautelares, preventivas y correctivas para la protección y conservación de los bienes patrimoniales. El INPC definirá los niveles de afectación al patrimonio cultural y los procesos de acción, remediación y mitigación. Además, precisará las medidas para precautelar los sitios arqueológicos o yacimientos paleontológicos, y comunicará al MCYP para que ordene la paralización de las acciones destructivas y proceda conforme la normativa vigente.

Localización

El Plan Especial deberá abarcar las áreas definidas en la zona urbana, específicamente en el barrio Baeza Patrimonial y en la cabecera parroquial de San Francisco de Borja, en las viviendas determinadas en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador SIPCE, estos espacios tienen la subclasificación de consolidado y tratamiento de conservación, con un área de 17,37 ha. Los polígonos de intervención territorial PIT, a intervenir son los siguientes: BZ-03 y SB-06.

Además como localización puntual se determinar gestiones en 2 bienes de inventario en la parroquia de Papallacta, donde se incluye su iglesia, el puente de Guagrayacu, la Casa hacienda y hostería Cumandá, ubicado en el sector rural de la parroquia San Francisco de Borja y los 9 bienes patrimoniales que se encuentran en el PIT: SB-06, el asentamiento arqueológico San José de Borja, el asentamiento arqueológico Oritoyacu, los montículos hemisféricos de Huila - Cuyuja, las terracerías y andenes en la Hda. La Esperanza en Cuyuja, el asentamiento arqueológico Caguatija (Cuyuja), el sitio arqueológico Bermejo Bajo, el sitio arqueológico Santa Lucia de Bermejo 1 y 2, el sitio arqueológico Pucalpa y el camino del arriero.

Descripción general

El cantón Quijos cuenta con importantes muestras de edificaciones y conjuntos patrimoniales inventarios que se concentran en la cabecera cantonal -específicamente "Baeza Patrimonial" y en la cabecera parroquial San Francisco de Borja. En este escenario es preciso aclarar que demás de los bienes edificados, y los espacios abiertos que también poseen valores patrimoniales, el plan debe ampliar la visión de patrimonio hacia los paisajes culturales y urbanos históricos, es decir hacia una visión más holística e integral que integre las características del territorio, las manifestaciones del patrimonio inmaterial y las del patrimonio tangible, considerando las fuertes interrelaciones entre ellos al punto de generar una lectura global.

Contenidos mínimos del Plan

El plan especial de considerará los siguientes contenidos mínimos:

a) Diagnóstico
   - Encuadre histórico
   - Estructura urbana y espacio público
   - Características de la población y la vivienda
   - Red vial, movilidad y transporte
   - Patrimonio edificado
   - Aspectos económicos
   - Patrimonio rural edificado

b) Síntesis del diagnóstico
c) Planteamiento Urbanístico
   - Planteamiento urbanístico proyectado
   - Lineamientos estratégicos

d) Normas urbanísticas
e) Gestión del plan
   - Coordinación institucional
   - Alianzas con custodios privados en sectores rurales
   - Comunicación ciudadana
   - Presupuesto

Recomendación de actividades para concretar el plan.

Para este plan especial, es importante considerar los siguientes aspectos:

- Durante el diagnóstico, se deberá realizar el relevamiento predial de los predios donde se encuentra el patrimonio edificado, para conocer detalladamente la situación jurídica del territorio, y en caso de estrategias de gestión poder aplicar instrumentos de declaración de utilidad pública, por lo que la Unidad de Avalúos y catastros será parte integrante del equipo que realice el Plan Especial.
- En el mismo diagnóstico, se deberá levantar información sobre cómo se han mantenido los espacios edificados y arqueológicos establecidos, por lo que la Dirección de cultura, turismo y deportes deberá ser parte de la formación y ejecución del plan.
- La unidad de gestión de riesgos deberá levantar información puntual respecto a puntos con mayor susceptibilidad ante riesgos, mediante el trabajo en territorio, además con el apoyo de Infraestructura, se podrá analizar el estado de deterioro o mantenimiento de los bienes patrimoniales.
- Se recomienda como instrumentos de gestión el derecho de adquisición preferente, el banco de suelos, afectaciones e incentivos con la finalidad de establecer compromisos con los propietarios, para el mantenimiento del patrimonio, además se recomienda el establecimiento de convenios de cooperación internacional y buscar apoyo del INPC, para buscar financiamiento y establecer un modelo de gestión.

Fotografía 18: Baeza Patrimonial en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

c) Plan Especial de ordenación urbanística en el sector de El Tambo

El presente plan especial tiene como objetivo general el desarrollo ordenado y planificado del sector de El Tambo, partiendo de tres ejes estratégicos, el primero evitar la consolidación y densificación del sector, el segundo eje estratégico que corresponde al desarrollo del turismo comunitario a través de la participación de los actores locales, el tercer eje es el ambiental y la sostenibilidad ecosistémica que evite la afectación a territorios rio abajo y promueva una buena calidad de vida para los pobladores, buscando cumplir lo propuesto en la imagen objetivo del PUGS y cumplir los siguientes objetivos específicos:

- Controlar y guiar los procesos de planificación y ordenación de un sector con potencial turístico.
- Promover un crecimiento compacto y restrictivo que disminuya los impactos ambientales y evite la ocupación de nuevos espacios establecidos en el páramo.
- Regular las características de ocupación en las zonas de amortiguamiento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- Establecer un sistema de protección de los árboles de género polylepis y nativos que se encuentren en este espacio.
- Establecer parámetros para el mantenimiento y la construcción de equipamientos en sectores dispersos con la finalidad de otorgar derechos plenos a la población del sector.
- Promover el uso de sistemas sostenibles de dotación de servicios básicos, generando incentivos para la población que reside en El Tambo.

Articulación legislativa internacional y nacional

- **Objetivos de Desarrollo Sostenible.** ODS 11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. ODS 15. Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación e invertir la degradación de las tierras, detener la pérdida de biodiversidad.
- **Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025.** Objetivo 1. Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social. Objetivo 5. Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.
- **Constitución del Ecuador 2008.** Artículo 264. Competencias exclusivas de los GAD municipales: "2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley."

Localización

El Plan Especial tiene un área definida por el PIT: PITR-11, donde se encuentra el sector de El Tambo, ubicado en la parroquia Papallacta, abarca una superficie de 238,92 ha.

Descripción general

En conjunto, el sistema de asentamientos poblacionales del cantón Quijos se caracteriza por la presencia de diversas formas de ocupación del territorio, desde lo distintivamente disperso –asociable a lo eminentemente rural–, transitando desde categorías intermedias –asentamientos poblacionales concentrados en zonas dispersas- hasta significativamente concentrados –cabecera cantonal y cabeceras parroquiales–, todas ellas articuladas a la dinámica de los demás elementos del sistema. No obstante, la periferia se conforma a partir de las dinámicas productivas y transformaciones del medio rural y las áreas protegidas, dando lugar al surgimiento de asentamientos que en su configuración presentan una tendencia a la conformación de una estructura urbana.

En el caso de El Tambo es imprescindible planificar su ocupación antes de que llegue a consolidarse, considerando su posición geográfica que se encuentra sobre los 3500 msnm, y que la generación de actividades antrópicas no planificadas llegaría a afectar a las poblaciones que se encuentran más abajo y también, al estar cercano a paramos no intervenidos la consolidación afectaría a estos espacios

ambientales, además de considerar que el sector es una zona de amortiguamiento de dos áreas protegidas.

Contenidos mínimos del Plan

El plan especial considerará los siguientes contenidos mínimos:

a) Actividades preliminares
   - Reconocimiento del área de estudio
   - Levantamiento de información primaria

b) Diagnóstico territorial
   - Diagnósticos sectoriales
   - Síntesis integral: Identificación y caracterización de problemas, Análisis FODA, Modelo actual

c) Imagen Objetivo
   - Sistema compatibilizado de objetivos
   - Modelo urbano objetivo

d) Determinaciones Urbanísticas
   - Ordenación del Medio Físico: definición del límite del asentamiento, delimitación de unidades territoriales con valores ambientales y de unidades territoriales sin capacidad de acogida para la urbanización para la asignación de categorías de ordenación territorial, demarcación de los suelos susceptibles de urbanización.
   - Ordenación del Sistema de asentamientos e infraestructuras o canales de relación: delimitación de las unidades de actuación urbanística, asignación de categorías de ordenación, ordenación de la red vial, dimensionamiento y localización de reservas de suelo para equipamientos.
   - Ordenación de la distribución espacial de la población y las actividades humanas: asignación de usos de suelo, asignación de densidades y tamaños de población.

e) Normativa de Uso y Ocupación del Suelo Urbano
   - Normas relativas al medio físico
   - Normas relativas a los asentamientos e infraestructuras o canales de relación. Normas para la dotación de equipamiento comunitario urbano menor o local, el diseño de redes viales urbanas fundamental y secundaria y la provisión de estacionamientos, características de ocupación y uso del suelo, normativa de vivienda mínima.
   - Normas relativas a la población y actividades. Regulación del comportamiento de los usos de suelo, y de la asignación de densidades y tamaños de población.

f) Componente de inversiones: programas y proyectos

Recomendación de actividades para concretar el plan.

Para este plan especial, es importante considerar los siguientes aspectos:

- Durante el diagnóstico, se deberá realizar el relevamiento predial dentro de la zona urbana, para conocer detalladamente la situación jurídica del territorio, por lo que la Unidad de Avalúos y catastros será parte integrante del equipo que realice el Plan Especial.
- En el mismo diagnóstico, se deberá levantar información social, relacionado a las actividades comerciales, servicios y de residencia existentes en el lugar, por lo que la unidad de participación ciudadana también debería formar parte del equipo.
- La unidad de gestión ambiental deberá levantar información puntual respecto a los sistemas de soporte en espacial los de saneamiento y la dirección de proyectos sobre la vialidad, para edificar una propuesta sobre el tamaño de las vías, accesos y mejoras.
- Se recomienda el uso de instrumentos de gestión como el reajuste de terrenos, el fraccionamiento, partición y subdivisión la integración inmobiliaria, el derecho de adquisición preferente y las afectaciones, para los espacios públicos.
- Además, el uso de la Concesión onerosa de Derechos, aumentaría los beneficios para la población local y deberá ser aplicado para iniciativas privadas de personas naturales o jurídicas no residentes del sector.

Fotografía 19: Sector de El Tambo en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

d) Plan Especial de ordenación urbanística para el mejoramiento y regularización del uso y la ocupación del suelo en el sector Planicie de Baños

El presente plan especial tiene como objetivo general el desarrollo ordenado, planificado y acorde a las restricciones que presenta el sector al encontrarse dentro del Parque Nacional Cayambe Coca, tratando de establecer tres ejes estratégicos, el primero evitar se utilice el sector como residencia, consolidación y densificación del sector, el segundo eje estratégico que corresponde al desarrollo del turismo evitando la degradación de los espacios a pesar que ya se encuentran intervenido, el tercer eje es el ambiental por lo que se deberá buscar que todo impacto ambiental negativo generado por la actividad turística, sea minimizado, además se deberá establecer reglas concretas en coordinación con el MAATE, como entidad

competente en áreas protegidas, todo esto se encuentra propuesto en la imagen objetivo del PUGS, además se busca cumplir los siguientes objetivos específicos:

- Prevenir el riesgo natural y antrópico en el sector rural a través del control de las actividades, especialmente la vivienda.
- Controlar y guiar los procesos de planificación y ordenación de un sector consolidado como turístico.
- Controlar la construcción rural de edificaciones con fines de recreación y turismo, mediante parámetros basados en el medio físico y la realidad de encontrarse en el P.N. Cayambe Coca.
- Promover el uso de sistemas sostenibles de dotación de servicios básicos, para disminuir los impactos ambientales dentro del territorio.
- Asegurar una distribución adecuada de usos de suelo que promueva el desarrollo productivo y turístico del cantón, en el marco de la generación de modelos de negocio sostenibles que propicien nuevas opciones de empleo para la población.
- Promover un crecimiento compacto y restrictivo que evite la ocupación de nuevos espacios establecidos en el páramo dentro del SNAP.

Articulación legislativa internacional y nacional

- **Objetivos de Desarrollo Sostenible.** ODS 11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. ODS 15. Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación e invertir la degradación de las tierras, detener la pérdida de biodiversidad.
- **Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025.** Objetivo 1. Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social. Objetivo 7. Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible
- **Constitución del Ecuador 2008.** Artículo 264. Competencias exclusivas de los GAD municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo. 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley."

Localización

El Plan Especial tiene un área definida dentro del PIT: PITR-8, donde se encuentra el sector de Planicie de Baños, ubicado en la parroquia Papallacta, abarca una superficie de 33,58 ha.

Descripción general

En la Planicie de Baños, el uso intensivo del suelo con actividades turísticas ha generado afectaciones a los ecosistemas y la ocupación indebida ha contribuido al incremento de las áreas intervenidas dentro del Parque Nacional Cayambe Coca y este avance en el futuro podría afectar a fuentes de agua y a la proporción de servicios ambientales del área protegida. Los lineamientos que se establezcan en este plan deben realizarse en cooperación con el ente encargado de la gestión del Parque Nacional Cayambe Coca.

Contenidos mínimos del Plan

El plan especial considerará los siguientes contenidos mínimos:

a) Actividades preliminares
   - Reconocimiento del área de estudio
   - Levantamiento de información primaria

b) Diagnóstico territorial
   - Diagnósticos sectoriales
   - Síntesis integral: Identificación y caracterización de problemas, Análisis FODA, Modelo urbano actual

c) Imagen Objetivo
   - Sistema compatibilizado de objetivos
   - Modelo urbano objetivo

d) Determinaciones Urbanísticas
   - Reestructuración parcelaria
   - Regularización de los tipos de implantación y altura de las edificaciones
   - Demarcación de márgenes de protección de vías y elementos naturales
   - Demolición de edificación si amerita
   - Relocalización de usos de suelo incompatibles

e) Normativa de Uso y Ocupación del Suelo Urbano

f) Gestión y financiación
   - Programa de ejecución y mantenimiento
   - Reparto de cargas y beneficios
   - Aportes y participación social
   - Beneficios o aprovechamientos urbanísticos
   - Fuentes y mecanismos de financiación

Recomendación de actividades para concretar el plan.

Para este plan especial, es importante considerar los siguientes aspectos:

- Durante el diagnóstico, se deberá realizar el relevamiento predial dentro del sector Planicie de baños, para conocer detalladamente la situación jurídica del territorio, por lo que la Unidad de Avalúos y catastros será parte integrante del equipo que realice el Plan Especial.
- En el mismo diagnóstico, se deberá levantar información relacionada a las actividades comerciales, económicas y de servicios turísticos existentes en el lugar, por lo que la dirección de Turismo, cultura y deportes, deberá ser parte del levantamiento de información.

- Previo al inicio de este plan de deberá establecer convenios y acuerdos de trabajo con la Administración del Parque Nacional Cayambe Coca Zona Alta, con la finalidad de establecer líneas de trabajo y poder informar a la población sobre los objetivos del plan.
- La unidad de gestión ambiental deberá levantar información puntual respecto a los sistemas de soporte en espacial los de saneamiento y la dirección de proyectos sobre la vialidad, para edificar una propuesta sobre el tamaño de las vías, accesos y mejoras.
- Se recomienda el uso de instrumentos de gestión establecidos dentro del Código Orgánico del Ambiente y su reglamento, especialmente, sobre la tenencia de la tierra, además se recomienda el uso de instrumentos como el derecho de adquisición preferente y las afectaciones, para implementación de los servicios de soporte.
- Además, el uso de la Concesión onerosa de Derechos, aumentaría los beneficios para la población local y deberá ser aplicado para iniciativas privadas de personas naturales o jurídicas no residentes del sector.

Fotografía 20: Sector Planicie de Baños en la actualidad



Fuente: Trabajo de campo, 2024.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre, 2024.

11. RECOMENDACIONES DE GESTIÓN PARA APLICACIÓN DEL PLAN

Considerando que el Plan de Uso y gestión del Suelo PUGS, es el instrumento de aplicación que tiene el GADM Quijos para lograr cumplir el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y especialmente los objetivos de largo plazo, por lo que es importante generar unos lineamientos generales para lograr cumplir administrativamente lo establecido en el presente plan, por ende, lograr una planificación del territorio adecuada.

11.1. Condiciones actuales de la Organización.

El GADM Quijos en la actualidad es regulado administrativamente por el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del GADM Quijos, que está en vigencia mediante resolución administrativa Nro. GADMQ-ALC-88.1-2023-RA desde el 11 de noviembre del año 2023; dentro de los procesos se contemplan los procesos gobernantes (tomadores de decisiones y creadores de normativas), los procesos sustantivos (implementadores de políticas y generadores de productos hacia la ciudadanía), los procesos

de asesoría (ofrecen conocimiento especializado), procesos de apoyo (administradores de recursos y organización de procesos).

Considerando las direcciones existentes en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional, las direcciones que tendrán un mayor énfasis en el uso del presente instrumento son las siguientes:

- Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
- Dirección de Infraestructura, equipamiento y mantenimiento
- Dirección de Servicios Públicos y Ambientales
- Registro de la propiedad y mercantil
- Procuraduría Sindica

De acuerdo al diagnóstico político institucional levantado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se determinó algunas problemáticas con respecto a la organización, por lo que, se han planteado proyectos, para solventar estas problemáticas, entre los proyectos propuestos se plantea realizar reformas al Estatuto Orgánico de procesos Institucionales, una actualización de funciones del talento humano por puesto y la determinación del flujo de procesos por tramite dentro del GAD Municipal (custodios de la información o tramite estableciendo tiempos de resolución).

Entre las principales problemáticas halladas con referencia a la administración del territorio y la competencia de control y gestión del suelo se han determinado las siguientes:

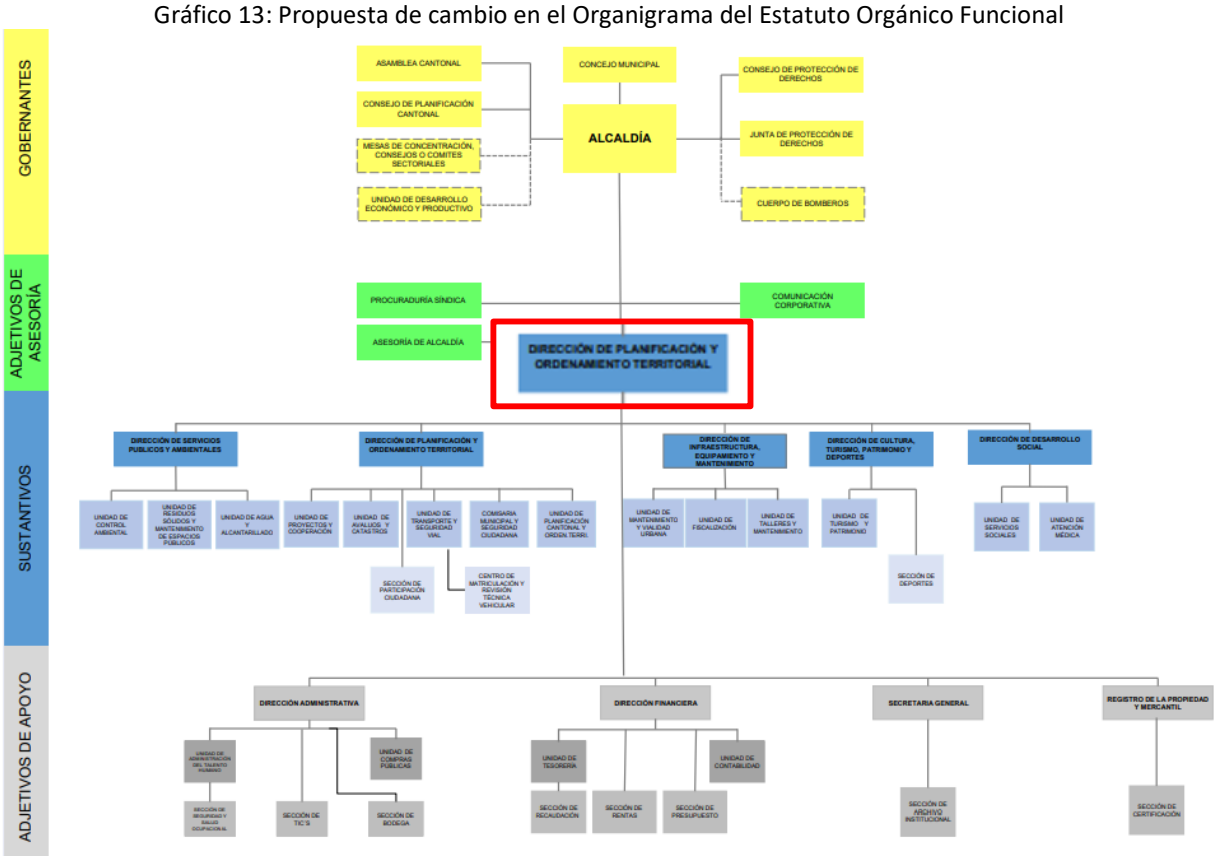
- El estatuto orgánico de procesos institucional no establece procesos para la generación de productos de cada dirección y unidad.
- La formulación de los planes de riesgo cantonal, así como el monitoreo y la gestión de riesgo se encuentra en la Unidad de Control Ambiental.
- La Dirección de Planificación tiene un nivel ejecutor y no asesor, por lo que no existe un anclaje técnico dentro del nivel asesor municipal, ya que únicamente se encuentra fortalecido en la parte legal con la procuraduría sindica.
- Si bien existe una comisaria municipal, esta no tiene la capacidad técnica para realizar control de construcciones o de compatibilidades de uso dentro del territorio.
- No existe una actualización del catastro urbano y rural, además que el catastro rural no se encuentra georreferenciado, siendo este el punto más importante para administrar el territorio.
- La Unidad de proyectos no enfoca los proyectos con cambio climático y gestión de riesgos.
- El cantón Quijos no tiene un sistema de gestión de riesgos.

11.2. Lineamientos para la organización y aplicación del plan.

11.2.1. Organización

Para la organización es importante recomendar una de las falencias halladas en el PDOT, esta es, que la Dirección de Planificación tiene un nivel ejecutor y no asesor, por lo que para solventar esta falencia se propone que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, tenga una función de dualidad entre ser asesor y operador.

Gráfico 13: Propuesta de cambio en el Organigrama del Estatuto Orgánico Funcional



Fuente y elaboración: GADM Quijos, nov 2023

Además, dentro del nivel asesor, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, debe asumir, registros de la resolución de problemas y los nexos entre la autoridad, concejales y ciudadanía, el nivel asesor también tendría la función de realizar análisis, consulta, orientación y seguimiento general de los objetivos de gestión y de los proyectos de relevancia cantonal que se pretendan implementar en el territorio.

Se recomienda que el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicite dos reuniones al año del consejo de planificación cantonal, con la finalidad de socializar los seguimientos internos realizados y el cumplimiento de los objetivos del presente plan, y de los objetivos macro establecidos en el PDOT.

Ya bajo el nivel operativo la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial tendría que realizar las siguientes actividades:

- Aumentar la capacidad técnica de la Comisaria Municipal y de ser posible crear una comisaria de construcciones.
- Establecer por ordenanza la creación del sistema cantonal de riesgos, donde se cree la Unidad de Gestión de Riesgos, subordinado a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Establecer una base de datos de construcciones seguras y trámites realizados, espacialmente los relacionados a permisos de construcción y edificaciones.
- Ordenar mediante resolución administrativa la iimplementación de los ejes de Gestión de Riesgo, y cambio climático en todos los proyectos de obra que realicen las instituciones públicas.

- Generar una matriz de seguimiento y control de la ejecución de los planes parciales y espaciales determinados en el presente instrumento.
- Establecer los procesos en conjunto con la dirección administrativa para la respuesta a los diferentes trámites, en concordancia con los tiempos determinados en el Código Orgánico Administrativo.
- Del seguimiento, control y evaluación de la ejecución del PUGS se deberá encargar la unidad de planificación.
- En cuanto a los perfiles de puesto, se recomienda que además de los perfiles técnicos como, Ing. Civil, arquitecto, geógrafo, gomeros o urbanista, se adicione el perfil de un abogado experto en planificación territorial.

En referencia a los cargos por unidad se recomienda que mínimo se debe considerar lo siguiente:

Tabla 156: Cargos mínimos recomendables por Unidad.

Unidad	Cargo	Tareas dentro del PUGS
Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial	Director de planificación y ordenamiento territorial	Asesor de alcaldía y encargado general del seguimiento y ejecución del PUGS.
Unidad de Proyectos y Cooperación	Jefe de proyectos	Generar lineamientos administrativos para la creación de una base de datos de la infraestructura municipal y del seguimiento a la ejecución de proyectos y cumplimiento de los mismos.
	Especialista en proyectos de arquitectura y urbanismo	Encargado de formulación de proyectos y alimentador de parte de la información para la base de datos municipal.
	Especialista en infraestructura	Apoyo en la formulación de proyectos y coautor de los mismos, alimentador de parte de la información para la base de datos municipal.
	Especialista en gestión social y Cooperación	Encargado de integrar los ejes de gestión de riesgos y cambio climático en los proyectos, en coordinación con los otros especialistas.
Unidad de Avalúos y Catastros	Especialista en Avalúos y catastros	Administra y proporciona los insumos principales para la gestión del territorio, además forma parte de la cadena de formación de la base de datos de infraestructura municipal.
Unidad de Transporte y seguridad vial	Especialista en planificación de tránsito y movilidad	Encargado de formulación del plan de movilidad, seguimiento y generación de insumos para base de datos sobre tránsito y movilidad que deberán anexarse a la base de datos general.
Comisaria Municipal y Seg. Ciudadana	Comisario Municipal	Encargado de la parte sancionadora de procesos administrativos.
	Comisario de construcciones	Formulación de procesos sancionadores como parte instructora.
	Especialista en arquitectura y cimentación	Encargado del control de las construcciones, vigilancia territorial e inicio de procesos sancionadores.
Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial	Planificador urbano y rural	Principal encargado de la ejecución del PUGS, funcionario principal en la emisión de tramites ciudadanos y realiza las actividades seguimiento al cumplimiento del documento.
	Especialista en planificación y control territorial	Coparticipe en la ejecución del PUGS, encargado del seguimiento para el cumplimiento general del PDOT y modelos de desarrollo, emite permisos y

Unidad	Cargo	Tareas dentro del PUGS
		autorizaciones para actividades ciudadanas, de acuerdo a la compatibilidad de uso.
	Especialista en Sistema de Información Geográfica, Geomática y programación	Administrador principal de las bases de datos municipales (territorial y de infraestructura), establece los estándares de información, y apoya a la generación de proyectos y tareas de los especialistas.
Unidad de Gestión de riesgo	Especialista en gestión de riesgos	Emite lineamientos sobre la gestión de riesgos en el territorio, evalúa la pertinencia de obras de mitigación en proyectos municipales, crea y administra el sistema de riesgo cantonal, otorga certificaciones sobre límites a las actividades en función del nivel de riesgo.
Dirección de Infraestructura, equipamiento y mantenimiento	Director de Infraestructura, equipamiento y mantenimiento	Coasesora a la máxima autoridad, ejecutor de los proyectos municipales y dispone a sus unidades.
Unidad de mantenimiento y vialidad urbana	Especialista en Infraestructura y manejo de base de datos	Ejecutor o fiscalizador de proyectos y generador de bases de datos vectorial y de información generada (área intervenida, costos finales, dimensiones), para ser entregado al especialista de SIG, para la base de datos de infraestructura.
Dirección de Servicios públicos y ambientales	Director de Servicios públicos y ambientales	Coasesora a la máxima autoridad, ejecutor de los proyectos municipales y dispone a sus unidades.
Unidad de control ambiental	Especialista en patrimonio ambiental, calidad ambiental y cambio climático	Generador de datos referidos a espacios patrimoniales, áreas de sensibilidad ecológica, proporciona información para la generación de bases de datos de recolección de desechos sólidos y apoya en la implementación del factor cambio climático en la formación de proyectos.
Unidad de agua y alcantarillado	Especialista en infraestructura de saneamiento y manejo de base de datos	Ejecutor o fiscalizador de proyectos y generador de bases de datos vectorial y de información generada (área intervenida, costos finales, dimensiones), para ser entregado al especialista de SIG, para la base de datos de infraestructura.
Dirección Administrativa	Director Administrativo	Apoyo a la máxima autoridad y dispone de las unidades de apoyo institucionales para ejecución del PUGS.
Unidad de Tecnologías Información y Comunicación TIC´s	Especialista en manejo de base de datos, administración de páginas web, programación de web server y lenguajes de programación.	Apoyo al administrador de las bases de datos, gestiona el funcionamiento del Sistema de Información Local y encargado de la difusión para todas las demás entidades municipales y ciudadanía.
Procuraduría Síndica	Abogado especialista en Gobiernos Autónomos Descentralizados.	Asesora a la máxima autoridad y apoya en los procedimientos de legalización y titulación de espacios públicos y privados.

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Estas recomendaciones deberán ser consideradas durante la actualización del estatuto orgánico de procesos, considerando que los perfiles profesionales y las actividades específicas, deberán obedecer a un estudio exhaustivo de la administración y a las necesidades del Gobierno Municipal, pues el cumplimiento del PUGS no serían las únicas tareas y responsabilidades que podrían tener estos cargos sugeridos.

11.2.2. Acciones para la aplicación del PUGS

Las acciones para la aplicación del plan son importantes considerando que estas serán claves para que se pueda llevar a cabo con una planificación establecida, entre las actividades prioritarias a realizar se enlistan las siguientes:

- Seguimiento de los proyectos planteados en el PDOT y PUGS, especialmente los planteados en el acápite 10.5. del presente Plan.
- Generar una planificación interna y una priorización para el desarrollo de los Planes Parciales y Planes Espaciales determinados en el presente plan.
- Establecer un sistema de actualización permanente del catastro urbano y rural, además lograr una actualización optima del catastro rural, para establecer las condiciones prediales, por lo que se debe ejecutar el proyecto planteado en el PDOT.
- Establecer una hoja de ruta con instituciones como el Ministerio del Ambiente, Agua Y Transición Ecológica MAATE y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, para el tratamiento de las edificaciones y asentamientos humanos que se encuentran intersecando con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, siendo necesario resolver, las afectaciones que se dan a los propietarios de estos predios, mediante el otorgamiento de beneficios e incluso el replanteamiento de los límites de los Parques Nacionales en estos sectores de conflicto, especialmente de las zonas densamente poblados en San Francisco de Borja, Cuyuja y Papallacta.
- Generar un modelo de base de datos digital, por medio del uso de herramientas ODK y SIG, entre planificación territorial y planificación urbana, para iniciar el levantamiento de construcciones seguras.
- Generar un modelo de base de datos digital, por medio del uso de herramientas ODK y SIG, con la dirección de planificación, participación ciudadana y desarrollo social para iniciar el levantamiento de información de física, social, económica y legal de los asentamientos de hecho en los asentamientos humanos definidos.
- Es recomendable que las direcciones de Servicios públicos y ambientales e Infraestructura, generar una base de datos estandarizada, sobre las intervenciones obras y mantenimientos y creando un inventario detallado de la infraestructura existente en el territorio.

Considerando que la ordenanza que aprueba el PDOT y PUGS, establece el uso de los dos instrumentos de gestión y que el cambio de unidades, perfiles y funciones del personal no son materia de análisis del mismo, se recomienda que una vez aprobada la ordenanza, se realicen los estudios para la reforma al Estatuto orgánico de procesos de la administración municipal y se apliquen y mejoraren las recomendaciones establecidas en este capítulo.

12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Asamblea Nacional, (2009). *Ley de Minería.* Recuperado de: https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Ley-de-Mineria.pdf

Asamblea Nacional, (2016). *Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo.* Recuperado de: https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf

Arq. F Pauta, (2013). *Ordenación Territorial y Urbanística: Un camino para su aplicación en el Ecuador*, U Cuenca-Ecuador.

Consejo Técnico de Uso y Gestion del Suelo (2020). *RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020-* Recuperado de: https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2020/09/resoluci%C3%B3n_nro._005_ctugs_2020_norma_t%C3%A9cnica_pugs.pdf

GAD Municipal de Quijos, (2014). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quijos.* Recuperado de: https://info.napo.gob.ec/wp-content/uploads/2022/06/podtGadmQuijos.pdf

GAD Municipal de Quijos, (2015). *Ordenanza-No-17- Límites Urbanos, 2015.* Recuperado de: https://quijos.gob.ec/wp-content/uploads/gaceta/ordenanzas/2014-2019/Ordenanza-No-17-limites-Urbanos-2015.pdf

GAD Municipal de Quijos, (2021). *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Quijos.*

GAD Municipal de Quijos, (2019). *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quijos.*

GAD Municipal de Quijos, (2022). *Ordenanza que aprueba y pone en vigencia el Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019-2023 y el Plan De Uso Y Gestión Del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.* Recuperado de: https://quijos.gob.ec/wp-content/uploads/gaceta/ordenanzas/2019-2023/20-Ordenanza-Que-Pone-En-Vigencia-El-Pdyot-2019-2023-Y-El-Pug-2021-2033-Del-Gad-Municipal-Quijos.pdf

GAD Municipal de Quijos, (2022). *Ordenanza que aprueba y pone en vigencia el Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019-2023 y el Plan De Uso Y Gestión Del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.* Recuperado de: https://quijos.gob.ec/wp-content/uploads/gaceta/ordenanzas/2019-2023/21-Ordenanza-Que-Aprueba-La-Alineacion-Pdot-2019-%E2%80%93-2023-Y-Pugs-2021.pdf

GAD Municipal de Quijos, (2023). *Ordenanza reformatoria a la ordenanza que aprueba y pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, del 15 de marzo de año 2022.* Recuperado de: https://quijos.gob.ec/wp-content/uploads/ORDENANZA-REFORMATORIA-A-LA-ORDENANZA-QUE-APRUEBA-Y-PONE-EN-VIGENCIA-EL-PDOT-.-PUGS-legalizada.pdf

Superintendencia de Ordenamiento Territorial, (2018). *Reglamento a la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo.* Recuperado de: https://intranet.sot.gob.ec/intranet/wp-content/uploads/2019/10/Reglamento-a-la-Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo.pdf