

PUGS



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDIA 2023 - 2027

Plan de uso y gestión de suelo

ACTUALIZACIÓN 2023-2031

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO





PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

ACTUALIZACIÓN 2023-2031

Equipo consultor

Msc. Arq. Marco Jácome Guayaquil

Msc. Arq. Diana Orellana Valdez

Msc. (c) Ing. Geógrafa Karla Aguilera Albán

Msc. Abg. Mauricio Zambrano Cerda

Arq. Javier Crisanto Guanochanga



ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	11
1.1.	ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021, Y SU REFORMA 2022.....	12
1.1.1.	CLASIFICACIÓN DE SUELO 2021, Y REFORMA 2022 - LÍMITES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES.....	12
1.1.2.	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO 2021, Y REFORMA 2022	14
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO 2021, Y REFORMA 2022	14
	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL 2021, Y REFORMA 2022.....	16
1.1.3.	HALLAZGOS DEL ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE -PUGS 2021, y reforma 2022	21
2.	COMPONENTE ESTRUCTURANTE PUGS 2023-2031	23
2.1.	ESTRUCTURA URBANO – RURAL	23
2.1.1	ARTICULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	23
	VISIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	23
	OBJETIVOS DE DESARROLLO	23
	APROVECHAMIENTO RESPONSABLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y GARANTÍA DE LA SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL.....	23
	REDUCCIÓN DE INEQUIDADES TERRITORIALES	24
	REDUCCIÓN DE INEQUIDADES SOCIALES Y FOMENTO CULTURAL.....	24
	IMPULSO A LA PRODUCTIVIDAD Y TURISMO SOSTENIBLE	24
	ARTICULACIÓN DE LA GESTIÓN TERRITORIAL.....	24
	MODELO TERRITORIAL DESEADO DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027.....	24
	Sistema de Infraestructura Hidráulica y Regeneración Urbana:.....	25
	Estructura de Conectividad Vial:.....	25
	Zonas de Desarrollo Urbano y de Servicios Comunitarios:	26
	Proyectos Estratégicos y Obras Emblemáticas:	26
	Conservación Ambiental y Gestión de Áreas Naturales:	26
	Visión de Sostenibilidad y Equilibrio Territorial:	26
2.1.2	SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE CENTRALIDADES URBANAS Y RURALES	26



2.2	REVISIÓN Y AJUSTE DE LÍMITES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y LAS CABECERAS PARROQUIALES	28
2.2.1.	NIVELES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	28
	TABACUNDO.....	29
	PARROQUIA MALCHINGÚ	36
	PARROQUIA TOCACHI.....	39
	PARROQUIA LA ESPERANZA.....	42
	PARROQUIA TUPIGACHI.....	45
2.2.2.	EDIFICABILIDAD	50
A.	REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	65
	CONECTIVIDAD Y TELECOMUNICACIONES	65
	SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	66
	COBERTURA DE AGUA POTABLE	67
	SISTEMA DE ALCANTARILLADO.....	70
	SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA	72
2.2.3.	ANÁLISIS DE DENSIDADES POBLACIONALES (PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS) ...	73
	DENSIDAD POBLACIONAL.....	73
	PROYECCIÓN POBLACIONAL	77
2.3	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA CAPACIDAD DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE.....	78
2.3.1.	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	78
2.3.2.	ÁREAS VERDES URBANAS.....	92
2.3.3.	RED VIAL URBANA.....	94
2.3.4.	MOVILIDAD Y TRANSPORTE	98
2.4	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTALES, PAISAJÍSTICAS, PATRIMONIALES, RIESGOS NATURALES-ANTRÓPICOS, EXTRACTIVAS Y PRODUCTIVAS.....	101
2.4.1.	ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS	101
2.4.2	ÁREAS PATRIMONIALES	103
	Parque Arqueológico Cochabamba	106
2.4.3	RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS.....	107
	Flujos de lahares	107
	Amenaza por deslizamientos	108
	Susceptibilidad a inundaciones	109



Riesgos Agroclimáticos.....	110
2.4.4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	111
2.4.5. ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, EXTRACTIVAS Y DE SERVICIOS.....	113
ACTIVIDADES ECONÓMICAS URBANO Y RURAL	113
USOS DE SUELO EN ÁREA URBANA.....	115
USOS DE SUELO EN ÁREA RURAL	119
2.5 CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL	121
2.5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	123
2.5.2. SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL.....	125
2.6 PARÁMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELOS RURALES DE EXPANSIÓN URBANA O DESARROLLO DE SUELO URBANO	130
2.7 TRAMA URBANA Y CARTOGRAFÍA TEMÁTICA	133
2.8 DELIMITACIÓN DE RÍOS, LAGOS Y LAGUNAS	135
3. COMPONENTE URBANÍSTICO PUGS 2023-2031.....	138
3.1 INTRODUCCIÓN	138
ANÁLISIS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021, Y SU REFORMA 2022.....	138
3.2 PROPUESTA COMPONENTE URBANÍSTICO PUGS 2023-2031	146
3.2.1 DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PIT	146
3.2.1.1 DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS	146
ESTRUCTURA PREDIAL URBANA	148
HOT SPOTS URBANOS.....	152
DENSIDAD DE KERNEL URBANA	154
LOTES VACANTES	156
3.2.1.2 DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS RURALES.....	159
MALCHINGUÍ	159
TOCACHI.....	161
LA ESPERANZA.....	163
TABACUNDO.....	165
TUPIGACHI	167
3.2.2 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT URBANOS.....	169
PIT URBANOS MALCHINGUÍ.....	169
PIT URBANOS TOCACHI.....	171
PIT URBANOS LA ESPERANZA	173



PIT URBANOS TABACUNDO	175
PIT URBANOS TUPIGACHI.....	177
3.2.3 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES	179
PIT RURALES MALCHINGUÍ	179
PIT RURALES TOCACHI.....	181
PIT RURALES LA ESPERANZA.....	183
PIT RURALES TABACUNDO.....	185
PIT RURALES TUPIGACHI	187
PIT RURALES DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.....	189
3.2.4 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	190
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS MALCHINGUÍ.....	190
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TOCACHI.....	190
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS LA ESPERANZA.....	191
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TABACUNDO.....	192
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TUPIGACHI.....	192
3.2.5 USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO	193
3.2.5.1 USOS GENERALES DEL SUELO.....	193
3.2.5.2 USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO	193
3.2.6 ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO	203
USOS DE SUELO MALCHINGUÍ.....	203
USOS DE SUELO TOCACHI.....	204
USOS DE SUELO LA ESPERANZA.....	205
USOS DE SUELO TABACUNDO	205
USOS DE SUELO TUPIGACHI.....	206
3.2.7 COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.....	206
3.2.8 PARÁMETROS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.....	211
USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO MALCHINGUÍ.....	211
USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO TOCACHI.....	212
USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO LA ESPERANZA.....	213
USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO TABACUNDO	214
USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO TUPIGACHI.....	216
3.2.9 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	218
ESTÁNDARES DE ESPACIOS PÚBLICOS	218



ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	218
ESTÁNDARES DE PREVISIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	221
ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL PAISAJE	223
ESTÁNDARES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y ECOLÓGICO	223
ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS	223
ESTÁNDARES DE ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO Y ESPACIO PÚBLICO	223
3.2.10 IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA, Y ESPACIOS PÚBLICOS.....	224
3.2.11 DETERMINACIÓN DE SISTEMAS VIALES Y COMPLEMENTARIOS	228
3.2.12 DETERMINACIÓN DE SISTEMAS DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO ACORDE AL EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS DE MOVILIDAD PREVISTOS	230
SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO MALCHINGUÍ.....	230
SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO TOCACHI.....	231
SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO LA ESPERANZA	232
SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO TABACUNDO	233
SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO TUPIGACHI.....	235
3.2.13 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	236
3.2.14 IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO SUJETOS A DECLARATORIAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	239
3.2.15 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	240
3.2.16 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	241
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.....	241
PAGO	242
FÓRMULA DE COBRO	244
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	245
DECLARACION DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.....	247
DECLARACION DE ZONA ESPECIAL DE INTERES SOCIAL	248
BIBLIOGRAFÍA.....	250



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Clasificación de suelo según PUGS 2021.....	13
Figura 2: Subclasificación del suelo urbano 2021.....	14
Figura 3: Subclasificación de suelo rural 2021.....	16
Figura 4: Modelo Territorial Deseado PDOT 2024-2027.....	25
Figura 5: Concentración de construcciones en las centralidades urbanas y rurales.....	27
Figura 6: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Tabacundo.....	35
Figura 7: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Malchinguí.....	39
Figura 8: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Tocachi.....	42
Figura 9: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana La Esperanza.....	45
Figura 10: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Tupigachi.....	48
Figura 11: Lotes vacantes en el área urbana por parroquia.....	49
Figura 12: Número de pisos del área urbana por parroquia.....	51
Figura 13: Tipología de implantación de la edificación en el área urbana por parroquia.....	52
Figura 14: Cobertura Eléctrica del Cantón Pedro Moncayo.....	67
Figura 15: Cobertura de agua potable en el cantón.....	69
Figura 16: Cobertura del sistema de alcantarillado en el cantón Pedro Moncayo.....	71
Figura 17: Zonas Censales de Pedro Moncayo.....	74
Figura 18: Densidad de población por hectárea en zona urbana.....	76
Figura 19: Radios de cobertura de Equipamientos de Administración.....	79
Figura 20: Radios de cobertura del Equipamiento de Bienestar y Asistencia Social.....	80
Figura 21: Radios de cobertura del Equipamiento de Comercio y Servicio.....	81
Figura 22: Radios de cobertura del Equipamiento de Culto.....	82
Figura 23: Radios de cobertura del Equipamiento de Cultural.....	83
Figura 24: Radios de cobertura del Equipamiento de Educación.....	84
Figura 25: Radios de cobertura del Equipamiento de Recreación y Deporte.....	85
Figura 26: Radios de cobertura del Equipamiento de Salud.....	86
Figura 27: Radios de cobertura del Equipamiento de Seguridad.....	87
Figura 28: Radios de caminabilidad/transitabilidad de equipamientos según su escala.....	89
Figura 29: Radios de caminabilidad de los equipamientos educativos según su escala.....	90
Figura 30: Radios de caminabilidad de los equipamientos recreativos según su escala.....	91
Figura 31: Red propuesta en Plan Vial y red vial existente.....	95
Figura 32: Jerarquía vial urbana existente.....	96
Figura 33: Siniestros de tránsito.....	97
Figura 34: Rutas y cobertura del transporte en el Cantón Pedro Moncayo.....	99
Figura 35: Áreas de Conservación y Uso Sostenible ACUS del cantón Pedro Moncayo.....	102
Figura 36: Localización de bienes patrimoniales del cantón Pedro Moncayo.....	105
Figura 37: Localización del parque arqueológico Cochasquí.....	107
Figura 38: Peligro volcánico por flujo de lahares del volcán Cayambe.....	108
Figura 39: Amenaza por deslizamientos.....	109
Figura 40: Susceptibilidad a inundaciones.....	110
Figura 41: Riesgos Agroclimáticos.....	111
Figura 42: Concesiones mineras en el cantón Pedro Moncayo.....	112



Figura 43: Intensidad de comercio según levantamiento	116
Figura 44: Levantamiento de usos de suelo en Tabacundo	118
Figura 45: Detalle de usos de suelo en Tabacundo	119
Figura 46: Catastro Florícola histórico del cantón Pedro Moncayo.....	120
Figura 47: Clasificación del Suelo 2023-2031	125
Figura 48: Suelo rural de expansión urbana contenido en el PUGS 2021 y suelo rural de expansión urbana autorizado por el MAG.....	126
Figura 49: Subclasificación del suelo urbano 2023-2031.....	128
Figura 50: Subclasificación de suelo rural cantonal 2023-2031	129
Figura 51: Planes parciales de transformación a suelo urbano	130
Figura 52: Trama urbana sobre clasificación de suelo urbano	134
Figura 53: Delimitación de ríos, lagos y lagunas	135
Figura 54: Red de ríos y quebradas Tabacundo	136
Figura 55: Comparativa de PIT de regulación urbana y PIT de análisis urbano	140
Figura 56: PIT rurales de producción - Ordenanza 2021.....	141
Figura 57: Normativa urbanística del suelo agrícola habitacional	141
Figura 58: Zonas Periurbanas destinadas a PITs rurales de suelo rural agrícola habitacional	142
Figura 59: Actividades de acuerdo a uso pormenorizado - Ordenanza 2021	145
Figura 60: Estructura Predial Urbana	149
Figura 61: Lotes urbanos por rango de superficie	151
Figura 62: Hot Spot Urbanos.....	153
Figura 63: Densidad de Kernel Urbana.....	155
Figura 64: Lotes Vacantes en Zona Urbana.....	158
Figura 65: Análisis de la Zona Rural de Malchinguí	160
Figura 66: Análisis de la Zona Rural de Tocachi.....	162
Figura 67: Análisis de la Zona Rural de La Esperanza.....	164
Figura 68: Análisis de la Zona Rural de Tabacundo.....	166
Figura 69: Análisis de la Zona Rural de Tupigachi	168
Figura 70: PIT Urbanos Malchinguí.....	169
Figura 71: PIT Urbanos Tocachi	171
Figura 72: PIT Urbanos La Esperanza.....	173
Figura 73: PIT Urbanos Tabacundo	175
Figura 74: PIT Urbanos Tupigachi	177
Figura 75: PIT Rurales Malchinguí.....	179
Figura 76: PIT Rurales Tocachi	181
Figura 77: PIT Rurales La Esperanza	183
Figura 78: PIT Rurales Tabacundo	185
Figura 79: PIT Rurales Tupigachi.....	187
Figura 80: PIT de Protección y Aprovechamiento Extractivo	189
Figura 81: Densidad poblacional de los PIT	222
Figura 82: Sistema de equipamientos actuales y propuestos	227
Figura 83: Sistemas Viales Actuales y ejes estratégicos Propuestos	229
Figura 84: Sistemas Propuestos para Malchinguí	231
Figura 85: Sistemas Propuestos para Tocachi	232
Figura 86: Sistemas Propuestos para La Esperanza.....	233



Figura 87: Render referencial parque El Pimán.....	234
Figura 88: Sistemas Propuestos para Tabacundo	235
Figura 89: Sistemas Propuestos para Tupigachi	236
Figura 90: Zonas para Viviendas de Interés Social	238
Figura 91: Identificación preliminar de Asentamientos Humanos de Hecho.....	240
Figura 92: Zonas para Planes Urbanísticos Complementarios	241
Figura 93: PIT Urbanos con concesión onerosa.....	243
Figura 94: PIT Rurales con concesión onerosa.....	244
Figura 95: Unidades de Actuación Urbanística.....	246
Figura 96: Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.....	248
Figura 97: Declaración de Zona Especial de Interés Social	249

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Clasificación del suelo 2021.....	13
Cuadro 2: Subclasificación de suelo urbano 2021	15
Cuadro 3: Subclasificación del suelo rural, 2021	17
Cuadro 4: Nivel de ocupación del suelo - Tabacundo	29
Cuadro 5: Clasificación de rangos de ocupación de Tabacundo	34
Cuadro 6: Nivel de ocupación del suelo - Malchinguí	36
Cuadro 7: Clasificación de rangos de ocupación de Malchinguí.....	38
Cuadro 8: Nivel de ocupación del suelo - Tocachi.....	39
Cuadro 9: Clasificación de rangos de ocupación de Tocachi	41
Cuadro 10: Nivel de ocupación del suelo - La Esperanza.....	42
Cuadro 11: Clasificación de rangos de ocupación de La Esperanza	44
Cuadro 12: Nivel de Ocupación de Suelo - Tupigachi	45
Cuadro 13: Clasificación de rangos de ocupación de Tupigachi	47
Cuadro 14: Número y porcentaje de lotes edificados según número de pisos en área urbana por parroquia	50
Cuadro 15: Situación actual de la edificabilidad por manzana.....	53
Cuadro 16: Grado de edificabilidad por parroquia.....	64
Cuadro 17: Conectividad y Telecomunicaciones por áreas en el Cantón Pedro Moncayo	65
Cuadro 18: Energía Eléctrica en el Cantón Pedro Moncayo.....	66
Cuadro 19: Agua Potable en el cantón Pedro Moncayo	68
Cuadro 20: Sistema de alcantarillado en el Cantón Pedro Moncayo	70
Cuadro 21: Sistema de recolección de basura en el cantón Pedro Moncayo.....	72
Cuadro 22: Definiciones que utiliza el INEC para aplicar el censo de población	73
Cuadro 23: Densidad Poblacional.....	75
Cuadro 24: Tasa de crecimiento intercensal del cantón.....	77
Cuadro 25: Proyección poblacional cantonal	77
Cuadro 26: Equipamientos en el área urbana	78
Cuadro 27: Red vial cantonal urbana por Parroquia.....	94
Cuadro 28: Rutas y cobertura del transporte en el Cantón Pedro Moncayo	98
Cuadro 29: Bosques y vegetación protectores	101
Cuadro 30: Áreas de conservación PSB	101



Cuadro 31: Bienes de Interés Patrimonial.....	103
Cuadro 32: Bienes Inventariados	104
Cuadro 33: Concesiones mineras en el cantón Pedro Moncayo.....	112
Cuadro 34: Población económicamente activa (PEA) área urbana	114
Cuadro 35: Población económicamente activa (PEA) área rural.....	114
Cuadro 36: Clasificación de jerarquías viales respecto a la diversidad de usos	115
Cuadro 37: Número de predios y de superficie según cantidad de usos registrados por predio en el área urbana.....	117
Cuadro 38: Crecimiento de florícolas por parroquia.....	119
Cuadro 39: Procesos administrativos sancionatorios realizados por la SOT	122
Cuadro 40: Clasificación de suelo 2023-2031	124
Cuadro 41: Autorizaciones de transformación de suelo emitidas por la Autoridad Agraria Nacional	125
Cuadro 42: Subclasificación del suelo urbano cantonal 2023-2031	127
Cuadro 43: Subclasificación de suelo rural cantonal 2023-2031	129
Cuadro 44: Planes parciales de transformación a suelo urbano	131
Cuadro 45: PIT urbanos - Ordenanza 2021	138
Cuadro 46: PIR rurales - Ordenanza 2021.....	139
Cuadro 47: Zonificación Urbana – Ordenanza 2021	143
Cuadro 48: Zonificación Rural – Ordenanza 2021	143
Cuadro 49: Distribución de predios urbanos por rango de superficie	150
Cuadro 50: Descripción de PIT urbanos Malchinguí	170
Cuadro 51: Descripción de PIT urbanos Tocachi.....	172
Cuadro 52: Descripción de PIT urbanos La Esperanza	174
Cuadro 53: Descripción de PIT urbanos Tabacundo.....	176
Cuadro 54: Descripción de PIT urbanos Tupigachi.....	178
Cuadro 55: Descripción de PIT rurales Malchinguí	180
Cuadro 56: Descripción de PIT rurales Tocachi.....	182
Cuadro 57: Descripción de PIT rurales La Esperanza	184
Cuadro 58: Descripción de PIT rurales Tabacundo.....	186
Cuadro 59: Descripción de PIT rurales Tupigachi.....	188
Cuadro 60: Descripción de PIT de protección y aprovechamiento extractivo	189
Cuadro 61: Tratamientos urbanísticos Malchinguí.....	190
Cuadro 62: Tratamientos urbanísticos Tocachi	190
Cuadro 63: Tratamientos urbanísticos La Esperanza	191
Cuadro 64: Tratamientos urbanísticos Tabacundo	192
Cuadro 65: Tratamientos urbanísticos Tupigachi.....	192
Cuadro 66: Usos de suelo Malchinguí.....	203
Cuadro 67: Usos de suelo Tocachi	204
Cuadro 68: Usos de suelo La Esperanza.....	205
Cuadro 69: Usos de suelo Tabacundo	205
Cuadro 70: Usos de suelo Tupigachi	206
Cuadro 71: Compatibilidad de Usos de Suelo	207
Cuadro 72: Asignación de usos y ocupación Malchinguí.....	211
Cuadro 73: Asignación de usos y ocupación de suelo Tocachi.....	212
Cuadro 74: Asignación de usos y ocupación La Esperanza	213



Cuadro 75: Asignación de usos y ocupación de suelo Tabacundo.....	214
Cuadro 76: Asignación de usos y ocupación de suelo Tupigachi.....	216
Cuadro 77: Estándares de equipamiento público para el Cantón Pedro Moncayo	218
Cuadro 78: Equipamientos del cantón	224
Cuadro 79: Equipamientos de la Parroquia Tabacundo.....	224
Cuadro 80: Equipamientos de la Parroquia Malchinguí	225
Cuadro 81: Equipamientos de la Parroquia Tocachi.....	225
Cuadro 82: Equipamientos de la Parroquia La Esperanza	226
Cuadro 83: Equipamientos de la Parroquia Tupigachi.....	226
Cuadro 84: Cobertura vial urbana del Cantón	228
Cuadro 85: Infraestructura Vial complementaria Propuesta.....	228

1. INTRODUCCIÓN

En el Ecuador, el ordenamiento territorial se encuentra definido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) como el “proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de objetivos de desarrollo” (LOOTUGS, 2016, art. 9). Esta conceptualización resalta un enfoque integral que busca articular las dimensiones sociales, económicas, ambientales y político-institucionales, promoviendo un desarrollo territorial equilibrado y sostenible.

La Constitución de la República del Ecuador (2008, art. 264) otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales (GAD municipales) la competencia exclusiva para “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”. En este marco, la LOOTUGS establece los principios y las normas generales que regulan el ejercicio de esta competencia, asegurando que las municipalidades se conviertan en actores clave para la estructuración y gestión del territorio.

La gran visión de la planificación orientada al desarrollo se viabiliza a través del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) que constituye el instrumento estratégico que tiene como objetivo principal territorializar la planificación, garantizando la compatibilización, armonización y regulación de las actividades, decisiones y recursos disponibles, conforme a los principios del desarrollo sostenible (COPFP, 2010, art. 41). Este instrumento se complementa con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), que opera como el componente operativo encargado de regular y gestionar el uso, la ocupación y la transformación del suelo, en coherencia con la visión de desarrollo y el modelo territorial proyectado para el cantón.

El PUGS se estructura en dos componentes esenciales:

1. Componente estructurante: Se formulan las propuestas de largo plazo, enmarcadas en el modelo territorial deseado, alineando las decisiones estratégicas con los objetivos de planificación territorial.
2. Componente urbanístico: Este componente establece la normativa urbanística local, definiendo las determinantes de uso y ocupación del suelo, las regulaciones específicas, y los instrumentos de gestión necesarios para garantizar la aplicación efectiva de las políticas públicas y la sostenibilidad de las intervenciones en el territorio.

En la presente fase de consultoría de desarrollará la actualización del componente estructurante del PUGS, que a partir del diagnóstico del sistema de Asentamientos Humanos y del diagnóstico estratégico del PDOT, amplía a mayor nivel de detalle, lo referente a la estructura urbano-rural, equipamiento, jerarquía vial, gestión de riesgos, usos de suelo y características de ocupación; análisis que guiará el proceso de clasificación y subclasificación del suelo.

Los contenidos que se desarrollan son coherentes con lo determinado en el Art. 13 del Reglamento a la LOOTUGS y el Art. 18 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 para la aprobación del PUGS.

1.1. ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021, Y SU REFORMA 2022

El Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021 se aprueba mediante *la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Moncayo en el año 2021*, y es reformada en el 2022. El documento aprobado expone un análisis de diagnóstico general del territorio, enfoque cantonal integral, asentimientos humanos y articulaciones de escala provincial, cantonal y parroquial.

El desarrollo del componente estructurante está ligado al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal en donde se evidencia el análisis de la estructura urbano rural con su respectiva clasificación y subclasificación del suelo basadas en las ordenanzas de límites urbanos aprobadas en 2013 y 2019.

1.1.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO 2021, Y REFORMA 2022 - LÍMITES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES

Una vez realizado el análisis de la información proporcionada, se evidencia que la clasificación de suelo de 2021 ratifica los límites urbanos de Tabacundo, Malchinguí, Tocachi, La Esperanza, y Tupigachi, considerada según la ordenanza de límites cantonales de 2019. De acuerdo a la argumentación para la delimitación de los límites urbanos y la clasificación de suelo del 2021 es importante subrayar el criterio que indica que “(...) *no existe un nivel aceptable de consolidación y que aún el área urbana delimitada se ha incrementado sin observar una lógica de densificación, de acuerdo a intereses políticos o personales de ciertos grupos dedicados a la especulación de tierras*”. En este contexto, la composición urbana-rural del cantón Pedro Moncayo refleja una predominancia del espacio rural, que representa el 96,56% del territorio, en contraste con el área urbana, que abarca apenas el 3,44%. Esta distribución evidencia el carácter eminentemente rural del cantón, lo que subraya la importancia de focalizar políticas de desarrollo y ordenamiento territorial que equilibren las oportunidades y servicios entre las áreas urbanas y rurales. Dentro de este contexto, Tabacundo destaca como la parroquia con mayor proporción de área urbana (61,54%), consolidándose como el principal núcleo urbano-administrativo del cantón, mientras que parroquias como Tupigachi presentan un marcado dominio rural con apenas un 10,31% de su territorio clasificado como urbano.

Las parroquias rurales como Tocachi y Tupigachi, que poseen el mayor porcentaje de territorio rural (72,25% y 89,69% respectivamente), representan un desafío para la planificación territorial, ya que su baja proporción de áreas urbanas limita la concentración de servicios e infraestructura. Sin embargo, estas áreas ofrecen una gran potencialidad para actividades agrícolas, eco-turísticas y conservación ambiental. Por otro lado, parroquias como Malchinguí y La Esperanza, con una proporción intermedia de urbanización (42,81% y 37,61%, respectivamente), presentan oportunidades para desarrollar estrategias de ordenamiento territorial que fortalezcan la conectividad entre sus áreas urbanas y rurales.



Cuadro 1: Clasificación del suelo 2021

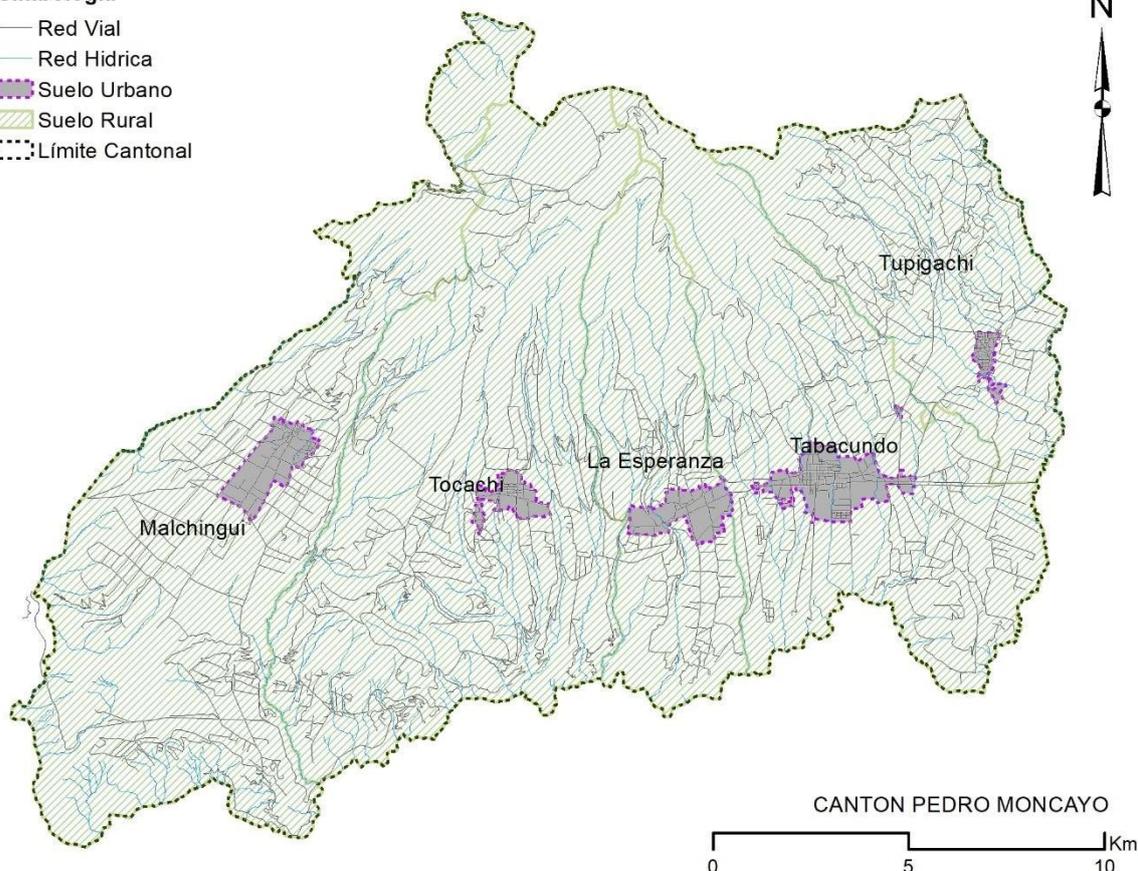
Parroquia		CLASIFICACIÓN		Total	
		Ha	% por parroquia	Ha.	% con relación al cantón
Tabacundo	Urbano	409.71	5.75%	7126.47	21.28%
	Rural	6716.76	94.25%		
Malchingui	Urbano	289.25	3.36%	8605.03	25.70%
	Rural	8315.78	96.64%		
Tocachi	Urbano	134.85	1.4%	9635.11	28.78%
	Rural	9500.26	98.6%		
La Esperanza	Urbano	248.49	6.56%	3789.14	11.32%
	Rural	3540.65	93.44%		
Tupigachi	Urbano	68.00	1.57%	4325.51	12.92%
	Rural	4257.51	98.43%		
TOTAL	Urbano	1150.30	3.44%	33481.26	100%
	Rural	32330.96	96.56%		

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

Figura 1: Clasificación de suelo según PUGS 2021

- Simbología**
- Red Vial
 - Red Hidrica
 - Suelo Urbano
 - Suelo Rural
 - ⋯ Límite Cantonal



Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024



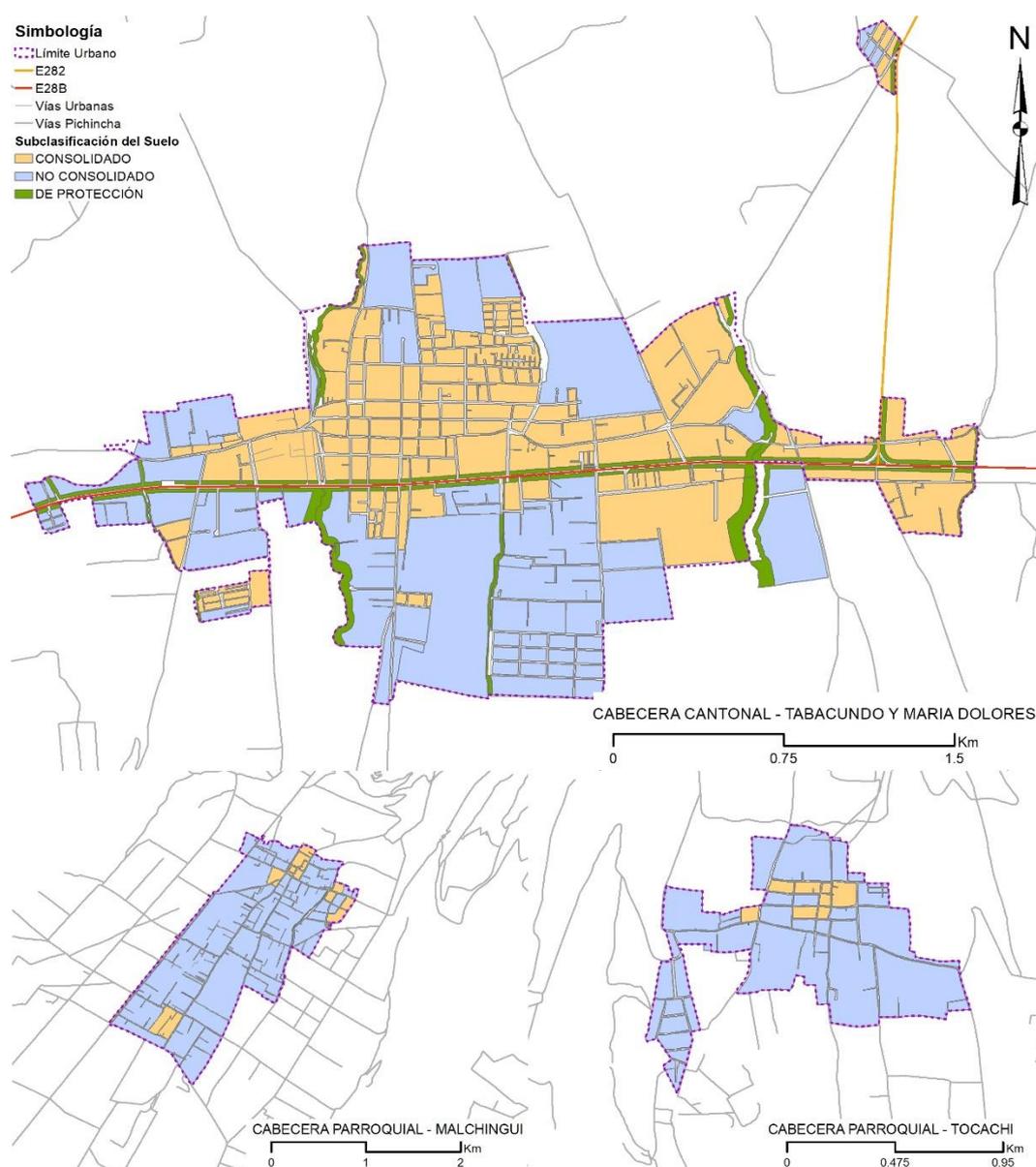
1.1.2. SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO 2021, Y REFORMA 2022

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO 2021, Y REFORMA 2022

El PUGS de 2021 clasifica el suelo urbano en consolidado, no consolidado y de protección, a pesar de que no se exponen los criterios para la delimitación en función de los grados de consolidación, se puede visualizar en las tablas y mapas correspondientes dicha subclasificación.

A continuación, se muestra la subclasificación de suelo propuesta en 2021 en Tabacundo y cada una de las cabeceras parroquiales¹:

Figura 2: Subclasificación del suelo urbano 2021



¹ Por su distancia, se considera a María Dolores como una unidad de análisis diferenciada, a pesar de pertenecer a la parroquia Tabacundo



Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

La subclasificación del suelo urbano en el cantón Pedro Moncayo revela un predominio significativo del suelo urbano no consolidado, que representa el 77,68% (761,39 ha) del área urbana total. Este dato refleja un potencial significativo de crecimiento urbano dentro del límite planteado, aunque también plantea retos en términos de regulación para evitar un crecimiento desordenado. Parroquias como Malchinguí (32,25%) y La Esperanza (24,06%) concentran las mayores extensiones de suelo no consolidado, lo que sugiere una necesidad de estrategias específicas para garantizar una urbanización planificada que integre servicios básicos y equipamientos.

El suelo urbano consolidado, que comprende el 22,32% (224,35 ha) del área urbana, se distribuye principalmente en la parroquia Tabacundo, que aporta con el 67,83% de esta subclase. Esto confirma su papel como núcleo urbano más desarrollado del cantón, con mayor densidad de consolidación. En contraste, parroquias como Tocachi y el sector de María Dolores tienen porcentajes mínimos de suelo consolidado (3,42% y 0,66%, respectivamente), lo que refleja su carácter incipiente en términos de consolidación urbana y refuerza la necesidad de fortalecer la dotación de infraestructura y servicios.

El suelo destinado a protección, que representa el 5,81% (44,24 ha) del área urbana, se encuentra mayoritariamente en Tabacundo (63,37%) y La Esperanza (29,98%).

Cuadro 2: Subclasificación de suelo urbano 2021

Parroquia	SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO							
	Consolidado		No Consolidado		Protección		Vías	
	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia
Tabacundo	152.17	67.83%	173.07	22.73%	28.03	63.37%	52.79	43.87%
María Dolores	1.49	0.66%	0.83	0.11%	0.37	0.83%	0.95	0.79%
La Esperanza	30.66	13.67%	183.21	24.06%	13.26	29.98%	21.36	17.75%
Malchinguí	20.08	8.95%	245.54	32.25%	1.11	2.51%	22.52	18.72%
Tocachi	7.68	3.42%	115.84	15.21%	0.05	0.11%	11.28	9.38%
Tupigachi	12.27	5.47%	42.90	5.63%	1.42	3.21%	11.42	9.49%
TOTAL	224.35	100.00%	761.39	100.00%	44.24	100.00%	120.32	100.00%

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor



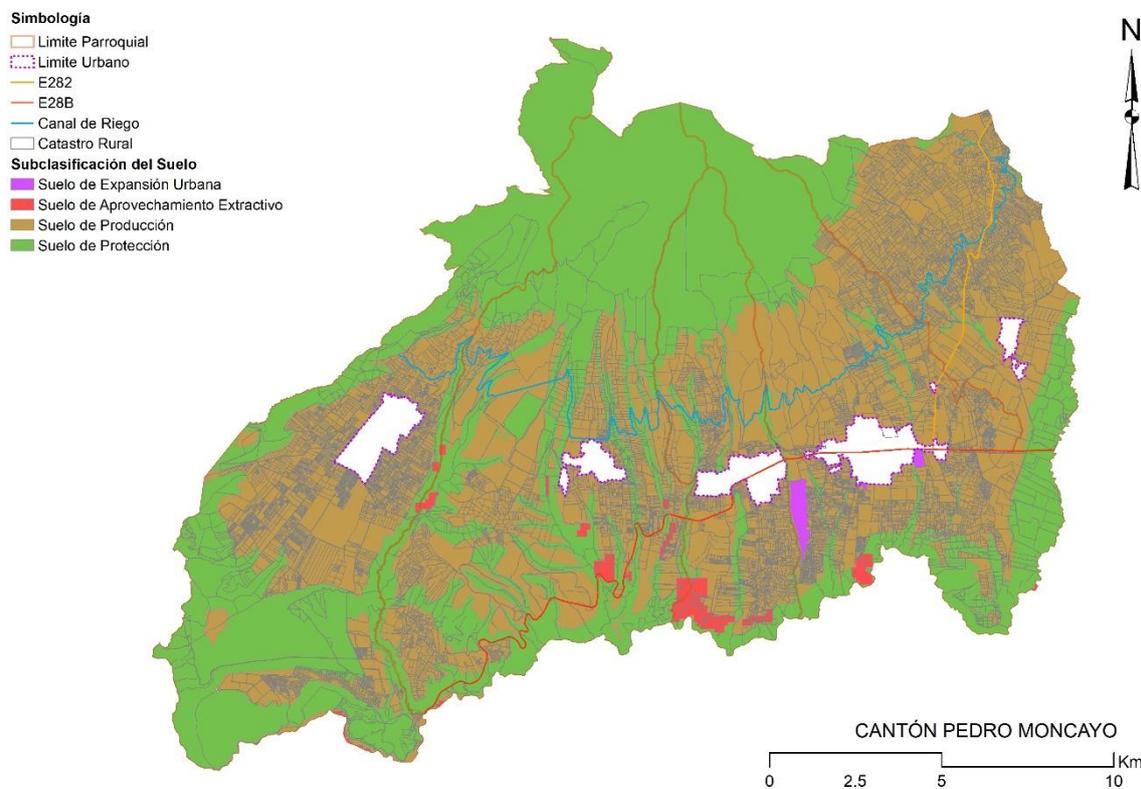
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL 2021, Y REFORMA 2022

Mediante ordenanza del 01 de febrero de 2022, el GAD municipal de Pedro Moncayo, reforma la ordenanza de actualización del PUGS sancionada el 13 de septiembre de 2021, modificando la estructura de la subclasificación de suelo e incrementando el denominado “e) Suelo rural agrícola habitacional” que lo define como “(...) *aquel destinado a desarrollar o consolidar zonas periurbanas en suelos rurales de baja densidad habitacional en las áreas de características agrícolas a través de la implementación de infraestructuras comunitarias, de servicios básicos, de equipamientos, etc. en el mediano y largo plazo.*”. Dicha subclasificación de suelo está fuera del marco legal establecido por la LOOTUGS, ley que de acuerdo a su artículo 19 conceptualiza dentro del área rural únicamente a las siguientes categorías:

- Suelo rural de producción
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo rural de protección

El suelo rural agrícola habitacional a pesar de ser incluido en la subclasificación de suelo no es identificado de manera gráfica, ni contabilizada su extensión, más aún cuando se considera la eliminación de la tabla de subclasificación planteada en 2021, pero la misma no es reemplazada con ningún dato al respecto.

Figura 3: Subclasificación de suelo rural 2021



Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024



La subclasificación del suelo rural de 2021 en el cantón Pedro Moncayo revela una predominancia del suelo destinado a producción, que abarca el 68,12% del territorio rural (17.494,11 ha). Este dato resalta la importancia de las actividades agrícolas y productivas como el principal uso del suelo rural en el cantón. Parroquias como Tabacundo (26,63%) y Tocachi (22,90%) concentran las mayores extensiones de suelo productivo, destacando su relevancia en la economía local.

El suelo rural subclasificado como protección constituye el 56,83% del territorio rural (14.539,81 ha). En esta categoría, Tocachi la lidera con el 37,24% del suelo de protección, seguido por Malchinguí (34,93%). En contraste, parroquias como Tupigachi presentan una proporción significativamente menor (3,73%).

El suelo destinado a aprovechamiento extractivo, aunque representa solo el 1,10% del suelo rural total (281,24 ha), se concentra principalmente en La Esperanza (45,94%) y Tocachi (28,21%). Finalmente, la categoría de expansión urbana, limitada a Tabacundo (100% de las 15,80 ha. en esta categoría), no presenta una argumentación para la toma de decisión respecto a la superficie y delimitación de la misma.

Cuadro 3: Subclasificación del suelo rural, 2021

SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL								
Parroquia	Aprovechamiento Extractivo		Expansión Urbana		Producción		Protección	
	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia
Tabacundo y Maria Dolores	60.04	21.35%	15.80	100.00%	4,658.92	26.63%	1,981.96	13.63%
La Esperanza	129.21	45.94%	0.00	0.00%	1,888.51	10.80%	1,523.04	10.47%
Malchinguí	12.64	4.50%	0.00	0.00%	3,225.06	18.44%	5,078.07	34.93%
Tocachi	79.35	28.21%	0.00	0.00%	4,006.74	22.90%	5,414.17	37.24%
Tupigachi	0.00	0.00%	0.00	0.00%	3,714.88	21.24%	542.58	3.73%
TOTAL	281.24	100.00%	15.80	100.00%	17,494.11	100.00%	14,539.81	100.00%

Nota: Los datos mostrados han sido obtenidos de la cartografía del PUGS 2021, las superficies de estos difieren ligeramente de la ordenanza aprobada y del documento entregado por el equipo consultor autor de dicho plan.

Elaboración: Equipo consultor

En este punto, es importante indicar que el GADM del Cantón Pedro Moncayo tiene un historial de sanciones impuestas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT), mismas que suman un monto de \$ 81.887,50. La mayoría de los procesos iniciados por la autoridad de control tienen una estrecha relación con la subclasificación de suelo, y de manera específica con el suelo rural de expansión urbana.

A continuación, se resumen los procesos administrados por la SOT en contra del GADM Pedro Moncayo, los cuales justifican de manera significativa la actualización del PUGS vigente, de manera especial en lo relacionado con la subclasificación de suelo:



**PROCESOS SANCIONATORIOS
SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

FECHA RESOLUCIÓN	NÚMERO PROCESO SOT	NÚMERO DE RESOLUCIÓN	ARTÍCULO INFRINGIDO	MOTIVACIÓN	HALLAZGOS	MULTA	DISPOSICIONES SOT
16-jun-22	001-IZ2-2022 COMUNA PICALQUI	SOT-INOT-2022-008	Art. 106 numeral 2 LOOTUGS infracciones leves: Emitir actos administrativos de ordenamiento territorial de uso y gestión de suelo contrarios a las disposiciones previstas en la ley, normativa aplicable y a los diferentes planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios urbanísticos, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave	El 17 de noviembre de 2021 el GADM del Cantón Pedro Moncayo aprueba la "Lotización la Toscana 1" y la "Lotización la Toscana 2" contraviniendo el Art. 60 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Plan Físico y Ordenamiento del Cantón Pedro Moncayo e inobserva la subdivisión de suelo rural según las Leyes Agrarias y el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el Concejo. En este Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 se establece que el suelo de estos lotes corresponde al uso de suelo "Agrícola Tecnificado". Sin embargo, cada lotización se compone de 57 lotes y según el informe de Regulación Ambiental se asigna la clasificación como Residencial Agrícola, adicionalmente después de una visita in situ por parte de la SOT se evidencia que los lotes poseen características de área urbana.	SUELO AGRICOLA TECNIFICADO	\$7.650	Cumplir a través del área de Gestión de Planificación y de Ordenamiento Territorial del GADM Pedro Moncayo las disposiciones establecidas en la Ley de Tierras Rurales y territorios Ancestrales previo a la emisión de actos administrativos de subdivisión en suelos de producción que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, garantizando el interés público y la prioridad nacional.



02-nov-22	SOT-008-IZZ-2022 FO-21 (PG-IGOT-SU-18)	SOT-INPU-2022-021	<p>Art. 108 numeral 2 LOOTUGS Son infracciones muy graves (...). La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana incumpliendo lo establecido en Art. 19, numeral 3 de esta Ley</p>	<p>La infracción corresponde a la lotización “La Pradera” dada su transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana, omitiendo procesos de aprobación de subdivisiones de terrenos en zonas rurales con aptitud agrícola. Adicionalmente la Dirección de Planificación del GAD Pedro Moncayo aprueba el fraccionamiento y lotización para fines habitacionales, factibilidad de dotación de servicios básicos, obras de mantenimiento, adecuación de cerramiento perimetral, enlucido de paredes, planos y permisos de construcción.</p>	<p>Lotización La Pradera bajo los requerimientos de Plan Físico de Ordenamiento Territorial PDOT 2018-2025 CLASIFICACION SUELO RURAL AGRICOLA</p>	\$42.500	<p>Ejecutar acciones tendientes a garantizar que no se produzcan actos administrativos contrarios al ordenamiento jurídico</p>
16-oct-22	SOT-010-IZZ-2022	SOT-INOT-2022-017	<p>Art. 106 numeral 1 LOOTUGS, infracciones leves: Aprobar o aplicar instrumentos de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo que contraríen lo establecido en esta Ley y demás normativa aplicable cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave</p>	<p>Plan Anual de Control Art 69 del Reglamento de la LOOTUGS Acción Programada Nro. 2 - Evaluación de contenidos de los planes de uso y gestión de suelo verificar el cumplimiento del ordenamiento jurídico en los instrumentos de ordenamiento territorial Se indica que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo formulado por el GADMPPM presenta la conceptualización del tratamiento urbanístico de mitigación de promoción productiva y recuperación para el suelo rural de aprovechamiento extractivo en la pág. 995, el mismo que no existe conforme la ley nacional y la normativa vigente. Para este tratamiento urbanístico se utiliza una denominación similar a la establecida para el tratamiento urbanístico de recuperación, contraponiendo lo que manda el art 4 Nro. 15 de la LOOTUGS y el Art 30 número 4 de la Resolución Nro. 005 del CTUGS</p>	<p>Se asignaron los tratamientos urbanísticos en suelo rural de conservación y de producción para el suelo rural de producción Para el suelo rural de aprovechamiento extractivo se asigna el tratamiento de mitigación de promoción productiva y recuperación el cual no existe</p>	\$1.700	



14-mar-23	SOT-025-IZ2-2022	SOT-INOT-2023-044	<p>Art. 106 numeral 3 LOOTUGS, infracciones leves: No registrar los planes de Ordenamiento territorial o sus actualizaciones ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo en un plazo de sesenta días a partir de su publicación</p>	<p>Registro de información tardío con relación a los sesenta días que establece la normativa para cargar la información luego de haber sido publicado en el registro oficial</p>	<p>Incumplimiento por el registro tardío en apego al ordenamiento jurídico No subir información cuando se pidió al IPSOT</p>	\$900,00	
1-nov-23	SOT-007-IZ2-2023	<p>SOT-INAR-DIS-2023-122 SOT-CGAJ-2023-022 (20/12/2023)</p>	<p>Art. 108 numeral 2 LOOTUGS Son infracciones muy graves (...) La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana incumpliendo lo establecido en el Art. 19, numeral 3 de esta Ley</p>	<p>Las zonas determinadas como rural de expansión urbana en el PUGS del cantón no coinciden con las aprobaciones presentadas para el cambio de uso de suelo, mismas que representan a los tramites: - 526948. "Alhambra" - 526660. "Puruhantag" - 555494. "La Y – San Luis de Isichi"</p>	<p>Las zonas aprobadas para clasificación de suelo rural de expansión urbana no coinciden con las zonas propuestas en el PUGS</p>	\$29.137,5	<p>Iniciar acciones de control a fin de revisar en campo las condiciones de los predios cuyas solicitudes de cambio de uso de suelo fueron denegadas por la entidad rectora a fin de evidenciar o desestimar acciones que vulneren el ordenamiento jurídico con relación a una posible transformación de suelo en dichas zonas Revisar y analizar la reforma a la Ordenanza de Actualización del PDOT Y PUGS por la presunta determinación de la subclasificación de suelo rural agrícola habitacional en su instrumento PUGS. Inadmisión del recurso de apelación en contra de la Resolución SOT-INAR-DIS-2023-122</p>

Fuente: SOT, 2024

Elaboración: Equipo consultor, 2024



1.1.3. HALLAZGOS DEL ANÁLISIS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE -PUGS 2021, y reforma 2022

En la presente actualización se realiza un análisis pormenorizado de la estructura urbano rural y de aquellos procesos sancionados por la SOT, para sobre la base de lo determinado en el artículo 12 del Reglamento de la LOOTUGS², identificar aquellos aspectos susceptibles de modificación del componente estructurante. A continuación, se exponen los principales hallazgos:

- Existen ordenanzas municipales que se contraponen a la ordenanza que sanciona el PUGS, siendo estas la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE DELIMITACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE TABACUNDO, CANTON PEDRO MONCAYO y la ORDENANZA PLAN FÍSICO PEDRO MONCAYO, al existir distintas normativas que tienen por objeto normar los mismos ámbitos del PUGS se genera confusión, y una posible inseguridad jurídica, sobre todo al no estar alineados y ser discordantes.
- El límite urbano definido en el PUGS 2021 conserva la delimitación establecida en 2019 mediante la ordenanza de límites urbanos. Este límite, por tratarse del componente estructurante, tiene una vigencia de 12 años, conforme lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento a la LOOTUGS. Además, de acuerdo a los considerandos de la ordenanza y anexos, se observa que ha sido tomada en cuenta de la proyección de crecimiento poblacional como criterio técnico, extendiendo su análisis hasta el año 2030.
- En el año 2022 se expide la reforma a la ordenanza que sanciona el PUGS de 2021, modificando el componente estructurante, al agregar una clase de suelo denominada “suelo rural agrícola habitacional”, el mismo que incumple las conceptualizaciones legales preestablecidas en la LOOTUGS, y observada en los informes de la SOT, por lo cual en la presente actualización será eliminada y se considerarán únicamente las categorías normativas correspondientes para el suelo rural.
- Existen 5 procesos administrativos iniciados y sancionados por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, de los cuales 3 están relacionados directamente con el componente estructurante del PUGS al tratarse de la transformación de suelo rural de producción a suelo rural de expansión urbana. Es necesario que se considere estos procesos sancionadores para que en virtud y sobre la base legal de la excepcionalidad de modificación del componente estructurante en estos casos, se proceda con el ajuste necesario. El cuarto caso de sanción está relacionado con el tratamiento urbanístico asignado a uno de los PIT y será producto de análisis en la fase correspondiente. Por último, se establece una sanción por la no publicación a tiempo de los instrumentos de planificación en la plataforma IPSOT, particular que supera el alcance de la consultoría y que por lo tanto no se fructo de análisis ni de intervención.
- De la información recibida y revisada existen 3 autorizaciones para transformación de suelo emitidas por la entidad agraria nacional las mismas que serán incorporadas en la presente actualización.

² Modificado mediante decreto presidencial 445



COMPONENTE ESTRUCTURANTE



2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE PUGS 2023-2031

A partir del diagnóstico del sistema de Asentamientos Humanos y del diagnóstico estratégico del PDOT, se amplía a mayor nivel de detalle lo referente a la estructura urbano-rural, equipamiento, jerarquía vial, gestión de riesgos, usos de suelo y características de ocupación; análisis que guiará el proceso de clasificación y subclasificación del suelo. Los contenidos que se desarrollan son coherentes con lo determinado en los Art. 13 del Reglamento a la LOOTUGS y 18 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 para la aprobación del PUGS.

2.1. ESTRUCTURA URBANO – RURAL

2.1.1 ARTICULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

VISIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Pedro Moncayo 2024-2031 plantea la visión de desarrollo orientada a las acciones y decisiones que el GAD municipal junto con los actores locales emprenden para el beneficio del territorio, a fin de terminar con las inequidades sociales y económicas en el marco del desarrollo sostenible.

La visión del cantón Pedro Moncayo al 2030 se consolida como un territorio equitativo y productivo, donde se impulsa la economía local y se fomenta prácticas agrícolas sustentables y el turismo como generadores de empleo; sobre la base de asentamientos humanos ordenados, provistos de servicios públicos asequibles y de calidad, y con un GAD Municipal líder en transparencia y modernización, centrando su gestión en la plena satisfacción de usuarios para impulsar el progreso y bienestar comunitario.

OBJETIVOS DE DESARROLLO

APROVECHAMIENTO RESPONSABLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y GARANTÍA DE LA SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL

- Fortalecer un municipio resiliente, con enfoque en riesgos, que comprende las amenazas naturales y antrópicas que podrían afectar a su territorio y las gestiona a través de planes de contingencia y respuesta ante desastres.
- Mantener el buen estado de los sistemas hídricos para uso y gestión del cantón.
- Mejorar la gestión ambiental y la conservación de recursos naturales.



REDUCCIÓN DE INEQUIDADES TERRITORIALES

- Planificar, regular y controlar el territorio de forma ordenada para disminuir las brechas territoriales en busca de acceso equitativo a servicios básicos, oportunidades de trabajo y calidad de vida.
- Procurar la disponibilidad y la gestión sostenible de los servicios de agua segura, saneamiento y recolección de residuos sólidos asequibles y de calidad para todos los habitantes del cantón.
- Dotar de equipamiento, espacios públicos y servicios con base a una planificación que considere las demandas del cantón a largo plazo.
- Dotar de infraestructura y servicios para la movilidad segura, asequible, accesible y sostenible.

REDUCCIÓN DE INEQUIDADES SOCIALES Y FOMENTO CULTURAL

- Gestionar para la prosperidad y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón, sin discriminación, en igualdad de oportunidades y garantizando el respeto a sus derechos, especialmente de los grupos de atención prioritaria
- Promover un modelo que permita terminar con las inequidades y desequilibrios socio territoriales.
- Potenciar y difundir las manifestaciones culturales y patrimoniales del cantón como elementos turísticos que impulsen el desarrollo económico del mismo.

IMPULSO A LA PRODUCTIVIDAD Y TURISMO SOSTENIBLE

- Consolidar al cantón Pedro Moncayo como destino turístico mediante el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y valores patrimoniales, como un eje fundamental en el desarrollo socioeconómico, cultural y ecológico.
- Promover el desarrollo agropecuario, fomentando la transición a sistemas sostenibles para la protección y conservación del ambiente.
- Fomentar la implementación efectiva de proyectos productivos sostenibles, garantizando la seguridad alimentaria y promoviendo la conservación del medio ambiente mediante la provisión de asistencia técnica adecuada y especializada.

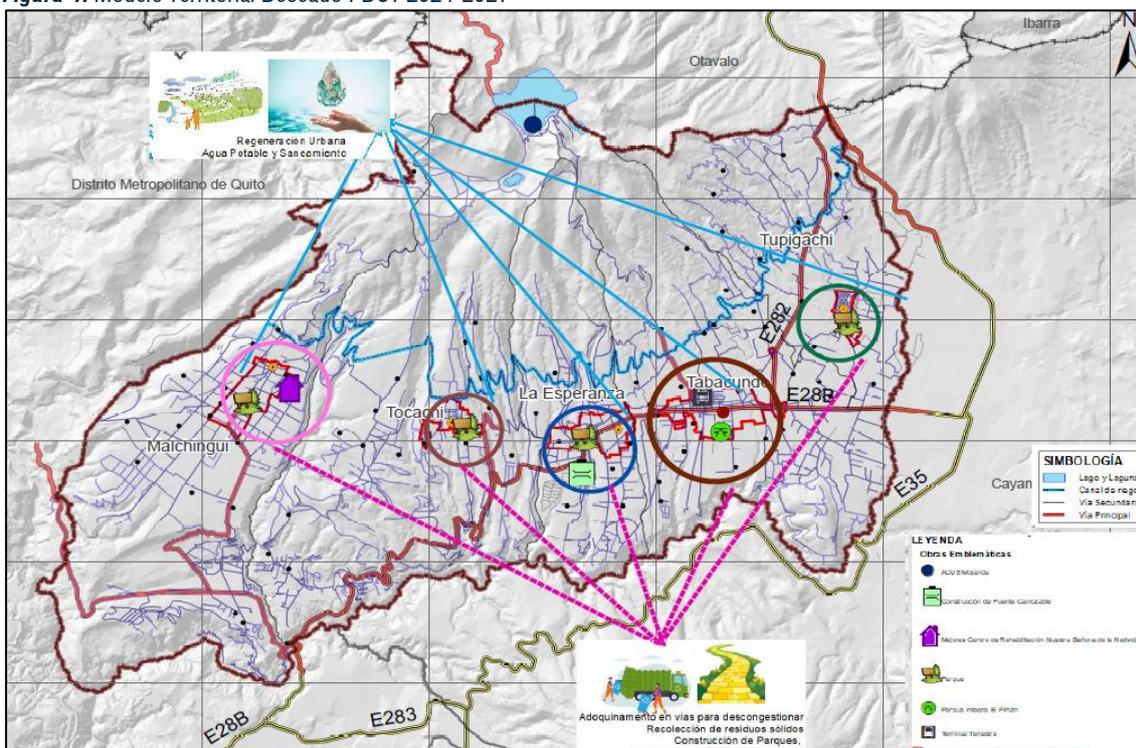
ARTICULACIÓN DE LA GESTIÓN TERRITORIAL

- Implementar un sistema de gestión por resultados, basado en el enfoque de procesos, sistema de calidad y mejora continua.
- Disponer de un sistema de participación ciudadana, planificación participativa y transparencia de la información, como elementos preponderantes en la toma de decisiones colectivas de la gestión pública, para alcanzar las visiones conjuntas de desarrollo.

MODELO TERRITORIAL DESEADO DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027

El PDOT 2024-2027 del cantón Pedro Moncayo se centra en consolidar una estructura de servicios y movilidad integral, con énfasis en la sostenibilidad ambiental y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. La planificación busca reflejar un enfoque inclusivo que conecta parroquias y zonas urbanas mediante infraestructura eficiente, mejorando la accesibilidad a servicios esenciales y preservando el entorno natural.

Figura 4: Modelo Territorial Deseado PDOT 2024-2027



Fuente: PDOT, 2024

Elaboración: Equipo consultor PDOT, 2024

El modelo territorial deseado refuerza la característica de concentración en las cabeceras parroquiales, a las cuales busca fortalecer a través de la dotación de equipamientos emblemáticos que den soporte a las dinámicas sociales, económicas y urbanísticas del cantón. Se establecen los siguientes elementos clave:

Sistema de Infraestructura Hidráulica y Regeneración Urbana:

- El mapa muestra la presencia de cuerpos de agua, canales y fuentes hídricas, destacando la importancia de estos recursos en la planificación territorial. Esto sugiere una intención de garantizar el acceso al agua potable y al saneamiento como componentes esenciales para la regeneración urbana.
- Los proyectos en áreas clave están relacionados con el abastecimiento de agua y la mejora de redes de saneamiento.

Estructura de Conectividad Vial:

- Existen vías principales y secundarias bien definidas que conectan las parroquias principales (Malchinguí, Tocachi, La Esperanza, Tabacundo y Tupigachi), indicando un diseño orientado a la accesibilidad entre las zonas urbanas y rurales.
- Se marcan rutas que conectan áreas estratégicas y vías que facilitan el desplazamiento hacia otras regiones como Quito, resaltando el objetivo de integración regional.

Zonas de Desarrollo Urbano y de Servicios Comunitarios:

- Cada parroquia tiene señaladas áreas para el desarrollo urbano, que incluyen espacios comunitarios para la construcción de parques y recolección de residuos sólidos.
- Las intervenciones urbanas en estos puntos sugieren una estrategia de consolidación de servicios públicos, con énfasis en infraestructuras para el bienestar social (parques, áreas recreativas y manejo de residuos).

Proyectos Estratégicos y Obras Emblemáticas:

- El mapa destaca obras emblemáticas en infraestructura urbana y ambiental. Estas incluyen el fortalecimiento de los sistemas de recolección de residuos sólidos, el adoquinamiento de vías para reducir la congestión y la creación de parques.
- Estas obras estratégicas se distribuyen en cada parroquia, promoviendo el desarrollo equitativo y sustentable en todo el cantón.

Conservación Ambiental y Gestión de Áreas Naturales:

- La presencia de áreas de conservación de recursos naturales, como lagos y lagunas, refleja una preocupación por preservar el entorno natural y los ecosistemas locales.
- La integración de los recursos hídricos en el modelo territorial señala una estrategia de sostenibilidad y protección del patrimonio natural.

Visión de Sostenibilidad y Equilibrio Territorial:

- La propuesta territorial aboga por un crecimiento equilibrado entre las áreas urbanas y rurales, integrando aspectos de movilidad, infraestructura de servicios básicos y conservación ambiental.
- Se observa un modelo orientado a crear una red de centros poblacionales autosuficientes, conectados entre sí y con un enfoque en la reducción de las inequidades territoriales.

2.1.2 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE CENTRALIDADES URBANAS Y RURALES

Según la Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos, la superficie cantonal es de 33.481,26 ha (CONALI, 2023). Dicha superficie está dividida en 5 parroquias: 1 urbana que es la cabecera cantonal Tabacundo y 4 parroquias rurales; La Esperanza, Malchinguí, Tabacundo, Tocachi y Tupigachi. Las parroquias incluyen sus respectivos barrios y comunidades.

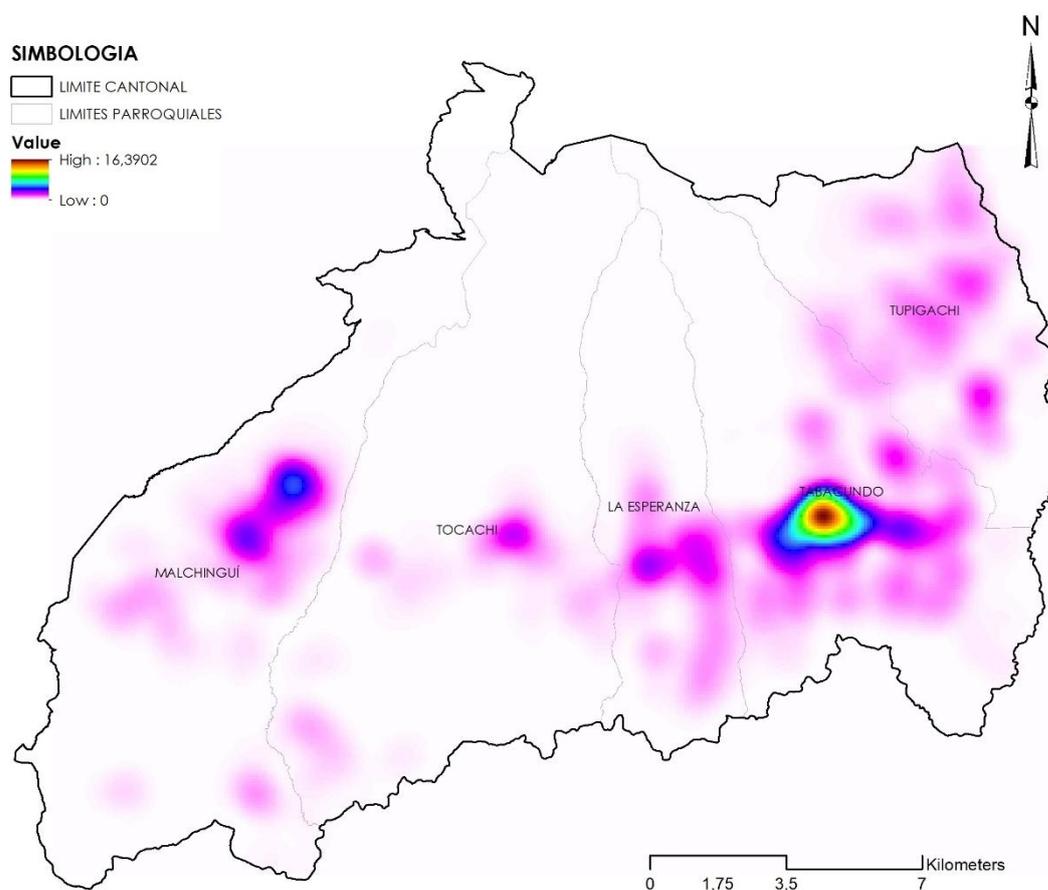
Según datos del Censo 2022 realizado por el INEC, El Cantón Pedro Moncayo tiene una población de 40483 habitantes de los cuales: 13019 pertenece al área urbana y 27464 pertenece al área rural. Con una densidad poblacional por parroquia total de 121 habitantes por kilómetro cuadrado.

- Tabacundo posee 21157 habitantes y 73 localidades, con una tendencia a ubicarse en la infraestructura existente, como el canal de riego, y en el entorno del área urbana. Se lo define como un articulador local de alta funcionalidad dado su alto grado de atracción poblacional y como centro proveedor de empleo por la industria florícola y otras actividades locales.
- La Esperanza posee 4701 habitantes y 14 localidades con una tendencia de ocupación del canal de riego hacia el sur. Se cataloga como un centro urbano menor.



- Malchinguí posee 6307 habitantes y 37 localidades dispersas a lo largo de la parroquia. Se cataloga como un centro urbano menor.
- Tocachi posee 2028 habitantes y 26 localidades asentadas en toda la parroquia de forma dispersa. Se cataloga como un asentamiento nucleado con centro parroquial consolidado y amanzanado.
- Tupigachi cuenta con 6290 habitantes y 49 localidades con una tendencia poco clara a concentrarse. Se cataloga como un centro urbano menor.

Figura 5: Concentración de construcciones en las centralidades urbanas y rurales



Fuente: GAD Pedro Moncayo, 2024; CONALI, 2023

Elaboración: Equipo consultor

A partir del análisis de la densidad de construcciones en el cantón se evidencia una jerarquía clara en la distribución de centralidades urbanas y rurales. Tabacundo, como cabecera cantonal, se consolida como la principal centralidad urbana, con la mayor densidad de construcciones, representada en el mapa por las tonalidades más intensas (café, amarillo y verde), esto refleja su rol como núcleo administrativo y centro de servicios para el cantón, atrayendo actividades residenciales, comerciales y de equipamiento urbano. Su densidad de construcciones reafirma su posición como el eje articulador del sistema de asentamientos humanos del territorio.

Las centralidades rurales secundarias, como Malchinguí y La Esperanza, presentan densidades intermedias, reflejadas en el mapa con tonalidades azules. Estas áreas actúan como centros de conexión para las zonas rurales circundantes, combinando actividades agrícolas con núcleos habitacionales más consolidados. Su rol en el sistema de asentamientos humanos radica en la provisión de servicios básicos y su función como soporte económico para las comunidades rurales. Estas centralidades tienen un potencial significativo, requiriendo estrategias de fortalecimiento de su infraestructura y servicios, con el fin de consolidar su función como articuladores intermedios entre Tabacundo y las áreas rurales. Es importante indicar que la cercanía de Malchinguí, con el Distrito Metropolitano de Quito, provoca una fuerte presión en el suelo rural, generando procesos de especulación y de fraccionamientos fuera de la planificación municipal, por lo que es necesario concentrar acciones en el control del territorio.

Por otro lado, las zonas de baja densidad de construcciones, identificadas principalmente en Tocachi y Tupigachi, corresponden a áreas rurales que cumplen funciones productivas y ambientales estratégicas dentro del sistema de asentamientos humanos del cantón. Estas zonas están vinculadas al desarrollo agropecuario y a la conservación de recursos naturales, lo que las convierte en áreas clave para garantizar la sostenibilidad territorial. Su integración en el sistema de centralidades requiere un enfoque que combine la preservación del entorno rural con la promoción de una conectividad eficiente hacia las centralidades urbanas y rurales. De manera particular, Tupigachi, presenta una disposición mayoritariamente dispersa en su territorio, en el cual no logra consolidarse de manera clara un centro a diferencia de las otras parroquias, en este caso se observa una ocupación ampliamente disgregada, estructuración que se ve alimentada por la presencia de la vía E282 alrededor de la cual se evidencia un incremento en el fraccionamiento predial y presencia de construcciones.

2.2 REVISIÓN Y AJUSTE DE LÍMITES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y LAS CABECERAS PARROQUIALES

2.2.1. NIVELES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación del suelo estudia las características físico - morfológicas en las que un determinado suelo está siendo aprovechado, éstas están ligadas a las actividades socioeconómicas que se desarrollan en el territorio, ya que la estructura morfológica está configurada en función de los usos de suelo a los que están asignadas determinadas zonas, y viceversa.

Este análisis permite evaluar cuánto está realmente ocupado con relación a lo permitido en la norma urbanística, el cálculo se expresa en porcentaje y se categoriza de la siguiente manera: 0 a 25% formación, 26 a 50% conformación, 51 a 75% complementación, 76 a 100% consolidación; y, mayor al 100% se categoriza como sobreocupación.

En base a los datos del catastro municipal (2024) se evidencian dos zonas oportunas de analizar, Tabacundo como cabecera cantonal y las zonas urbanas de las parroquias Malchinguí, Tocachi, La Esperanza y Tupigachi.

Para el cálculo de los niveles de ocupación se ha seguido la metodología establecida en la Norma Técnica que contiene los "Parámetros para la clasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante",



determinando de esta manera a nivel de manzana un estudio pormenorizado del área edificable en planta baja, el área edificada en planta baja y teniendo como resultado el área vacante en planta baja. A continuación, se exponen los resultados del proceso de ocupación por cada parroquia:

TABACUNDO

Cuadro 4: Nivel de ocupación del suelo - Tabacundo

TABACUNDO							
CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA	PREDIOS	ÁREA EDIFICADA	COS PB	ÁREA EDIFICABLE PB	NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	ÁREA VACANTE PB
1704050000	2904.68	9	522.28	42%	1219.97	42.81%	697.69
1704050001	3922.83	16	1274.04	60%	2353.70	54.13%	1079.66
1704050002	3635.22	14	1172.81	60%	2181.13	53.77%	1008.32
1704050003	16082.34	12	4960.15	60%	9649.41	51.40%	4689.26
1704050004	8191.42	24	2548.51	42%	3440.40	74.08%	891.88
1704050005	3080.24	10	1044.61	42%	1293.70	80.75%	249.09
1704050006	33479.85	67	3150.62	60%	20087.91	15.68%	16937.29
1704050007	42606.14	29	2004.89	60%	25563.68	7.84%	23558.79
1704050008	54448.34	2	1545.37	60%	32669.00	4.73%	31123.63
1704050009	4310.29	12	1019.65	42%	1810.32	56.32%	790.67
1704050010	2349.11	12	1136.06	42%	986.63	115.15%	-149.43
1704050011	5078.69	6	1051.31	60%	3047.22	34.50%	1995.91
1704050012	29416.91	67	4446.48	60%	17650.15	25.19%	13203.66
1704050013	22741.35	29	2683.09	60%	13644.81	19.66%	10961.71
1704050014	5715.12	19	1759.67	42%	2400.35	73.31%	640.68
1704050015	2968.51	18	1351.50	42%	1246.78	108.40%	-104.73
1704050016	3276.89	12	1014.84	42%	1376.29	73.74%	361.46
1704050017	15223.70	5	2776.49	60%	9134.22	30.40%	6357.73
1704050018	8281.44	13	1961.84	60%	4968.86	39.48%	3007.02
1704050019	13413.85	24	2264.55	60%	8048.31	28.14%	5783.76
1704050020	7908.95	15	2476.31	60%	4745.37	52.18%	2269.06
1704050021	4823.51	10	1074.00	60%	2894.11	37.11%	1820.10
1704050022	23458.03	37	3040.41	60%	14074.82	21.60%	11034.41
1704050023	11170.26	3	2757.27	42%	4691.51	58.77%	1934.24
1704050024	13066.71	35	4279.55	42%	5488.02	77.98%	1208.47
1704050025	3371.95	1	0.00	60%	2023.17	0.00%	2023.17
1704050026	12964.00	37	3861.13	42%	5444.88	70.91%	1583.75
1704050027	9086.16	41	4064.31	60%	5451.70	74.55%	1387.39
1704050028	4929.37	16	2748.88	60%	2957.62	92.94%	208.74
1704050029	9003.83	29	3488.34	60%	5402.30	64.57%	1913.96
1704050030	5276.82	12	1897.56	60%	3166.09	59.93%	1268.54
1704050031	6430.65	18	3991.27	60%	3858.39	103.44%	-132.88
1704050032	3666.24	9	3188.69	60%	2199.75	144.96%	-988.94
1704050033	4388.32	3	2680.35	60%	2632.99	101.80%	-47.36
1704050034	4991.40	30	2066.86	60%	2994.84	69.01%	927.98
1704050035	5260.15	23	2285.96	60%	3156.09	72.43%	870.13
1704050036	6348.50	5	239.18	42%	2666.37	8.97%	2427.19



1704050037	6391.53	25	2832.24	60%	3834.92	73.85%	1002.68
1704050038	5750.56	22	3168.55	60%	3450.33	91.83%	281.78
1704050039	10135.55	28	4556.08	60%	6081.33	74.92%	1525.25
1704050040	50863.77	6	1446.36	60%	30518.26	4.74%	29071.90
1704050041	12077.01	4	1031.45	60%	7246.20	14.23%	6214.76
1704050042	21234.98	26	200.57	60%	12740.99	1.57%	12540.42
1704050043	3250.64	9	343.78	60%	1950.38	17.63%	1606.60
1704050044	4687.27	12	334.76	60%	2812.36	11.90%	2477.61
1704050045	962.06	10	560.36	60%	577.24	97.08%	16.88
1704050046	1132.37	12	753.36	60%	679.42	110.88%	-73.94
1704050047	15288.50	30	1447.80	60%	9173.10	15.78%	7725.30
1704050048	28031.24	22	2259.41	60%	16818.74	13.43%	14559.33
1704050049	15816.36	3	284.15	60%	9489.81	2.99%	9205.67
1704050050	4834.36	4	377.01	60%	2900.62	13.00%	2523.60
1704050051	5378.43	13	2125.73	60%	3227.06	65.87%	1101.33
1704050052	4016.58	11	678.16	60%	2409.95	28.14%	1731.79
1704050053	17239.17	20	3594.67	60%	10343.50	34.75%	6748.84
1704050054	6370.47	15	0.00	60%	3822.28	0.00%	3822.28
1704050055	6198.50	15	329.37	60%	3719.10	8.86%	3389.72
1704050056	6342.65	15	503.11	60%	3805.59	13.22%	3302.48
1704050057	6332.99	14	39.93	60%	3799.79	1.05%	3759.86
1704050058	6740.42	16	680.71	60%	4044.25	16.83%	3363.54
1704050059	6201.40	14	260.00	60%	3720.84	6.99%	3460.84
1704050060	6367.66	14	304.28	60%	3820.60	7.96%	3516.31
1704050061	6468.93	15	524.00	60%	3881.36	13.50%	3357.36
1704050062	6280.31	1	0.00	60%	3768.19	0.00%	3768.19
1704050063	6271.66	14	291.96	60%	3762.99	7.76%	3471.04
1704050064	6274.25	14	38.59	60%	3764.55	1.02%	3725.96
1704050065	6311.48	15	207.72	60%	3786.89	5.49%	3579.16
1704050066	2011.62	21	839.41	60%	1206.97	69.55%	367.56
1704050067	1171.00	12	441.42	42%	491.82	89.75%	50.40
1704050068	1799.04	20	725.50	42%	755.60	96.02%	30.09
1704050069	1585.64	17	630.83	60%	951.38	66.31%	320.55
1704050070	1248.89	13	599.29	42%	524.54	114.25%	-74.76
1704050071	1494.46	16	653.28	60%	896.67	72.86%	243.39
1704050072	1907.62	1	0.00	42%	801.20	0.00%	801.20
1704050073	1314.18	14	575.55	42%	551.96	104.27%	-23.59
1704050074	1795.91	20	658.26	42%	754.28	87.27%	96.03
1704050075	1336.08	14	566.09	60%	801.65	70.62%	235.56
1704050076	2976.04	28	1263.00	42%	1249.94	101.05%	-13.07
1704050077	197.61	1	0.00	42%	83.00	0.00%	83.00
1704050078	940.45	10	468.57	42%	394.99	118.63%	-73.58
1704050079	6487.87	21	1390.94	42%	2724.91	51.05%	1333.97
1704050080	10987.89	10	622.26	42%	4614.91	13.48%	3992.66
1704050081	6975.38	12	1035.22	60%	4185.23	24.74%	3150.01
1704050082	8779.70	26	372.71	60%	5267.82	7.08%	4895.11



1704050083	3885.72	12	785.82	60%	2331.43	33.71%	1545.61
1704050084	1266.73	7	516.21	42%	532.03	97.03%	15.82
1704050085	2701.14	10	895.04	42%	1134.48	78.89%	239.44
1704050086	6861.14	12	2002.77	42%	2881.68	69.50%	878.91
1704050087	2095.38	26	630.44	60%	1257.23	50.14%	626.79
1704050088	979.20	13	452.50	60%	587.52	77.02%	135.02
1704050089	378.11	6	161.61	60%	226.87	71.24%	65.25
1704050090	19431.84	126	5457.42	60%	11659.11	46.81%	6201.68
1704050091	3501.99	13	549.30	60%	2101.19	26.14%	1551.89
1704050092	1645.57	1	0.00	60%	987.34	0.00%	987.34
1704050093	54672.97	4	210.40	60%	32803.78	0.64%	32593.39
1704050094	28286.68	1	112.21	60%	16972.01	0.66%	16859.80
1704050095	6843.42	18	471.46	60%	4106.05	11.48%	3634.59
1704050096	19365.03	48	1623.89	60%	11619.02	13.98%	9995.13
1704050097	10088.62	23	1678.39	60%	6053.17	27.73%	4374.78
1704050098	4370.19	2	0.00	60%	2622.12	0.00%	2622.12
1704050099	1174.83	1	0.00	60%	704.90	0.00%	704.90
1704050100	359.74	1	0.00	60%	215.84	0.00%	215.84
1704050101	897.05	1	424.54	60%	538.23	78.88%	113.69
1704050102	5077.60	3	217.21	60%	3046.56	7.13%	2829.35
1704050103	2407.24	1	0.00	60%	1444.34	0.00%	1444.34
1704050104	6164.64	26	2214.75	60%	3698.79	59.88%	1484.04
1704050105	39666.38	37	3393.73	60%	23799.83	14.26%	20406.10
1704050106	29566.86	19	2204.50	60%	17740.11	12.43%	15535.62
1704050107	3518.82	4	529.90	60%	2111.29	25.10%	1581.40
1704050108	3789.82	10	888.46	60%	2273.89	39.07%	1385.43
1704050109	1863.82	9	794.75	60%	1118.29	71.07%	323.54
1704050110	5025.88	1	1344.58	60%	3015.53	44.59%	1670.94
1704050111	12236.04	31	4110.02	42%	5139.14	79.97%	1029.12
1704050112	39665.73	40	6130.79	60%	23799.44	25.76%	17668.65
1704050113	8849.25	23	2900.36	60%	5309.55	54.63%	2409.18
1704050114	3030.97	10	1560.98	60%	1818.58	85.83%	257.60
1704050115	3211.83	3	491.49	60%	1927.10	25.50%	1435.61
1704050116	15370.71	33	2744.72	60%	9222.43	29.76%	6477.71
1704050117	8327.73	19	2891.50	60%	4996.64	57.87%	2105.14
1704050118	6949.10	14	2913.80	60%	4169.46	69.88%	1255.66
1704050119	59.16	1	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
1704050120	23850.66	28	1407.12	60%	14310.40	9.83%	12903.28
1704050121	10896.44	37	4394.78	60%	6537.86	67.22%	2143.09
1704050122	6389.71	27	3422.57	60%	3833.82	89.27%	411.25
1704050123	47780.53	75	5678.14	60%	28668.32	19.81%	22990.18
1704050124	6392.95	4	58.90	60%	3835.77	1.54%	3776.87
1704050125	30882.49	20	178.45	60%	18529.49	0.96%	18351.05
1704050126	65802.92	22	1729.04	60%	39481.75	4.38%	37752.71
1704050127	5507.40	3	392.53	60%	3304.44	11.88%	2911.91
1704050128	44880.86	51	4007.66	60%	26928.51	14.88%	22920.85



1704050129	43391.32	81	9108.00	60%	26034.79	34.98%	16926.79
1704050130	416.11	1	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
1704050131	74.85	1	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
1704050132	71.25	1	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
1704050133	1044.19	20	747.25	60%	626.51	119.27%	-120.74
1704050134	1025.43	20	728.19	60%	615.26	118.36%	-112.94
1704050135	16458.60	38	4623.43	60%	9875.16	46.82%	5251.73
1704050136	24259.18	47	4604.47	60%	14555.51	31.63%	9951.04
1704050137	2320.22	1	0.00	60%	1392.13	0.00%	1392.13
1704050138	26433.14	51	5652.46	60%	15859.88	35.64%	10207.42
1704050139	17709.54	49	3295.45	60%	10625.72	31.01%	7330.27
1704050140	6217.04	21	1815.77	60%	3730.23	48.68%	1914.46
1704050141	10188.83	28	2251.11	60%	6113.30	36.82%	3862.18
1704050142	1605.21	8	301.14	60%	963.12	31.27%	661.98
1704050143	1654.49	1	519.41	60%	992.69	52.32%	473.28
1704050144	171088.31	32	2836.73	60%	102652.98	2.76%	99816.26
1704050145	9982.59	1	1767.64	60%	5989.55	29.51%	4221.91
1704050146	6400.38	18	2419.74	60%	3840.23	63.01%	1420.49
1704050147	3388.60	7	532.17	60%	2033.16	26.17%	1500.99
1704050148	1445.20	7	634.30	60%	867.12	73.15%	232.81
1704050149	11142.45	18	1707.38	60%	6685.47	25.54%	4978.09
1704050150	8924.25	6	1767.95	60%	5354.55	33.02%	3586.60
1704050151	9716.36	21	1843.21	60%	5829.82	31.62%	3986.61
1704050152	61811.82	8	179.05	60%	37087.09	0.48%	36908.04
1704050153	56157.77	8	5494.43	60%	33694.66	16.31%	28200.23
1704050154	34460.85	5	3105.38	60%	20676.51	15.02%	17571.13
1704050155	96953.93	3	6540.35	60%	58172.36	11.24%	51632.01
1704050156	6799.12	8	15.21	60%	4079.47	0.37%	4064.26
1704050157	9927.61	14	1442.15	60%	5956.57	24.21%	4514.41
1704050158	11954.58	15	2032.42	60%	7172.75	28.34%	5140.32
1704050159	3770.72	4	0.00	60%	2262.43	0.00%	2262.43
1704050160	1315.41	6	0.00	60%	789.25	0.00%	789.25
1704050161	3288.70	10	442.71	60%	1973.22	22.44%	1530.51
1704050162	8091.32	30	999.53	60%	4854.79	20.59%	3855.26
1704050163	81836.68	83	2451.65	60%	49102.01	4.99%	46650.36
1704050164	2672.40	7	160.91	60%	1603.44	10.04%	1442.53
1704050165	17388.85	19	908.45	60%	10433.31	8.71%	9524.86
1704050166	3727.48	15	1276.69	60%	2236.49	57.08%	959.79
1704050167	19829.29	1	0.00	60%	11897.57	0.00%	11897.57
1704050168	255058.97	37	1922.20	60%	153035.38	1.26%	151113.18
1704050169	9878.05	19	2398.28	60%	5926.83	40.46%	3528.55
1704050170	7463.00	8	67.72	60%	4477.80	1.51%	4410.08
1704050171	1967.65	1	0.00	60%	1180.59	0.00%	1180.59
1704050172	25298.93	36	2736.83	60%	15179.36	18.03%	12442.52
1704050173	17584.48	23	1599.26	60%	10550.69	15.16%	8951.43
1704050174	924.11	4	252.80	60%	554.47	45.59%	301.67



1704050175	3616.76	12	584.60	60%	2170.05	26.94%	1585.46
1704050176	1975.09	9	814.99	60%	1185.05	68.77%	370.06
1704050177	7944.86	3	544.31	60%	4766.92	11.42%	4222.60
1704050178	9053.49	12	1186.64	60%	5432.10	21.84%	4245.46
1704050179	29111.31	7	809.34	60%	17466.78	4.63%	16657.44
1704050180	1754.29	7	0.00	60%	1052.57	0.00%	1052.57
1704050181	6952.91	7	365.33	60%	4171.74	8.76%	3806.41
1704050182	2043.59	20	838.67	60%	1226.15	68.40%	387.48
1704050183	2946.64	29	1158.72	60%	1767.99	65.54%	609.27
1704050184	2026.74	20	822.02	60%	1216.04	67.60%	394.02
1704050185	2913.40	30	1142.34	60%	1748.04	65.35%	605.70
1704050186	16372.63	35	1348.24	60%	9823.58	13.72%	8475.34
1704050187	2668.16	1	165.32	60%	1600.89	10.33%	1435.58
1704050188	5423.96	21	186.28	60%	3254.37	5.72%	3068.10
1704050189	87099.27	67	3404.61	60%	52259.56	6.51%	48854.96
1704050190	5483.16	11	1287.13	60%	3289.90	39.12%	2002.77
1704050191	19524.29	48	41.41	60%	11714.57	0.35%	11673.16
1704050192	8815.38	18	1075.00	60%	5289.23	20.32%	4214.23
1704050193	7876.60	16	1741.81	60%	4725.96	36.86%	2984.16
1704050194	82035.22	61	1946.16	60%	49221.13	3.95%	47274.97
1704050195	19317.33	24	412.26	60%	11590.40	3.56%	11178.14
1704050196	40527.29	20	247.20	60%	24316.37	1.02%	24069.18
1704050197	5872.37	3	929.33	60%	3523.42	26.38%	2594.10
1704050198	3503.34	4	515.53	60%	2102.00	24.53%	1586.47
1704050199	1360.14	13	666.51	60%	816.09	81.67%	149.58
1704050200	1563.70	1	147.48	60%	938.22	15.72%	790.74
1704050201	1548.93	15	203.42	60%	929.36	21.89%	725.94
1704050202	2428.13	14	312.85	60%	1456.88	21.47%	1144.03
1704050203	6153.91	41	328.12	60%	3692.35	8.89%	3364.23
1704050204	1124.98	2	248.50	60%	674.99	36.82%	426.48
1704050205	6488.98	11	921.95	60%	3893.39	23.68%	2971.44
1704050206	1263.73	1	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
1704050207	23769.57	13	4180.63	60%	14261.74	29.31%	10081.11
1704050208	2966.59	1	192.16	60%	1779.96	10.80%	1587.80
1704050209	22145.99	15	2268.35	60%	13287.59	17.07%	11019.25
1704050210	61618.77	30	3257.05	60%	36971.26	8.81%	33714.22
1704050211	17842.63	6	3266.95	60%	10705.58	30.52%	7438.62
1704050212	21745.71	20	1043.18	60%	13047.42	8.00%	12004.25
1704050213	43075.56	20	385.27	60%	25845.33	1.49%	25460.07
1704050214	67661.01	56	4050.62	60%	40596.61	9.98%	36545.99
1704050215	9652.61	13	210.80	60%	5791.57	3.64%	5580.77
1704050216	19308.45	3	39.41	60%	11585.07	0.34%	11545.66
1704050217	10843.18	2	66.83	60%	6505.91	1.03%	6439.07
1704050218	7373.06	1	157.96	60%	4423.83	3.57%	4265.88
1704050219	30269.28	16	921.93	60%	18161.57	5.08%	17239.64
1704050220	2031.40	1	0.00	60%	1218.84	0.00%	1218.84



1704050221	1852.64	1	29.40	60%	1111.59	2.64%	1082.19
1704050222	21287.56	2	294.88	60%	12772.54	2.31%	12477.65
1704050223	861.11	4	0.00	60%	516.66	0.00%	516.66
1704050224	51780.75	25	1327.06	60%	31068.45	4.27%	29741.39
1704050225	4719.42	1	52.74	60%	2831.65	1.86%	2778.91
1704050226	8554.22	4	210.92	60%	5132.53	4.11%	4921.62
1704050227	17882.15	4	195.58	60%	10729.29	1.82%	10533.71
1704050228	896.31	7	337.08	42%	376.45	89.54%	39.37
1704050229	3091.42	19	751.72	60%	1854.85	40.53%	1103.14
1704050230	31057.99	3	492.20	60%	18634.80	2.64%	18142.59
1704050231	2902.48	11	1095.46	60%	1741.49	62.90%	646.03
1704050232	2375.07	10	417.96	60%	1425.04	29.33%	1007.08
1704050233	2306.64	9	554.37	60%	1383.98	40.06%	829.62
1704050234	3603.64	9	563.07	60%	2162.18	26.04%	1599.11
1704050235	3066.78	11	861.15	60%	1840.07	46.80%	978.92
1704050236	3078.79	12	707.85	60%	1847.27	38.32%	1139.42
1704050237	3484.87	8	822.22	60%	2090.92	39.32%	1268.71
1704050238	5998.21	1	328.41	60%	3598.93	9.13%	3270.52

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A continuación, se muestra la tabla resumen de clasificación básica de rangos de ocupación en función del análisis mostrado en el cuadro superior:

Cuadro 5: Clasificación de rangos de ocupación de Tabacundo

TABACUNDO			
Ocupación		Área	
Rango de porcentaje de ocupación	Nivel de Ocupación	(Ha)	(%)
Menores a 25%	Formación	255,21	75,58 %
26% al 50%	Desarrollo	50,67	15,00 %
51% al 75%	Complementación	22,60	6,69 %
76% al 100%	Consolidación	6,23	1,85 %
Mayores al 100%	Sobreocupación	2,95	0,87 %
TOTAL		337,66	100,00 %

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

El análisis del nivel de ocupación en el área urbana de la cabecera cantonal evidencia que el 75,58% del suelo urbano corresponde a áreas en formación (ocupación menor al 25%). Esto refleja una significativa disponibilidad de suelo para futuros desarrollos urbanos, lo que plantea un desafío para implementar estrategias de ordenamiento que fomenten un crecimiento controlado y sostenible, evitando la dispersión urbana y garantizando la provisión de infraestructura básica. La predominancia de áreas en formación se distribuye en los bordes del núcleo urbano, lo que también resalta el papel de la planificación para integrar adecuadamente estas zonas al tejido urbano consolidado, a través de un trazado vial coherente.

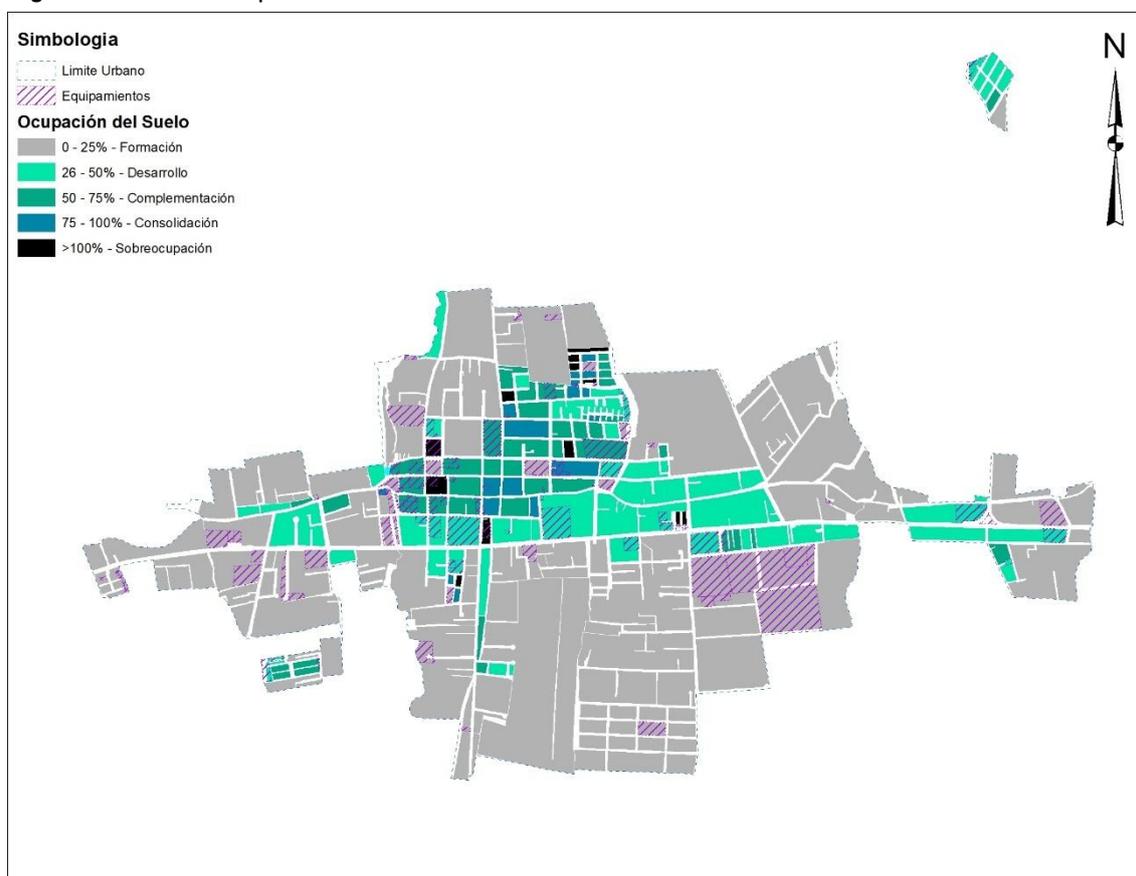
El desarrollo (ocupación entre el 26% y 50%) abarca el 15,00% del área urbana, mientras que la complementación (ocupación entre el 51% y 75%) representa el 6,69%. Estas áreas concentran



manzanas en proceso de densificación y consolidación parcial, ubicadas en mayor proporción cerca del centro. Estas zonas ofrecen oportunidades para intervenciones específicas que optimicen el uso del suelo y refuercen los servicios urbanos, promoviendo un aprovechamiento eficiente de los espacios ya ocupados. Este nivel de ocupación intermedio también sugiere una dinámica de crecimiento gradual, con potencial para integrar más población y actividades.

Por último, las áreas en consolidación (76% a 100%) y sobreocupación (>100%) representan apenas el 1,85% y 0,87% del área total, respectivamente. Estas manzanas se encuentran principalmente en el núcleo central del área urbana, donde la ocupación del suelo es más intensa debido a la mayor concentración de actividades económicas y residenciales. Si bien estas áreas son las más consolidadas, su reducido porcentaje subraya la necesidad de priorizar políticas de densificación en el resto del territorio urbano, especialmente en las áreas en formación, para maximizar la capacidad del suelo urbano disponible y evitar la dispersión del crecimiento en los bordes del límite urbano.

Figura 6: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Tabacundo



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



PARROQUIA MALCHINGUÍ

Cuadro 6: Nivel de ocupación del suelo - Malchinguí

MALCHINGUI							
CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA	PREDIOS	ÁREA EDIFICADA	COS PB	ÁREA EDIFICABLE PB	NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	ÁREA VACANTE PB
1704052000	4806.85	16	919.24	20%	961.37	95.62%	42.13
1704052001	1170.11	13	1026.58	60%	702.07	146.22%	-324.51
1704052002	19131.24	22	1195.08	20%	3826.25	31.23%	2631.16
1704052003	10617.20	13	185.23	20%	2123.44	8.72%	1938.21
1704052004	3851.12	1	0.00	60%	2310.67	0.00%	2310.67
1704052005	16938.66	22	2593.62	60%	10163.20	25.52%	7569.58
1704052006	1337.71	9	826.02	60%	802.63	102.91%	-23.39
1704052007	6959.86	12	2091.84	60%	4175.92	50.09%	2084.08
1704052008	8745.01	1	0.00	20%	1749.00	0.00%	1749.00
1704052009	11368.96	17	214.57	20%	2273.79	9.44%	2059.22
1704052010	12239.18	7	859.72	20%	2447.84	35.12%	1588.12
1704052011	19076.49	17	725.56	20%	3815.30	19.02%	3089.74
1704052012	15024.08	14	213.76	20%	3004.82	7.11%	2791.05
1704052013	14144.01	11	634.98	20%	2828.80	22.45%	2193.82
1704052014	6953.09	7	54.99	20%	1390.62	3.95%	1335.63
1704052015	18221.12	34	2673.11	20%	3644.22	73.35%	971.12
1704052016	9632.08	10	200.26	20%	1926.42	10.40%	1726.16
1704052017	83904.94	49	1581.24	20%	16780.99	9.42%	15199.75
1704052018	28352.51	21	1509.60	20%	5670.50	26.62%	4160.90
1704052019	68142.32	50	1278.65	20%	13628.46	9.38%	12349.82
1704052020	31232.07	42	2900.49	60%	18739.24	15.48%	15838.75
1704052021	60612.34	39	1528.70	20%	12122.47	12.61%	10593.77
1704052022	33001.46	22	1571.22	60%	19800.88	7.94%	18229.65
1704052023	7098.99	10	358.14	20%	1419.80	25.23%	1061.65
1704052024	5939.08	13	1119.12	20%	1187.82	94.22%	68.70
1704052025	122382.66	50	1580.00	20%	24476.53	6.46%	22896.54
1704052026	18800.80	18	1455.28	60%	11280.48	12.90%	9825.20
1704052027	2881.73	8	256.10	60%	1729.04	14.81%	1472.94
1704052028	13979.69	10	492.86	20%	2795.94	17.63%	2303.08
1704052029	39501.04	30	1544.65	20%	7900.21	19.55%	6355.55
1704052030	15374.49	34	1753.42	20%	3074.90	57.02%	1321.47
1704052031	7933.95	19	1083.53	20%	1586.79	68.28%	503.26
1704052032	1091.01	2	111.38	20%	218.20	51.04%	106.82
1704052033	23965.07	13	366.73	20%	4793.01	7.65%	4426.29
1704052034	4522.30	18	720.64	60%	2713.38	26.56%	1992.74
1704052035	67557.97	76	3201.97	20%	13511.59	23.70%	10309.63
1704052036	31204.45	22	1412.91	20%	6240.89	22.64%	4827.98
1704052037	13982.27	17	805.45	60%	8389.36	9.60%	7583.91
1704052038	390.19	1	127.07	20%	78.04	162.83%	-49.03
1704052039	4842.15	8	125.66	20%	968.43	12.98%	842.77



1704052040	7975.63	3	0.00	20%	1595.13	0.00%	1595.13
1704052041	10175.13	11	375.61	20%	2035.03	18.46%	1659.41
1704052042	132.36	1	50.73	20%	26.47	191.64%	-24.26
1704052043	220.72	2	128.44	20%	44.14	290.95%	-84.29
1704052044	207.17	1	108.13	20%	41.43	260.97%	-66.69
1704052045	230.90	3	160.58	20%	46.18	347.72%	-114.40
1704052046	188.26	2	121.88	20%	37.65	323.71%	-84.23
1704052047	208.35	2	135.20	20%	41.67	324.45%	-93.53
1704052048	649.76	7	394.79	20%	129.95	303.80%	-264.84
1704052049	202.78	2	121.65	20%	40.56	299.95%	-81.09
1704052050	141.03	1	111.86	20%	28.21	396.59%	-83.65
1704052051	56642.36	37	1054.84	20%	11328.47	9.31%	10273.63
1704052052	6041.98	8	316.92	20%	1208.40	26.23%	891.48
1704052053	23104.70	14	540.18	20%	4620.94	11.69%	4080.76
1704052054	1228.55	3	0.00	20%	245.71	0.00%	245.71
1704052055	9049.34	5	0.00	20%	1809.87	0.00%	1809.87
1704052056	207065.98	145	4331.79	20%	41413.20	10.46%	37081.40
1704052057	7611.87	10	516.37	20%	1522.37	33.92%	1006.00
1704052058	14618.30	17	1305.27	20%	2923.66	44.64%	1618.39
1704052059	776.39	2	212.76	20%	155.28	137.02%	-57.49
1704052060	48846.21	54	3039.89	20%	9769.24	31.12%	6729.35
1704052061	1579.23	9	416.83	20%	315.85	131.97%	-100.99
1704052062	73132.19	55	2216.22	20%	14626.44	15.15%	12410.22
1704052063	3266.76	4	0.00	20%	653.35	0.00%	653.35
1704052064	227173.65	85	4882.24	20%	45434.73	10.75%	40552.49
1704052065	5187.45	1	0.00	20%	1037.49	0.00%	1037.49
1704052066	96440.00	72	3267.62	20%	19288.00	16.94%	16020.38
1704052067	46387.33	29	1558.77	20%	9277.47	16.80%	7718.70
1704052068	73218.73	24	3919.43	20%	14643.75	26.77%	10724.32
1704052069	40064.53	19	501.00	20%	8012.91	6.25%	7511.91
1704052070	37253.41	41	1383.51	20%	7450.68	18.57%	6067.18
1704052071	12507.16	4	86.71	20%	2501.43	3.47%	2414.72
1704052072	273942.65	119	5977.76	20%	54788.53	10.91%	48810.77
1704052073	354633.86	264	13283.65	20%	70926.77	18.73%	57643.12
1704052074	94881.05	79	3263.92	20%	18976.21	17.20%	15712.29
1704052075	1449.70	1	47.58	20%	289.94	16.41%	242.36
1704052076	377.47	1	95.03	20%	75.49	125.88%	-19.53
1704052077	4898.65	5	281.25	20%	979.73	28.71%	698.48
1704052078	802.02	2	0.00	20%	160.40	0.00%	160.40
1704052079	10204.05	14	215.76	20%	2040.81	10.57%	1825.05
1704052080	777.92	1	47.95	20%	155.58	30.82%	107.63
1704052081	21966.15	24	1421.54	20%	4393.23	32.36%	2971.69

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A continuación, se muestra la tabla resumen de clasificación básica de rangos de ocupación en función del análisis mostrado en el cuadro superior:



Cuadro 7: Clasificación de rangos de ocupación de Malchinguí

MALCHINGUI			
Ocupación		Área	
Rango de porcentaje de ocupación	Nivel de Ocupación	(Ha)	(%)
Menores a 25%	Formación	230,80	87,34 %
26% al 50%	Desarrollo	26,63	10,08 %
51% al 75%	Complementación	4,96	1,88 %
76% al 100%	Consolidación	1,07	0,41 %
Mayores al 100%	Sobreocupación	0,78	0,30 %
TOTAL		264,24	100,00 %

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

El análisis del nivel de ocupación del área urbana de la parroquia Malchinguí muestra que el 87,34% del territorio corresponde a suelo en formación (ocupación menor al 25%). Este amplio predominio de áreas subutilizadas indica que Malchinguí cuenta con una gran disponibilidad de suelo para desarrollos urbanos futuros. Sin embargo, también pone de manifiesto la necesidad de diseñar estrategias de ordenamiento territorial que promuevan un uso más eficiente del suelo, evitando la dispersión urbana y priorizando la consolidación de áreas estratégicas. Estas zonas en formación se concentran principalmente en los bordes del área urbana, donde el acceso a infraestructura y servicios debería ser fortalecido.

El suelo clasificado como desarrollo (ocupación entre el 26% y 50%) representa el 10,08% del total, mientras que las áreas de complementación (51% al 75%) abarcan apenas el 1,88%. Estas zonas están localizadas cerca del núcleo central de la parroquia y reflejan procesos en curso de densificación y consolidación parcial. Este nivel de ocupación intermedio sugiere un potencial para optimizar el uso del suelo mediante intervenciones específicas que fortalezcan la infraestructura existente, fomenten la llegada de nuevos habitantes y actividades, y consoliden estas áreas como polos de desarrollo urbano.

Por último, las áreas en consolidación (76% a 100%) y sobreocupación (> 100%) representan el 0,41% y el 0,30% del área urbana, respectivamente, y se encuentran en el núcleo más central y consolidado de Malchinguí. Si bien estas zonas son las más densamente ocupadas, su bajo porcentaje en el área total destaca que el núcleo urbano de Malchinguí no ha alcanzado una consolidación significativa.

La cercanía de Malchinguí con el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) ejerce una presión significativa por urbanizar suelo rural, especialmente debido a su atractivo como área de expansión para quienes buscan alternativas residenciales fuera de la capital. Esta dinámica se ve intensificada por la creciente demanda de vivienda y el desarrollo de infraestructura vial que conecta Malchinguí con Quito, facilitando el acceso y estimulando el interés por nuevos asentamientos. Sin embargo, esta presión urbanística puede generar riesgos como la expansión descontrolada, el cambio de uso de suelo rural productivo y la pérdida de áreas naturales protegidas. En este contexto, es fundamental la implementación de estrategias de regulación y control, promoviendo un crecimiento urbano ordenado que priorice la sostenibilidad, evite la especulación inmobiliaria y conserve los valores ambientales y agrícolas de la parroquia y el cantón.



Figura 7: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Malchinguí



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

PARROQUIA TOCACHI

Cuadro 8: Nivel de ocupación del suelo - Tocachi

TOCACHI							
CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA	PREDIOS	ÁREA EDIFICADA	COS PB	ÁREA EDIFICABLE PB	NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	ÁREA VACANTE PB
1704053000	5248.70	2	287.22	20%	1049.74	27.36%	762.52
1704053001	43595.99	14	738.38	20%	8719.20	8.47%	7980.82
1704053002	3414.89	1	0.00	60%	2048.94	0.00%	2048.94
1704053003	21860.79	10	2760.23	60%	13116.48	21.04%	10356.24
1704053004	4624.37	5	555.45	60%	2774.62	20.02%	2219.17
1704053005	5038.23	7	757.64	60%	3022.94	25.06%	2265.30
1704053006	11349.01	19	860.13	20%	2269.80	37.89%	1409.68
1704053007	90488.92	39	1938.51	20%	18097.78	10.71%	16159.27



1704053008	19204.21	16	1111.43	20%	3840.84	28.94%	2729.41
1704053009	6773.59	9	977.04	20%	1354.72	72.12%	377.67
1704053010	145483.89	50	2149.81	20%	29096.78	7.39%	26946.97
1704053011	56857.90	48	2895.37	20%	11371.58	25.46%	8476.21
1704053012	7260.00	1	0.00	20%	1452.00	0.00%	1452.00
1704053013	21303.20	17	134.27	20%	4260.64	3.15%	4126.37
1704053014	17742.63	11	317.19	20%	3548.53	8.94%	3231.33
1704053015	15910.30	9	30.82	20%	3182.06	0.97%	3151.24
1704053016	10285.18	1	0.00	20%	2057.04	0.00%	2057.04
1704053017	11722.78	8	309.97	20%	2344.56	13.22%	2034.59
1704053018	16530.97	20	224.70	20%	3306.19	6.80%	3081.50
1704053019	17995.41	15	20.12	20%	3599.08	0.56%	3578.96
1704053020	3277.81	2	0.00	20%	655.56	0.00%	655.56
1704053021	1624.89	1	0.00	20%	324.98	0.00%	324.98
1704053022	3675.59	3	0.00	20%	735.12	0.00%	735.12
1704053023	4487.09	4	0.00	20%	897.42	0.00%	897.42
1704053024	21664.78	18	840.97	20%	4332.96	19.41%	3491.99
1704053025	10478.10	7	868.92	60%	6286.86	13.82%	5417.93
1704053026	9213.95	12	596.62	20%	1842.79	32.38%	1246.17
1704053027	10452.03	15	908.04	60%	6271.22	14.48%	5363.17
1704053028	10969.71	12	1136.77	60%	6581.82	17.27%	5445.05
1704053029	10153.66	12	346.38	20%	2030.73	17.06%	1684.35
1704053030	12269.35	6	261.96	20%	2453.87	10.68%	2191.91
1704053031	9733.62	14	1027.66	20%	1946.72	52.79%	919.06
1704053032	9742.12	1	203.95	20%	1948.42	10.47%	1744.47
1704053033	72515.85	26	1364.40	20%	14503.17	9.41%	13138.77
1704053034	84363.65	51	2674.56	20%	16872.73	15.85%	14198.17
1704053035	14897.31	6	203.02	20%	2979.46	6.81%	2776.45
1704053036	22462.43	3	203.32	20%	4492.49	4.53%	4289.16
1704053037	82.15	1	36.31	20%	16.43	221.02%	-19.88
1704053038	2053.59	7	104.25	20%	410.72	25.38%	306.47
1704053039	923.00	3	76.23	20%	184.60	41.29%	108.37
1704053040	858.46	3	113.87	20%	171.69	66.32%	57.82
1704053041	2153.63	6	168.39	20%	430.73	39.09%	262.33
1704053042	17889.11	20	984.04	20%	3577.82	27.50%	2593.78
1704053043	8534.94	5	426.20	20%	1706.99	24.97%	1280.78
1704053044	167147.77	54	3566.71	20%	33429.55	10.67%	29862.84
1704053045	7051.67	6	276.43	20%	1410.33	19.60%	1133.90
1704053046	168849.87	50	2658.93	20%	33769.97	7.87%	31111.04
1704053047	7101.37	6	0.00	20%	1420.27	0.00%	1420.27

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A continuación, se muestra la tabla resumen de clasificación básica de rangos de ocupación en función del análisis mostrado en el cuadro superior:



Cuadro 9: Clasificación de rangos de ocupación de Tocachi

Tocachi			
Ocupación		Área	
Rango de porcentaje de ocupación	Nivel de Ocupación	(Ha)	(%)
Menores a 25%	Formación	107,99	87,99 %
26% al 50%	Desarrollo	12,99	10,59 %
51% al 75%	Complementación	1,74	1,41 %
76% al 100%	Consolidación	0	0,00 %
Mayores al 100%	Sobreocupación	0,01	0,01 %
TOTAL		122,73	100,00 %

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

El análisis del nivel de ocupación en el área urbana de la parroquia Tocachi muestra que el 87,99% del suelo corresponde a áreas en formación (ocupación menor al 25%). Este predominio evidencia una urbanización incipiente, con vastas extensiones de suelo subutilizado que ofrecen un amplio espacio para el desarrollo futuro. Sin embargo, también refleja la necesidad de fortalecer los procesos de planificación territorial para evitar un crecimiento disperso y asegurar que el desarrollo de estas áreas se realice de manera ordenada y sostenible, garantizando la provisión de servicios básicos e infraestructura.

Las áreas clasificadas como desarrollo (ocupación entre el 26% y el 50%) representan el 10,59% del suelo urbano, ubicándose principalmente en el núcleo central de la parroquia. Estas zonas, que muestran procesos iniciales de densificación, presentan oportunidades para consolidar el tejido urbano existente mediante intervenciones que mejoren la infraestructura y fortalezcan la conectividad con las áreas periféricas en formación. Por su parte, el suelo en complementación (ocupación entre el 51% y 75%) abarca solo el 1,41%, lo que indica una limitada densificación en el área urbana, con pocas manzanas alcanzando niveles medios de ocupación.

No se registran áreas en consolidación (76% a 100%) ni en sobreocupación, lo que refleja que Tocachi aún no ha alcanzado un desarrollo urbano significativo ni enfrenta presiones de densificación extrema. Se subraya la necesidad de implementar estrategias de ordenamiento que prioricen la densificación en las áreas ya ocupadas, optimicen el uso del suelo en formación y fomenten un crecimiento urbano equilibrado.



Figura 8: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Tocachi



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

PARROQUIA LA ESPERANZA

Cuadro 10: Nivel de ocupación del suelo - La Esperanza

La Esperanza							
CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA	PREDIOS	ÁREA EDIFICADA	COS PB	ÁREA EDIFICABLE PB	NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	ÁREA VACANTE PB
1704051000	65815.99	39	2011.57	20%	13163.20	15.28%	11151.63
1704051001	59106.93	28	2933.07	20%	11821.39	24.81%	8888.32
1704051002	61754.51	21	1587.54	20%	12350.90	12.85%	10763.36
1704051003	39907.73	21	1665.56	20%	7981.55	20.87%	6315.99
1704051004	9179.47	14	2916.98	60%	5507.68	52.96%	2590.70
1704051005	41343.53	3	1219.43	60%	24806.12	4.92%	23586.69
1704051006	50686.16	42	3321.05	20%	10137.23	32.76%	6816.18
1704051007	17556.12	11	983.77	60%	10533.67	9.34%	9549.90
1704051008	6042.07	9	657.22	60%	3625.24	18.13%	2968.02
1704051009	14139.16	16	1024.07	60%	8483.49	12.07%	7459.43
1704051010	10253.43	19	2739.69	60%	6152.06	44.53%	3412.37
1704051011	2619.80	1	0.00	60%	1571.88	0.00%	1571.88
1704051012	4560.45	3	239.65	20%	912.09	26.28%	672.44
1704051013	16089.27	10	723.09	20%	3217.85	22.47%	2494.76
1704051014	41132.32	22	1914.20	60%	24679.39	7.76%	22765.19
1704051015	4766.86	4	334.08	20%	953.37	35.04%	619.29
1704051016	170602.91	28	1101.10	20%	34120.58	3.23%	33019.48



1704051017	106412.74	37	1752.37	20%	21282.55	8.23%	19530.18
1704051018	41175.53	23	292.07	20%	8235.11	3.55%	7943.04
1704051019	3062.22	3	156.31	20%	612.44	25.52%	456.13
1704051020	2179.36	3	0.00	20%	435.87	0.00%	435.87
1704051021	33080.58	41	1965.73	20%	6616.12	29.71%	4650.38
1704051022	74130.49	21	1052.89	20%	14826.10	7.10%	13773.20
1704051023	882.59	1	128.58	20%	176.52	72.84%	47.94
1704051024	2213.10	1	134.37	20%	442.62	30.36%	308.25
1704051025	96266.30	31	5027.96	20%	19253.26	26.11%	14225.30
1704051026	33913.45	57	4210.34	60%	20348.07	20.69%	16137.73
1704051027	23018.05	12	504.48	60%	13810.83	3.65%	13306.35
1704051028	20063.36	46	2748.10	60%	12038.02	22.83%	9289.91
1704051029	9019.55	11	231.48	60%	5411.73	4.28%	5180.25
1704051030	73.76	1	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
1704051031	29567.55	24	1740.83	60%	17740.53	9.81%	15999.70
1704051032	26634.14	13	920.59	20%	5326.83	17.28%	4406.24
1704051033	101796.11	50	2888.25	20%	20359.22	14.19%	17470.97
1704051034	14576.38	20	1059.84	60%	8745.83	12.12%	7685.98
1704051035	13409.04	12	430.13	60%	8045.42	5.35%	7615.29
1704051036	7771.60	10	92.51	20%	1554.32	5.95%	1461.81
1704051037	28381.63	6	510.81	20%	5676.33	9.00%	5165.52
1704051038	79463.84	29	546.62	20%	15892.77	3.44%	15346.14
1704051039	3696.42	7	221.17	20%	739.28	29.92%	518.11
1704051040	8912.35	12	552.24	20%	1782.47	30.98%	1230.23
1704051041	17381.59	10	369.43	20%	3476.32	10.63%	3106.89
1704051042	15976.68	5	220.08	20%	3195.34	6.89%	2975.26
1704051043	29514.28	21	1795.36	60%	17708.57	10.14%	15913.21
1704051044	12749.16	21	848.85	20%	2549.83	33.29%	1700.99
1704051045	38616.77	19	2196.23	20%	7723.35	28.44%	5527.12
1704051046	303280.05	119	7674.26	20%	60656.01	12.65%	52981.75
1704051047	5577.30	1	58.94	20%	1115.46	5.28%	1056.52
1704051048	1280.97	1	163.49	20%	256.19	63.82%	92.70
1704051049	3148.43	8	631.02	20%	629.69	100.21%	-1.34
1704051050	109717.10	61	3381.68	20%	21943.42	15.41%	18561.74
1704051051	218077.93	89	5680.44	20%	43615.59	13.02%	37935.15
1704051052	44241.09	11	312.68	20%	8848.22	3.53%	8535.54
1704051053	14665.88	11	648.15	20%	2933.18	22.10%	2285.02
1704051054	11920.72	5	391.46	20%	2384.14	16.42%	1992.68
1704051055	21394.72	31	1585.80	20%	4278.94	37.06%	2693.15
1704051056	2025.69	5	91.29	20%	405.14	22.53%	313.85
1704051057	19406.63	13	581.19	20%	3881.33	14.97%	3300.13

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A continuación, se muestra la tabla resumen de clasificación básica de rangos de ocupación en función del análisis mostrado en el cuadro superior:



Cuadro 11: Clasificación de rangos de ocupación de La Esperanza

La Esperanza			
Ocupación		Área	
Rango de porcentaje de ocupación	Nivel de Ocupación	(Ha)	(%)
Menores a 25%	Formación	193,94	86,42 %
26% al 50%	Desarrollo	29,03	12,93 %
51% al 75%	Complementación	1,13	0,51 %
76% al 100%	Consolidación	0,31	0,14 %
Mayores al 100%	Sobreocupación	0,01	0,00 %
TOTAL		224,42	100,00 %

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

El nivel de ocupación del suelo en el área urbana de La Esperanza pone en evidencia que una gran mayoría del territorio, equivalente al 86,42%, está catalogado como suelo en formación (ocupación menor al 25%). Esto indica un predominio de áreas poco desarrolladas, con bajo nivel de densificación, que ofrecen disponibilidad de suelo para la expansión urbana futura. No obstante, este panorama también revela un desafío en términos de ordenamiento, ya que la dispersión de estas áreas podría dificultar la provisión de servicios e infraestructura adecuada.

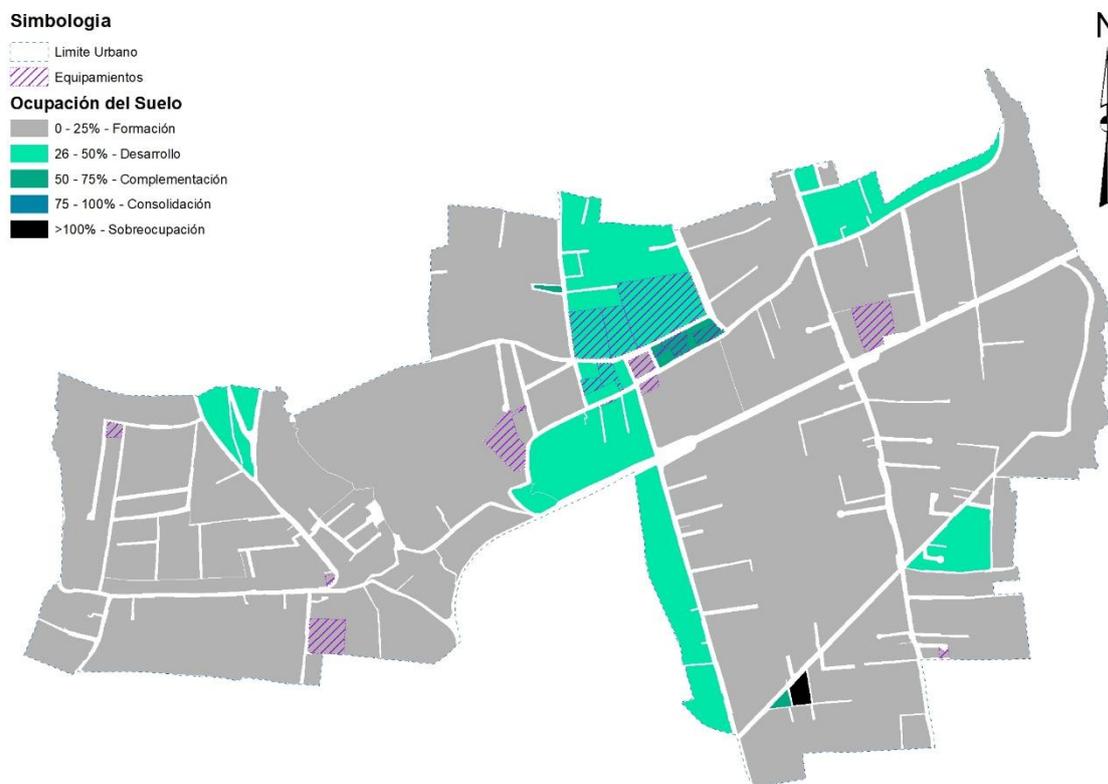
Por otro lado, las áreas clasificadas como desarrollo (ocupación entre el 26% y el 50%) representan el 12,93% del total y se localizan principalmente en las cercanías del centro parroquial. Este porcentaje refleja un avance inicial en la ocupación del suelo y señala la necesidad de estrategias que refuercen la dotación de servicios básicos y promuevan un desarrollo sostenible. A pesar de esto, las áreas con niveles intermedios de ocupación, que podrían actuar como polos de densificación, son escasas, lo que limita las posibilidades de consolidar un tejido urbano más cohesionado.

El porcentaje de suelo clasificado como complementación (ocupación entre el 51% y 75%) es mínimo, alcanzando apenas el 0,51%, y no se identifican áreas en niveles de consolidación o sobreocupación. Esto evidencia que La Esperanza aún no ha experimentado un crecimiento urbano significativo en términos de densidad.

La necesidad de establecer mejores conexiones en la trama vial es evidente, especialmente en las zonas de transición entre el núcleo central y las áreas en formación. Para mejorar la accesibilidad y optimizar el uso del suelo, resulta crucial redefinir la estructura del manzanero, conformando manzanas de tamaño adecuado que promuevan un desarrollo más cohesionado y ordenado.



Figura 9: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana La Esperanza



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024
Elaboración: Equipo consultor

PARROQUIA TUPIGACHI

Cuadro 12: Nivel de Ocupación de Suelo - Tupigachi

Tupigachi							
CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA	PREDIOS	ÁREA EDIFICADA	COS PB	ÁREA EDIFICABLE PB	NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	ÁREA VACANTE PB
1704054000	8897.92	4	444.17	20%	1779.58	24.96%	1335.42
1704054001	6616.84	4	422.01	20%	1323.37	31.89%	901.36
1704054002	5198.27	10	1010.39	20%	1039.65	97.19%	29.26
1704054003	7252.15	5	268.02	20%	1450.43	18.48%	1182.40
1704054004	6624.34	1	364.86	20%	1324.87	27.54%	960.01
1704054005	10135.88	1	149.57	20%	2027.18	7.38%	1877.60
1704054006	3008.96	2	44.11	20%	601.79	7.33%	557.69
1704054007	3981.60	2	205.38	20%	796.32	25.79%	590.94
1704054008	8035.32	6	621.97	20%	1607.06	38.70%	985.10
1704054009	5615.59	1	419.62	60%	3369.36	12.45%	2949.74
1704054010	13913.11	11	755.02	20%	2782.62	27.13%	2027.60
1704054011	6393.83	2	114.58	20%	1278.77	8.96%	1164.18
1704054012	23922.26	10	609.66	20%	4784.45	12.74%	4174.80
1704054013	19261.68	3	325.75	20%	3852.34	8.46%	3526.59



1704054014	6036.10	3	335.70	20%	1207.22	27.81%	871.52
1704054015	5767.32	2	277.19	20%	1153.46	24.03%	876.27
1704054016	25475.24	21	1865.21	20%	5095.05	36.61%	3229.84
1704054017	6899.50	5	322.82	60%	4139.70	7.80%	3816.87
1704054018	7551.91	12	1196.36	60%	4531.15	26.40%	3334.79
1704054019	5978.76	2	1068.23	60%	3587.26	29.78%	2519.02
1704054020	5049.74	6	546.90	60%	3029.85	18.05%	2482.95
1704054021	7461.34	4	906.97	60%	4476.80	20.26%	3569.84
1704054022	4258.86	7	556.71	20%	851.77	65.36%	295.06
1704054023	4438.22	2	241.14	20%	887.64	27.17%	646.50
1704054024	3493.22	3	132.96	20%	698.64	19.03%	565.68
1704054025	3978.19	2	155.04	20%	795.64	19.49%	640.60
1704054026	19804.19	3	292.75	20%	3960.84	7.39%	3668.09
1704054027	4439.99	1	0.00	20%	888.00	0.00%	888.00
1704054028	4235.57	2	454.69	20%	847.11	53.67%	392.43
1704054029	8589.75	1	0.00	20%	1717.95	0.00%	1717.95
1704054030	3919.88	10	161.88	20%	783.98	20.65%	622.10
1704054031	6462.96	13	456.33	60%	3877.77	11.77%	3421.44
1704054032	6245.23	2	127.82	20%	1249.05	10.23%	1121.22
1704054033	5552.80	2	222.23	20%	1110.56	20.01%	888.33
1704054034	7366.83	7	43.02	20%	1473.37	2.92%	1430.34
1704054035	5651.63	3	215.71	20%	1130.33	19.08%	914.62
1704054036	4731.22	1	40.02	20%	946.24	4.23%	906.22
1704054037	18993.95	17	1426.71	20%	3798.79	37.56%	2372.08
1704054038	1785.37	5	0.00	20%	357.07	0.00%	357.07
1704054039	7706.48	6	246.22	20%	1541.30	15.97%	1295.08
1704054040	4980.77	1	489.27	60%	2988.46	16.37%	2499.19
1704054041	5122.02	11	436.17	60%	3073.21	14.19%	2637.04
1704054042	6868.21	2	113.31	20%	1373.64	8.25%	1260.33
1704054043	4998.98	10	116.83	20%	999.80	11.69%	882.96
1704054044	5865.39	1	181.87	20%	1173.08	15.50%	991.21
1704054045	6185.49	13	227.02	20%	1237.10	18.35%	1010.08
1704054046	9054.68	13	236.61	20%	1810.94	13.07%	1574.33
1704054047	6009.28	7	182.93	20%	1201.86	15.22%	1018.93
1704054048	10012.98	8	581.39	20%	2002.60	29.03%	1421.21
1704054049	1480.07	1	0.00	60%	888.04	0.00%	888.04
1704054050	11495.71	6	791.73	20%	2299.14	34.44%	1507.42
1704054051	6827.51	3	331.64	20%	1365.50	24.29%	1033.86
1704054052	2116.94	1	0.00	20%	423.39	0.00%	423.39
1704054053	1362.79	2	287.39	20%	272.56	105.44%	-14.84
1704054054	25009.95	15	1692.24	20%	5001.99	33.83%	3309.75
1704054055	11701.36	8	793.19	20%	2340.27	33.89%	1547.08
1704054056	8098.00	7	753.57	20%	1619.60	46.53%	866.03
1704054057	3373.04	1	226.85	20%	674.61	33.63%	447.76
1704054058	11006.68	8	224.69	20%	2201.34	10.21%	1976.64
1704054059	3122.01	1	279.56	20%	624.40	44.77%	344.84



1704054060	12250.31	14	658.72	20%	2450.06	26.89%	1791.34
1704054061	2746.84	1	18.62	20%	549.37	3.39%	530.74
1704054062	4870.45	2	125.62	20%	974.09	12.90%	848.47
1704054063	7134.09	6	89.72	20%	1426.82	6.29%	1337.10
1704054064	4885.09	2	215.53	20%	977.02	22.06%	761.49
1704054065	6528.71	1	196.02	20%	1305.74	15.01%	1109.73
1704054066	4771.30	1	975.51	60%	2862.78	34.08%	1887.27
1704054067	6893.61	12	217.61	20%	1378.72	15.78%	1161.11
1704054068	47400.02	26	1360.00	20%	9480.00	14.35%	8120.00

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A continuación, se muestra la tabla resumen de clasificación básica de rangos de ocupación en función del análisis mostrado en el cuadro superior:

Cuadro 13: Clasificación de rangos de ocupación de Tupigachi

Tupigachi			
Ocupación		Área	
Rango de porcentaje de ocupación	Nivel de Ocupación	(Ha)	(%)
Menores a 25%	Formación	35,04	62,24 %
26% al 50%	Desarrollo	19,75	35,08%
51% al 75%	Complementación	0,85	1,51 %
76% al 100%	Consolidación	0,52	0,92 %
Mayores al 100%	Sobreocupación	0,14	0,24 %
TOTAL		567,29	100,00 %

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

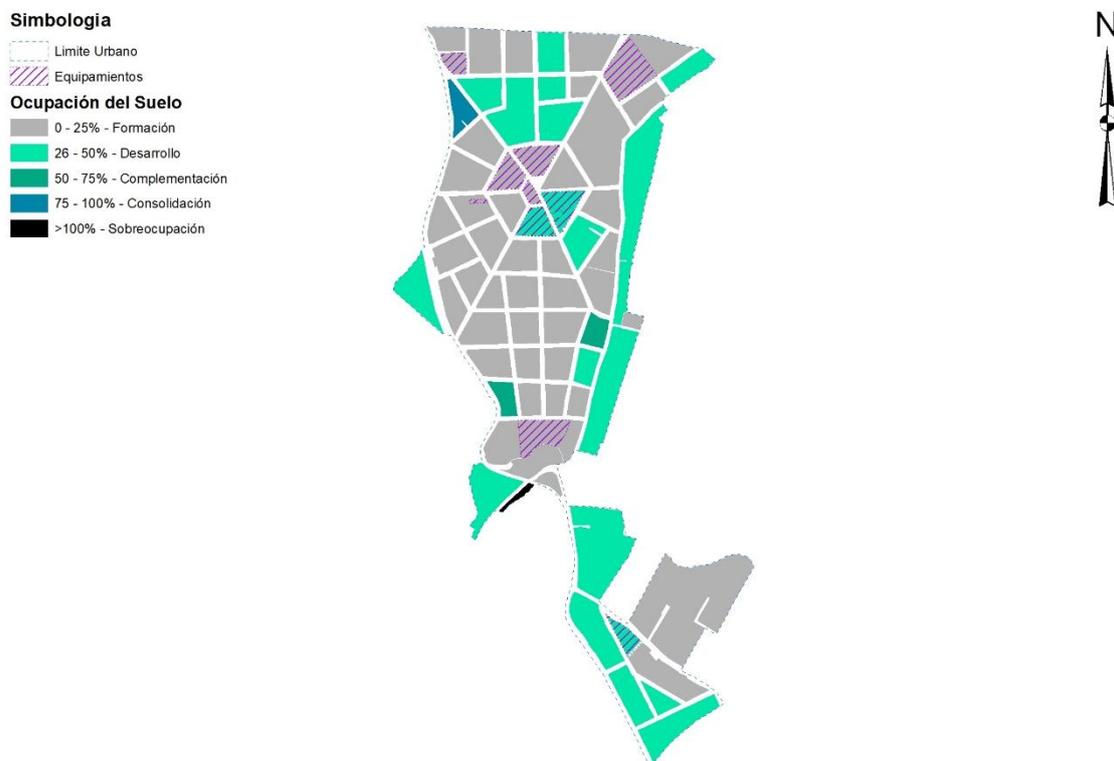
La forma urbana de Tupigachi parte de una estructura hexagonal en su núcleo central, lo que le otorga una configuración geométrica distintiva dentro de su traza urbana. Esta forma hexagonal, claramente observable en la distribución de manzanas en el área central, organiza los principales espacios urbanos. El nivel de ocupación del suelo urbano en la parroquia confirma que el 62,24% del territorio se encuentra en formación (ocupación menor al 25%), evidenciando un predominio de áreas con baja densificación.

El 35,08% del suelo urbano corresponde a áreas en desarrollo (ocupación entre el 26% y el 50%), lo que representa un avance significativo en comparación con otras parroquias del cantón. Estas zonas se ubican principalmente en los alrededores y reflejan un proceso inicial de densificación, que podría consolidarse con inversiones en infraestructura y equipamientos básicos. Las áreas en complementación (1,51%), consolidación (0,92%) y sobreocupación (0,24%) representan porcentajes mínimos, lo que indica que la densificación significativa aún es incipiente y que el núcleo urbano no enfrenta presiones de ocupación extrema.

Aunque la forma hexagonal en el centro aporta una base coherente para el desarrollo urbano, su impacto se ve limitado por la falta de continuidad y conectividad con las áreas externas, lo que resalta la necesidad de mejorar la integración entre el núcleo y las zonas en desarrollo, optimizando la trama vial y fortaleciendo la cohesión del tejido urbano en toda la parroquia.



Figura 10: Nivel de ocupación de las manzanas en área urbana - Tupigachi



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal de Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A nivel general, el suelo urbano del cantón Pedro Moncayo se caracteriza por un predominio de áreas en formación (ocupación menor al 25%), lo que refleja un bajo nivel de consolidación y una urbanización incipiente en la mayoría de las parroquias. Este patrón evidencia una subutilización del suelo urbano dentro de los límites establecidos, especialmente en parroquias como Tocachi y Malchinguí, donde la consolidación es prácticamente inexistente y el suelo en formación abarca más del 90% del área urbana. En contraste, Tabacundo, como cabecera cantonal, presenta un tejido urbano más denso y avanzado, con un mayor porcentaje de áreas consolidadas y en complementación. No obstante, incluso en Tabacundo, existe suelo disponible para densificar antes de justificar cualquier expansión de los límites urbanos. La Esperanza y Tupigachi, aunque muestran un ligero avance con más áreas en desarrollo, también cuentan con suelo vacante para su consolidación.

Dentro del límite urbano de la cabecera cantonal de Tabacundo, existen 2232 lotes vacantes, que representan el 24,78% del total de predios. EL área urbana de las demás parroquias de la misma forma suma un total de 2079 lotes vacantes correspondientes al 23,08% del total de predios. En este sentido, la ocupación del territorio se está dando de forma aleatoria, si bien es cierto que cada parroquia tiene definido su centro administrativo, la extensión y variación del nivel de ocupación confirma que es un territorio en formación.



Figura 11: Lotes vacantes en el área urbana por parroquia



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



2.2.2. EDIFICABILIDAD

Para el análisis de la edificabilidad se ha considerado los datos provenientes del catastro urbano, así como el índice de construcción estipulado por la normativa del PUGS vigente. En la cabecera cantonal la normativa local permite una edificabilidad de 4 pisos, sin embargo, a la fecha no existen más de 14 predios con edificaciones de 4 pisos localizados en la extensión y cercanía de la E28B.

Cuadro 14: Número y porcentaje de lotes edificados según número de pisos en área urbana por parroquia

Pisos	Malchingui		Tocachi		La Esperanza		Tabacundo		Tupigachi	
	Nº Predios	%	Nº Predios	%	Nº Predios	%	Nº Predios	%	Nº Predios	%
Lotes Baldíos	1,010	51.43%	360	54.96%	563	48.16%	2,232	46.07%	146	39.14%
1	538	27.39%	184	28.09%	382	32.68%	932	19.24%	154	41.29%
2	377	19.20%	107	16.34%	208	17.79%	1,360	28.07%	71	19.03%
3	39	1.99%	4	0.61%	16	1.37%	307	6.34%	2	0.54%
4	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	14	0.29%	0	0.00%
Total	1,964	100%	655	100%	1,169	100%	4,845	100%	373	100%

Nota: De un total de 9006 lotes urbanos, 4695 están edificados y 4311 son baldíos

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

El análisis de la tabla revela una significativa proporción de lotes baldíos en las parroquias del cantón Pedro Moncayo, lo que refleja una subutilización del suelo urbano. Malchinguí y Tocachi presentan los mayores porcentajes de lotes baldíos, con 51,43% y 54,96%, respectivamente, lo que indica que más de la mitad del suelo disponible en estas parroquias no está siendo utilizado para actividades constructivas. La Esperanza también registra un elevado porcentaje de lotes baldíos (48,16%), mientras que Tabacundo, a pesar de ser la cabecera cantonal, tiene un 46,07%, lo que, aunque menor, sigue siendo considerable. Tupigachi, con 39,14% de lotes baldíos, se encuentra en una situación intermedia. Este alto porcentaje en todas las parroquias evidencia la necesidad de implementar estrategias de densificación urbana para optimizar el uso del suelo disponible y evitar la expansión desordenada hacia áreas rurales.

En cuanto al número de pisos en edificaciones, Tabacundo destaca por tener la mayor proporción de predios con más de un piso, con un 28,07% de predios de dos pisos y un 6,34% de predios con tres pisos, lo que denota un mayor nivel de desarrollo urbano y densificación en comparación con las otras parroquias. Sin embargo, en Malchinguí, Tocachi, La Esperanza y Tupigachi, los predios con construcciones de un solo piso son predominantes, con porcentajes que oscilan entre el 27,39% y el 41,29%, lo que refleja una ocupación del suelo menos intensiva. Además, el número de predios con tres o más pisos es insignificante en todas las parroquias excepto Tabacundo, indicando un patrón de urbanización horizontal.

En los siguientes gráficos se ilustra la distribución actual de la altura de edificación en cada una de las parroquias, así como la forma de implantación:



Figura 12: Número de pisos del área urbana por parroquia



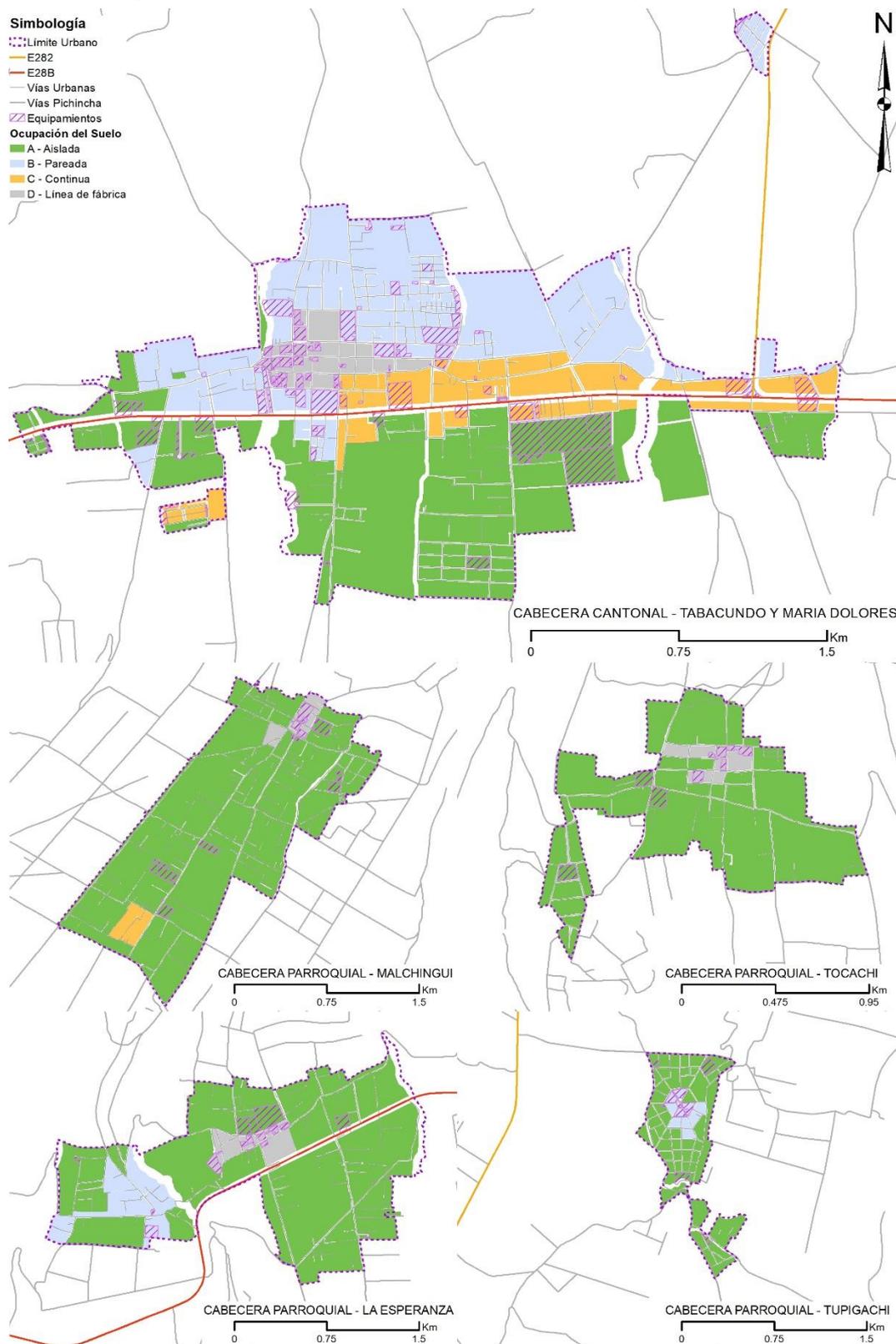
Nota: La gráfica representa el número de pisos predominante del lote, dada la baja cantidad de edificaciones para el análisis se lo realiza por lote. Este gráfico no representa la ocupación total de los predios urbanos.

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



Figura 13: Tipología de implantación de la edificación en el área urbana por parroquia



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024
Elaboración: Equipo consultor



A continuación, se presenta el cálculo del grado de edificabilidad por manzana en cada una de las parroquias, considerando el área edificada en todos los pisos y el área por edificar en función de la normativa vigente:

Cuadro 15: Situación actual de la edificabilidad por manzana

TABACUNDO			
CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA EDIFICADA TOTAL	ÁREA EDIFICABLE TOTAL	ÁREA POR EDIFICAR
1704050000	654.68	2439.93	1785.25
1704050001	1391.14	4707.40	3316.26
1704050002	1313.92	4362.26	3048.34
1704050003	5049.04	19298.81	14249.77
1704050004	2659.47	6880.79	4221.33
1704050005	1044.61	2587.40	1542.79
1704050006	3184.04	40175.82	36991.78
1704050007	2098.86	51127.36	49028.50
1704050008	1545.37	65338.00	63792.63
1704050009	1095.45	3620.65	2525.20
1704050010	1246.92	1973.26	726.33
1704050011	1160.62	6094.43	4933.81
1704050012	4576.65	35300.29	30723.64
1704050013	2906.99	27289.62	24382.63
1704050014	2138.29	4800.70	2662.40
1704050015	1638.96	2493.55	854.60
1704050016	1143.34	2752.59	1609.25
1704050017	3056.27	18268.43	15212.16
1704050018	2172.51	9937.73	7765.22
1704050019	2436.81	16096.62	13659.81
1704050020	2943.87	9490.73	6546.86
1704050021	1224.72	5788.21	4563.49
1704050022	3146.62	28149.63	25003.02
1704050023	2757.27	9383.02	6625.75
1704050024	4480.60	10976.03	6495.43
1704050025	0.00	4046.34	4046.34
1704050026	4069.00	10889.76	6820.76
1704050027	4314.81	10903.39	6588.59
1704050028	2911.73	11830.48	8918.75
1704050029	3906.74	10804.60	6897.86
1704050030	1996.58	6332.19	4335.60
1704050031	4196.45	7716.78	3520.33
1704050032	3303.71	8798.98	5495.27
1704050033	2780.17	5265.99	2485.81
1704050034	2250.75	5989.68	3738.93
1704050035	2441.96	6312.18	3870.21
1704050036	352.64	5332.74	4980.10



1704050037	3148.88	7669.84	4520.96
1704050038	3329.96	6900.67	3570.71
1704050039	4664.62	12162.66	7498.03
1704050040	1446.36	61036.52	59590.16
1704050041	1139.10	28984.82	27845.72
1704050042	200.57	25481.98	25281.41
1704050043	414.30	3900.77	3486.46
1704050044	425.29	5624.73	5199.44
1704050045	613.69	1154.47	540.78
1704050046	781.93	1358.85	576.91
1704050047	1461.51	18346.20	16884.69
1704050048	2544.83	67274.98	64730.15
1704050049	373.52	37959.25	37585.73
1704050050	536.05	11602.47	11066.42
1704050051	2340.40	6454.11	4113.71
1704050052	908.11	4819.90	3911.79
1704050053	3702.48	41374.01	37671.53
1704050054	0.00	7644.57	7644.57
1704050055	329.37	7438.19	7108.82
1704050056	503.11	7611.18	7108.07
1704050057	39.93	7599.58	7559.65
1704050058	801.35	8088.50	7287.15
1704050059	260.00	7441.68	7181.68
1704050060	304.28	7641.19	7336.91
1704050061	587.03	7762.71	7175.68
1704050062	0.00	7536.38	7536.38
1704050063	291.96	7525.99	7234.03
1704050064	38.59	7529.10	7490.51
1704050065	207.72	7573.77	7366.05
1704050066	889.26	2413.94	1524.68
1704050067	486.11	983.64	497.52
1704050068	773.57	1511.19	737.63
1704050069	681.46	1902.77	1221.31
1704050070	650.87	1049.07	398.21
1704050071	707.77	1793.35	1085.58
1704050072	0.00	1602.40	1602.40
1704050073	626.53	1103.91	477.38
1704050074	719.87	1508.56	788.69
1704050075	616.96	1603.29	986.33
1704050076	1305.47	2499.87	1194.40
1704050077	0.00	165.99	165.99
1704050078	522.84	789.98	267.13
1704050079	1499.84	5449.81	3949.97
1704050080	736.22	9229.82	8493.61
1704050081	1184.66	8370.46	7185.80
1704050082	423.58	10535.64	10112.06



1704050083	907.28	4662.87	3755.59
1704050084	699.78	1064.05	364.27
1704050085	1081.36	2268.95	1187.59
1704050086	2108.41	5763.36	3654.95
1704050087	674.54	2514.46	1839.92
1704050088	526.52	1175.04	648.51
1704050089	226.76	453.73	226.97
1704050090	5659.99	23318.21	17658.22
1704050091	549.30	4202.39	3653.09
1704050092	0.00	1974.68	1974.68
1704050093	210.40	65607.57	65397.17
1704050094	112.21	33944.02	33831.81
1704050095	523.00	8212.11	7689.11
1704050096	1877.33	23238.04	21360.70
1704050097	1751.04	12106.34	10355.30
1704050098	0.00	5244.23	5244.23
1704050099	0.00	1409.80	1409.80
1704050100	0.00	431.69	431.69
1704050101	424.54	1076.46	651.92
1704050102	317.90	6093.12	5775.22
1704050103	0.00	2888.68	2888.68
1704050104	2273.72	7397.57	5123.85
1704050105	3519.52	47599.65	44080.14
1704050106	2316.55	35480.23	33163.68
1704050107	689.06	4222.59	3533.53
1704050108	921.91	4547.78	3625.87
1704050109	884.52	2236.59	1352.07
1704050110	1582.11	6031.05	4448.94
1704050111	4230.89	10278.28	6047.39
1704050112	6342.22	95197.75	88855.53
1704050113	3089.58	21238.19	18148.61
1704050114	1716.98	7274.33	5557.34
1704050115	611.18	7708.39	7097.21
1704050116	3057.96	36889.71	33831.75
1704050117	3216.98	9993.28	6776.30
1704050118	3188.19	8338.92	5150.74
1704050119	0.00	0.00	0.00
1704050120	1686.86	28620.79	26933.93
1704050121	4645.97	13075.72	8429.76
1704050122	3569.86	7667.65	4097.79
1704050123	5796.45	57336.64	51540.19
1704050124	120.18	7671.54	7551.35
1704050125	178.45	37058.99	36880.54
1704050126	1829.14	78963.50	77134.36
1704050127	392.53	6608.88	6216.35
1704050128	4261.10	107714.05	103452.95



1704050129	9230.68	104139.16	94908.48
1704050130	0.00	0.00	0.00
1704050131	0.00	0.00	0.00
1704050132	0.00	0.00	0.00
1704050133	787.00	2506.05	1719.05
1704050134	766.83	2461.02	1694.19
1704050135	4830.49	39500.63	34670.14
1704050136	4856.70	58222.03	53365.34
1704050137	0.00	5568.52	5568.52
1704050138	5995.66	63439.53	57443.87
1704050139	3526.67	42502.90	38976.23
1704050140	1996.25	14920.91	12924.65
1704050141	2471.33	12226.59	9755.27
1704050142	301.14	1926.25	1625.11
1704050143	656.54	1985.38	1328.85
1704050144	3052.22	205305.97	202253.75
1704050145	1767.64	23958.20	22190.56
1704050146	2804.67	15360.91	12556.25
1704050147	532.17	8132.64	7600.47
1704050148	684.98	3468.47	2783.49
1704050149	1792.21	26741.88	24949.66
1704050150	2058.00	21418.20	19360.20
1704050151	2037.52	23319.26	21281.74
1704050152	179.05	74174.18	73995.13
1704050153	5500.90	67389.33	61888.43
1704050154	3263.73	41353.02	38089.29
1704050155	6586.13	116344.71	109758.58
1704050156	15.21	8158.94	8143.73
1704050157	1544.89	23826.27	22281.38
1704050158	2168.46	28690.99	26522.53
1704050159	0.00	4524.86	4524.86
1704050160	0.00	1578.49	1578.49
1704050161	529.75	3946.44	3416.69
1704050162	1059.92	9709.58	8649.66
1704050163	2547.95	98204.02	95656.07
1704050164	160.91	3206.88	3045.97
1704050165	947.70	20866.62	19918.92
1704050166	1509.29	4472.97	2963.69
1704050167	0.00	23795.14	23795.14
1704050168	1963.72	306070.77	304107.04
1704050169	2450.12	23707.31	21257.19
1704050170	67.72	8955.59	8887.88
1704050171	0.00	2361.18	2361.18
1704050172	2988.68	30358.71	27370.03
1704050173	1709.02	42202.76	40493.74
1704050174	252.80	1108.94	856.14



1704050175	584.60	4340.11	3755.51
1704050176	930.81	2370.11	1439.30
1704050177	637.81	9533.84	8896.03
1704050178	1288.87	10864.19	9575.32
1704050179	809.34	34933.57	34124.22
1704050180	0.00	2105.14	2105.14
1704050181	365.33	8343.49	7978.15
1704050182	838.67	2452.31	1613.64
1704050183	1158.72	3535.97	2377.25
1704050184	822.02	2432.08	1610.06
1704050185	1142.34	3496.08	2353.74
1704050186	1388.83	19647.16	18258.33
1704050187	165.32	3201.79	3036.47
1704050188	186.28	6508.75	6322.47
1704050189	3439.24	104519.12	101079.88
1704050190	1310.99	6579.80	5268.81
1704050191	41.41	23429.14	23387.73
1704050192	1140.72	10578.45	9437.74
1704050193	2059.40	9451.92	7392.52
1704050194	2027.64	98442.26	96414.62
1704050195	499.47	23180.79	22681.33
1704050196	247.20	48632.75	48385.55
1704050197	1116.13	7046.84	5930.72
1704050198	608.33	4204.01	3595.68
1704050199	746.08	1632.17	886.09
1704050200	147.48	1876.44	1728.96
1704050201	203.42	1858.72	1655.30
1704050202	312.85	2913.76	2600.91
1704050203	328.12	7384.69	7056.57
1704050204	378.67	1349.98	971.31
1704050205	1007.15	7786.78	6779.63
1704050206	0.00	0.00	0.00
1704050207	4267.92	57046.97	52779.05
1704050208	192.16	3559.91	3367.75
1704050209	2360.81	26575.18	24214.38
1704050210	3478.60	73942.53	70463.93
1704050211	3476.72	42822.30	39345.58
1704050212	1144.52	26094.85	24950.33
1704050213	385.27	51690.67	51305.40
1704050214	4091.71	81193.21	77101.50
1704050215	210.80	11583.13	11372.33
1704050216	39.41	23170.14	23130.73
1704050217	66.83	13011.82	12944.98
1704050218	157.96	8847.67	8689.71
1704050219	960.03	36323.14	35363.11
1704050220	0.00	2437.68	2437.68



1704050221	29.40	2223.17	2193.77
1704050222	294.88	25545.08	25250.19
1704050223	0.00	1033.33	1033.33
1704050224	1327.06	62136.90	60809.84
1704050225	52.74	5663.30	5610.56
1704050226	273.38	10265.06	9991.68
1704050227	465.21	21458.58	20993.37
1704050228	385.20	752.90	367.70
1704050229	751.72	3709.71	2957.99
1704050230	580.80	37269.59	36688.79
1704050231	1224.47	3482.97	2258.50
1704050232	417.96	2850.08	2432.12
1704050233	655.04	2767.97	2112.92
1704050234	636.46	4324.36	3687.91
1704050235	943.54	3680.14	2736.60
1704050236	771.05	3694.54	2923.49
1704050237	874.26	4181.85	3307.59
1704050238	328.41	7197.86	6869.45

LA ESPERANZA

CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA EDIFICADA TOTAL	ÁREA EDIFICABLE TOTAL	ÁREA POR EDIFICAR
1704051000	2051.02	26326.39	24275.37
1704051001	2998.88	23642.77	20643.89
1704051002	1681.20	24701.80	23020.60
1704051003	1820.17	15963.09	14142.92
1704051004	3097.77	11015.37	7917.60
1704051005	1315.15	49612.24	48297.09
1704051006	3586.32	20274.47	16688.14
1704051007	983.77	21067.34	20083.57
1704051008	657.22	7250.48	6593.26
1704051009	1133.80	16966.99	15833.19
1704051010	2890.67	12304.11	9413.44
1704051011	0.00	3143.76	3143.76
1704051012	328.14	1824.18	1496.05
1704051013	877.47	6435.71	5558.24
1704051014	2024.13	49358.78	47334.66
1704051015	334.08	1906.74	1572.66
1704051016	1133.27	68241.16	67107.89
1704051017	1847.83	42565.09	40717.27
1704051018	368.34	16470.21	16101.88
1704051019	232.61	1224.89	992.28
1704051020	0.00	871.75	871.75
1704051021	2037.33	13232.23	11194.90
1704051022	1080.39	29652.19	28571.80
1704051023	128.58	353.03	224.46
1704051024	134.37	885.24	750.87
1704051025	5631.77	38506.52	32874.75



1704051026	4289.26	40696.14	36406.88
1704051027	504.48	27621.66	27117.18
1704051028	2872.86	24076.04	21203.17
1704051029	231.48	10823.45	10591.98
1704051030	0.00	0.00	0.00
1704051031	1870.09	35481.05	33610.97
1704051032	1000.41	10653.66	9653.25
1704051033	3013.49	40718.44	37704.95
1704051034	1110.16	17491.65	16381.49
1704051035	430.13	16090.84	15660.71
1704051036	92.51	3108.64	3016.13
1704051037	510.81	11352.65	10841.84
1704051038	546.62	31785.54	31238.91
1704051039	278.72	1478.57	1199.85
1704051040	648.17	3564.94	2916.78
1704051041	415.39	6952.64	6537.25
1704051042	220.08	6390.67	6170.59
1704051043	1879.90	35417.14	33537.24
1704051044	933.47	5099.66	4166.20
1704051045	2285.71	15446.71	13161.00
1704051046	7722.86	121312.02	113589.16
1704051047	58.94	2230.92	2171.98
1704051048	248.24	512.39	264.15
1704051049	700.83	1259.37	558.54
1704051050	3499.54	43886.84	40387.30
1704051051	5977.11	87231.17	81254.07
1704051052	312.68	17696.44	17383.75
1704051053	697.28	5866.35	5169.08
1704051054	485.92	4768.29	4282.37
1704051055	1828.68	8557.89	6729.21
1704051056	91.29	810.28	718.98
1704051057	646.56	7762.65	7116.09

MALCHINGUI

CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA EDIFICADA TOTAL	ÁREA EDIFICABLE TOTAL	ÁREA POR EDIFICAR
1704052000	1028.52	1922.74	894.22
1704052001	1098.80	1404.13	305.34
1704052002	1246.69	7652.50	6405.81
1704052003	185.23	4246.88	4061.65
1704052004	0.00	4621.34	4621.34
1704052005	2651.07	20326.40	17675.33
1704052006	902.36	1605.25	702.89
1704052007	2184.25	8351.83	6167.58
1704052008	0.00	3498.00	3498.00
1704052009	248.32	4547.58	4299.26
1704052010	974.68	4895.67	3920.99
1704052011	824.11	7630.59	6806.49



1704052012	288.62	6009.63	5721.01
1704052013	726.01	5657.60	4931.60
1704052014	54.99	2781.24	2726.25
1704052015	2815.71	7288.45	4472.74
1704052016	269.02	3852.83	3583.81
1704052017	1637.06	33561.98	31924.92
1704052018	1625.09	11341.00	9715.91
1704052019	1323.98	27256.93	25932.95
1704052020	2936.19	37478.48	34542.29
1704052021	1594.70	24244.94	22650.24
1704052022	1632.97	39601.75	37968.78
1704052023	433.84	2839.59	2405.75
1704052024	1167.90	2375.63	1207.73
1704052025	1612.74	48953.06	47340.33
1704052026	1622.92	22560.96	20938.04
1704052027	301.63	3458.08	3156.45
1704052028	492.86	5591.88	5099.02
1704052029	1676.91	15800.42	14123.50
1704052030	2046.32	6149.79	4103.47
1704052031	1158.64	3173.58	2014.94
1704052032	111.38	436.41	325.03
1704052033	422.13	9586.03	9163.90
1704052034	763.08	5426.75	4663.67
1704052035	3291.63	27023.19	23731.56
1704052036	1500.38	12481.78	10981.40
1704052037	872.98	16778.72	15905.73
1704052038	248.67	156.08	-92.59
1704052039	180.05	1936.86	1756.81
1704052040	0.00	3190.25	3190.25
1704052041	375.61	4070.05	3694.44
1704052042	50.73	52.94	2.21
1704052043	147.13	88.29	-58.84
1704052044	108.13	82.87	-25.26
1704052045	160.58	92.36	-68.22
1704052046	121.88	75.30	-46.58
1704052047	135.20	83.34	-51.86
1704052048	454.58	259.90	-194.68
1704052049	210.15	81.11	-129.04
1704052050	168.21	56.41	-111.80
1704052051	1130.82	22656.94	21526.12
1704052052	316.92	2416.79	2099.87
1704052053	572.62	9241.88	8669.26
1704052054	0.00	491.42	491.42
1704052055	0.00	3619.74	3619.74
1704052056	4664.38	82826.39	78162.01
1704052057	644.33	3044.75	2400.42



1704052058	1432.02	5847.32	4415.30
1704052059	265.22	310.56	45.34
1704052060	3173.42	19538.49	16365.07
1704052061	416.83	631.69	214.86
1704052062	2475.70	29252.88	26777.17
1704052063	0.00	1306.70	1306.70
1704052064	4928.36	90869.46	85941.10
1704052065	0.00	2074.98	2074.98
1704052066	3334.81	38576.00	35241.19
1704052067	1659.96	18554.93	16894.97
1704052068	4164.48	29287.49	25123.01
1704052069	501.00	16025.81	15524.81
1704052070	1442.69	14901.37	13458.68
1704052071	86.71	5002.86	4916.15
1704052072	6112.28	109577.06	103464.78
1704052073	13420.36	141853.54	128433.18
1704052074	3359.12	37952.42	34593.30
1704052075	47.58	579.88	532.30
1704052076	95.03	150.99	55.96
1704052077	344.40	1959.46	1615.06
1704052078	0.00	320.81	320.81
1704052079	215.76	4081.62	3865.86
1704052080	47.95	311.17	263.22
1704052081	1681.90	8786.46	7104.56

TOCACHI

CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA EDIFICADA TOTAL	ÁREA EDIFICABLE TOTAL	ÁREA POR EDIFICAR
1704053000	287.22	2099.48	1812.26
1704053001	780.83	17438.40	16657.57
1704053002	0.00	4097.87	4097.87
1704053003	2824.86	26232.95	23408.09
1704053004	649.80	5549.25	4899.45
1704053005	757.64	6045.87	5288.24
1704053006	965.26	4539.60	3574.34
1704053007	2067.48	36195.57	34128.09
1704053008	1208.14	7681.68	6473.55
1704053009	1162.78	2709.43	1546.65
1704053010	2258.77	58193.56	55934.79
1704053011	2939.12	22743.16	19804.04
1704053012	0.00	2904.00	2904.00
1704053013	134.27	8521.28	8387.01
1704053014	317.19	7097.05	6779.86
1704053015	30.82	6364.12	6333.29
1704053016	0.00	4114.07	4114.07
1704053017	309.97	4689.11	4379.14
1704053018	224.70	6612.39	6387.69
1704053019	20.12	7198.16	7178.04



1704053020	0.00	1311.12	1311.12
1704053021	0.00	649.96	649.96
1704053022	0.00	1470.24	1470.24
1704053023	0.00	1794.84	1794.84
1704053024	963.54	8665.91	7702.38
1704053025	1073.22	12573.72	11500.49
1704053026	695.44	3685.58	2990.14
1704053027	1008.11	12542.43	11534.32
1704053028	1254.20	13163.65	11909.45
1704053029	346.38	4061.47	3715.08
1704053030	261.96	4907.74	4645.78
1704053031	1165.48	3893.45	2727.97
1704053032	203.95	3896.85	3692.90
1704053033	1408.97	29006.34	27597.37
1704053034	2763.62	33745.46	30981.84
1704053035	203.02	5958.92	5755.91
1704053036	280.27	8984.97	8704.70
1704053037	36.31	32.86	-3.45
1704053038	104.25	821.44	717.18
1704053039	76.23	369.20	292.97
1704053040	113.87	343.38	229.51
1704053041	168.39	861.45	693.06
1704053042	1033.15	7155.64	6122.50
1704053043	426.20	3413.98	2987.77
1704053044	3656.05	66859.11	63203.06
1704053045	276.43	2820.67	2544.24
1704053046	2680.00	67539.95	64859.95
1704053047	0.00	2840.55	2840.55

TUPIGACHI

CÓDIGO DE MANZANA	ÁREA EDIFICADA TOTAL	ÁREA EDIFICABLE TOTAL	ÁREA POR EDIFICAR
1704054000	490.81	3559.17	3068.36
1704054001	469.69	2646.74	2177.04
1704054002	1109.95	2079.31	969.35
1704054003	268.02	2900.86	2632.83
1704054004	393.31	2649.74	2256.43
1704054005	269.92	4054.35	3784.43
1704054006	44.11	1203.59	1159.48
1704054007	334.94	1592.64	1257.70
1704054008	621.97	3214.13	2592.16
1704054009	419.62	6738.71	6319.09
1704054010	912.22	5565.24	4653.02
1704054011	114.58	2557.53	2442.95
1704054012	658.16	9568.91	8910.75
1704054013	325.75	7704.67	7378.92
1704054014	335.70	2414.44	2078.74
1704054015	277.19	2306.93	2029.74



1704054016	1983.12	10190.10	8206.98
1704054017	362.44	8279.39	7916.96
1704054018	1243.91	9062.29	7818.38
1704054019	1068.23	7174.51	6106.28
1704054020	715.86	6059.69	5343.83
1704054021	1005.56	8953.61	7948.04
1704054022	627.45	1703.54	1076.09
1704054023	241.14	1775.29	1534.14
1704054024	132.96	1397.29	1264.32
1704054025	155.04	1591.28	1436.24
1704054026	292.75	7921.68	7628.92
1704054027	0.00	1776.00	1776.00
1704054028	454.69	1694.23	1239.54
1704054029	0.00	3435.90	3435.90
1704054030	161.88	1567.95	1406.07
1704054031	538.56	7755.55	7216.98
1704054032	127.82	2498.09	2370.27
1704054033	414.66	2221.12	1806.46
1704054034	43.02	2946.73	2903.71
1704054035	215.71	2260.65	2044.94
1704054036	40.02	1892.49	1852.47
1704054037	1479.55	7597.58	6118.03
1704054038	0.00	714.15	714.15
1704054039	309.48	3082.59	2773.12
1704054040	489.27	5976.93	5487.65
1704054041	488.46	6146.42	5657.96
1704054042	113.31	2747.28	2633.97
1704054043	116.83	1999.59	1882.76
1704054044	181.87	2346.16	2164.29
1704054045	371.36	2474.20	2102.83
1704054046	336.63	3621.87	3285.24
1704054047	264.67	2403.71	2139.04
1704054048	633.66	4005.19	3371.53
1704054049	0.00	1776.09	1776.09
1704054050	900.57	4598.29	3697.71
1704054051	331.64	2731.00	2399.36
1704054052	0.00	846.77	846.77
1704054053	287.39	545.12	257.72
1704054054	1760.57	10003.98	8243.41
1704054055	816.26	4680.54	3864.28
1704054056	848.01	3239.20	2391.19
1704054057	226.85	1349.21	1122.37
1704054058	224.69	4402.67	4177.98
1704054059	526.30	1248.81	722.51
1704054060	777.07	4900.12	4123.05
1704054061	18.62	1098.74	1080.11



1704054062	192.07	1948.18	1756.11
1704054063	137.94	2853.63	2715.69
1704054064	304.03	1954.03	1650.01
1704054065	405.99	2611.49	2205.50
1704054066	975.51	5725.56	4750.05
1704054067	217.61	2757.44	2539.83
1704054068	1438.56	18960.01	17521.45

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

En función de los cálculos realizados por manzana y por parroquia se tiene que el grado de edificabilidad del cantón Pedro Moncayo revela una utilización baja de su suelo urbano en comparación con estándares típicos de ciudades de similar dimensión. Según estudios como los realizados por ONU-Hábitat y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), un grado de edificabilidad por debajo del 30% en áreas urbanas indica un uso insuficiente del suelo disponible, lo que suele estar asociado a problemas de dispersión urbana, ineficiencia en la provisión de servicios básicos y altos costos para la infraestructura. En Pedro Moncayo, ninguna de las parroquias supera el 12% de edificabilidad, lo que refleja un crecimiento urbano incipiente y una notable subutilización del suelo urbano, situación que es incompatible con las necesidades de urbanización sostenible que plantea la normativa como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Cuadro 16: Grado de edificabilidad por parroquia

Parroquia	Área Edificada Total (ha)	Área Edificable Total (ha)	Área Por Edificar (ha)	Grado de Edificabilidad Actual (%)
Tabacundo	35,30	158,37	423,07	7,70
Malchinguí	10,26	116,47	106,21	8,81
Tocachi	3,71	54,44	50,73	6,82
La Esperanza	8,38	114,99	106,62	7,29
Tupigachi	3,20	27,43	24,22	11,68

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

En parroquias como Tabacundo, que registra el grado de edificabilidad correspondiente a 7,70%, el desarrollo sigue concentrado en áreas centrales, mientras que grandes extensiones de suelo urbano permanecen sin utilizar, lo que impide consolidar un tejido urbano complejo e intenso. Malchinguí y Tocachi, con edificabilidades de 8,81% y 6,82%, respectivamente, presentan patrones similares, donde la dispersión y las áreas en formación dominan el paisaje urbano. La Esperanza y Tupigachi, con edificabilidades de 7,29% y 11,68%, reflejan un menor desarrollo aún, en parte por su estructura rural predominante. Estas cifras contrastan con el estándar promedio en ciudades pequeñas de Ecuador, donde se espera al menos un 15%-20% de edificabilidad en fases iniciales de urbanización (Senplades, 2017).

Dado este panorama, es crucial que Pedro Moncayo priorice estrategias de densificación en sus áreas urbanas existentes antes de considerar la expansión de los límites urbanos. La baja edificabilidad actual señala la necesidad de implementar políticas de uso eficiente del suelo que incluyan incentivos para la



construcción en zonas subutilizadas y medidas para evitar la especulación inmobiliaria en áreas no consolidadas.

A. REDES DE INFRAESTRUCTURA

En el sistema de Asentamientos Humanos del Diagnóstico del PDOT se analiza la cobertura de los sistemas públicos de soporte, dentro de los mismos, se toman en cuenta las redes de conectividad y telecomunicaciones, red eléctrica, red de agua potable, red de alcantarillado y recolección de basura. Estos análisis permiten conocer el nivel de infraestructura pública que dan servicio a los habitantes de Pedro Moncayo.

Este apartado es analizado por este documento con el fin de describir de mejor manera la realidad del territorio y planificar ejes de intervención territoriales que beneficien el desarrollo de las parroquias y del cantón.

CONECTIVIDAD Y TELECOMUNICACIONES

En los niveles de conectividad y telecomunicaciones, las áreas urbanas y rurales se ponderan de acuerdo con la información obtenida del censo 2022, donde la existencia o no del servicio da a entender que las parroquias poseen un buen porcentaje de cobertura del servicio. Señalando de esta forma a la zona urbana de Tocachi como una de las que menos conectividad de servicio telefónico o celular posee.

Finalmente, se posee un déficit en el servicio de internet fijo y acceso a una computadora; siendo llamativo que en la cabecera cantonal el 67% de los hogares posee internet y menos del 50% no posee una computadora, siendo esta realidad una dificultad para acceder a información en línea.

Cuadro 17: Conectividad y Telecomunicaciones por áreas en el Cantón Pedro Moncayo

Parroquia	Área	Dispone de servicio de teléfono convencional	Dispone de servicio de teléfono celular	Dispone de servicio de televisión pagada	Dispone de servicio de internet fijo	Dispone de computadora
Tabacundo y María Dolores	Urbano	19%	94%	18%	67%	43%
	Rural	8%	89%	22%	67%	40%
La Esperanza	Urbano	15%	90%	10%	68%	46%
	Rural	7%	90%	4%	68%	36%
Malchingui	Urbano	23%	87%	8%	60%	34%
	Rural	8%	88%	9%	67%	36%
Tocachi	Urbano	13%	76%	11%	57%	35%
	Rural	2%	84%	13%	66%	31%
Tupigachi	Urbano	31%	88%	26%	70%	34%
	Rural	7%	84%	10%	69%	36%

Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor



SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El servicio de energía eléctrica en el cantón se ve atendida en su mayoría por la red pública, tanto en las zonas urbanas como en las rurales de las viviendas censadas. El servicio generado por planta eléctrica corresponde al segundo más utilizado. Sin embargo, las viviendas que utilizan este sistema son de menor porcentaje.

Cuadro 18: Energía Eléctrica en el Cantón Pedro Moncayo

Parroquia	Área	Disponibilidad de energía eléctrica por red pública
Tabacundo y María Dolores	Urbano	99.41%
	Rural	98.61%
La Esperanza	Urbano	96.59%
	Rural	97.30%
Malchingui	Urbano	98.95%
	Rural	94.48%
Tocachi	Urbano	97.81%
	Rural	94.81%
Tupigachi	Urbano	99.50%
	Rural	97.78%

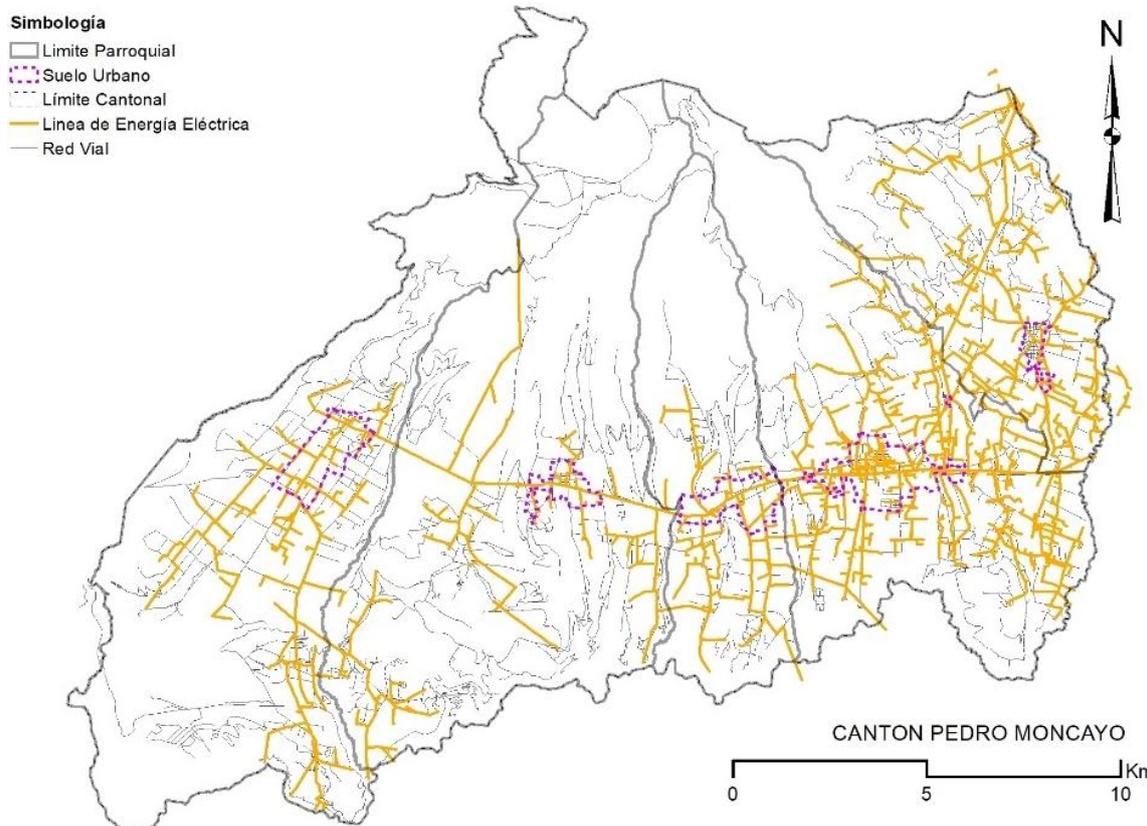
Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

El servicio de energía eléctrica en el cantón Pedro Moncayo muestra una amplia cobertura de energía eléctrica por red pública, con porcentajes que oscilan entre el 94,48% y el 99,50%. Este alto nivel de acceso refleja un sistema desarrollado, especialmente en las áreas urbanas, donde los niveles de cobertura superan el 96% en todas las parroquias. Sin embargo, las áreas rurales presentan ligeras deficiencias en comparación con las urbanas, siendo Malchinguí y Tocachi las que registran los niveles más bajos, lo que podría indicar desafíos en la infraestructura eléctrica en las zonas menos pobladas.



Figura 14: Cobertura Eléctrica del Cantón Pedro Moncayo



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

COBERTURA DE AGUA POTABLE

El análisis del acceso al agua potable en el cantón Pedro Moncayo evidencia una significativa diferencia entre las áreas urbanas y rurales en cuanto a las fuentes de abastecimiento. En las zonas urbanas, la provisión de agua está mayormente centralizada y gestionada por empresas públicas o el municipio, siendo particularmente destacable en Tabacundo y María Dolores, donde se registran 3,647 conexiones urbanas bajo esta modalidad. Sin embargo, en las áreas rurales, las juntas de agua, organizaciones comunitarias y GAD parroquiales juegan un rol predominante en la gestión del recurso hídrico, como se observa en Tupigachi y Malchinguí, donde estas organizaciones son responsables de 1,228 y 457 conexiones rurales, respectivamente. Esto refleja la dependencia de las comunidades rurales en sistemas locales de autogestión, lo cual, aunque funcional, puede estar asociado a limitaciones en términos de infraestructura y calidad del servicio.

Por otro lado, en las áreas rurales, el acceso a fuentes no convencionales como pozos, carros repartidores y otras fuentes (ríos, vertientes, acequias, canales y agua lluvia) es más común, evidenciando una menor cobertura de servicios centralizados. Este fenómeno es especialmente notable en parroquias como Tupigachi y Tocachi, donde se observa una mayor recurrencia al uso de pozos y fuentes naturales, con 29 y 19 conexiones, respectivamente.



Cuadro 19: Agua Potable en el cantón Pedro Moncayo

Parroquia	Área	Empresa pública/Municipio	Juntas de agua/Organizaciones comunitarias/GAD Parroquial	Pozo	Carro o tanquero repartidor	Otras fuentes (río, vertiente, acequia, canal, grieta o agua lluvia)
Tabacundo y María Dolores	Urbano	3647	74	3	0	8
	Rural	1173	783	14	2	37
La Esperanza	Urbano	97	662	1	0	2
	Rural	132	342	3	0	4
Malchingui	Urbano	120	1207	2	1	3
	Rural	49	457	2	7	10
Tocachi	Urbano	8	220	0	0	0
	Rural	5	321	1	1	19
Tupigachi	Urbano	15	186	1	0	0
	Rural	51	1228	29	3	41

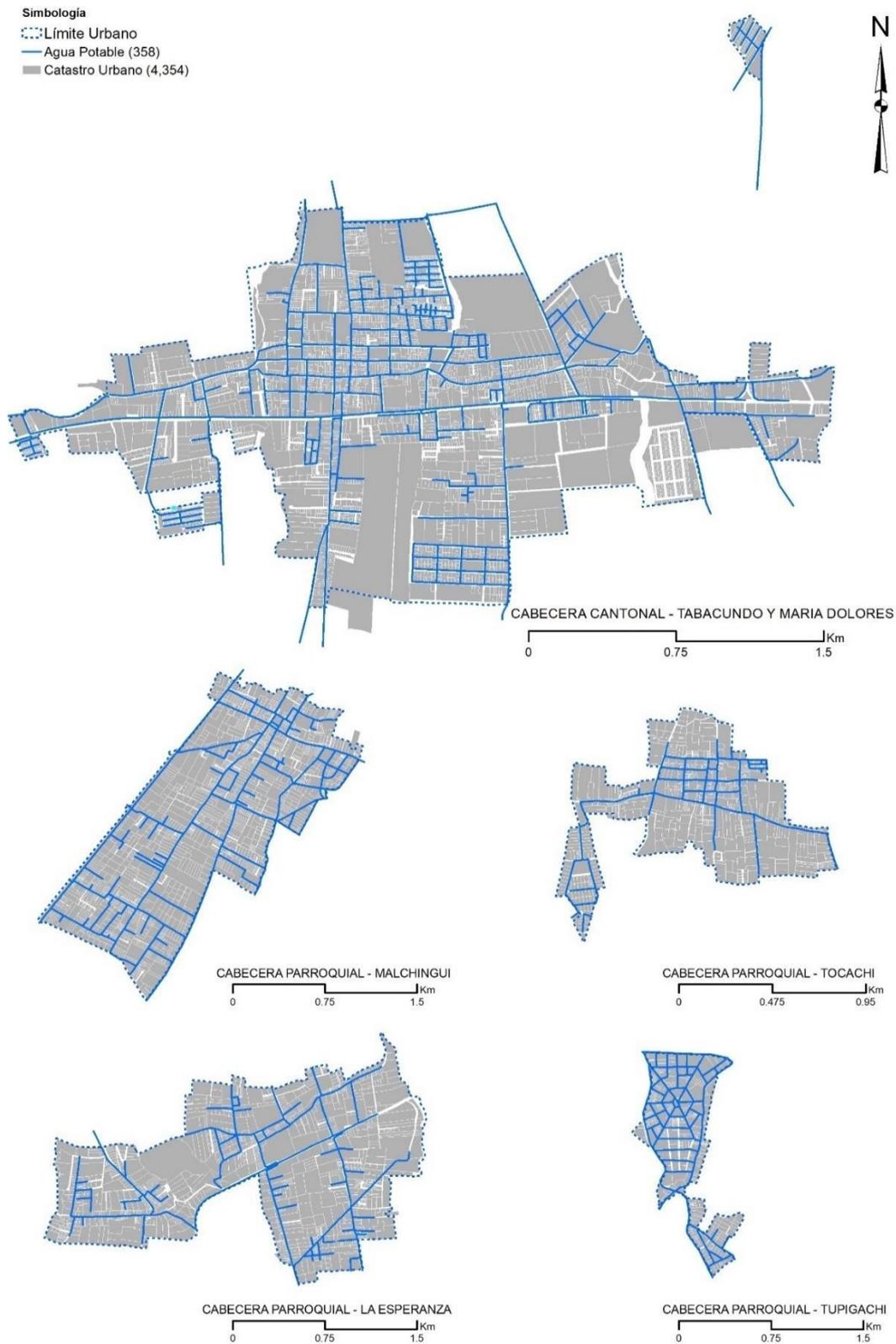
Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

De acuerdo a la información de las redes de agua potable se evidencia una cobertura bastante amplia en las cabeceras parroquiales, con una mayor extensión en la cabecera cantonal de Tabacundo y María Dolores. Este núcleo urbano muestra un trazado bien distribuido, cubriendo la mayor parte del territorio urbano delimitado, lo que refleja una estructura consolidada de infraestructura hídrica. Sin embargo, se pueden observar algunos vacíos en los extremos del área urbana, especialmente en aquellos sectores con menor nivel de urbanización. Las cabeceras parroquiales de Malchinguí, Tocachi y La Esperanza presentan una importante cobertura del servicio, mientras que Tupigachi cuenta con un servicio casi total de cobertura en su área urbana. Es importante destacar que a través de información provista por la Junta de Agua de Malchinguí, se indica que esta proveedora del servicio cuenta con 3.653 conexiones de agua.



Figura 15: Cobertura de agua potable en el cantón



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



SISTEMA DE ALCANTARILLADO

La cobertura de alcantarillado en el cantón Pedro Moncayo refleja disparidades significativas entre las áreas urbanas y rurales de sus parroquias. En las zonas urbanas, una mayoría de viviendas tiene inodoros o escusados conectados a la red pública de alcantarillado, con niveles de cobertura que oscilan entre el 96,57% en Tupigachi y el 76,18% en La Esperanza. Tabacundo y María Dolores, como cabecera cantonal, destacan con 3,550 conexiones urbanas al alcantarillado público, lo que refleja un sistema más completo en comparación con las otras parroquias. Sin embargo, en las zonas rurales, la dependencia de sistemas alternativos como pozos sépticos es alta, alcanzando 1,160 conexiones en las áreas rurales de Tabacundo y María Dolores, y más del 50% en parroquias como Tupigachi, donde los pozos sépticos y biodigestores son soluciones comunes.

La presencia de viviendas sin acceso a sistemas de eliminación adecuados (sin inodoro, letrinas o descargas directas a cuerpos de agua) es más pronunciada en las áreas rurales. Es relevante conocer dónde se ubican las viviendas con descarga directa al río o quebrada para evaluar las condiciones que afectan al medio ambiente y su impacto con la planificación territorial.

Cuadro 20: Sistema de alcantarillado en el Cantón Pedro Moncayo

Parroquia	Área	Inodoro o escusado, conectado a red pública de alcantarillado	Inodoro o escusado, conectado a pozo séptico	Inodoro o escusado, conectado a biodigestor	Inodoro o escusado, conectado a pozo ciego	Inodoro o escusado, con descarga directa al mar, río, lago o quebrada	Letrina	No tiene
Tabacundo y María Dolores	Urbano	3550	142	4	1	23	2	10
	Rural	762	1160	3	30	15	0	39
La Esperanza	Urbano	466	281	0	2	4	0	9
	Rural	195	263	0	21	0	0	2
Malchingui	Urbano	1120	195	2	5	0	0	11
	Rural	168	339	2	9	2	4	1
Tocachi	Urbano	180	41	0	5	0	0	2
	Rural	116	219	1	3	1	1	6
Tupigachi	Urbano	184	14	0	0	0	0	4
	Rural	177	1133	7	11	2	4	18

Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

La cabecera cantonal Tabacundo y María Dolores exhibe una red de alcantarillado más extensa y consolidada, cubriendo gran parte del área urbana y proporcionando un servicio relativamente amplio y continuo a los residentes. Sin embargo, se observan vacíos en las áreas periféricas, lo que sugiere que algunas zonas urbanas no cuentan con acceso pleno a esta infraestructura. En contraste, las parroquias rurales como Malchinguí, Tocachi y La Esperanza presentan redes de alcantarillado limitada, con una distribución similar a la cobertura de agua potable. Es importante destacar la cobertura del servicio en el área urbana de la parroquia Tupigachi, en donde la red cubre casi la totalidad del territorio.



Figura 16: Cobertura del sistema de alcantarillado en el cantón Pedro Moncayo



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA

La recolección de residuos en el cantón Pedro Moncayo evidencia una marcada diferencia en los métodos de gestión de desechos entre las áreas urbanas y rurales de las parroquias. En las zonas urbanas, la mayoría de los residuos son recolectados mediante carros recolectores municipales, con cifras especialmente altas en Tabacundo y María Dolores, que reportan 3,654 hogares que acceden al servicio, y Malchinguí con 1,247. Sin embargo, en parroquias como Tocachi y Tupigachi, aunque el servicio de recolección por carros existe, su alcance es limitado, y se observa el uso de contenedores municipales, como en Tocachi urbano, donde esta modalidad es predominante con 108 hogares.

En las zonas rurales, la situación es más preocupante, ya que los métodos no adecuados para la gestión de residuos, como la quema, el enterramiento o la disposición en terrenos baldíos, son ampliamente utilizados. Por ejemplo, en Tupigachi rural, un 24,7% de los residuos se queman, se entierran o se arrojan en terrenos baldíos. En otras parroquias como La Esperanza y Malchinguí, la quema y el enterramiento también representan una parte significativa de la gestión de residuos rurales. Estas prácticas no solo generan impactos negativos sobre el ambiente, como contaminación del suelo, agua y aire, sino que también reflejan la falta de acceso adecuado a servicios municipales.

Cuadro 21: Sistema de recolección de basura en el cantón Pedro Moncayo

Parroquia	Área	Por carro recolector	Por contenedor municipal	La arroja en terreno baldío	La quema	La entierra	La arroja al río, acequia, canal o quebrada	De otra forma
Tabacundo y María Dolores	Urbano	3654	44	3	24	2	0	5
	Rural	1789	57	13	132	8	1	9
La Esperanza	Urbano	690	9	12	45	5	0	1
	Rural	402	19	1	54	5	0	0
Malchinguí	Urbano	1247	25	6	42	5	0	8
	Rural	454	16	4	40	7	0	4
Tocachi	Urbano	103	108	1	12	3	0	1
	Rural	248	38	4	48	5	0	4
Tupigachi	Urbano	196	2	0	4	0	0	0
	Rural	954	134	6	236	13	0	9

Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

De forma general, los servicios en el cantón Pedro Moncayo reflejan un panorama desigual entre las áreas urbanas y rurales. Los servicios básicos como el agua potable y la electricidad muestran una alta cobertura en los centros urbanos, con redes bien establecidas y una provisión mayor en parroquias como Tabacundo y María Dolores. Sin embargo, en las áreas rurales, la dependencia de sistemas comunitarios, pozos y fuentes alternativas resalta la falta de infraestructura consolidada, lo que genera desigualdades en la calidad y continuidad de estos servicios.

Por otro lado, servicios como el alcantarillado y la gestión de residuos sólidos muestran mayores deficiencias, particularmente en las áreas rurales. Mientras que las zonas urbanas se cuentan con redes relativamente consolidadas para el saneamiento y una gestión centralizada de residuos, en las rurales prevalecen sistemas alternativos y prácticas no adecuadas, como la quema o el vertido en terrenos baldíos, que representan riesgos ambientales y sanitarios.

2.2.3. ANÁLISIS DE DENSIDADES POBLACIONALES (PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS)

DENSIDAD POBLACIONAL

Para el cálculo de la densidad poblacional se ha utilizado los datos de población del VIII Censo de Población y VII de Vivienda 2022, considerando los conceptos de sectores censales, áreas amanzanadas y dispersas que el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos utiliza para el levantamiento censal.

Cuadro 22: Definiciones que utiliza el INEC para aplicar el censo de población

Concepto	Definición Textual
Sector censal amanzanado	Es una superficie perfectamente delimitada y continua geográficamente, constituido por una o más manzanas. El promedio de viviendas es de 150.
Zona censal amanzanada	Es una superficie perfectamente delimitada, constituido por un promedio de 10 sectores censales Amanzanados.
Área Amanzanada	Son los núcleos amanzanados de capitales provinciales, cabeceras cantonales, cabeceras parroquiales y localidades o comunidades rurales, en donde las viviendas están ubicadas cerca y tiene características de amanzanamiento. Es una superficie perfectamente delimitada, constituida por un promedio de 10 sectores censales amanzanados.
Sector censal disperso	Es una extensión razonable de territorio con límites perfectamente definidos, identificados por un nombre y un número. Está conformado por un promedio de 70 viviendas.
Área dispersa	Es todo ámbito geográfico cuyas viviendas no están ubicadas en estructura de manzana. El área dispersa se divide en sectores dispersos que constituyen las áreas de empadronamiento.

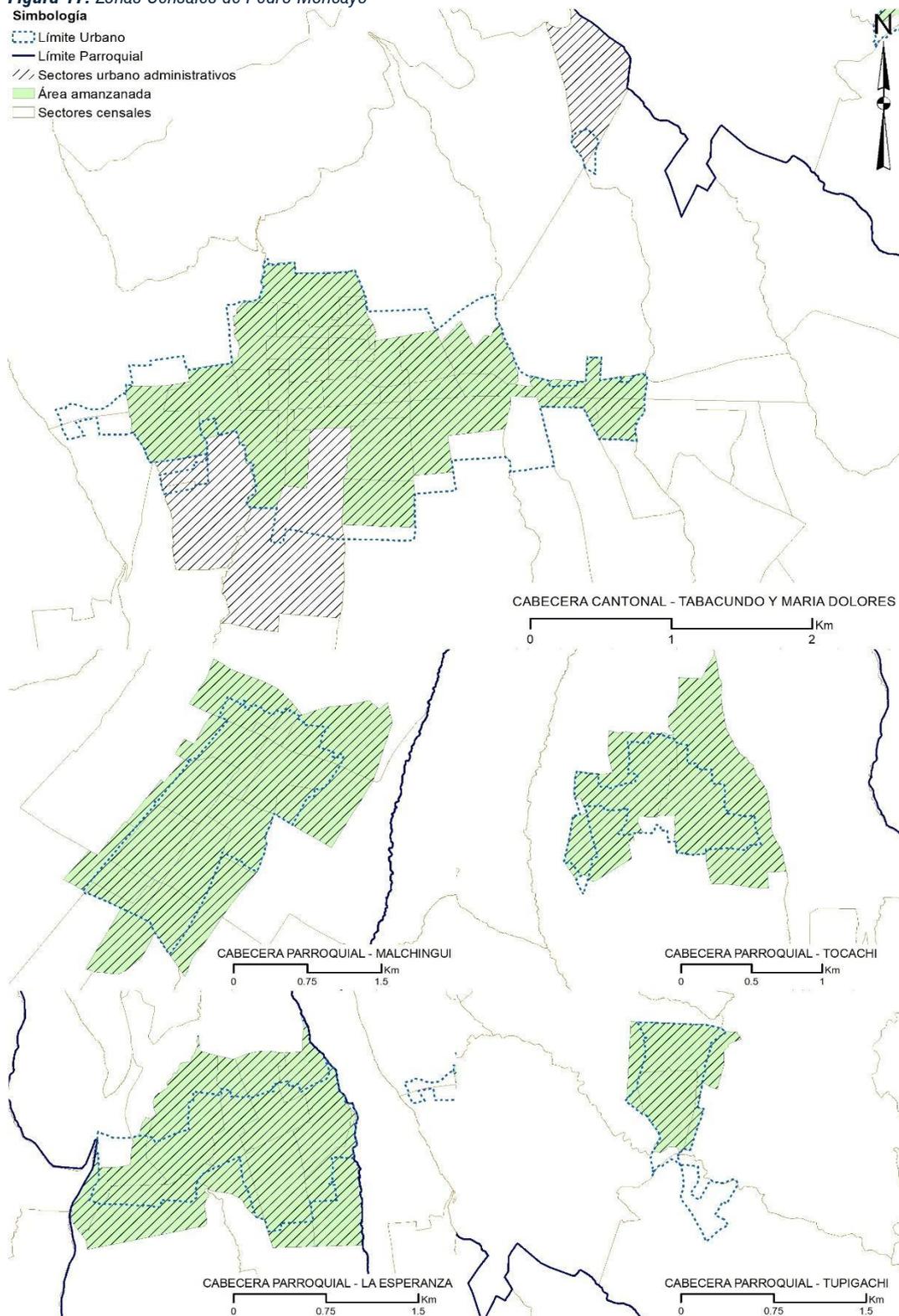
Fuente: INEC, Glosario de términos censales.

Elaboración: Equipo consultor

En la siguiente figura se puede observar la delimitación de los sectores censales, el área amanzanada, así como su comparación con la delimitación administrativa de las áreas urbanas del catón, evidenciando que la sectorización censal difiere de dichos límites, debido a que el INEC maneja una lógica propia para la organización del territorio en función de su objetivo censal, estas diferencias que ventajosamente son parciales pero evidentes, obligan a una exposición de los resultados del Censo 2022 según se muestra a continuación:



Figura 17: Zonas Censales de Pedro Moncayo



Fuente: Censo de Población y de Vivienda, 2022.

Elaboración: Equipo consultor



Una vez identificada la cantidad de población se procede con el análisis de la densidad en el cantón Pedro Moncayo, que evidencia una marcada diferencia entre las áreas urbanas y rurales de sus parroquias, lo cual refleja patrones de asentamiento y uso del suelo típicos de un cantón en transición entre ruralidad y urbanización.

Cuadro 23: Densidad Poblacional

Parroquia		Habitantes		Total		Densidad Bruta (Población / Área Bruta) Hab/Ha	Área Bruta (Área Total del sector) Ha	Densidad Neta (Población / Área Neta) Hab/Ha	Área Neta (Área de lotes de vivienda) Ha	Promedio Familiar (Número personas / Familia)	Índice de Vivienda (Área construida de vivienda/Habitantes)	Lote Mínimo de Vivienda (Área de lote / Familia)
		Nº	% por parroquia	Nº	% con relación al cantón							
Tabacundo	Urbano	13,019	61.54%	21,157	52.26%	30.07	432.93	39.61	328.70	2.15	0.03	0.05
	Rural	8,138	38.46%			1.22	6693.35	4.41	1846.88	1.34	0.23	0.31
Malchinguí	Urbano	2,700	42.81%	6,307	15.58%	4.07	662.77	19.01	142.06	1.40	0.05	0.07
	Rural	3,607	57.19%			0.45	7942.26	2.05	1760.73	1.88	0.49	0.92
Tocachi	Urbano	563	27.75%	2,028	5.01%	2.05	275.05	11.20	50.26	0.93	0.09	0.08
	Rural	1,465	72.25%			0.16	9360.05	0.47	3135.91	2.43	2.14	5.21
La Esperanza	Urbano	1,768	37.61%	4,701	11.61%	4.08	432.93	13.04	135.55	1.33	0.08	0.10
	Rural	2,933	62.39%			0.87	3356.39	3.93	745.54	2.20	0.25	0.56
Tupigachi	Urbano	648	10.31%	6,290	15.54%	10.05	64.52	15.41	42.08	0.40	0.06	0.03
	Rural	5,642	89.69%			1.32	4260.99	3.21	1757.06	3.46	0.31	1.08

Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

Tabacundo, como cabecera cantonal, concentra la mayor cantidad de habitantes en el área urbana, con 13,019 personas y una densidad bruta de 30,07 habitantes por hectárea. Esta cifra refleja una urbanización relativamente consolidada en comparación con otras parroquias del cantón. En contraste, el área rural de Tabacundo tiene una densidad bruta prácticamente nula, a pesar de albergar a 8,138 habitantes, lo que indica una ocupación dispersa del suelo y un uso extensivo del territorio.

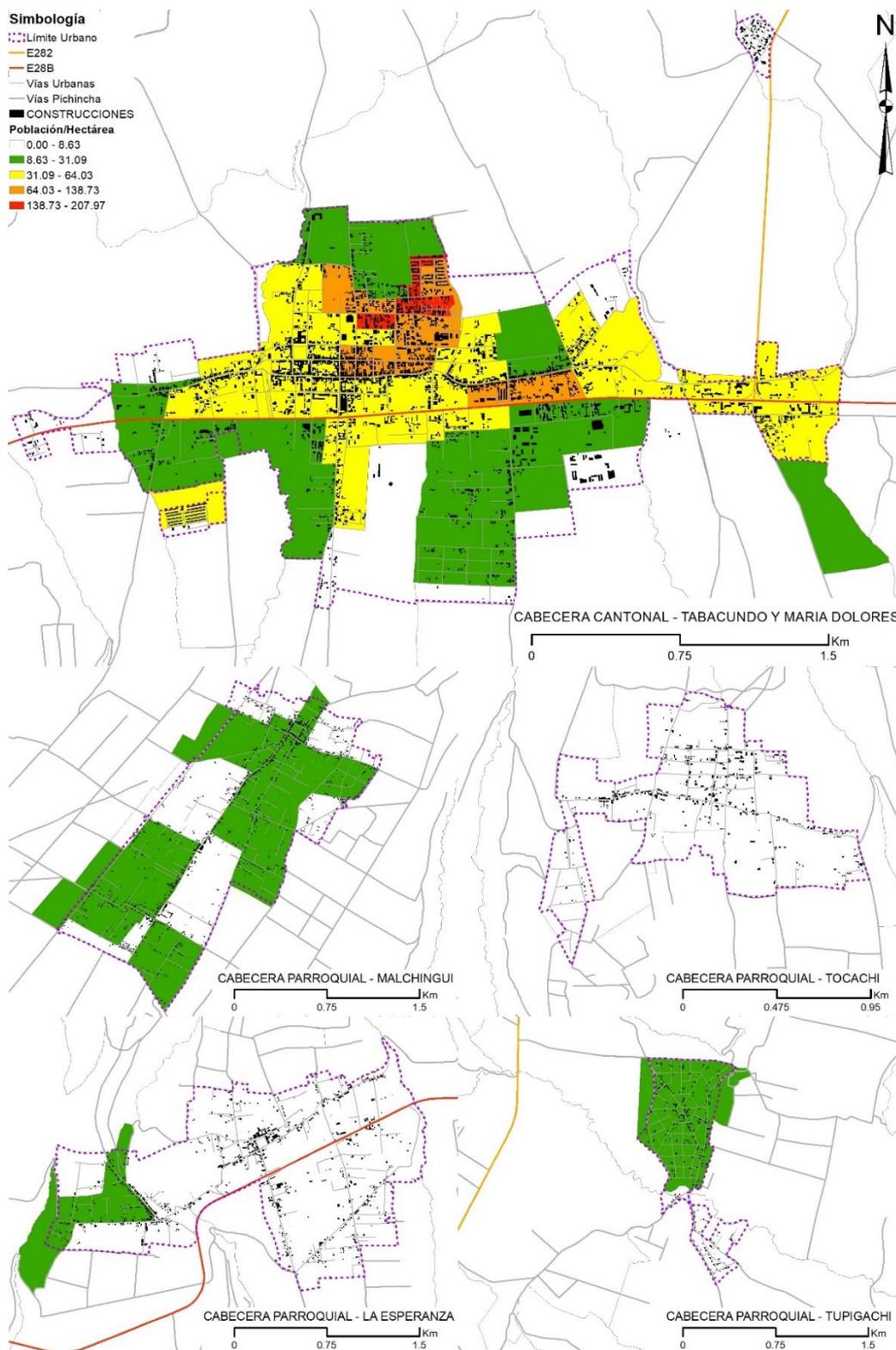
Las parroquias como Malchinguí, La Esperanza y Tocachi presentan densidades brutas significativamente menores en sus áreas urbanas, con valores de 4,07, 4,08 y 2,05 habitantes por hectárea respectivamente. Esto sugiere niveles bajos de consolidación urbana y una potencial subutilización de las áreas urbanas disponibles.

Las áreas rurales de todo el cantón presentan densidades brutas que tienden a ser insignificantes debido a la dispersión de la población en grandes extensiones de suelo. Tocachi rural, por ejemplo, alberga a 1,465 habitantes en una densidad casi nula, lo que refleja el predominio de actividades agropecuarias o de baja ocupación territorial. Este patrón también se repite en Tupigachi rural, donde 5,642 habitantes ocupan vastas áreas con una densidad bruta mínima.

A continuación, se grafica la densidad de viviendas en zona urbana, identificando la distribución de construcciones en el territorio:



Figura 18: Densidad de población por hectárea en zona urbana



Fuente: Censo de Población y de Vivienda, 2022.

Elaboración: Equipo consultor



PROYECCIÓN POBLACIONAL

Para el cálculo de la proyección poblacional se ha establecido una tasa de crecimiento promedio basada en el crecimiento intercensal de los periodos de 2001-2010 y 2010-2022. Sin embargo, también se ha considerado la tasa de crecimiento tendencial que considera únicamente el porcentaje de crecimiento de la última década.

Cuadro 24: Tasa de crecimiento intercensal del cantón

Parroquia	Área	Población			Tasa de crecimiento		
		Censo 2001	Censo 2010	Censo 2022	Periodo intercensal 2001 a 2010	Periodo intercensal 2010 a 2022	Promedio
Tabacundo y María Dolores	Urbano	6,095	9,981	13,019	5.63%	2.24%	3.94%
	Rural	5,715	6,424	8,138	1.31%	1.99%	1.65%
La Esperanza	Rural	3,079	3,926	4,701	2.74%	1.51%	2.12%
Malchingui		3,838	4,571	6,307	1.96%	2.72%	2.34%
Tocachi		1,572	1,947	2,028	2.41%	0.34%	1.37%
Tupigachi		5,146	6,104	6,290	1.92%	0.25%	1.08%

Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

Cuadro 25: Proyección poblacional cantonal

Parroquia	Área	Población actual	Tasa de crecimiento tendencial	Proyección poblacional			Tasa de crecimiento promedio	Proyección poblacional		
		2022		2030	2040	2050		2030	2040	2050
Tabacundo y María Dolores	Urbano	13,019	2.24%	15,543	19,398	24,208	3.94%	17,735	26,102	38,414
	Rural	8,138	1.99%	9,527	11,603	14,130	1.65%	9,276	10,926	12,868
La Esperanza	Urbano	1,768	1.51%	1,993	2,315	2,690	2.12%	2,091	2,579	3,181
	Rural	2,933	1.51%	3,307	3,841	4,462	2.12%	3,469	4,279	5,277
Malchingui	Urbano	2,700	2.72%	3,347	4,377	5,724	2.34%	3,249	4,094	5,160
	Rural	3,607	2.72%	4,471	5,847	7,647	2.34%	4,340	5,470	6,893
Tocachi	Urbano	563	0.34%	578	598	619	1.37%	628	719	824
	Rural	1,465	0.34%	1,505	1,557	1,611	1.37%	1,633	1,872	2,144
Tupigachi	Urbano	648	0.25%	661	678	695	1.08%	706	786	875
	Rural	5,642	0.25%	5,756	5,901	6,051	1.08%	6,148	6,846	7,622
TOTAL		40,483		46,689	56,116	67,837		49,276	63,672	83,260

Fuente: Censo poblacional y de vivienda. INEC, 2022

Elaboración: Equipo consultor

La proyección poblacional del cantón Pedro Moncayo muestra un crecimiento dispar entre sus parroquias urbanas y rurales, con un claro predominio de las áreas urbanas en términos de dinámica demográfica. Tabacundo y María Dolores destacan como las zonas con mayor población actual y crecimiento futuro, especialmente en su área urbana. Bajo la tasa de crecimiento promedio, se espera que su población urbana alcance 38,414 habitantes en 2050, marcando un incremento significativo respecto a los 13,019 habitantes en 2022. Este patrón subraya la presión de urbanización en la



cabecera cantonal, lo que requiere estrategias integrales de planificación para garantizar infraestructura, servicios básicos y un desarrollo urbano sostenible.

Por su parte, las áreas rurales del cantón experimentan un crecimiento más moderado. Por ejemplo, Malchinguí rural, con una tasa promedio de 2.34%, podría pasar de 3,607 habitantes en 2022 a 6,893 en 2050. Aunque este crecimiento es considerable, sigue siendo inferior al de las áreas urbanas. La situación de Tocachi y Tupigachi rurales es particularmente notable, con tasas de crecimiento tendenciales por debajo del 0.5%, lo que sugiere un incremento poblacional casi nulo bajo este escenario. Sin embargo, al aplicar la tasa promedio, estas áreas muestran un leve incremento, lo que refuerza la necesidad de monitorear y planificar el desarrollo de estas zonas para evitar el abandono rural y fomentar un uso sostenible del suelo.

Finalmente, las diferencias entre las proyecciones basadas en las tasas tendenciales y promedio reflejan escenarios alternativos para la planificación territorial. Mientras las tasas tendenciales sugieren un crecimiento estable y controlado, las tasas promedio proyectan un crecimiento acelerado en áreas urbanas como Tabacundo, Malchinguí y La Esperanza. Esto implica que la planificación cantonal debe ser flexible y contemplar tanto el fortalecimiento de las áreas urbanas como el desarrollo sostenible de las zonas rurales.

2.3 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA CAPACIDAD DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

2.3.1. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

En el presente apartado el estudio de los equipamientos se enfoca en analizar su distribución espacial para identificar radios de cobertura y su nivel de concentración en busca de identificar centralidades existentes y potenciales considerando la población proyectada para el año 2050.

Los equipamientos públicos del cantón han sido clasificados en el siguiente cuadro:

Cuadro 26: Equipamientos en el área urbana

Equipamiento	N°	Ha	%
ADMINISTRACION	35	4.76	20.23%
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL	9	7.98	5.20%
COMERCIO Y SERVICIOS	15	4.08	8.67%
CULTO	6	6.09	3.47%
CULTURAL	5	1.27	2.89%
EDUCACION	26	13.92	15.03%
RECREACIÓN Y DEPORTE	66	25.19	38.15%
SALUD	5	1.18	2.89%
SEGURIDAD	6	1.00	3.47%
TOTAL	173	65.47	100%

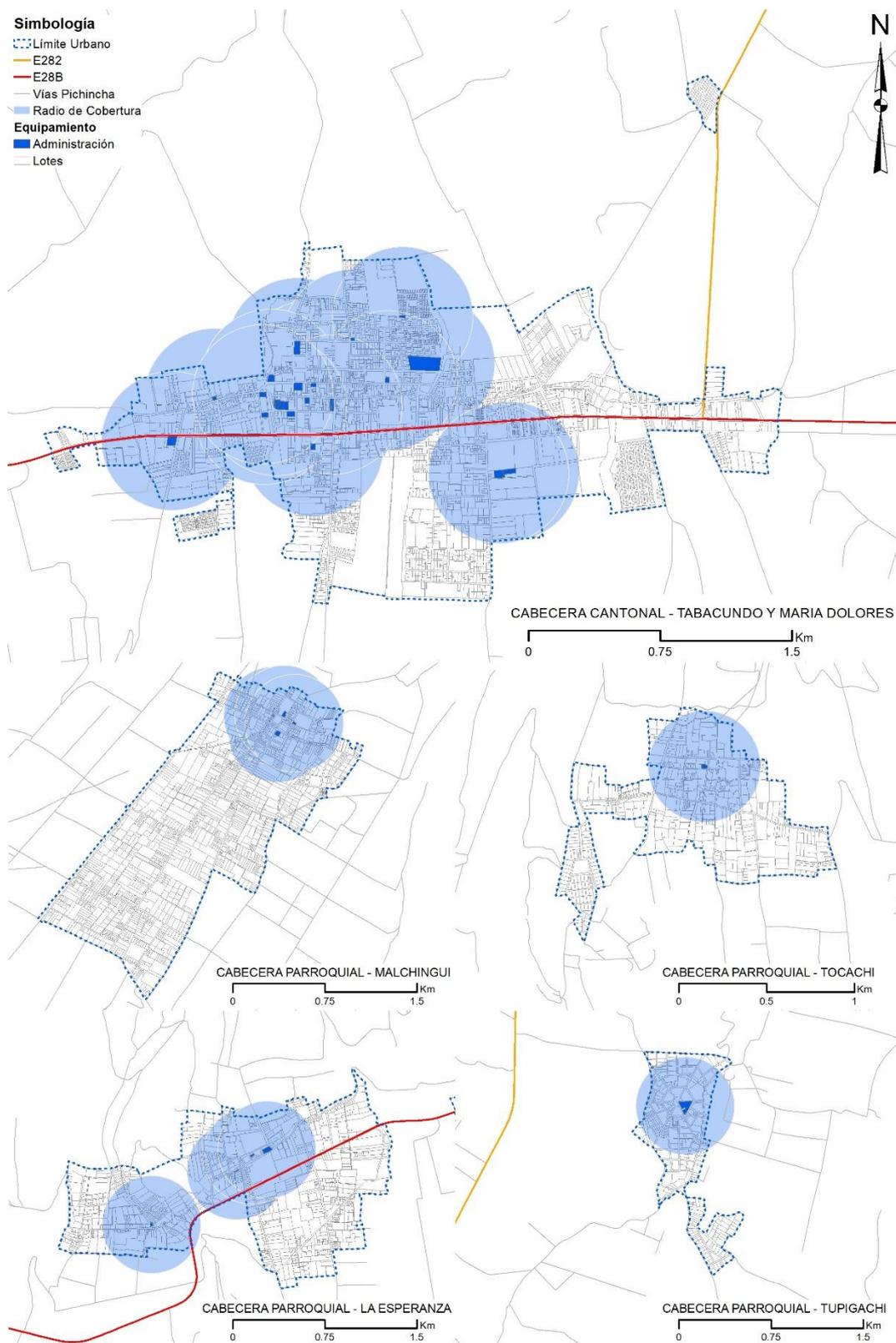
Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024

Elaboración: Equipo consultor

En función de los rangos de cobertura se establecen las distancias en metros desde los equipamientos, de acuerdo con su ámbito de aplicación, escala, población a la que sirven y radio de influencia, como se indica en la siguiente serie de figuras:



Figura 19: Radios de cobertura de Equipamientos de Administración

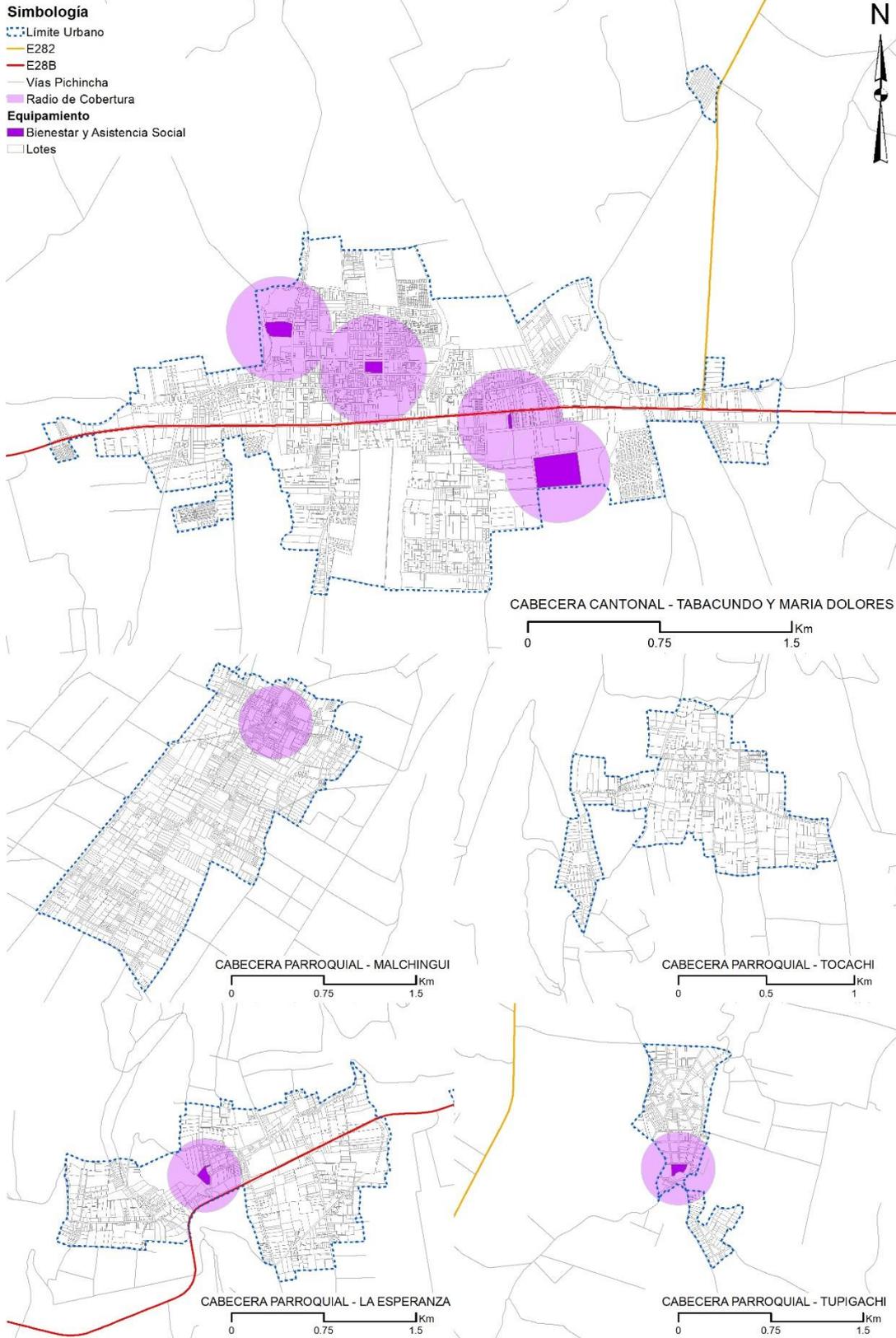


Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024

Elaboración: Equipo consultor



Figura 20: Radios de cobertura del Equipamiento de Bienestar y Asistencia Social

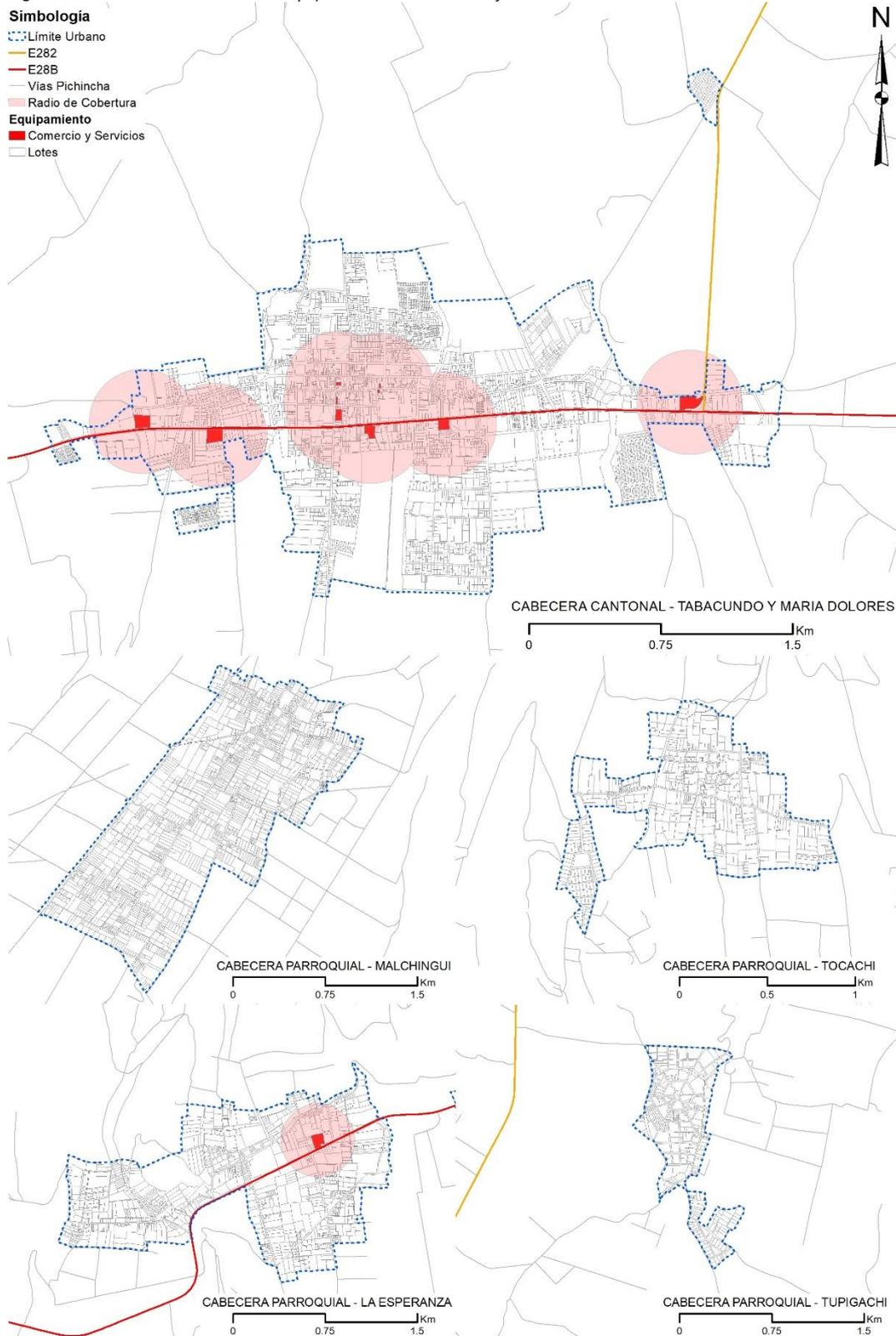


Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024

Elaboración: Equipo consultor



Figura 21: Radios de cobertura del Equipamiento de Comercio y Servicio



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024

Elaboración: Equipo consultor



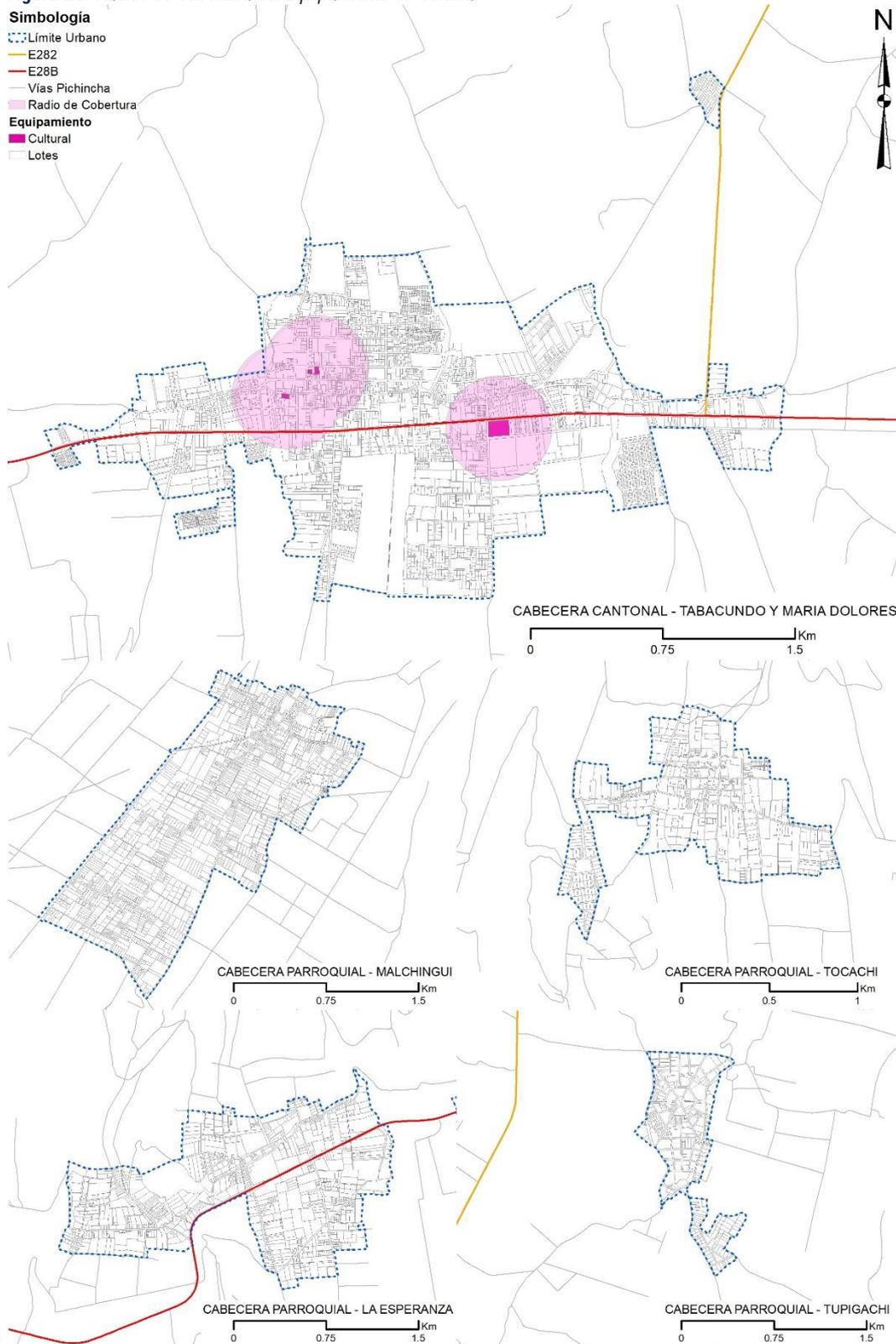
Figura 22: Radios de cobertura del Equipamiento de Culto



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024
Elaboración: Equipo consultor



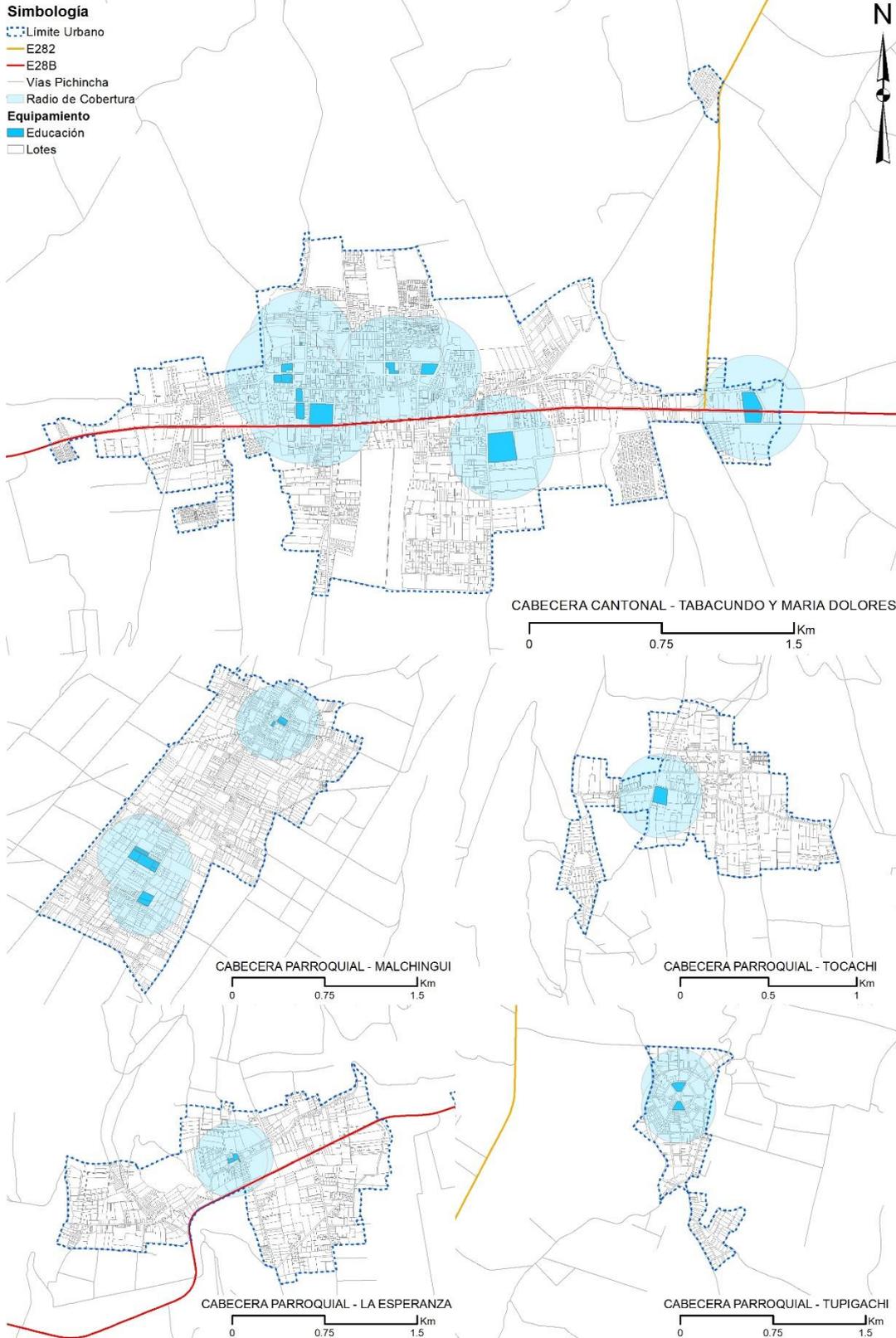
Figura 23: Radios de cobertura del Equipamiento de Cultural



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024
Elaboración: Equipo consultor



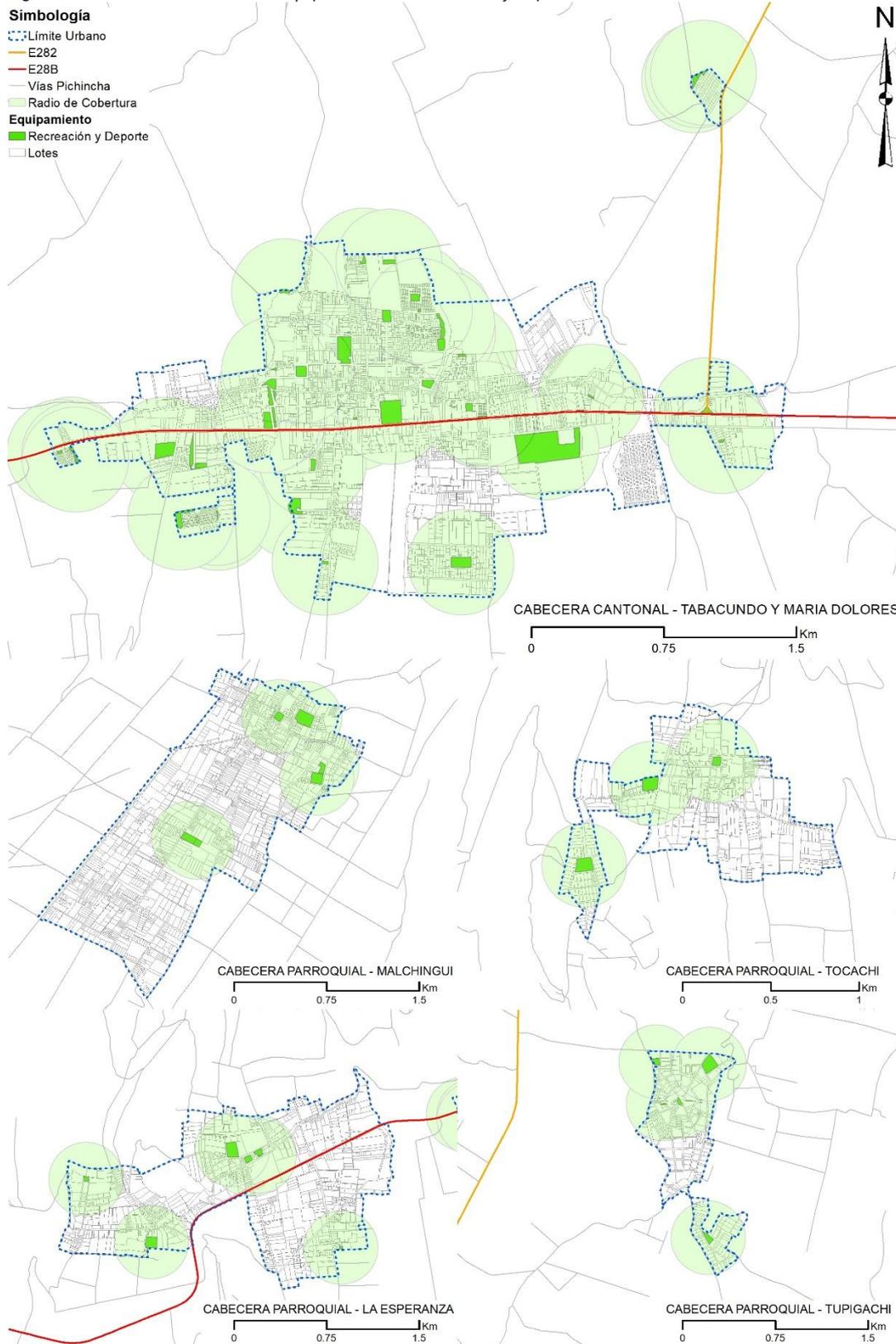
Figura 24: Radios de cobertura del Equipamiento de Educación



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024
Elaboración: Equipo consultor



Figura 25: Radios de cobertura del Equipamiento de Recreación y Deporte

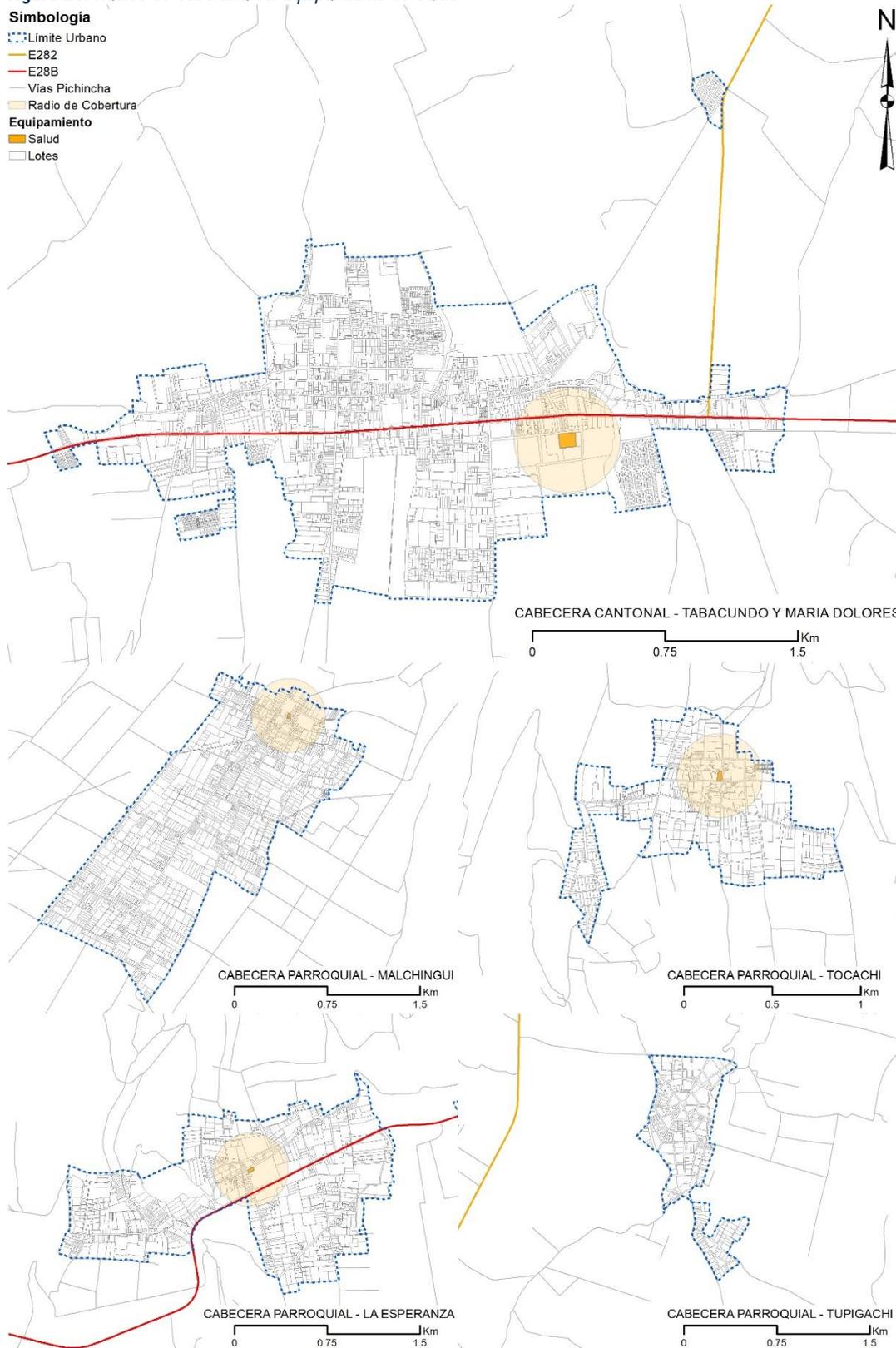


Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SIN, 2024

Elaboración: Equipo consultor



Figura 26: Radios de cobertura del Equipamiento de Salud



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024
Elaboración: Equipo consultor



Figura 27: Radios de cobertura del Equipamiento de Seguridad



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024
Elaboración: Equipo consultor



El análisis de la cobertura de equipamientos en las áreas urbanas de las parroquias del cantón Pedro Moncayo evidencia desigualdades significativas entre los centros poblados. En la cabecera cantonal Tabacundo, se destaca una alta concentración de equipamientos administrativos, comerciales, educativos y culturales, lo que refleja su rol como centro económico y político del cantón. Sin embargo, esta concentración no necesariamente garantiza un acceso equitativo para toda la población urbana, ya que la cobertura en las periferias de esta área aún puede ser limitada, especialmente de aquella localizada en el lado sur de la vía E28B.

En las áreas urbanas de parroquias como Malchinguí y La Esperanza, la cantidad de equipamientos presentes es menor en comparación con Tabacundo. Estas parroquias cuentan con infraestructura básica educativa y recreativa, pero carecen de equipamientos especializados como servicios de bienestar social o culturales, lo que limita las oportunidades de desarrollo y acceso a servicios de calidad para sus habitantes. Esto se debe, en parte, a la menor densidad y tamaño de sus áreas urbanas, lo que afecta su capacidad para atraer inversiones y proyectos de infraestructura.

Por otro lado, las áreas urbanas de Tocachi y Tupigachi presentan la menor cantidad de equipamientos en comparación con las otras parroquias. Esto evidencia un acceso restringido a servicios esenciales, como salud y educación, lo que podría generar desventajas significativas para su población urbana. La baja concentración de equipamientos en estas áreas urbanas subraya la necesidad de un enfoque más equilibrado en la planificación territorial, que considere estrategias para mejorar la dotación de servicios y la calidad de vida en estas localidades menos atendidas.

Para entender el abastecimiento que cada equipamiento proporciona a las zonas urbanas, se realiza un radio de cobertura enfocado desde la caminabilidad/transitabilidad, ya que lo recomendable es que estos se ubiquen en un radio caminable de 400 metros que puede ser recorrido en cinco minutos por la mayoría de las personas; dicho radio se aplica a todos aquellos definidos como equipamiento de escala barrial, en cambio a los equipamientos sectoriales se aplica un radio de 800 metros (10 minutos) y zonal de 2km (25 minutos).



Figura 28: Radios de caminabilidad/transitabilidad de equipamientos según su escala

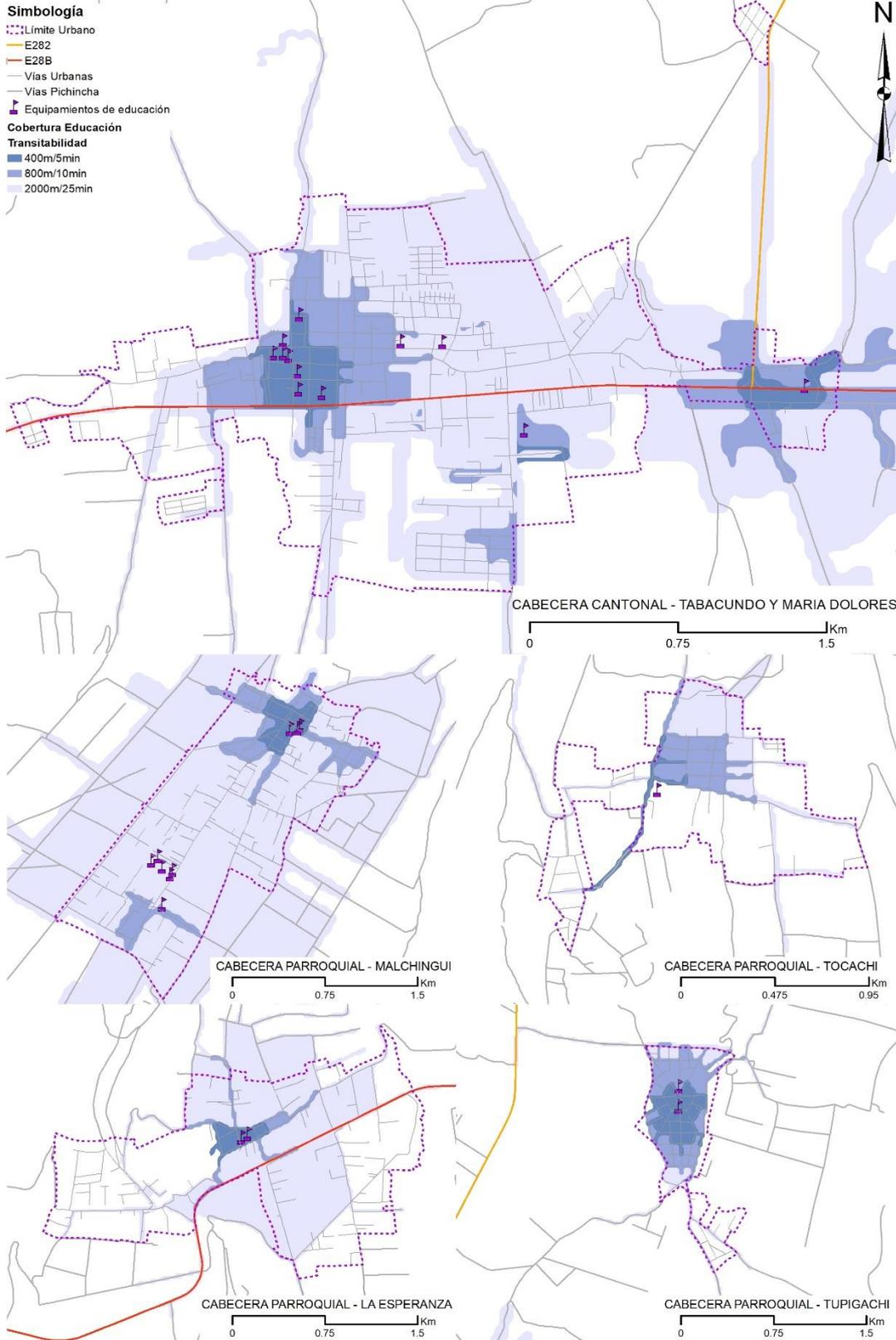


Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



Figura 29: Radios de caminabilidad de los equipamientos educativos según su escala



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024
Elaboración: Equipo consultor



Figura 30: Radios de caminabilidad de los equipamientos recreativos según su escala



Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024; SNI, 2024

Elaboración: Equipo consultor



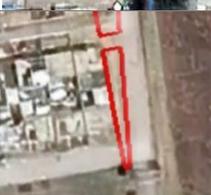
2.3.2. ÁREAS VERDES URBANAS

En el sistema de trama verde urbana se analiza que dada la población urbana de 18,698 habitantes y la cobertura verde posee 6.57 Ha de extensión, por cada habitante existen 3,51 m². Sin embargo, se hace evidente la existencia de áreas verdes baldías impermeables, áreas verdes privatizadas, plazas impermeables y parterres sin dinámica social interna. De esta manera obtenemos que 3,28 Ha son públicas y de acceso para todos los habitantes, estas áreas corresponden a parques, plazas permeables y áreas verdes con afectación, resultando en un índice de verde urbano efectivo de apenas 1,75 m² por habitante.

El territorio al estar en constante expansión refleja zonas urbanizadas como conjuntos residenciales en inicios de fragmentación y consolidación, estos espacios privados poseen áreas verdes que benefician únicamente a los residentes de ese sector.

A nivel urbano no se cuenta con parterres o vías intervenidas con arbolado urbano, a excepción de un tramo de 250 metros de la Av. Cochasquí, este índice bajo de permeabilidad incrementa el déficit de área verde que es de 7,25 m² por habitante.

Cuadro 12: Áreas Verdes levantadas del catastro

CLASIFICACIÓN DE ÁREA VERDE	No.	Ha	%	Situación	
Área verde con afectación	5	0.90	11.11%		
					
Área Verde privada con afectación	6	1.08	13.33%		
					
Área Verde privada sin ocupación	2	0.03	4.44%		



Baldío	19	1.72	42.22%		
					
					
Parque	7	2.08	15.56%		
Parterre	4	0.17	8.89%		
Plaza Impermeable	1	0.46	2.22%		
Plaza Verde Parcialmente Permeable	1	0.13	2.22%		
	45	6.57	100.00%		

Fuente: Catastro urbano del GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024
Elaboración: Equipo consultor



2.3.3. RED VIAL URBANA

La red vial de Pedro Moncayo está estructurada en torno a la E28B, una vía fundamental que atraviesa tres de sus cinco parroquias, con excepción de Malchinguí y Tupigachi. Este eje articulador conecta al cantón con los territorios vecinos de Cayambe y el Distrito Metropolitano de Quito, facilitando la movilidad regional. Además, desde la E28B se desprende la E282, que cruza la parroquia de Tupigachi y enlaza el cantón con la E35, en el redondel de El Cajas.

La infraestructura limitada a un solo carril por sentido genera problemas de capacidad y fluidez vehicular, especialmente en horas pico, cuando se intensifica el tráfico debido al transporte de carga pesada. La combinación de alto flujo vehicular y restricciones geométricas incrementa la congestión y los tiempos de viaje, afectando la eficiencia del corredor y evidenciando la necesidad de mejoras en su capacidad vial y gestión del tráfico.

Cuadro 27: Red vial cantonal urbana por Parroquia

Parroquia	Kilómetros	Porcentaje (%)
Tabacundo	232	3425
Malchinguí	1586	2342
Tocachi	641	946
La Esperanza	1124	166
Tupigachi	1102	1627

Fuente: Plan Vial, 2022

Elaboración: Equipo consultor

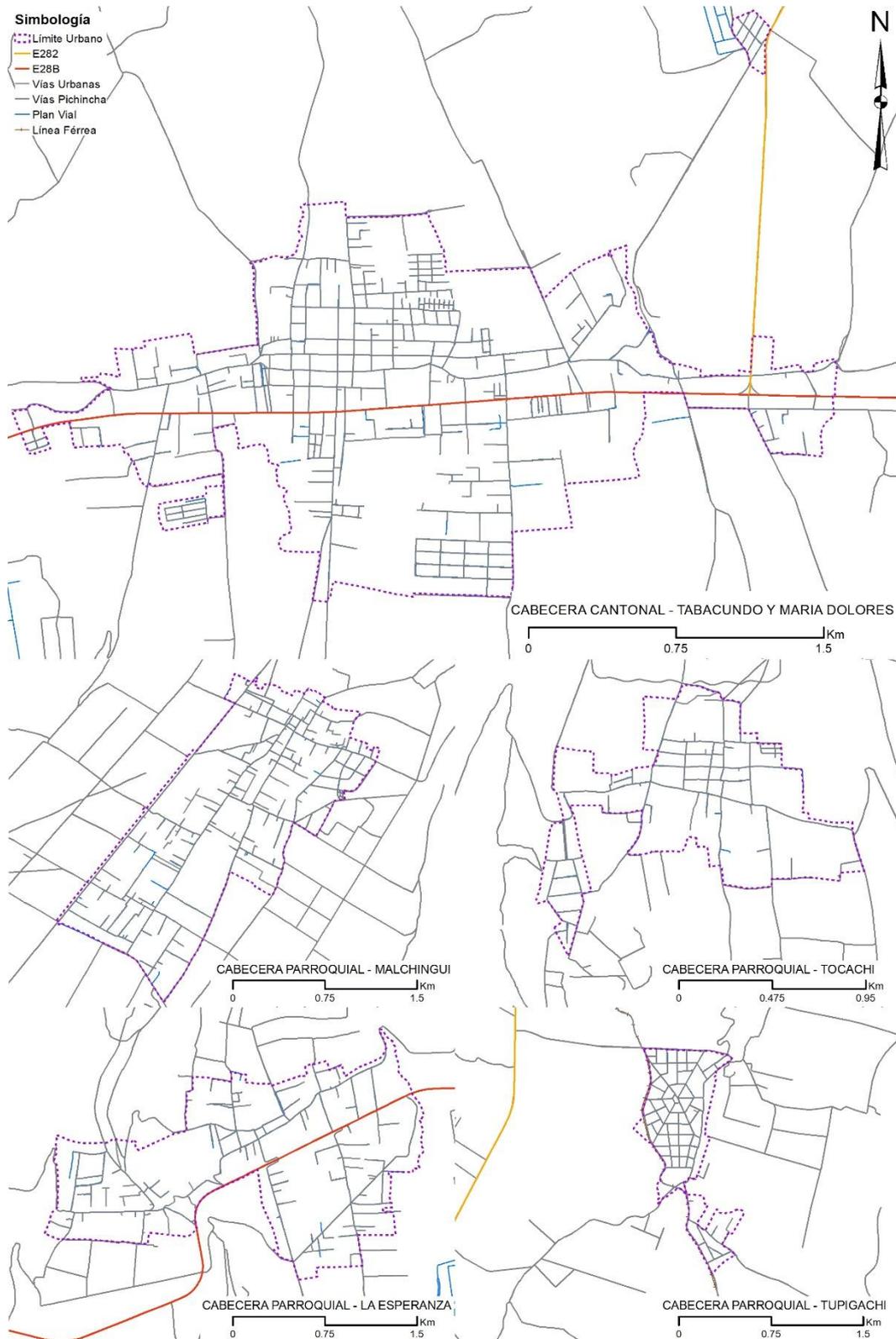
A nivel interno, la red vial del cantón Pedro Moncayo presenta limitaciones en su continuidad y conectividad, lo que afecta la integración entre sus parroquias. El plan vial vigente contempla la creación de un número reducido de vías, lo que impide una adecuada interconexión territorial. En parroquias como Tabacundo, Tocachi, Malchinguí y La Esperanza, la falta de una estructura vial jerarquizada dificulta la consolidación de un tejido urbano articulado, generando áreas desconectadas y limitando el desarrollo de nuevos ejes de movilidad que fortalezcan la accesibilidad interna.

Uno de los factores que condiciona esta situación es la presencia de macro lotes, los cuales restringen el amanzanamiento y la consolidación de una trama urbana continua. La fragmentación del territorio en grandes extensiones de suelo dificulta la apertura de nuevas vías, generando discontinuidades en la estructura urbana y reduciendo la accesibilidad a ciertos sectores. Esto no solo impacta la movilidad de la población, sino que también limita el crecimiento ordenado del cantón y la planificación de futuras expansiones urbanas.

La parroquia Tupigachi presenta una particularidad dentro del cantón Pedro Moncayo, ya que cuenta con una trama vial más consolidada en comparación con las demás parroquias. Su estructura urbana se caracteriza por un amanzanamiento casi completo en forma hexagonal, lo que favorece la conectividad interna y la distribución del tránsito de manera más equilibrada. Además, la presencia de la E282, que atraviesa la parroquia y la vincula directamente con la E35, le otorga una ventaja estratégica en términos de movilidad y accesibilidad, sin embargo, también ha generado un aumento en la dispersión de construcciones a lo largo de este eje vial.



Figura 31: Red propuesta en Plan Vial y red vial existente



Fuente: (GAD PEDRO MONCAYO, 2022); (GAD PEDRO MONCAYO, Catastro municipal, 2024)

Elaboración: Equipo consultor



Figura 32: Jerarquía vial urbana existente

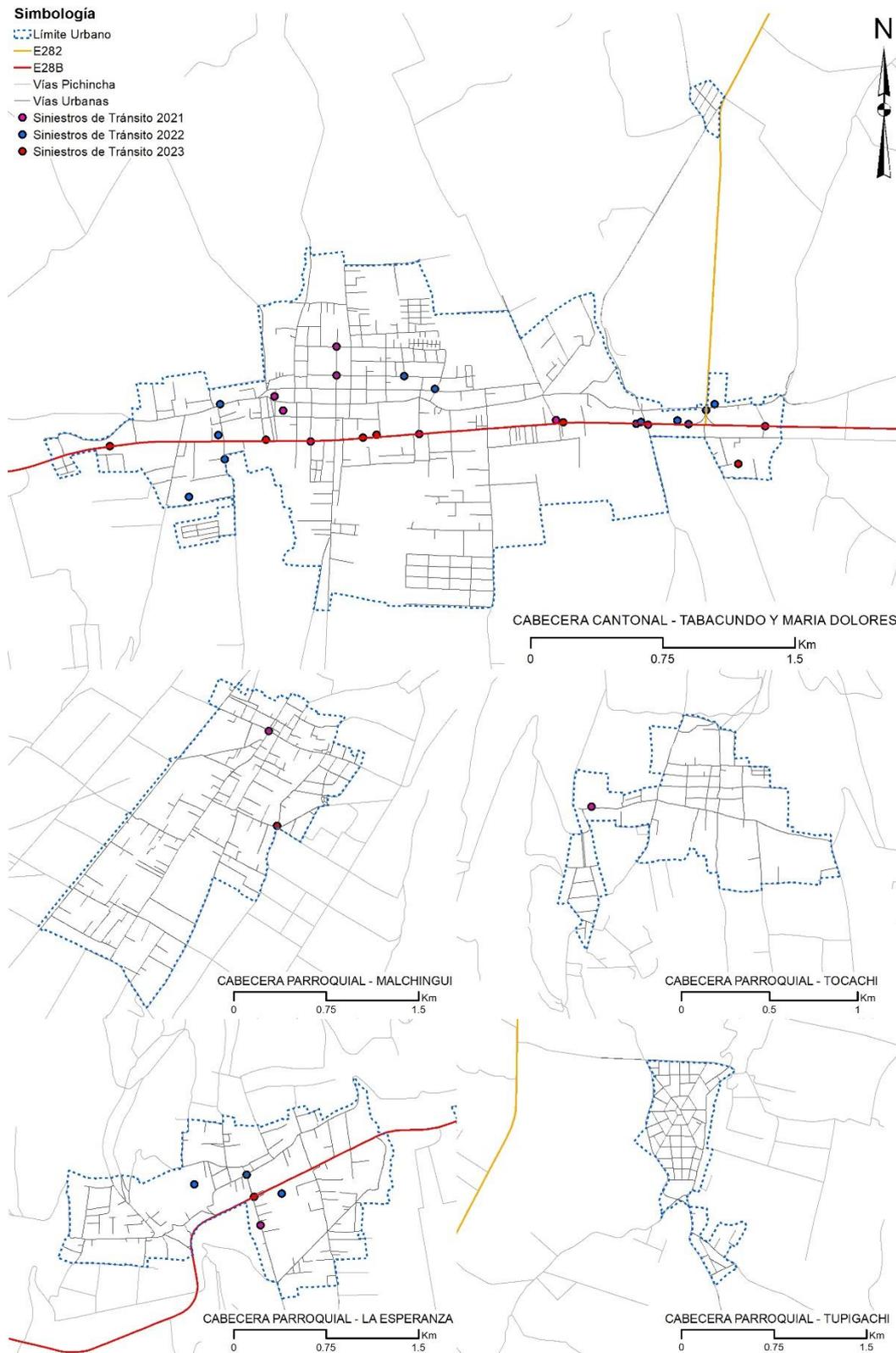


Fuente: (GAD PEDRO MONCAYO, 2022); (GAD PEDRO MONCAYO, Catastro municipal, 2024)

Elaboración: Equipo consultor



Figura 33: Siniestros de tránsito



Fuente: (Agencia Nacional de Tránsito, 2024)
Elaboración: Equipo consultor



2.3.4. MOVILIDAD Y TRANSPORTE

De manera general, la planificación vial en el cantón Pedro Moncayo carece de un enfoque integral que fomente la movilidad activa, priorizando en su diseño la circulación vehicular privada sobre alternativas sostenibles como la caminata y el uso de la bicicleta. Actualmente, no existen infraestructuras planificadas que incentiven estos modos de transporte, como ciclo-rutas, sendas peatonales seguras o espacios adecuados para el tránsito no motorizado. La ausencia de estos elementos limita la accesibilidad para peatones y ciclistas, restringiendo la posibilidad de una movilidad más inclusiva y ambientalmente sostenible. Esta dependencia del vehículo privado no solo genera congestión y presión sobre la red vial, sino que también reduce la calidad del espacio público y las oportunidades de integración urbana.

En lo que se refiere al transporte del cantón, las rutas están cubiertas principalmente por dos operadoras de transporte, Transnues y Mojanda, lo que sugiere una oferta limitada de operadores y una posible dependencia de estos servicios. Además, las frecuencias varían significativamente, desde turnos específicos hasta intervalos de minutos, lo que indica que algunas rutas tienen una alta demanda mientras que otras operan con menor frecuencia.

En términos de extensión de rutas, hay recorridos que van desde 6 km hasta 57 km, siendo la ruta Tabacundo-Malchinguí la más extensa. Esto resalta la necesidad de un sistema de transporte eficiente que garantice la cobertura en todo el cantón, especialmente en rutas largas donde la conectividad puede verse afectada. Asimismo, rutas como Tabacundo-Caninvalle o Tabacundo-Picalquí tienen recorridos cortos y frecuencias de operación limitadas a turnos específicos, lo que podría generar dificultades en la movilidad de los habitantes que dependen de estos servicios.

Otro aspecto clave es la distribución de frecuencias, donde algunas rutas, como Tabacundo-San José, operan hasta siete turnos diarios, mientras que otras tienen intervalos de 20 a 40 minutos o incluso solo tres turnos al día. Esto puede generar desigualdad en la accesibilidad al transporte público, beneficiando a ciertas zonas con mayor conectividad mientras que otras podrían experimentar limitaciones en la oferta de movilidad. Además, la dependencia de la carretera E28B como principal eje de articulación sugiere que cualquier afectación en esta vía podría impactar gravemente la movilidad del cantón.

Cuadro 28: Rutas y cobertura del transporte en el Cantón Pedro Moncayo

Cooperativa	Ruta	Frecuencia	Extensión (km)
Cooperativa de transporte Transnues	Tabacundo-Tupigachi	1 hora	13
Cooperativa de transporte Transnues	Tabacundo-Cubinche	20 min	23
Cooperativa de transporte Transnues	Tabacundo-Cananvalle	3 turnos	11
Cooperativa de transporte Malchinguí	Tabacundo-Malchinguí	1 hora	57
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Picalquí	1 turno	6
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-San Juan Loma	3 turnos	12
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-San José	7 turnos	13
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Tupigachi	5 turnos	24
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Guaraqui	15-20 min	22
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Chimbacalle	5-10 min	18

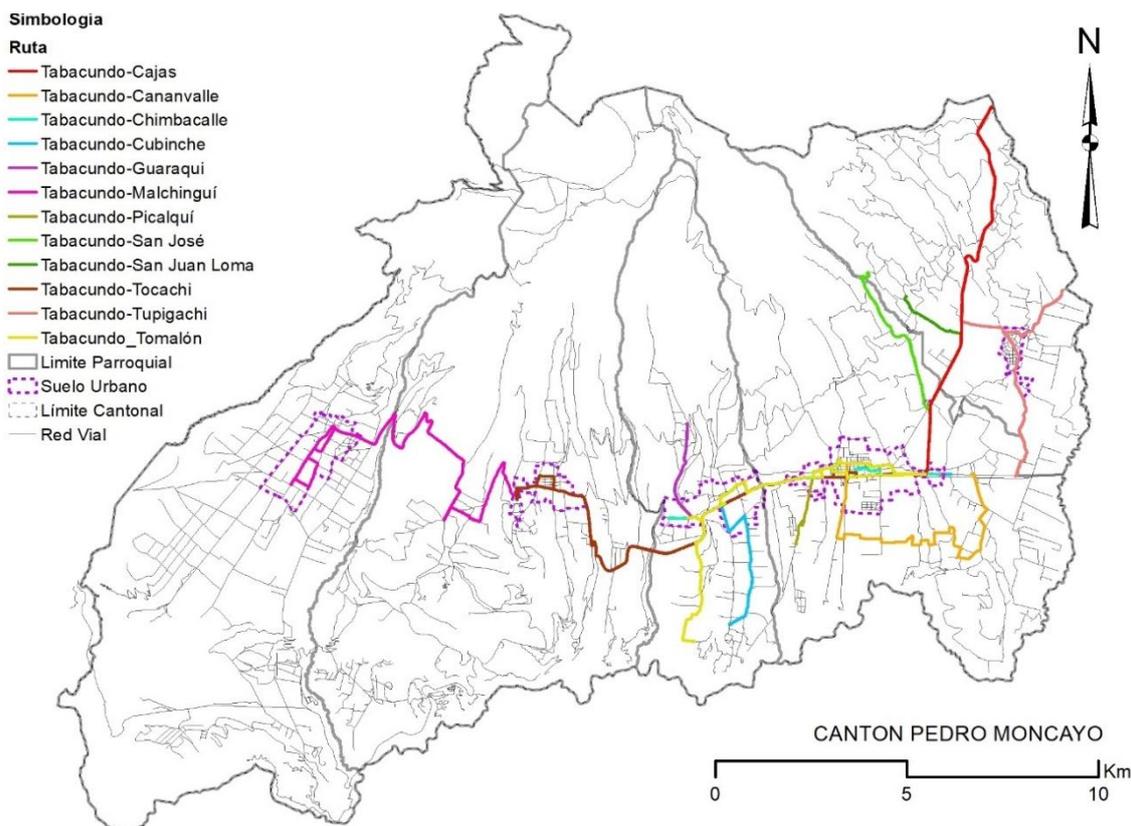


Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Cajas	20-40 min	21
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Tocachi	30 min	29
Cooperativa de transporte Mojanda	Tabacundo-Tomalón	3 turnos	24

Fuente: (Territorial Consulting, 2024)

Elaboración: Equipo consultor

Figura 34: Rutas y cobertura del transporte en el Cantón Pedro Moncayo



Fuente: (Territorial Consulting, 2024)

Elaboración: Equipo consultor

En el análisis de movilidad y transporte, no resulta relevante incluir los servicios individuales de camionetas y taxis, ya que la operación de estos modos responde a lógicas de demanda espontánea, rutas no fijas y cobertura limitada, por lo que no inciden de manera directa en la planificación de rutas, frecuencias, capacidad ni infraestructura propia del transporte colectivo. Sin embargo, se adjunta información de las operadoras en funcionamiento en el territorio del cantón:

MODALIDAD CARGA LIVIANA

TABACUNDO

COMPAÑÍA

COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA LIVIANA 19 DE MARZO S.A

MODALIDAD ESCOLAR E INSTITUCIONAL



TABACUNDO

COMPANÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL. TOLAS DE COCHASQUI

COMPANÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL PIBESTOUR S.A

TRANSPORTE ESCOLAR TRANSATENAS S.A

COMPANÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL TRANSPAMO S.A

COMPANÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL ICHISI - TESLEI S.A

TUPIGACHI

COMPANÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL VIRGEN DE LA MEDALLA S.A

TOCACHI

COMPANÍA DE TRANSPORTE EN BUSES RUTAS MINEÑAS COMTRABURMI

MALCHINGUI

COMPANÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL COALIASTRANS S.A

LA ESPERANZA

S/I

MODALIDAD TAXIS

TABACUNDO

COMPANÍA DE TAXIS CONVENCIONALES UNITAXIS TABACUNDO S.A

COMPANÍA DE TAXIS MILENIUM S-A

COMPANÍA DE TAXIS CONVENCIONALES EXPRESS SAMBLAS S.A

COMPANÍA DE TRANSPORTES VALLE HERMOSO S.A

COMPANÍA DE TAXIS CONVENCIONALES HOMERO VALENCIA

COMPANÍA DE TRANSPORTE EN TAXIS CONVENCIONALES BRISAS DEL CAMPO TRANSBRISCOMPO S.A.

COMPANÍA TAXIS MOJANDA EXPRESS MOJEXTAX CIA LTDA

TUPIGACHI

OPERADORA DE TRANSPORTES DE PASAJEROS EN TAXIS TUPIEX S.A

TOCACHI

S/I

MALCHINGUI

COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS EN TAXIS SANTIAGO DE MALCHINGUI

Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor



2.4 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTALES, PAISAJÍSTICAS, PATRIMONIALES, RIESGOS NATURALES-ANTRÓPICOS, EXTRACTIVAS Y PRODUCTIVAS

2.4.1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS

Bosques y Vegetación Protectores

Los Bosques y Vegetación Protectores (BVP) son 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 histórica. En el Cantón Pedro Moncayo encontramos los siguientes:

Cuadro 29: Bosques y vegetación protectores

Nombre del Bosque	Área (ha)	Perímetro (km)	Tipo de Bosque	Estado de Validación
Bosque Protector Jerusalén (BVP075)	1037.568089	25.706467	Mixto	En verificación
Bosque Protector Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito (BVP0148)	4.25992	8.452164	Estatal	Comprobado
Bosque Protector Mojanda Grande (BVP046)	20.243943	9.570163	Privado	En verificación

Fuente: MAATE, 2023

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Áreas de conservación PSB (Programa Socio Bosque)

En el cantón se encuentran 3 áreas de conservación pertenecientes al Programa Socio Bosque. Este programa consiste en la entrega de incentivos económicos a campesinos y comunidades indígenas que se comprometen voluntariamente a la conservación y protección de sus bosques nativos, páramos u otra vegetación nativa. La entrega de este incentivo está condicionada a la protección y conservación de sus bosques, lo que significa que las personas reciben el incentivo una vez cumplen con las condiciones de seguimiento que se determinan en convenio que se firma con el Ministerio del Ambiente.

Cuadro 30: Áreas de conservación PSB

Tipo de Área	Código de Conservación	Fecha de Registro	Área (ha)
Individual	MAE-PSB-II-2014-I-069	10/1/2014	35.795524
Individual	MAE-PSB-III-2009-C-006-I	10/1/2014	149.004627
Colectivo	MAE-PSB-I-2013-C-001	5/31/2013	12.70877

Fuente: MAATE, 2023

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Áreas de Protección Hídrica

Se denominan áreas de protección hídrica a los territorios donde existan fuentes de agua declaradas como de interés público para su mantenimiento, conservación y protección, que abastezcan el

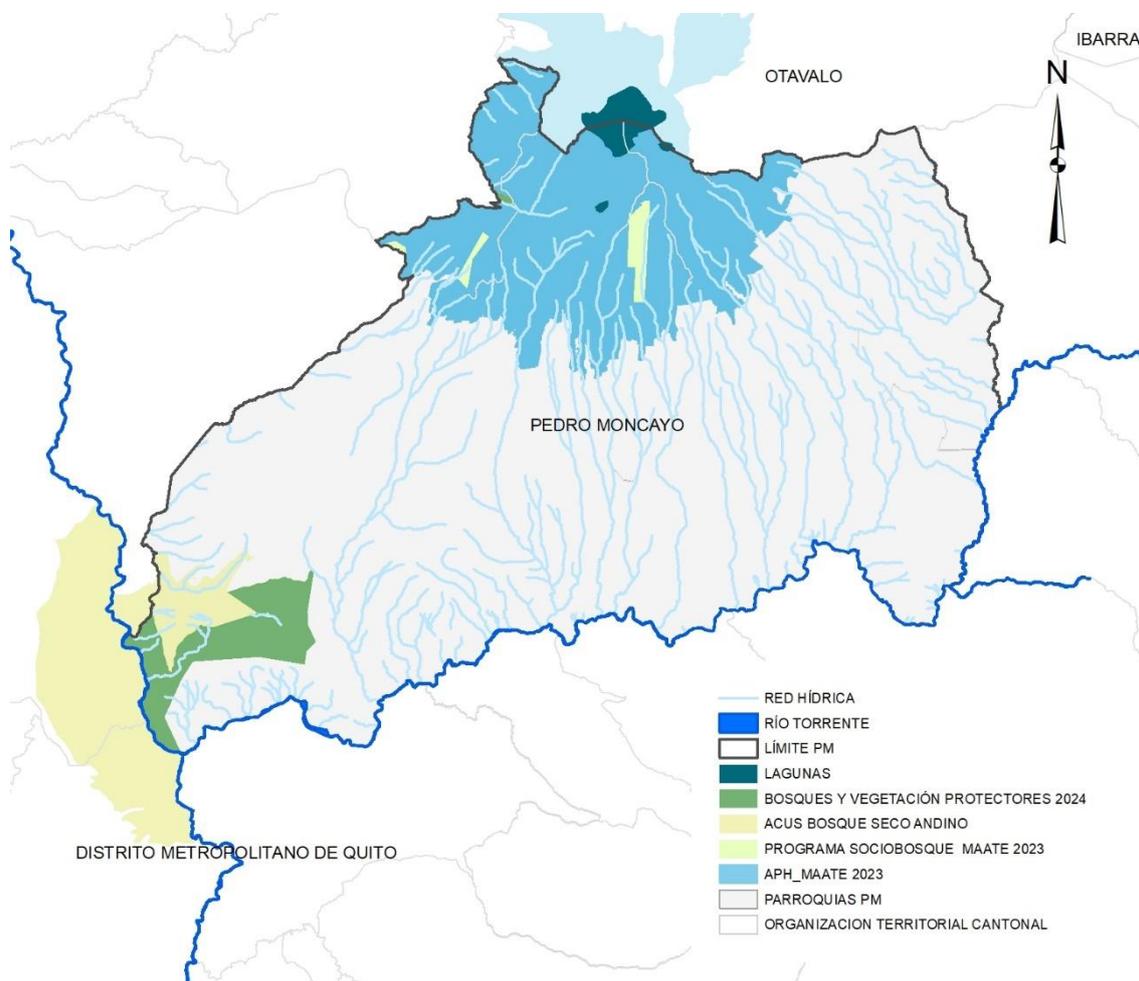


consumo humano o garanticen la soberanía alimentaria. En el cantón encontramos el **APH Mojanda**, declarada mediante RESOLUCIÓN MAATE-DZ2-DAPH-MJD-2021-001-R del 23/06/2021, con un área total de 6097 hectáreas.

Área de Conservación y Uso Sostenible ACUS

Las ACUS desempeñan un rol esencial en la creación de corredores biológicos y zonas de amortiguamiento que conectan áreas protegidas y fomentan la resiliencia de los ecosistemas ante el cambio climático. En el cantón se encuentra presente el ACUS Bosque Seco Andino.

Figura 35: Áreas de Conservación y Uso Sostenible ACUS del cantón Pedro Moncayo



Fuente: MAATE, 2023- 2024

Elaboración: Equipo Consultor, 2024



2.4.2 ÁREAS PATRIMONIALES

Los bienes patrimoniales del Pedro Moncayo según el inventario del Sistema de información de Patrimonio Cultural (SIPCE) del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), se conoce un total de 216 edificaciones de Bienes de Interés Patrimonial y 3 Bienes Inventariados. Siendo Tabacundo la parroquia con mayor número de bienes con un total de 55, seguido por Tocachi y Tupigachi.

La mayoría de los bienes de interés patrimonial corresponden a viviendas, con un total de 172 unidades, destacando Tabacundo con 37 viviendas, Malchinguí con 34, y Tocachi con 46, lo que sugiere una mayor concentración de patrimonio arquitectónico en estas parroquias. Además, la presencia de casas comunales, casas parroquiales, colegios y escuelas refuerza el valor patrimonial de la infraestructura educativa y social en el territorio.

En cuanto a los bienes de uso institucional y de servicios, se registran haciendas, iglesias, ministerios, parques, piscinas y teatros parroquiales, lo que indica una diversidad en el tipo de bienes de interés patrimonial. La predominancia de haciendas (16 en total) sugiere que la historia productiva del cantón ha estado estrechamente ligada a estas estructuras, muchas de las cuales pueden representar un potencial para el turismo cultural y agroproductivo. Además, la presencia de museos y servicios públicos en Tabacundo refuerza su rol como centro administrativo y cultural del cantón.

Cuadro 31: Bienes de Interés Patrimonial

	Tabacundo	La Esperanza	Malchingui	Tocachi	Tupigachi	TOTAL
Casa Comunal				1		1
Casa Parroquial	1	1				2
Colegio	1	1				2
Escuela	3	1			1	5
Gobierno Municipal	1					1
Hacienda	6	3			7	16
Iglesia		1		1	1	3
Ministerio	1					1
Museo	1					1
Parque	2	1	3	2	1	9
Piscina	1					1
Servicios		1				1
Teatro Parroquial	1					1
Vivienda	37	24	34	46	31	172
TOTAL	55	33	37	50	41	216

Fuente: SIPCE, 2024

Elaboración: Equipo consultor

El inventario de bienes patrimoniales incluye infraestructuras de salud y religiosas, como el Centro de Salud Eduardo Estrella y el Santuario Nuestra Señora de la Natividad, ambos ubicados en Tabacundo y construidos entre los siglos XIX y XX. Esto evidencia la relevancia histórica de estas edificaciones en la prestación de servicios esenciales y en la identidad cultural del territorio. La conservación y



mantenimiento de estos bienes resulta clave para fortalecer la identidad local y consolidar estrategias de valorización del patrimonio dentro de la planificación territorial del cantón.

Cuadro 32: *Bienes Inventariados*

Código	Ubicación	Construcción	Tipo	Nombre
IBI-17-04-50-000-000002	Tabacundo	Siglo XX (1900 - 1999)	Centro de salud	Centro de Salud Eduardo Estrella
IBI-17-04-50-000-000007	Tabacundo	Siglo XX (1900 - 1999)	Vivienda	
IBI-17-04-50-000-000006	Tabacundo	Siglo XIX (1800 - 1899)	Iglesia	Santuario Nuestra Señora de la Natividad

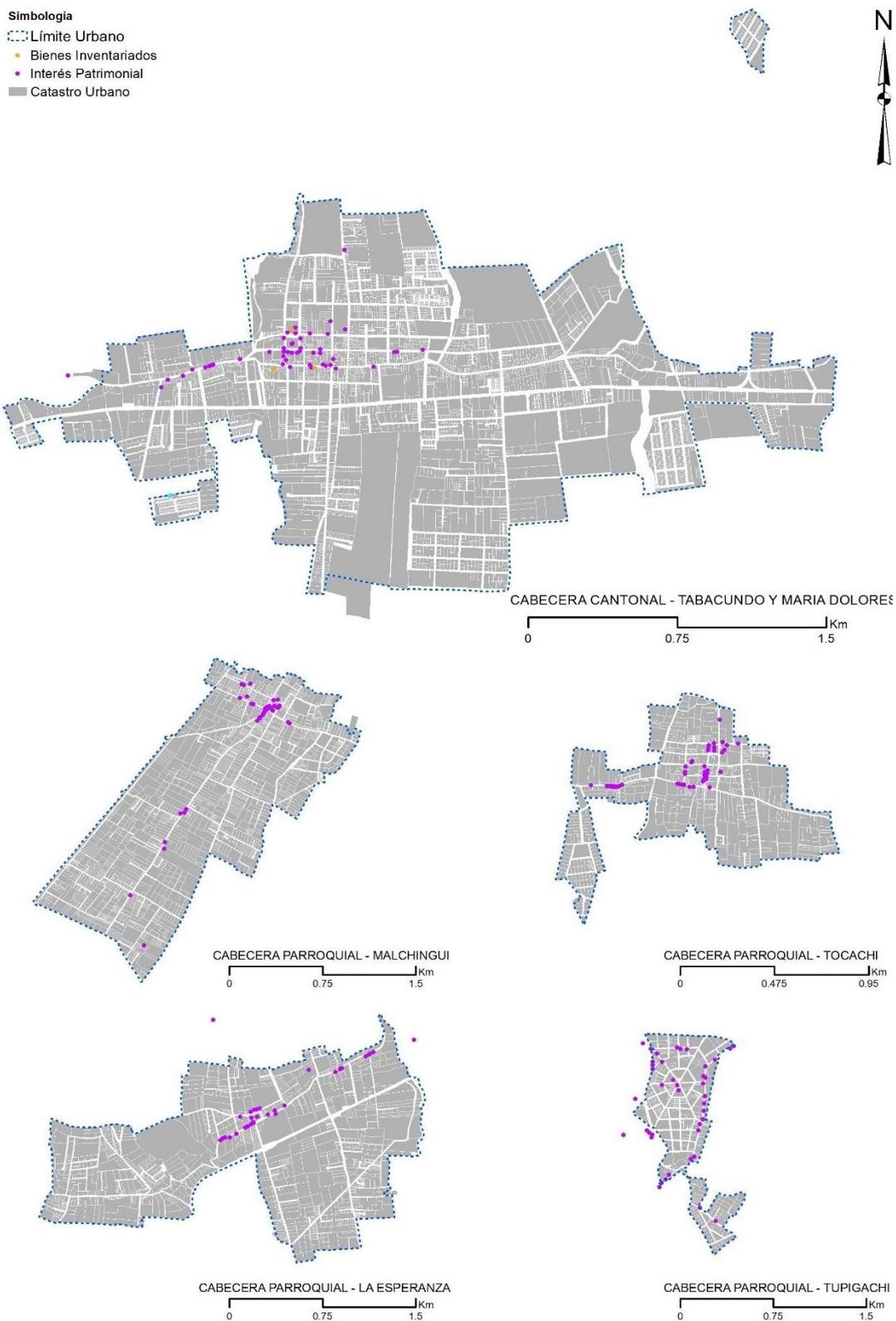
Fuente: SIPCE, 2024

Elaboración: Equipo consultor

A continuación, se grafican dentro del territorio cantonal los bienes de interés patrimonial e inventariados para una mejor identificación de las áreas que agrupan este tipo de construcciones:



Figura 36: Localización de bienes patrimoniales del cantón Pedro Moncayo



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor

Parque Arqueológico Cochasquí

En el cantón se encuentra localizado el Parque Arqueológico de Investigación “Cochasquí”, una de las evidencias más importantes de la civilización pre-inca de la provincia de Pichincha. El complejo Cochasquí, ubicado en la parroquia Tocachi cuenta con 15 pirámides, 21 montículos funerarios, cuatro museos de sitio, 83,9 hectáreas de área arqueológica preservada y conserva una serie de estudios históricos, arqueológicos, antropológicos, etnográficos y arquitectónicos, que representan la evidencia para resaltar el valor de la cultura Quito-Cara.

Varias investigaciones llevan a creer que Cochasquí, como otros centros arqueológicos, son fiel evidencia de la cultura Quito-Cara, una desarrollada organización social, tecnológica y científica que habitó una vasta región desde la Costa hasta la Amazonía y desde el norte de la provincia de Pichincha, hasta la región sur de Colombia.

En Cochasquí se maneja la hipótesis de una construcción Quito-Cara, que pertenece al período de Integración de la prehistórica de 500 a 1.500 años d.C. Cochasquí I de 950 – 1.250 y Cochasquí II de 1.250 – 1.550 d.C.

En 1.933, el arqueólogo alemán Max Uhle desarrolló estudios y excavaciones y como conclusión e hipótesis dijo que las pirámides fueron sitios ceremoniales-rituales, ya que, en una de ellas, encontró 556 cráneos.

Para 1.964, científicos alemanes de la Universidad de Bonn, realizaron estudios y excavaciones en las pirámides y en los montículos funerarios, los resultados confirmaron que Cochasquí fue un sitio habitacional, sin descartar lo ceremonial-ritual, porque sobre las pirámides estaban construidas habitaciones en forma circular (bohíos) para los gobernantes y unas plataformas de barro cocido, denominadas pisos de las casas; así mismo, lograron determinar la forma estructural de las pirámides.

Valentín Yurevitch, astrónomo ruso, en 1986, ejecutó estudios de arqueo-astronomía y en sus conclusiones se registran bajo el título “Posible significación astronómica”, afirmó que Cochasquí era un sitio ideal para observar los astros y las constelaciones que influyen en la Tierra.

Actualmente, el Parque cuenta con un museo arqueológico de sitio, dos museos etnográficos, un jardín etno-botánico y un museo didáctico que expone instrumentos musicales, armas y elementos de juego.

Las pirámides tienen como elemento constructivo predominante la cangahua. En la conformación urbanística, la orientación de los monumentos no guarda un orden predeterminado. El volumen corresponde a una escala mayor que destaca el carácter y la fusión de las pirámides con relación a sus entornos naturales y astronómicos.

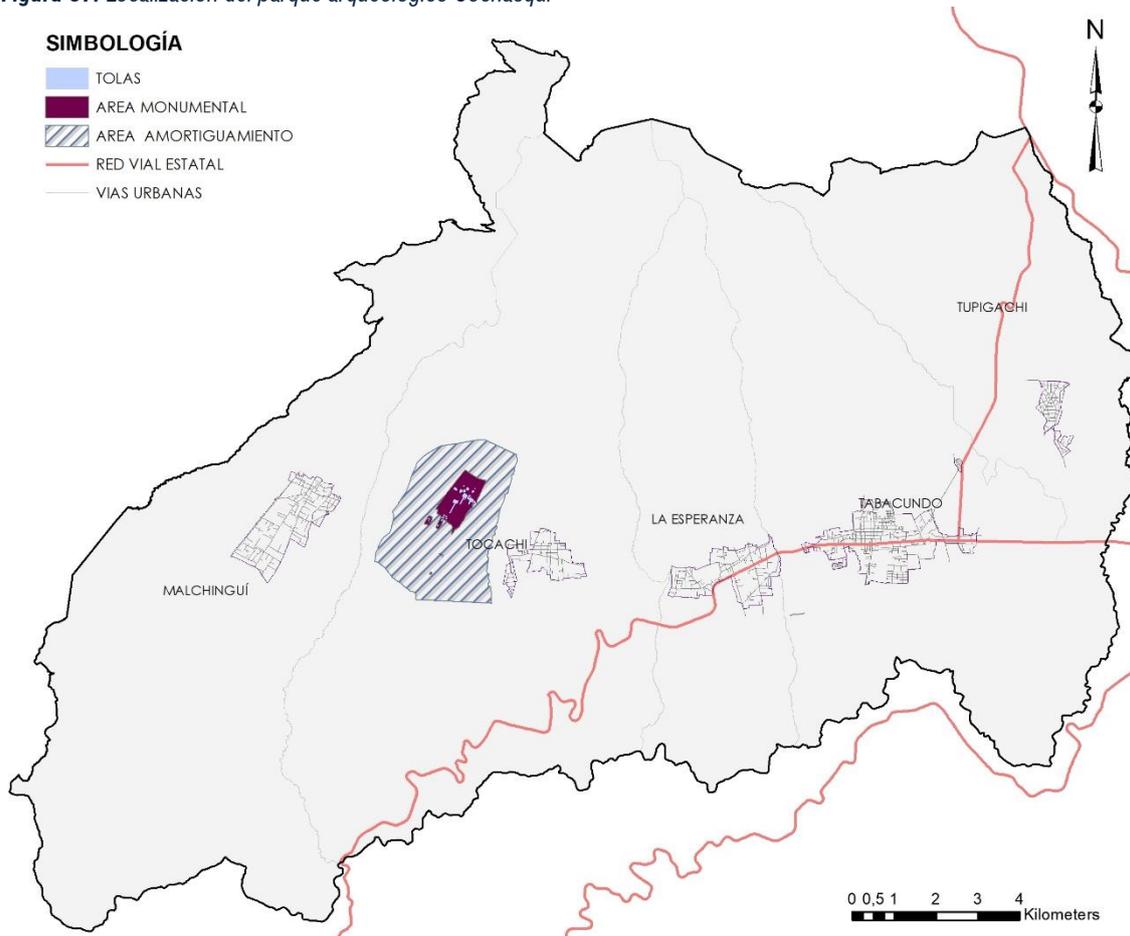
La imponente y majestuosidad del conjunto denota el desarrollo tecnológico-científico de la cultura pre-incásica que se asentó con esta región. Los museos cuentan con muestras de importancia etnográfica y para recrear un ambiente autóctono de las viviendas prehispánicas, el Museo Arqueológico tiene piezas de cerámica, lítica y obsidiana, en una construcción de cangahua, carrizo, paja de páramo, madera y otros

Cochasquí, según la lengua tsafiki, que utiliza la etnia Tsáchila, significa “agua del frente de la mitad”, se muestra como un punto de visita todo el año, pero de manera especial en marzo, cuando se celebra la Mushuk Nina o Año Nuevo andino que marca el inicio del tiempo de cosecha.



El complejo está ubicado a 3.100 metros sobre el nivel del mar, tiene una visibilidad de 240 grados que facilita divisar cerros y nevados, como el Pambamarca, Pichincha, Puntas y Cayambe. Los monumentos arqueológicos se integran al entorno natural por sus materiales y distribución urbano-arquitectónica.

Figura 37: Localización del parque arqueológico Cochasquí



Fuente: INPC, 2024

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

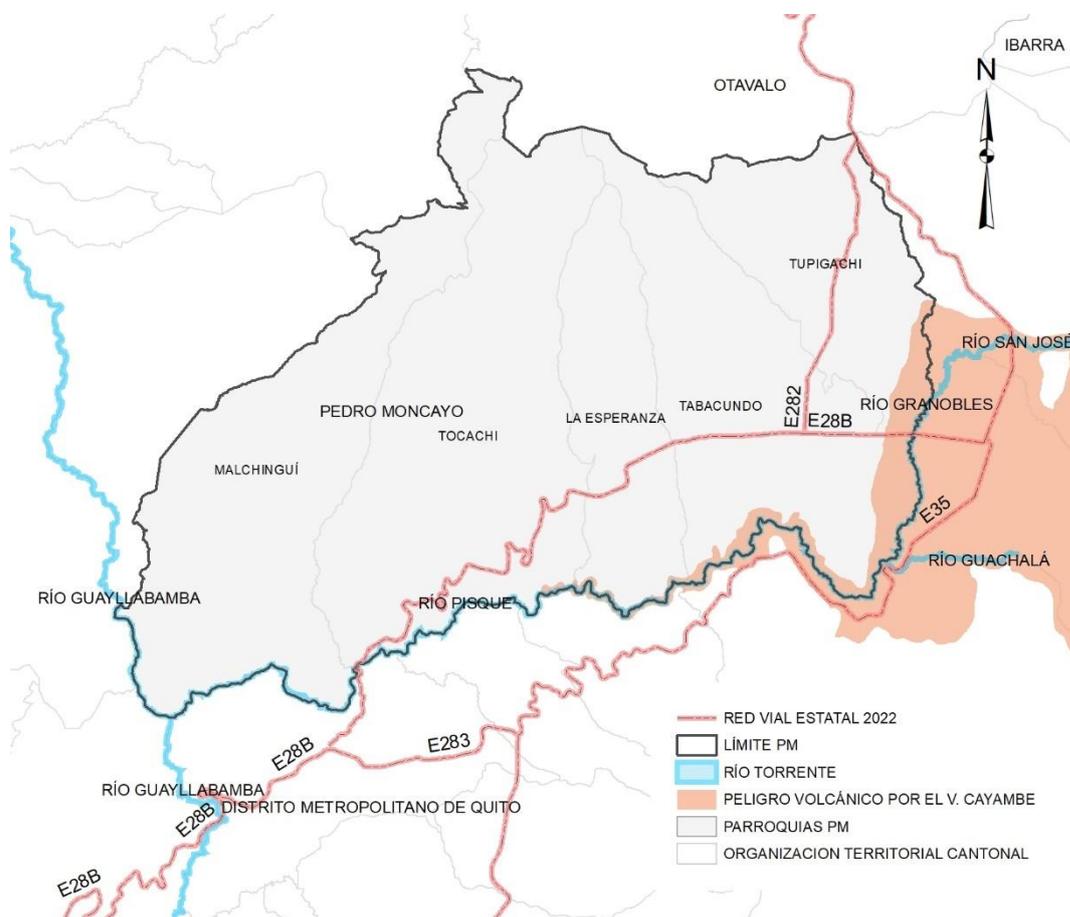
2.4.3 RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Flujos de lahares

De acuerdo al Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional, el cantón Pedro Moncayo enfrenta un peligro de tipo flujo de lahares con probabilidad por la erupción del volcán Cayambe. En caso de que ocurra una erupción de mucho mayor tamaño, la zona que se delimita en la figura 38 y que se encuentra a las riberas del río Granobles, Guachalá y Pisque podría ser afectada por flujos de lodo y escombros. La frecuencia de ocurrencia de un evento de este tipo se mide en miles de años (un evento cada 10000 años).



Figura 38: Peligro volcánico por flujo de lahares del volcán Cayambe



Fuente: IGPN, 2024

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Amenaza por deslizamientos

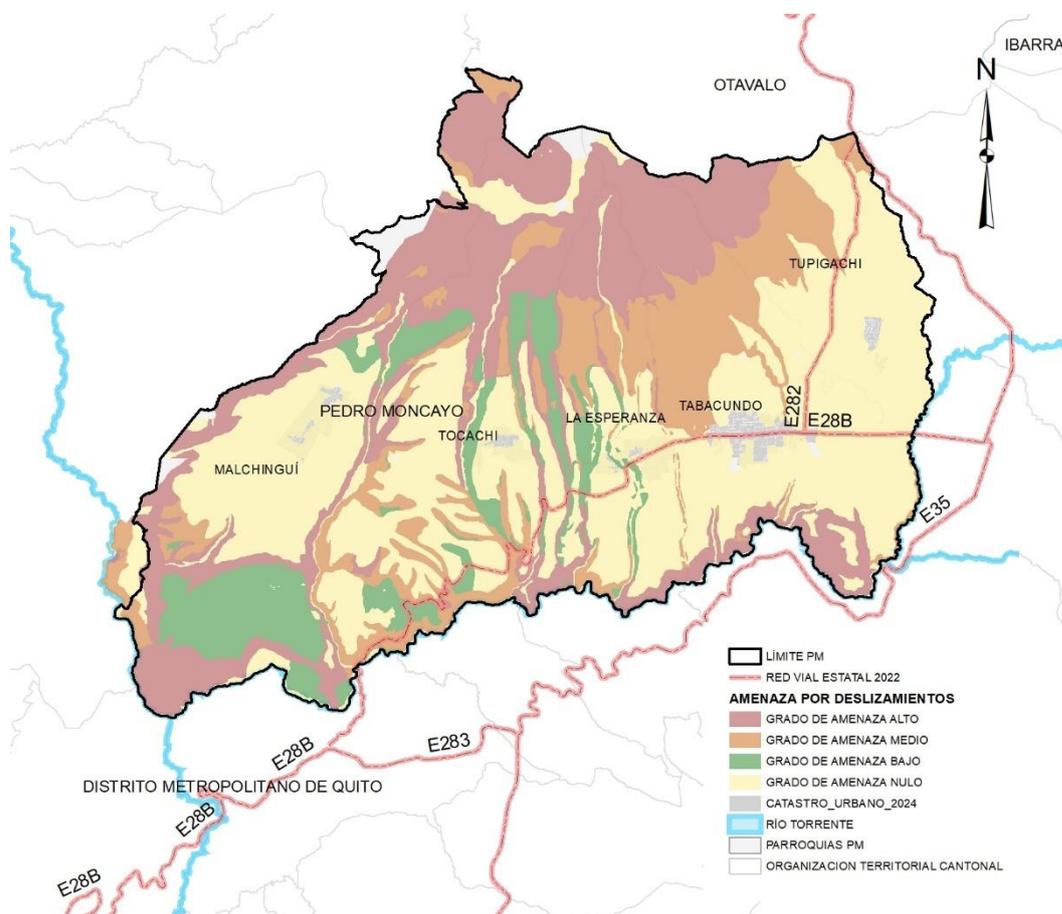
La probabilidad de ocurrencia de deslizamientos se refiere a la posibilidad de que una masa de suelo o roca se desplace ladera abajo en un área específica y durante un periodo de tiempo determinado. Este fenómeno está estrechamente relacionado con factores como la pendiente del terreno, la composición del suelo, las condiciones climáticas, y las actividades humanas.

En el caso del cantón Pedro Moncayo, el análisis territorial muestra que la mayor parte de su superficie, equivalente a 15.117,042 hectáreas, se clasifica con amenaza nula por deslizamientos, lo que indica condiciones estables y un bajo riesgo de ocurrencia de este tipo de movimientos. Sin embargo, el riesgo no es homogéneo en todo el territorio. La categoría de amenaza alta abarca 9.099,14 hectáreas, concentrándose en áreas de pendientes más pronunciadas y terrenos más susceptibles. Le sigue la categoría de amenaza media, con 5.495,907 hectáreas, y finalmente la categoría de amenaza baja, que cubre 3.197,90 hectáreas.



Todas las parroquias del cantón presentan algún grado de amenaza por deslizamientos, siendo más evidente en las zonas caracterizadas por fuertes pendientes.

Figura 39: Amenaza por deslizamientos



Fuente: IEE, 2013

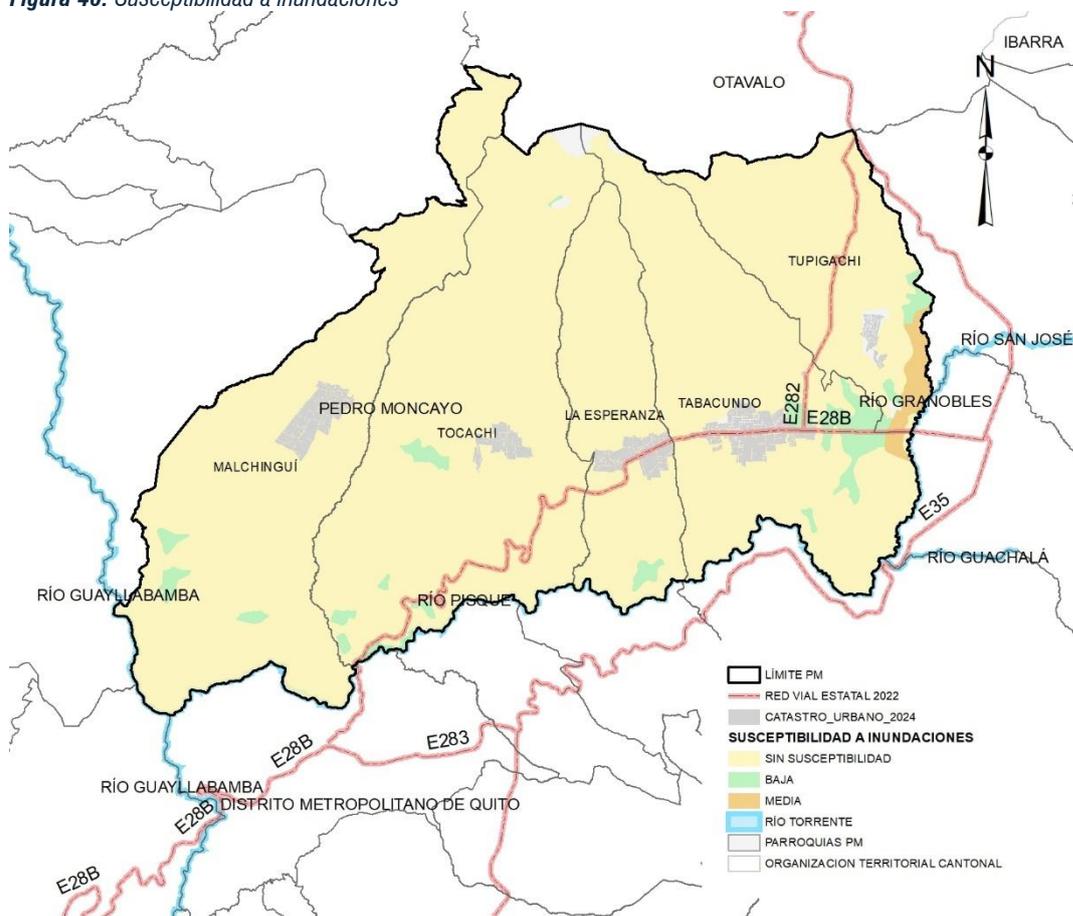
Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Susceptibilidad a inundaciones

La susceptibilidad a inundaciones está relacionada con factores físicos y ambientales como la topografía, la presencia de cuerpos de agua, las características del suelo y las precipitaciones intensas o prolongadas. Las áreas más vulnerables suelen ser las zonas bajas, cercanas a ríos, quebradas o cuencas, donde el agua puede acumularse o desbordarse debido a la saturación del suelo o a la insuficiencia de sistemas de drenaje. La deforestación, la urbanización no planificada y la pérdida de cobertura vegetal también incrementan la susceptibilidad, al reducir la capacidad de infiltración del terreno y acelerar la escorrentía superficial. La mayor parte de la superficie cantonal, con 31.834,16 hectáreas, no presenta susceptibilidad a inundaciones. En contraste, una pequeña proporción del territorio presenta susceptibilidad baja, abarcando 994,09 hectáreas, mientras que una superficie aún menor, de 307,01 hectáreas, muestra susceptibilidad media.



Figura 40: Susceptibilidad a inundaciones



Fuente: MAGAP, 2015

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

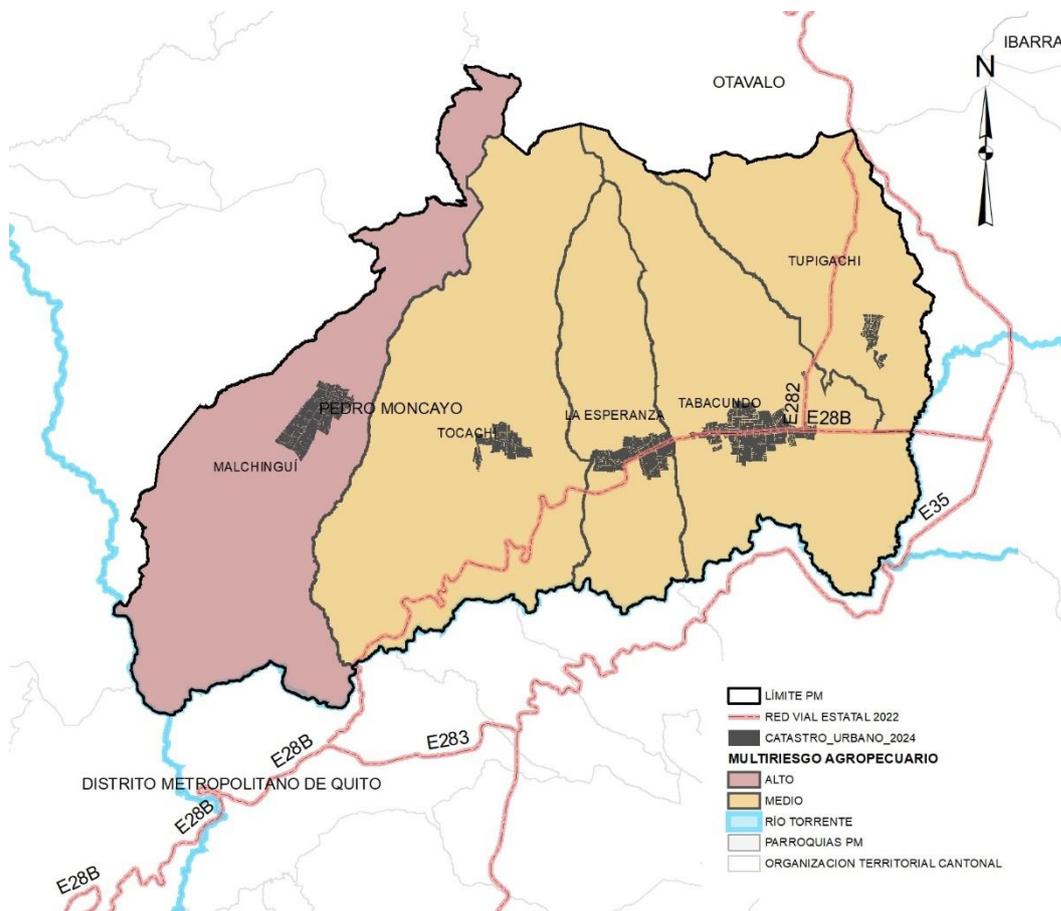
Riesgos Agroclimáticos

El estudio de riesgos agroclimáticos analiza de manera integral los factores que afectan la producción agropecuaria, incluyendo los cultivos, la crianza animal y el rol del productor. Los riesgos identificados por el MAG corresponden a eventos agroclimáticos históricos, como inundaciones, sequías y heladas, sin considerar posibles variaciones futuras relacionadas con el cambio climático.

En este sentido, el índice de multi-riesgo agropecuario a nivel parroquial se obtiene mediante la combinación de los riesgos de inundación, sequía y/o helada. Según la metodología del MAG, los valores fueron normalizados mediante el método min-max en un intervalo de 0 a 1, reducidos a seis decimales y categorizados en cinco niveles utilizando intervalos geométricos para facilitar su visualización: MUY ALTO, ALTO, MEDIO, BAJO y MUY BAJO. En el cantón, de acuerdo a este índice, la parroquia Malchinguí presenta un riesgo alto, mientras que las parroquias de Tocachi, La Esperanza, Tabacundo y Tupigachi, presentan un riesgo medio.



Figura 41: Riesgos Agroclimáticos



Fuente: MAG, 2022

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

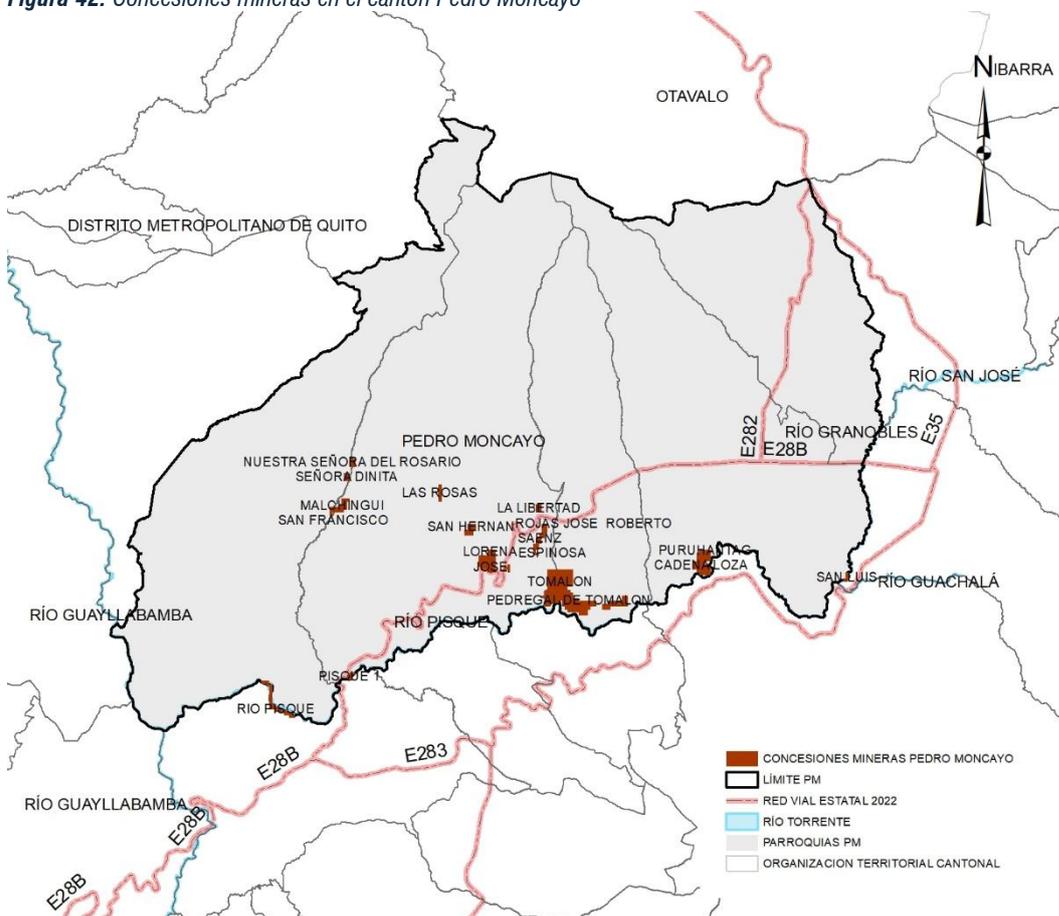
2.4.4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

En el cantón, las concesiones mineras se distribuyen principalmente en las parroquias de Tabacundo, Malchinguí y La Esperanza, donde se destacan actividades enfocadas en la explotación de áridos, pétreos y arena, materiales esenciales para la industria de la construcción.

El régimen de minería predominante incluye dos modalidades: el libre aprovechamiento, común en áreas con materiales de bajo valor unitario, pero de alta demanda local, y la pequeña minería, que formaliza la extracción a menor escala con límites regulatorios específicos. Cada concesión se encuentra en estado inscrito. En particular, parroquias como Malchinguí y La Esperanza concentran una mayor cantidad de concesiones, evidenciando una tendencia hacia el aprovechamiento de los recursos minerales en zonas con accesibilidad y depósitos importantes de materiales no metálicos.



Figura 42: Concesiones mineras en el cantón Pedro Moncayo



Fuente: (ARCOM, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Cuadro 33: Concesiones mineras en el cantón Pedro Moncayo

CÓDIGO	CONCESIÓN	FASE	PARROQUIA	MINERAL	ESTADO	RÉGIMEN	M2
1090088	CANTERA CADENA LOZA CONTRUCAL		TABACUNDO	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	39999,57
10000607	MALCHINGUI		MALCHINGUI	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	LIBRE APROVECHAMIENTO	139998,54
17045202	RIO PISQUE	EXPLORACION-EXPLORACION	MALCHINGUI	ARENA	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	249997,34
10000348	PEDREGAL DE TOMALON	EXPLORACION-EXPLORACION	LA ESPERANZA	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	929990,31
10000350	TOMALON		LA ESPERANZA	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	LIBRE APROVECHAMIENTO	689992,93
170450009	CADENA LOZA	EXPLORACION-EXPLORACION	TABACUNDO	ARENA	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	269997,18
10000608	PURUHANTAG		TABACUNDO	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	LIBRE APROVECHAMIENTO	119998,76
490899	SAN FRANCISCO		MALCHINGUI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,38
10000414	ESPINOSA	EXPLORACION-EXPLORACION	TOCACHI	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	69999,27
10000415	SAENZ	EXPLORACION-EXPLORACION	TOCACHI	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	79999,17



CÓDIGO	CONCESIÓN	FASE	PARROQUIA	MINERAL	ESTADO	RÉGIMEN	M2
401132	SAN JOSE	EXPLOTACION	LA ESPERANZA	CASCAJO	INSCRITA	REGIMEN GENERAL	229997,58
490948	JUAN JOSE I		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,35
100000409	LA LIBERTAD	EXPLORACION-EXPLOTACION	TOCACHI	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	59999,38
491096	SAN MARCOS		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,37
170453001	NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,37
490945	JARITZA I		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,39
1090012	MINA PAZMIÑO	EXPLORACION-EXPLOTACION	TOCACHI	ARIDOS Y PETREOS	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	39999,58
491097	SAN HERNAN		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,37
1090119	MINAS SAN MIGUEL DE TOMALON		LA ESPERANZA	RIPIO	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	39999,58
490624	SAN LUIS		TABACUNDO	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	39999,56
490950	LAS ROSAS		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,39
490949	LORENA		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,37
491104	ROJAS JOSE ROBERTO		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,36
170452003	SEÑORA DINITA		MALCHINGUI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,39
1090102	PISQUE 1		TOCACHI		TRAMITE	MINERIA ARTESANAL	59999,36
401800	JOSE	EXPLORACION-EXPLOTACION	TOCACHI	ARENA	INSCRITA	PEQUEÑA MINERIA	139998,545
490947	LUCRECIA		TOCACHI	ARENA	INSCRITA	MINERIA ARTESANAL	59999,37

Fuente: (ARCOM, 2024)

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

2.4.5. ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, EXTRACTIVAS Y DE SERVICIOS

ACTIVIDADES ECONÓMICAS URBANO Y RURAL

La distribución de la Población Económicamente Activa (PEA) urbana en el cantón Cayambe evidencia una marcada concentración en Tabacundo, que alberga casi el 60% de la PEA urbana del cantón, consolidándose como el principal centro económico y administrativo. Malchinguí y La Esperanza también presentan una participación relevante, mientras que Tupigachi y Tocachi registran una PEA significativamente menor. Esta estructura sugiere una distribución desigual de las oportunidades laborales, con una mayor diversificación en Tabacundo y una dependencia de sectores tradicionales en las parroquias con menor población.

El análisis sectorial muestra que la economía en el cantón sigue fuertemente ligada a actividades agropecuarias, especialmente en Malchinguí y La Esperanza, donde este sector supera el 24% de la PEA. En contraste, el empleo en servicios y comercio es más representativo en estas parroquias, mientras que Tabacundo destaca por una mayor diversificación económica. Sin embargo, la presencia de ocupaciones elementales sigue siendo significativa, especialmente en Malchinguí y La Esperanza, lo que sugiere la necesidad de fortalecer el acceso a empleos de mayor calificación y estabilidad.



Cuadro 34: Población económicamente activa (PEA) área urbana

Área	Parroquia	Total de PEA según parroquia	(% de PEA según parroquia con relación al total de PEA urbano)	Porcentaje de PEA con relación a la población total de cada parroquia					
				3. Profesionales científicos e intelectuales	6. Trabajadores de los servicios y vendedores de comercios y mercados	7. Agricultores y trabajadores calificados agropecuarios, forestales y pesqueros	8. Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios	10. Ocupaciones elementales	Otros
URBANA	Tabacundo	13019	59.55%	3.75%	8.58%	18.10%	3.57%	6.61%	8.08%
	La Esperanza	2834	12.96%	5.26%	10.41%	24.55%	9.28%	10.63%	14.54%
	Malchingui	4507	20.62%	4.81%	9.63%	29.41%	6.37%	9.15%	16.30%
	Tocachi	779	3.56%	3.73%	8.88%	17.94%	3.91%	7.46%	10.30%
	Tupigachi	723	3.31%	3.09%	7.56%	25.62%	3.70%	2.78%	7.41%
	TOTAL	21862	100.00%				No Incluye		

Nota: En el cuadro se excluyen las ramas de actividad establecidos por el INEC cuyos porcentajes no son significativos como: ocupaciones militares, directores y gerentes, técnicos y profesionales del nivel medio, personal de apoyo administrativo y operadores de instalaciones y máquinas y ensambladores.

Fuente: (INEC, 2022)

Elaboración: Equipo consultor

El análisis de la Población Económicamente Activa (PEA) rural en el cantón Pedro Moncayo revela una distribución heterogénea entre las parroquias. Tabacundo concentra el 43.72% de la PEA rural, seguida por Tupigachi con un 29.89%. Las demás parroquias, como La Esperanza, Malchinguí y Tocachi, tienen una menor participación, reflejando un acceso limitado a oportunidades laborales o una mayor dependencia de actividades de subsistencia. Esta distribución sugiere que el dinamismo económico en la zona rural del cantón está focalizado en estas dos parroquias, lo que puede influir en el acceso a servicios y en la calidad de vida de los habitantes rurales.

En términos de ocupación, la actividad agropecuaria sigue siendo la más representativa en la PEA rural, destacando en Tabacundo (21.98%) y Tupigachi (22.39%), lo que reafirma la importancia del sector agrícola en la estructura productiva del cantón. Adicionalmente, las ocupaciones elementales tienen una presencia significativa en Malchinguí (9.76%) y Tocachi (5.87%), lo que evidencia la prevalencia de empleos de baja especialización en estos sectores.

Cuadro 35: Población económicamente activa (PEA) área rural

Área	Parroquia	Total de PEA según parroquia	(% de PEA según parroquia con relación al total de PEA urbano)	Porcentaje de PEA con relación a la población total de cada parroquia					
				3. Profesionales científicos e intelectuales	6. Trabajadores de los servicios y vendedores de comercios y mercados	7. Agricultores y trabajadores calificados agropecuarios, forestales y pesqueros	8. Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios	10. Ocupaciones elementales	Otros
RURAL	Tabacundo	8145	43.72%	1.62%	4.72%	21.98%	4.20%	6.07%	7.45%
	La Esperanza	1867	10.02%	1.13%	1.84%	12.62%	4.30%	4.30%	5.11%
	Malchingui	1800	9.66%	1.19%	2.11%	7.96%	2.13%	2.97%	4.55%
	Tocachi	1249	6.70%	1.37%	3.82%	14.61%	2.93%	5.87%	7.99%



Tupigachi	5567	29.89%	1.26%	2.78%	22.39%	4.13%	4.11%	6.97%
TOTAL	18628	100.00%	No Incluye					

Nota: En el cuadro se excluyen las ramas de actividad establecidos por el INEC cuyos porcentajes no son significativos como: ocupaciones militares, directores y gerentes, técnicos y profesionales del nivel medio, personal de apoyo administrativo y operadores de instalaciones y máquinas y ensambladores.

Fuente: (INEC, 2022)

Elaboración: Equipo consultor

USOS DE SUELO EN ÁREA URBANA

El uso de suelo se refiere a la actividad desarrollada en una parcela de terreno, es decir, el cómo se aprovecha el espacio y cómo se desarrolla la vida urbana o rural de un territorio. Su análisis permite categorizar las principales actividades económicas, zonificarlas según su nivel de concentración y determinar la existencia o déficit de servicios; pero, sobre todo ayuda a identificar las actividades económicas incompatibles con la vivienda, mismas que deberán ser normadas y reguladas para evitar conflictos de uso.

Para la actualización del PUGS 2023-2031 se realiza el levantamiento de usos conflictivos³ en área urbana a nivel de ejes viales comerciales. Los usos conflictivos se entienden como aquellos, que por su propia naturaleza pueden generar conflictos de acceso vial, ruido, vibración, contaminación u otro tipo de impactos que no permiten el correcto desarrollo del uso principal por excelencia, la vivienda.

La metodología planteada inició con un levantamiento de campo por las cabeceras parroquiales, identificando las zonas con más diversidad de usos de suelo. Este proceso implica un análisis puntual por calles, debido a la limitada consolidación de zonas urbanas y el bajo crecimiento urbano del sector. Una vez identificadas las vías con mayor cantidad de usos, se clasificó en bajo disperso, intermedio discontinuo e intensivo continuo.

Cuadro 36: Clasificación de jerarquías viales respecto a la diversidad de usos

Clasificación	Intensidad de Comercio
Bajo Disperso	0% - 30%
Intermedio Discontinuo	30% - 70%
Intensivo Continuo	70% - 100%

Nota: Los rangos establecidos corresponden a la relación de unidad de comercio por tramo vial

Fuente: (Territorial Consulting, 2024)

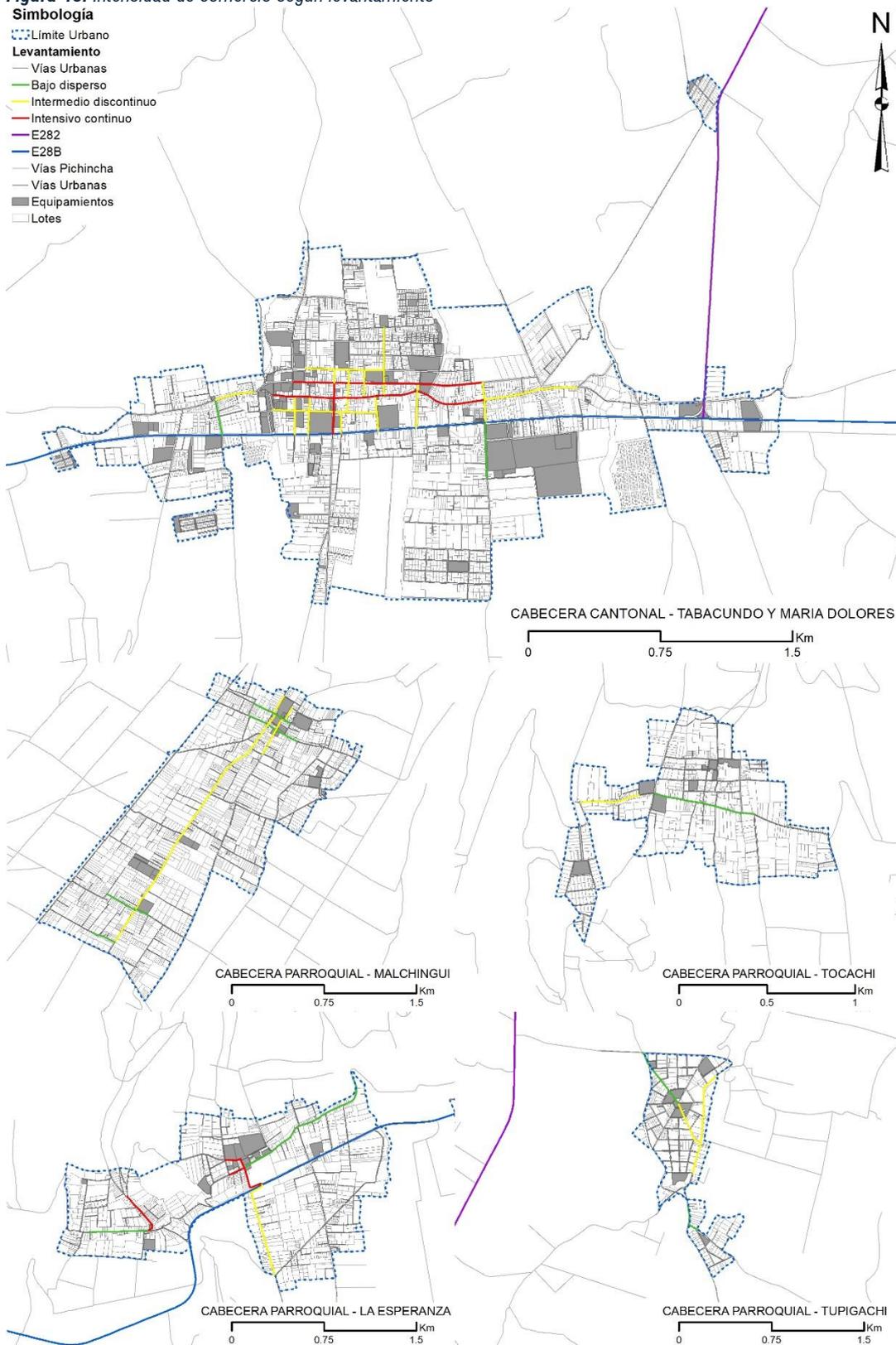
Elaboración: Equipo consultor

En este proceso de levantamiento de información se utilizaron los mapas con trazado vial, tipología de equipamientos y lotes del catastro urbano actualizado, dando como resultado las siguientes gráficas:

³ Levantamiento realizado en octubre de 2024



Figura 43: Intensidad de comercio según levantamiento



Fuente: Levantamiento de campo, 2024
Elaboración: Equipo consultor



Una vez levantada la información necesaria se logró identificar varios tipos de comercios y servicios que son conflictivos y otros de interés para la realización de este Plan.

Los datos recolectados se clasificaron según la siguiente codificación

Cuadro 37: Número de predios y de superficie según cantidad de usos registrados por predio en el área urbana

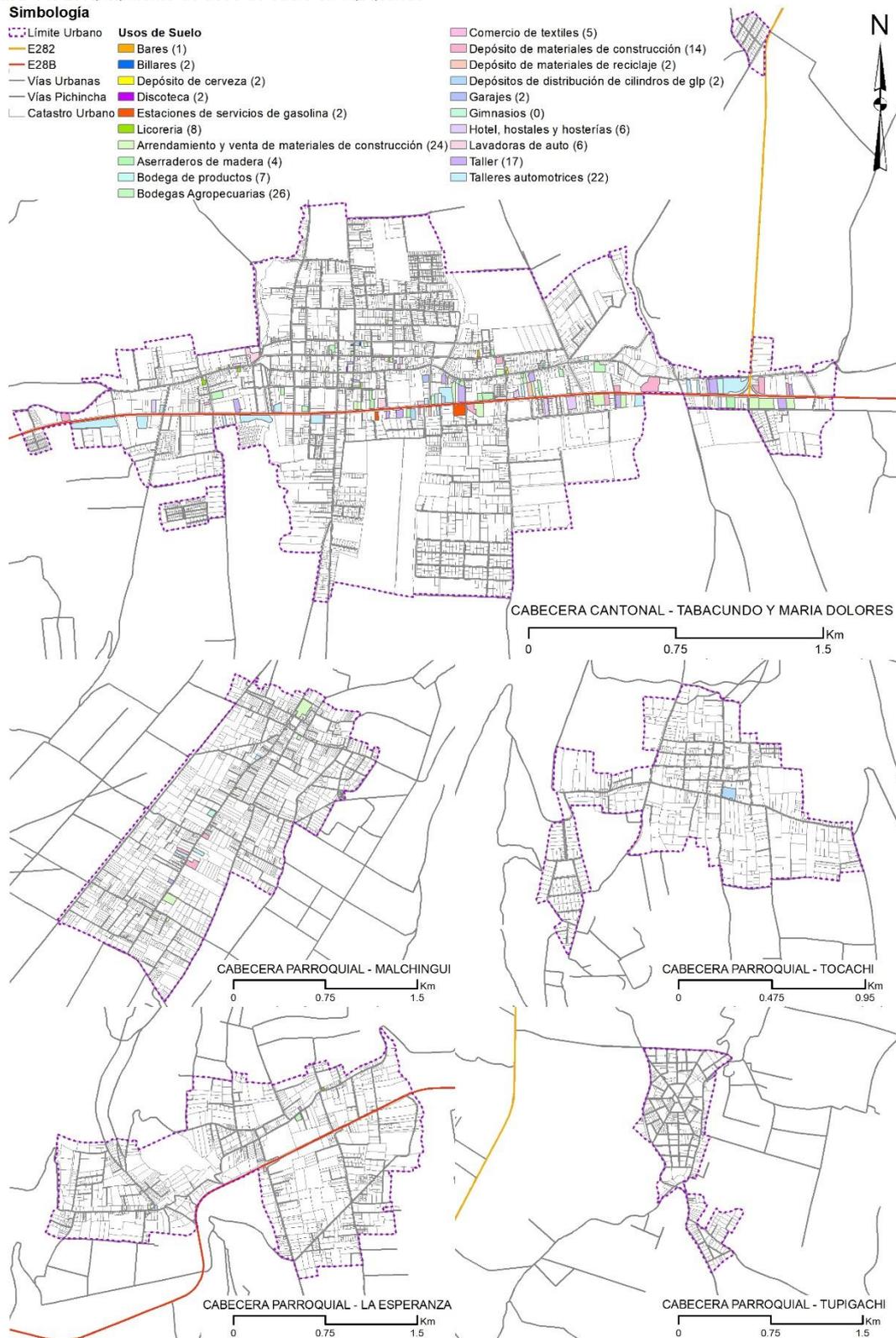
Categoría de usos de suelo	Subcategoría de usos de suelo	Número	Total
Equipamientos	Todas las categorías de equipamientos	169	38
Arrendamiento y venta de materiales de construcción	Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción e industrial	5	33
Talleres	Ferreterías y comisariatos de artículos para la construcción	28	
	Actividades de servicio de maquinado de metales: taladrado, torneado, fresado y similares	4	22
	Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos	4	
	Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, fumigación, inyección a diésel, inyectores y turbos	2	
	Talleres de soldaduras	7	
	Talleres electrónicos	2	
	Talleres mecánicos y electromecánicos	3	
Talleres automotrices	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación	19	31
	Rectificadoras de motores	1	
	Talleres automotrices	10	
	Talleres de alineación y balanceo de llantas	1	
Bodega de productos	Bodegas de productos no perecibles	4	7
	Bodegas de productos perecibles	3	
Bodegas agropecuarias	Almacenes de balanceados y alimentos para animales	6	31
	Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos (floricolas)	25	
Depósito de materiales de construcción	Depósitos de arena, ripio y grava	6	18
	Depósitos de cemento	2	
	Depósitos de ladrillos y tejas	4	
	Depósitos de madera	5	
	Depósitos y venta al por mayor de hierro, acero y otros metales	1	
Depósito de materiales de reciclaje	Depósito de materiales de reciclaje	2	2
Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo	Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad mínima de almacenamiento de 100 cilindros	7	7
Depósito de cerveza	Depósito de cerveza	2	2
Comercio de textiles	Depósitos y venta al por mayor de materia prima y productos terminados de textiles, prendas de vestir, calzado y accesorios	5	5
Aserraderos de madera	Aserraderos de madera	4	4
Estaciones de servicios de gasolina	Estaciones de servicios de gasolina	2	2
Hotel, hostales y hosterías	Hotel, hostales y hosterías	6	6
Lavadoras de auto	Lavadoras de auto	6	6
Garajes	Garajes y estacionamientos	2	2
Gimnasios	Gimnasios	1	1
Billares	Billares	2	2
Bares	Bares	2	2
Discoteca	Discoteca	2	2
Licorería	Licorería	11	11
Usos productivos	Florícolas	116	116
Sin uso específico	Baldíos	3306	3306

Fuente: (Territorial Consulting, 2024)

Elaboración: Equipo consultor



Figura 44: Levantamiento de usos de suelo en Tabacundo

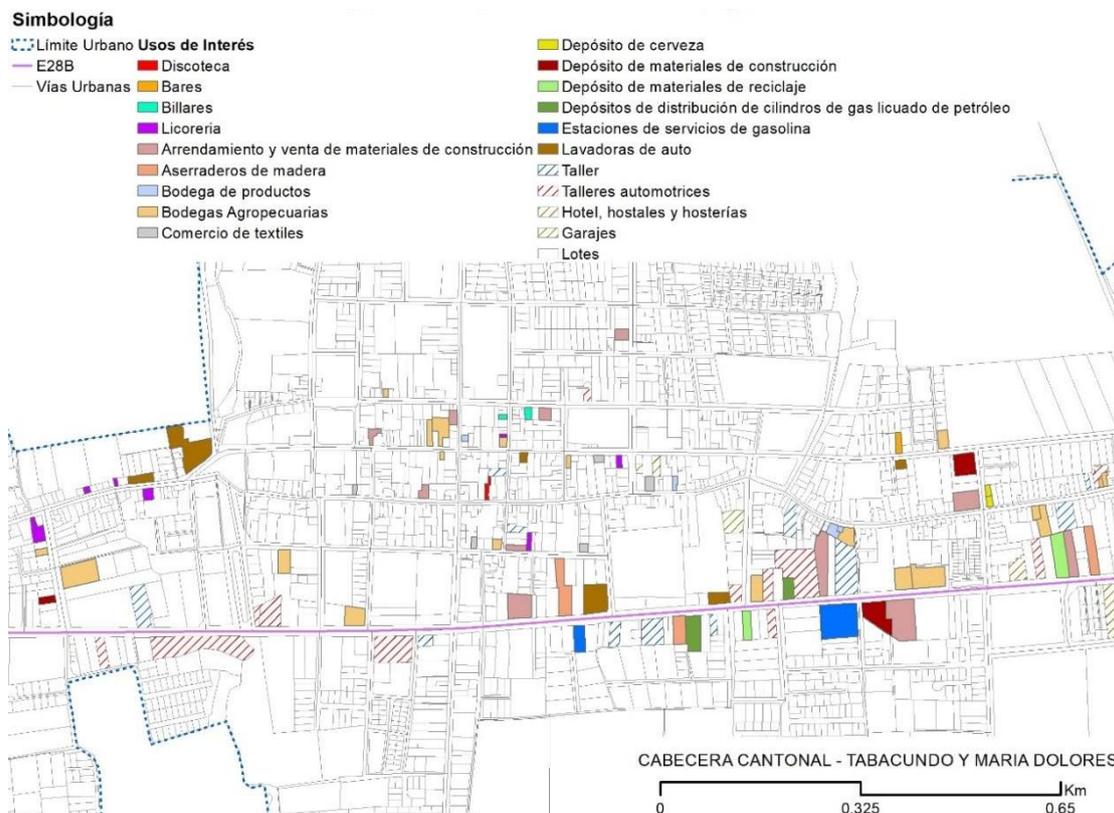


Fuente: (Territorial Consulting, 2024)

Elaboración: Equipo consultor



Figura 45: Detalle de usos de suelo en Tabacundo



Fuente: Levantamiento del equipo consultor, 2024

Elaboración: Equipo consultor

USOS DE SUELO EN ÁREA RURAL

En su mayoría el catastro agrícola de Pedro Moncayo hace referencia a las florícolas que se extienden a lo largo de sus parroquias en zonas urbanas y en su mayoría en zonas rurales. Es así como la extensión de este catastro señala a Tabacundo y Tupigachi como los principales territorios en los que se desarrolla esta actividad productiva.

Así mismo se identifica que Malchingui ha pasado de no tener superficie dedicada a la actividad, a registrar 11.92 Ha que indican una tendencia espacial en la parroquia donde se implanta este uso.

Cuadro 38: Crecimiento de florícolas por parroquia

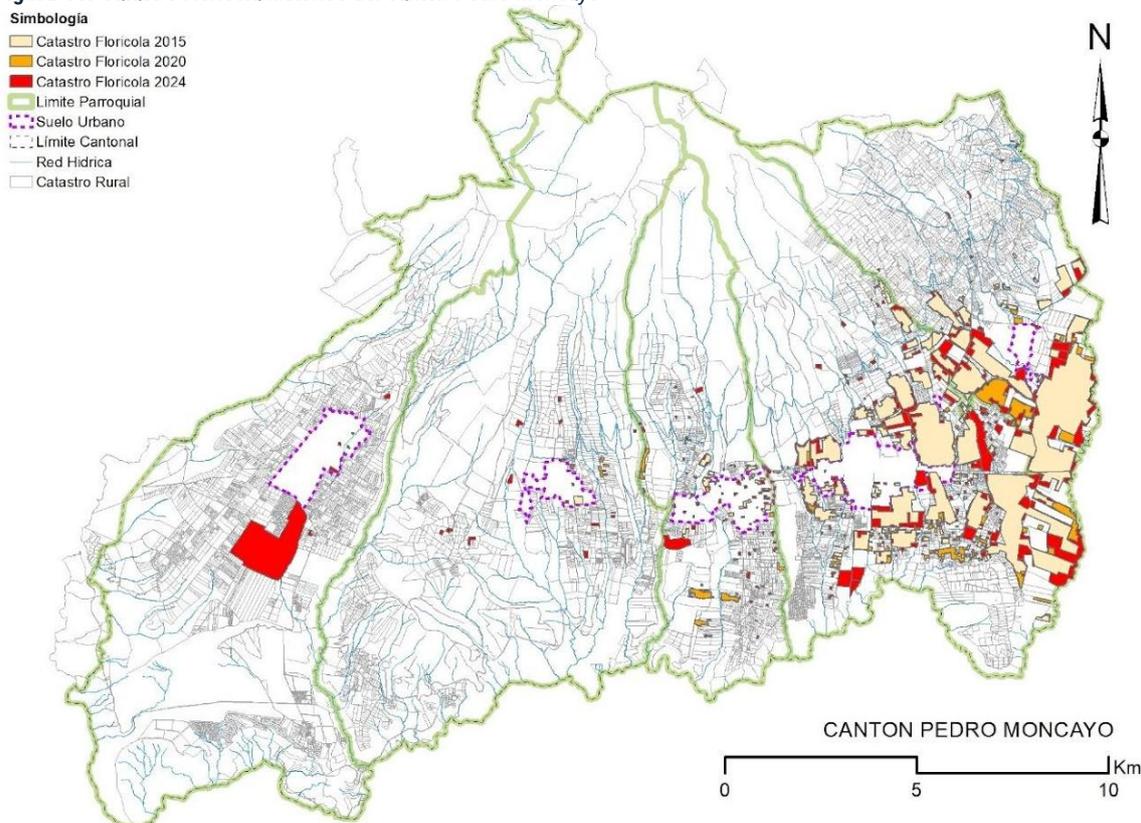
Parroquia	CATASTRO FLORÍCOLA Ha					
	2015	%	2020	%	2024	%
Tabacundo	996.79	62.29%	1079.60	60.05%	1130.38	57.92%
La Esperanza	23.70	1.48%	53.75	2.99%	57.04	2.92%
Malchingui	0.00	0.00%	0.00	0.00%	11.92	0.61%
Tocachi	5.30	0.33%	8.53	0.47%	30.40	1.56%
Tupigachi	574.34	35.89%	655.94	36.49%	721.89	36.99%
Total	1600.13	100.00%	1797.82	100.00%	1951.63	100.00%

Fuente: (Territorial Consulting, 2024)

Elaboración: Equipo consultor



Figura 46: Catastro Florícola histórico del cantón Pedro Moncayo



Fuente: (Territorial Consulting, 2024); (GAD PEDRO MONCAYO, Catastro municipal, 2024)

Elaboración: Equipo consultor

El sector florícola ha sido un motor clave en la transformación económica y territorial del cantón Pedro Moncayo desde su aparición en la década de 1990, consolidándose como una de las principales actividades productivas y generadoras de empleo en la región. Su continuo crecimiento ha traído consigo un aumento significativo en la demanda de suelo agrícola, lo que ha generado tensiones con el uso de suelo residencial, particularmente en áreas donde la expansión urbana compite con el desarrollo florícola. La alta rentabilidad del sector ha incentivado la conversión de tierras destinadas a cultivos tradicionales y zonas rurales en espacios dedicados a la producción de flores, alterando la estructura socioeconómica del cantón. Sin embargo, este crecimiento también ha planteado retos importantes, como el acceso a recursos hídricos, la sostenibilidad ambiental del modelo productivo y la necesidad de diversificar la economía local para reducir la dependencia de un solo sector. Además, el auge de la floricultura ha generado dinámicas migratorias internas y cambios en la estructura laboral, con un aumento en la demanda de mano de obra, lo que ha impactado las condiciones de vida y la disponibilidad de vivienda para trabajadores y sus familias.



2.5 CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL

El Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos, se ha instaurado el principio de juridicidad y legalidad que establecen la prerrogativa de que toda actuación del poder público debe estar sometida al marco normativo establecido por la Constitución y las leyes. Este principio está intrínsecamente vinculado con el Principio de Jerarquía Normativa, el cual establece que las normas deben construirse alineadas a disposiciones superiores que prevalecen sobre las inferiores.

En este sentido, en la parte correspondiente de los artículos 424 y 425 de la Constitución se establece:

*“(...) **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.** (...)”.*

*“(...) **Art. 425.** – (...) 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.** (...)”.*

Bajo este contexto, la construcción de normas en el país debe respetar esta jerarquía, garantizando que ningún cuerpo normativo infrinja o contravenga lo dispuesto por una de rango superior. Por lo tanto, cualquier norma que sea contraria a los principios constitucionales, a los derechos fundamentales o contrarie una norma de mayor grado, es susceptible de ser declarada inconstitucional, asegurando que el sistema jurídico ecuatoriano mantenga su coherencia y respeto por el Estado de Derecho.

La emisión de una normativa, contraria a una de mayor jerárquica, pone en riesgo la seguridad jurídica al vulnerar la coherencia y estabilidad del ordenamiento legal. En un sistema normativo basado en el principio de jerarquía, cuando una norma inferior se aparta de lo establecido por una norma superior, genera incertidumbre y confusión sobre la aplicación del derecho, lo que afecta la confianza de los ciudadanos y las instituciones en la previsibilidad y legitimidad del sistema jurídico. Este tipo de contradicciones puede llevar a situaciones de arbitrariedad, donde las decisiones no se basan en una interpretación clara y uniforme de las normas, sino que dependen de la interpretación de normas contradictorias. Así, la seguridad jurídica, entendida como la certeza de que las normas serán aplicadas de manera coherente y justa, se ve comprometida, lo que debilita al Estado de derecho y afecta la estabilidad política, económica y social del país.

Tomando en consideración la exposición efectuada, para la presente actualización del componente estructurante se ha realizado un análisis sobre el pronunciamiento que la autoridad de ordenamiento territorial (SOT) ha emitido sobre varios procesos administrativos sancionatorios que han recaído sobre la administración municipal.



Cuadro 39: Procesos administrativos sancionatorios realizados por la SOT

FECHA RESOLUCIÓN	NÚMERO DE PROCESO SOT	RESOLUCIÓN SOT	INFRACCIÓN
16-jun-22	001-IZ2-2022 COMUNA PICALQUI	SOT-INOT-2022-008	Art. 106 numeral 2
02-nov-22	SOT-008-IZ2-2022 FO-21 (PG-IGOT-SU-18)	SOT-INPU-2022-021	Art. 108 numeral 2
16-oct-22	SOT-010-IZ2-2022	SOT-INOT-2022-017	Art. 106 numeral 1
14-mar-23	SOT-025-IZ2-2022	SOT-INOT-2023-044	Art. 106 numeral 3
01-nov-23	SOT-007-IZ2-2023	SOT-INAR-DIS-2023-122	Art. 108 numeral 2

Fuente: (SOT, 2024)

Elaboración: Equipo consultor

La imposición de una sanción, es una respuesta ante una conducta ilícita o incumplimiento normativo, pero su solución o pago no implica que el sancionado esté exento de la corrección de su conducta o del cumplimiento de esta norma a futuro. De hecho, la sanción busca justamente corregir la conducta y asegurar que no se repita el incumplimiento. En resumen, las sanciones administrativas impuestas por la SOT son un mecanismo para garantizar el cumplimiento de la ley, no una liberación de la obligación de cumplirla.

En esta línea de ideas se debe exponer que, el Decreto Ejecutivo Nro. 445 de 2024 que contiene las “Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y al Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”, en su artículo 1 establece:

*“(…) **Artículo 1.-** Sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:*

"Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo. (...)”.

Por lo tanto, en lo que refiere a los procesos sancionadores, 001-IZ2-2022 COMUNA PICALQUI, en el que se aprobó la “Lotización la Toscana 1” y la “Lotización la Toscana 2” contraviniendo la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Plan Físico y Ordenamiento del Cantón Pedro Moncayo e inobserva la subdivisión de suelo rural según las Leyes Agrarias y el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el Concejo; y, en el proceso sancionador SOT-008-IZ2-2022 FO-21 (PG-IGOT-SU-18), donde a la lotización “La Pradera”, se autorizó su transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana, omitiendo procesos de aprobación; conforme al análisis del caso, la imposición de las infracciones administrativas no subsanaron el incumplimiento realizado por el GADM, por tanto, en el planteamiento de la presente actualización del componente estructurante se conservan los límites urbanos considerados en el PUGS 2021, modificando únicamente aquellos aspectos observados por la SOT a través de los procesos administrativos, tal como lo faculta el artículo 12 del Reglamento a la LOOTUGS.



2.5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La propuesta de clasificación del suelo es el resultado del análisis de sanciones, límites y catastro urbano proporcionado por el GADM Pedro Moncayo. Los Art. 8 y 12 del Reglamento a la LOOTUGS, respecto a los 12 años de vigencia del componente estructurante del PUGS, conminan a no hacer cambios hasta el año 2033 en el caso de Pedro Moncayo, ya que su primer PUGS se aprobó en 2021.

En la presente actualización se ha realizado un análisis pormenorizado de la estructura urbano rural con miras a verificar su vigencia o a modificarla una vez cumplidos los 12 años. Los resultados resumidos a continuación permiten manifestar que se debe mantener el límite urbano actual y que a la fecha no hace falta determinar nuevo suelo rural de expansión urbana, afirmación que se fundamenta en los Arts. 19 y 20 de la Resolución 0010-CTUGS-2022:

- En función de los niveles actuales de consolidación, no se justifica una ampliación de los límites urbanos en el cantón. La prevalencia de suelo en formación y las bajas tasas de ocupación en la mayoría de las parroquias indican que el territorio urbano existente es suficiente para absorber el crecimiento poblacional proyectado a mediano plazo. Ampliar los límites urbanos en estas condiciones podría generar una expansión descontrolada, aumentar los costos de provisión de servicios básicos y agravar la dispersión urbana. En su lugar, se debe priorizar la densificación de las áreas ya delimitadas, promoviendo un uso eficiente del suelo y optimizando la infraestructura existente.
- El análisis del nivel de ocupación en las áreas urbanas de las parroquias de Tabacundo, Malchinguí, Tocachi, La Esperanza y Tupigachi revela una significativa disponibilidad de suelo en formación (ocupación menor al 25%), lo que implica un gran potencial para futuros desarrollos urbanos. En Tabacundo, el 78,36% del suelo urbano corresponde a estas áreas, lo que plantea el reto de implementar estrategias de ordenamiento que promuevan un crecimiento controlado y sostenible. Malchinguí y Tocachi presentan los porcentajes más altos de suelo en formación, con 91,51% y 93,44%, respectivamente, lo que evidencia una urbanización aún más incipiente.
- Por su parte, en La Esperanza, el 87,57% del suelo urbano se encuentra en formación, reflejando un bajo nivel de densificación y un amplio margen para la expansión urbana. Sin embargo, este escenario también plantea un desafío en términos de planificación, ya que la dispersión del suelo subutilizado podría dificultar la provisión eficiente de servicios e infraestructura. En contraste, Tupigachi muestra una tendencia diferente, con 63,33% de su territorio en formación y un 33,99% en desarrollo (ocupación entre el 25% y el 50%), lo que representa un avance significativo en comparación con otras parroquias del cantón.
- En términos de distribución de lotes ocupados y vacantes existen diferentes dinámicas de urbanización. Tabacundo, como principal centro urbano, cuenta con 2,613 lotes ocupados (53.93%) y 2,232 lotes vacantes (46.07%), lo que indica un territorio con una cantidad significativa de terrenos aún disponibles para desarrollo. Malchinguí presenta una relación más equilibrada, con 954 lotes ocupados (48.57%) y 1,010 vacantes (51.43%), evidenciando un crecimiento urbano en curso. En Tocachi, el porcentaje de lotes vacantes es superior (54.96%), con 360 terrenos sin ocupar frente a 295 ocupados, lo que sugiere una urbanización incipiente. La Esperanza y Tupigachi muestran tendencias similares, con 563 y 146 lotes vacantes respectivamente, superando en ambos casos el número de lotes ocupados (606 y 227), lo que indica una menor densidad urbana y disponibilidad de suelo para nuevos asentamientos. En términos generales, el porcentaje de lotes vacantes en el área urbana varía



entre 46% y 55%, lo que sugiere que aún existen oportunidades de crecimiento y consolidación del espacio urbano en estas parroquias.

- El cruce entre la proyección poblacional y los niveles actuales de ocupación urbana en las parroquias del cantón evidencia importantes implicaciones para la planificación territorial. En Tabacundo, con una población actual de 13,019 habitantes y un crecimiento proyectado a 24,208 en 2050, el nivel de suelo urbano en formación (78,36%) sugiere que existe una cantidad significativa de suelo aún disponible para la expansión sin necesidad inmediata de urbanizar nuevos territorios. Sin embargo, la planificación deberá enfocarse en la consolidación y dotación de infraestructura en las áreas en formación para evitar el crecimiento desordenado.
- En Malchinguí, el aumento poblacional proyectado es de 7,700 a 15,724 habitantes, lo que implica que se duplicará la población. No obstante, dado que el 91,51% del suelo urbano actual está en formación, la capacidad de absorción de este crecimiento está garantizada dentro del suelo habilitado.
- La Esperanza proyecta un incremento moderado de población, pasando de 2,933 a 6,422 habitantes en 2050. Actualmente, el 87,57% del suelo urbano está en formación, lo que indica que no se requiere expansión adicional, sino más bien una adecuada densificación y provisión de servicios para consolidar su ocupación. En Tocachi, donde la población crecerá de 1,768 a 3,219 habitantes, el 93,44% de suelo urbano en formación sugiere que, aunque el crecimiento es moderado, se debe incentivar un desarrollo planificado y no disperso para optimizar los recursos urbanos.
- En Tupigachi, donde la población urbana apenas pasará de 648 a 1,051 habitantes, el 63,33% de suelo urbano en formación y el 33,99% en desarrollo indican que la parroquia ya está en un proceso de ocupación más avanzado en comparación con las otras. En este caso, si bien aún hay disponibilidad de suelo, su consolidación dependerá de políticas de urbanización eficiente que integren el crecimiento poblacional con infraestructura y equipamientos.

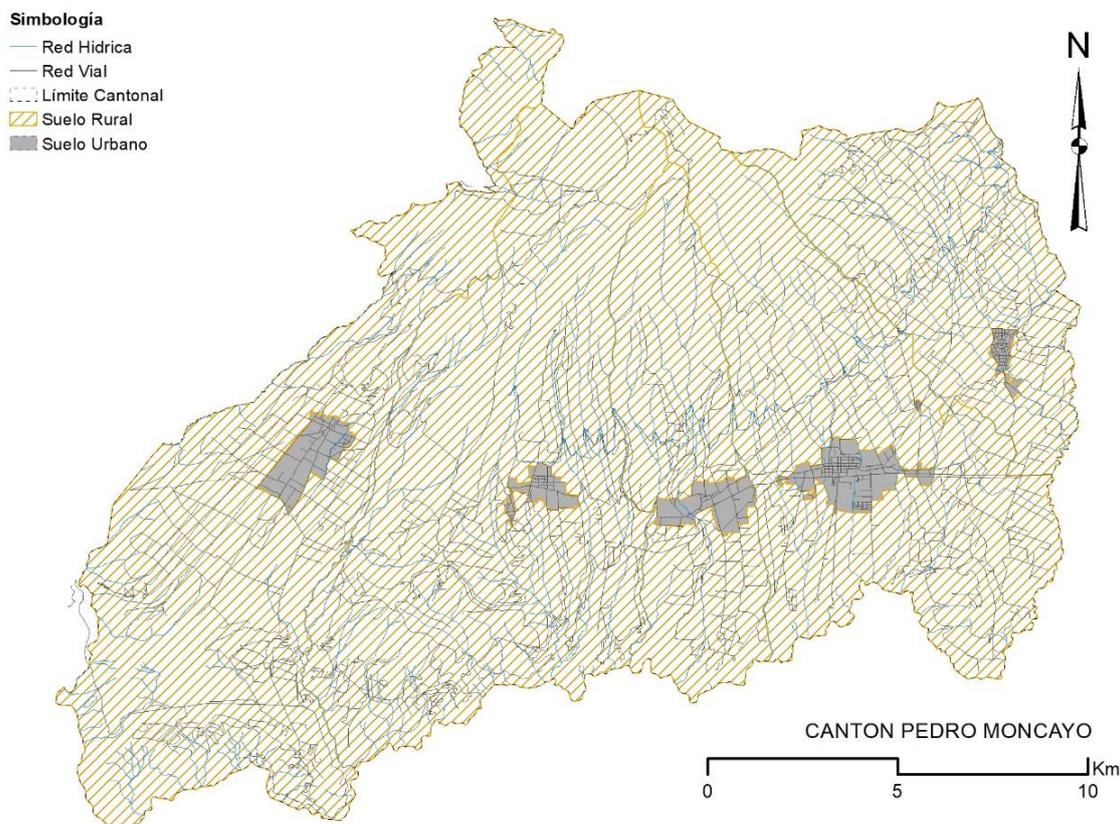
Cuadro 40: Clasificación de suelo 2023-2031

Parroquia		CLASIFICACIÓN		Total	
		Ha	% por parroquia	Ha	% con relación al cantón
Tabacundo	Urbano	393,82	5,53%	7127,39	21,29%
	Rural	6733,57	94,47%		
Malchingui	Urbano	289,33	3,36%	8605,03	25,70%
	Rural	8315,70	96,64%		
Tocachi	Urbano	133,56	1,39%	9635,11	28,78%
	Rural	9501,54	98,61%		
La Esperanza	Urbano	246,62	6,51%	3788,46	11,32%
	Rural	3541,84	93,49%		
Tupigachi	Urbano	69,54	1,61%	4325,46	12,92%
	Rural	4255,92	98,39%		
TOTAL	Urbano	1132,88	3,38%	33481,45	100,00%
	Rural	32348,57	96,62%		

Fuente: Equipo consultor, 2024



Figura 47: Clasificación del Suelo 2023-2031



Fuente: Equipo consultor, 2024

2.5.2. SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL

En función de las recomendaciones emitidas por la SOT, referente a la aplicación del Art.19 numeral 3 de la LOOTUGS y la necesidad de contar con la autorización del MAG para la transformación del suelo rural a urbano o de expansión urbana, se obtuvo de la Autoridad Agraria Nacional las solicitudes realizadas por el GADM del Cantón Pedro Moncayo con sus respectivas resoluciones, identificando las siguientes autorizaciones:

Cuadro 41: Autorizaciones de transformación de suelo emitidas por la Autoridad Agraria Nacional

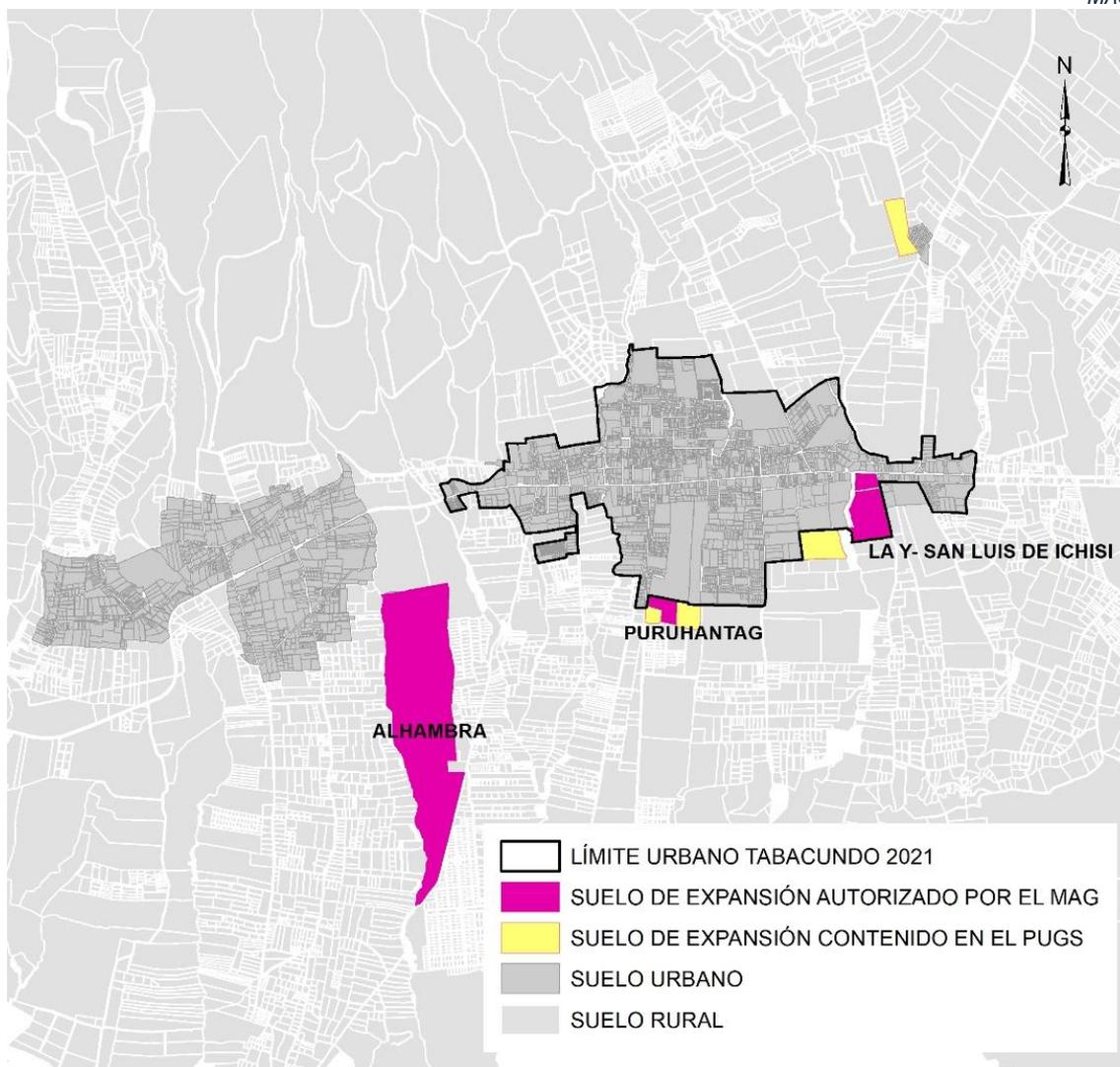
Nro.	Nro. OFICIO	FECHA	ÁREA APROBADA	OBSERVACIONES	NOMBRE
1	MAG-STRTA-2022-0081-0	10-06-2022	33.795,54 m ² (3,38 ha)	Destinado para Vivienda de Interés Social impulsado por el GAD	"Puruhantag"
2	MAG-STRTA-2022-0084-0	13-06-2022	866.424,66 m ² (86,64 ha)	Destinado para un proyecto Agrícola Habitacional	"Alhambra"
3	MAG-STRTA-2023-0030-0	30-01-2023	12.7 ha	Destinado para un proyecto Agrícola Habitacional	"La Y- San Luis de Ichisi"

Fuente: GAD Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo Consultor, 2024



Figura 48: Suelo rural de expansión urbana contenido en el PUGS 2021 y suelo rural de expansión urbana autorizado por el MAG



Fuente: GAD Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Como se observa en la figura ut supra, el suelo rural de expansión urbana autorizado por el MAG no concuerda con el suelo incluido con esta subclasificación en el PUGS vigente, lo que motivó el proceso sancionatorio Nro. SOT-007-IZ2-2023, en cuya resolución incluye una disposición para que la zonal competente verifique la corrección de la conducta y el control posterior con la finalidad de evitar el avance de los incumplimientos al Ordenamiento Territorial.

En este sentido, los suelos subclasificados como suelos rurales de expansión urbana por el PUGS vigente no podrían ser incluidos en la definición del nuevo, en razón de que no poseen el requisito *sine qua non* que establece la normativa, es decir la autorización otorgada por la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad a los artículos 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales.

En lo que refiere al área de 12.7 ha, destinado para el proyecto Agrícola Habitacional, ubicado en el sector “La Y- San Luis de Ichisi”, en el que de forma contraria a la normativa vigente, fue incluido dentro del límite urbano en el PUGS 2021, cuando lo que correspondía era regularlo conforme a lo autorizado por el MAG para la transformación de suelo, mediante documento: MAG-STRTA-2023-0030-O de 30 de enero de 2023; por lo que se hará constar dentro de la clasificación: suelo rural y subclasificación: suelo rural de expansión urbana. Cambio que, para subsanar el incumplimiento, implica la modificación del límite urbano en este sector.

En este mismo sentido, en lo que respecta al área de 86.64 ha, Alhambra, autorizada por el MAG para el proceso de transformación de suelo rural productivo a suelo rural de expansión urbana, corresponde incluirla dentro de la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, lo que implica extraer a este polígono del límite urbano.

Finalmente, el área de 33795,54 m², Puruhantag, autorizada por el MAG para la transformación de suelo, al igual que el polígono Alhambra, corresponde incluirla dentro de la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, conforme a la superficie autorizada por el MAG y excluir de esta el área que de forma errónea se hizo constar en el instrumento de uso y gestión pasado.

A modo de resumen se puede manifestar que, los tres casos referenciados requieren una modificación y ajuste de la clasificación del suelo en el presente PUGS 2023-2031, para así alinearse con las autorizaciones emitidas por la Autoridad Agraria Nacional (MAG), conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. La correcta subclasificación de los suelos como suelo rural de expansión urbana y la modificación de los límites urbanos permitirán cumplir con la normativa que protege los suelos con vocación agroproductiva y garantiza el adecuado uso del suelo en el ordenamiento territorial del Cantón.

Con lo manifestado se procede a identificar la subclasificación de suelo tanto urbano como rural, según las siguientes especificaciones:

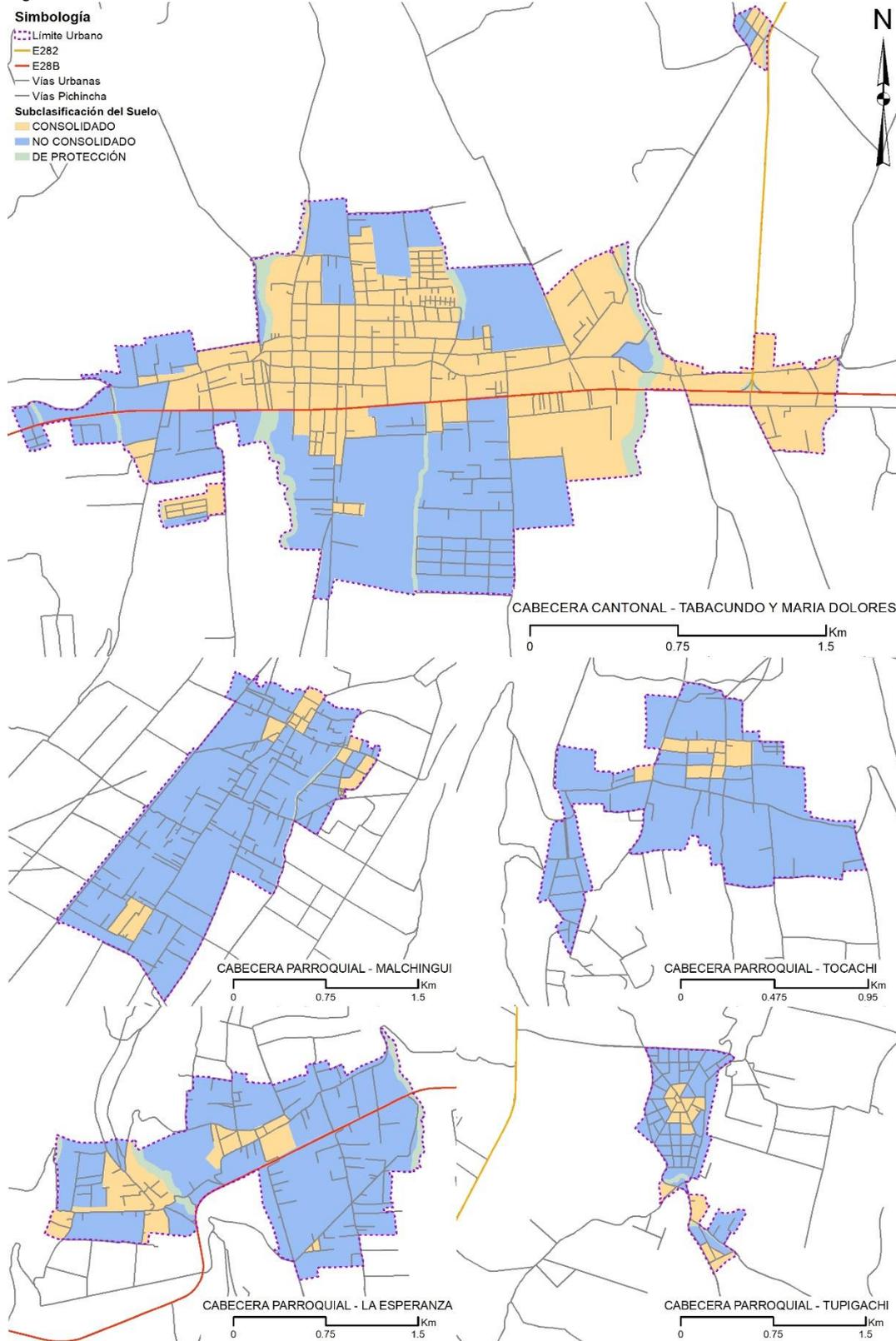
Cuadro 42: Subclasificación del suelo urbano cantonal 2023-2031

Parroquia	Consolidado		No Consolidado		Protección	
	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia
Tabacundo	157,75	72,21%	217,28	24,65%	18,79	57,53%
La Esperanza	14,88	6,81%	222,28	25,21%	9,33	28,58%
Malchinguí	21,56	9,87%	265,09	30,07%	2,67	8,18%
Tocachi	9,55	4,37%	123,97	14,06%	0,05	0,15%
Tupigachi	14,72	6,74%	53,01	6,01%	1,82	5,56%
TOTAL	218,46	100%	881,63	100,00%	32,66	100,00%

Elaboración: Equipo Consultor, 2024



Figura 49: Subclasificación del suelo urbano 2023-2031



Elaboración: Equipo Consultor, 2024

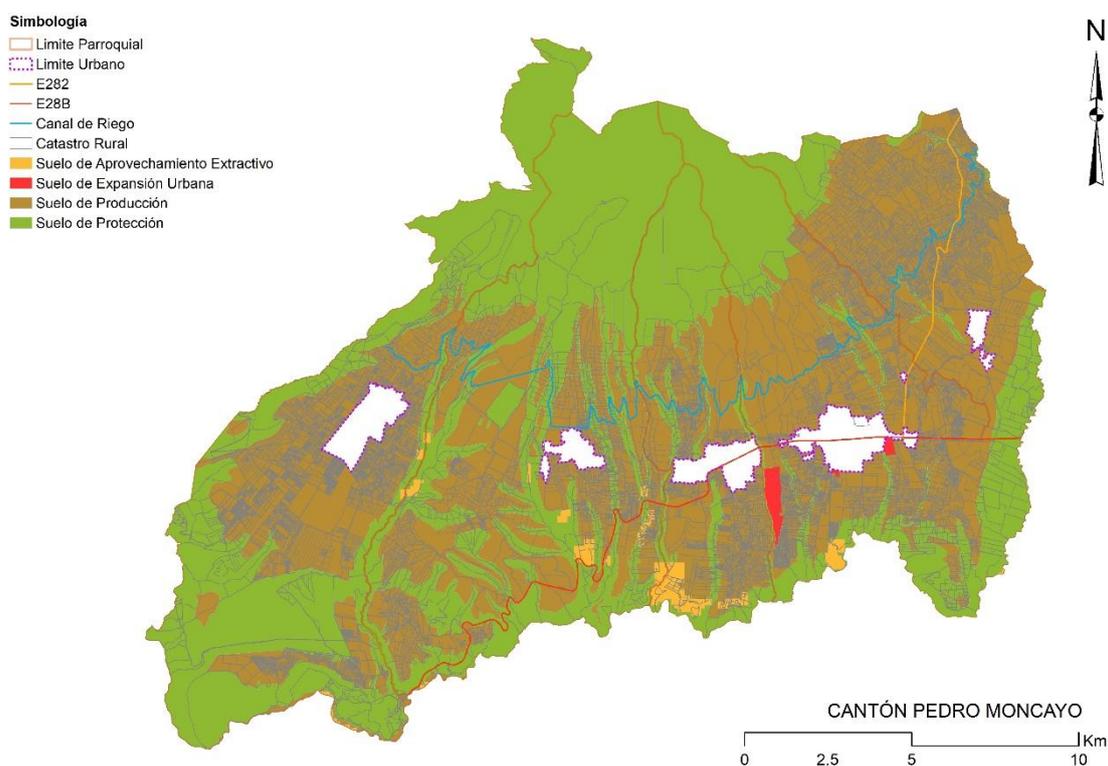


Cuadro 43: Subclasificación de suelo rural cantonal 2023-2031

Parroquia	Aprovechamiento Extractivo		Expansión Urbana		Producción		Protección	
	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia
Tabacundo	45,27	12,77%	102,63	100,00%	4.046,14	24,54%	2.539,21	16,49%
La Esperanza	151,77	42,82%	0,00	0,00%	1.893,39	11,48%	1.496,84	9,72%
Malchinguí	23,53	6,64%	0,00	0,00%	3.147,85	19,09%	5.144,32	33,40%
Tocachi	133,87	37,77%	0,00	0,00%	3.954,98	23,98%	5.412,69	35,15%
Tupigachi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.448,20	20,91%	806,93	5,24%
TOTAL	354,44	100%	102,63	100,00%	16490,55	100,00%	15399,98	100,00%

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Figura 50: Subclasificación de suelo rural cantonal 2023-2031



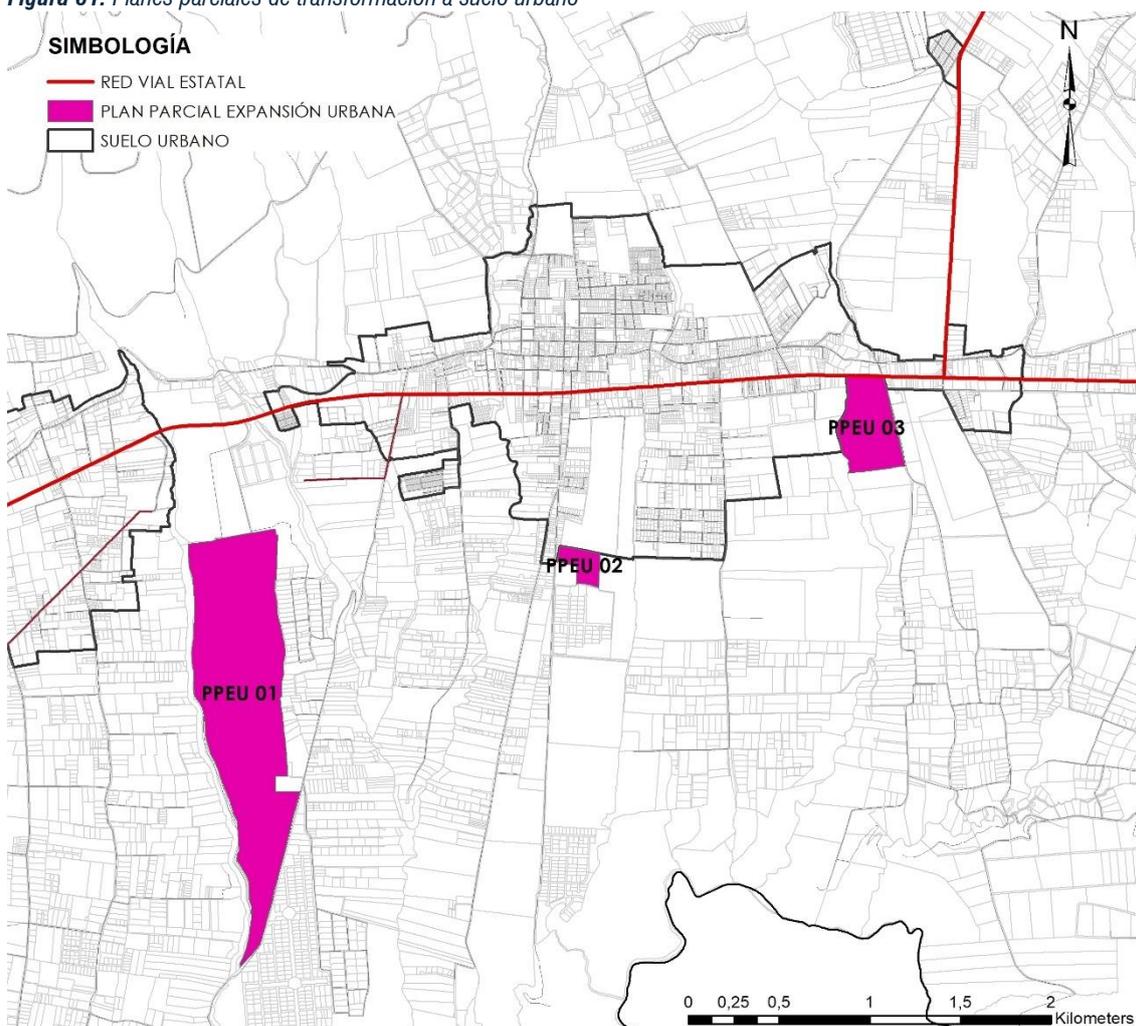
Elaboración: Equipo Consultor, 2024



2.6 PARÁMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELOS RURALES DE EXPANSIÓN URBANA O DESARROLLO DE SUELO URBANO

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, e 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. En el caso del cantón Pedro Moncayo se establecen tres sitios que debido a su condición territorial y al cumplimiento del requisito de transformación de suelo aprobado por la autoridad agraria nacional, son susceptibles de llevar a cabo planes parciales para su paso a suelo urbano:

Figura 51: Planes parciales de transformación a suelo urbano



Elaboración: Equipo Consultor, 2024



Cuadro 44: Planes parciales de transformación a suelo urbano

Nro.	CÓDIGO	SUPERFICIE*	OBSERVACIONES	NOMBRE
1	PPEU 01	83,78 ha	Destinado para un proyecto Agrícola Habitacional	"Alhambra"
2	PPEU 02	33,44 ha	Destinado para Vivienda de Interés Social impulsado por el GAD	"Puruhantag"
3	PPEU 03	15,0 ha	Destinado para un proyecto Agrícola Habitacional	"La Y- San Luis de Ichisi"

* Las superficies deberán ser verificadas en campo y ajustadas de acuerdo a los informes de aprobación de transformación de suelo emitidos por el MAG.

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

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.
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.
5. La conectividad vial con las áreas urbanas existentes, determinando las características físicas de las nuevas vías o las prolongaciones de las existentes.

Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.
 - a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.
 - b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - d) Estructura predial.
 - e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
 - g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
 - i) Condiciones de amenaza y riesgo.
2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:
 - a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
 - b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:



- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c) Mecanismos de gestión del suelo:

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

- Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
- Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
- Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Para regular el mercado del suelo.
- Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

e) Mecanismos de financiación:

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- Costo de construcción de infraestructura general y local.
- Valor de venta del suelo urbanizado.
- Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
- Valor residual del suelo.

f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

- Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
- Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.

g) Mecanismos de asociación:

- Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
- Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.
- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

En el caso de requerirse planes parciales para el desarrollo de suelo urbano, lo mismos contendrán los contenidos mínimos expuestos en la presente sección.

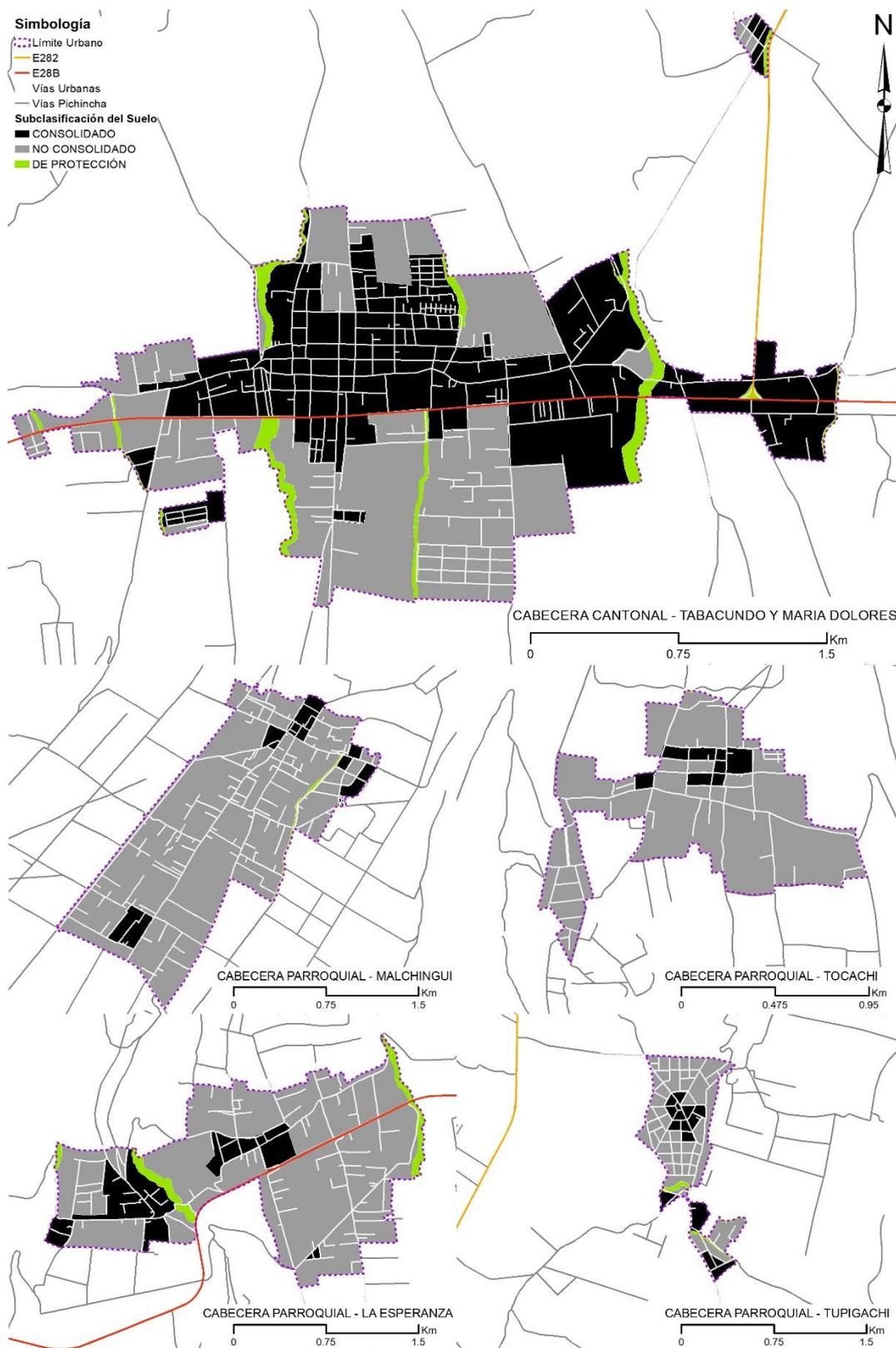
2.7 TRAMA URBANA Y CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

La trama urbana se refiere a la organización y configuración espacial del tejido urbano dentro de una ciudad o asentamiento. Se compone de la disposición de calles, manzanas, edificaciones y espacios públicos, determinando la forma en que los habitantes se relacionan con su entorno. Esta estructura puede ser compacta y densa, favoreciendo la accesibilidad y el uso eficiente del suelo, o dispersa y fragmentada, lo que puede generar mayores costos en infraestructura y servicios. La trama urbana está influenciada por factores históricos, geográficos y normativos, definiendo el crecimiento y desarrollo del territorio a lo largo del tiempo.

En el cantón Pedro Moncayo, la trama urbana se estructura en función de la clasificación del suelo urbano, que distingue entre suelo consolidado, no consolidado y suelo de protección. El suelo consolidado corresponde a las áreas con infraestructura y ocupación establecida, concentradas principalmente en la cabecera cantonal. El suelo no consolidado está compuesto por sectores que presentan ocupación parcial y requieren la dotación progresiva de servicios, evidenciando un crecimiento paulatino. Finalmente, el suelo de protección comprende las áreas que por sus características especiales merecen ser salvaguardadas. Esta clasificación permite diferenciar la funcionalidad de la trama urbana en Pedro Moncayo, orientando el desarrollo del componente urbanístico, que se encargará de regular la forma de ocupación y aprovechamiento del territorio, en función de la visión que propone el PDOT a través del modelo territorial deseado.



Figura 52: Trama urbana sobre clasificación de suelo urbano



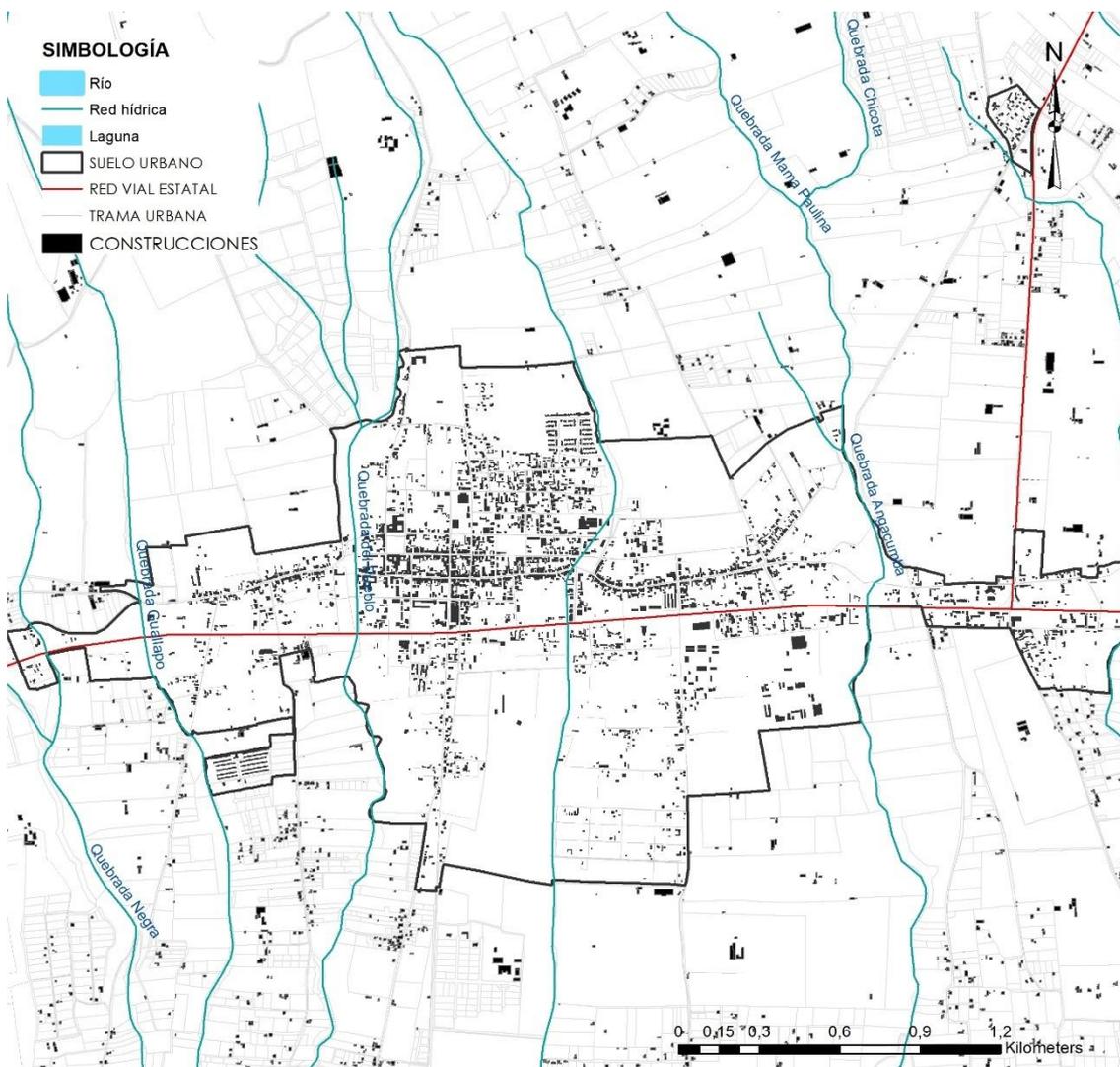
Elaboración: Equipo Consultor, 2024



La red hídrica de Pedro Moncayo se desarrolla en sentido norte-sur, configurando un sistema fluvial que atraviesa de manera perpendicular los territorios urbanos, principalmente de Tabacundo, pero también de La Esperanza, cuyos patrones de crecimiento son longitudinales en sentido este-oeste, influenciados por la presencia de la E28B. En contraste, las áreas urbanas de Malchinguí y Tupigachi presentan una distribución alargada en sentido norte-sur, lo que facilita su adaptación al sistema hídrico, permitiendo una ocupación más integrada con los corredores naturales de drenaje. Por otro lado, en Tocachi, la forma del área urbana es más regular, asentándose en un territorio donde no existen mayormente quebradas que lo atraviesen, lo que reduce su exposición a riesgos hídricos.

Es importante destacar que el sistema hidrográfico de Pedro Moncayo fluye hacia la cuenca del río Esmeraldas, conectando el drenaje local con una de las principales cuencas hidrográficas del país, lo que refuerza la necesidad de estrategias de manejo integral del agua y conservación de sus cauces naturales.

Figura 54: Red de ríos y quebradas Tabacundo



Elaboración: Equipo Consultor, 2024

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of streets and buildings, with some larger structures and open spaces visible. The text 'COMPONENTE URBANÍSTICO' is prominently displayed in the lower half of the image.

COMPONENTE URBANÍSTICO



3. COMPONENTE URBANÍSTICO PUGS 2023-2031

3.1 INTRODUCCIÓN

ANÁLISIS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021, Y SU REFORMA 2022

El desarrollo del componente urbanístico del PUGS 2021 incluye como instrumentos de planeación del suelo, la determinación de polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos, los mismos que en el año 2022 son reformados a través de la ordenanza del mismo año, que además de modificar el componente estructurante, realiza cambios en el componente urbanístico, los mismos que se analizarán más adelante.

Para iniciar se realiza un análisis de la delimitación de los polígonos de intervención territorial de 2021, los mismos que de acuerdo al Artículo 35 de la Ordenanza de *ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, 2021*, son determinados en función de la subclasificación de suelo, como se indica a continuación:

Cuadro 45: PIT urbanos - Ordenanza 2021

CLASIFICACIÓN DE SUELO	TABACUNDO	MARÍA DOLORES	LA ESPERANZA	MALCHINGUÍ	TOCACHI	TUIGACHI
SUELO URBANO CONSOLIDADO	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1
	PIT 2		PIT 2	PIT 2	PIT 2	PIT 2
	PIT 3		PIT 3	PIT 3		PIT 3
	PIT 4			PIT 4		PIT 4
	PIT 5			PIT 5		
	PIT 6			PIT 6		
	PIT 7					
	PIT 8					
	PIT 9					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1
	PIT 2		PIT 2		PIT 2	PIT 2
	PIT 3		PIT 3		PIT 3	PIT 3
	PIT 4		PIT 4			
	PIT 5		PIT 5			
	PIT 6					
	PIT 7					
	PIT 8					
	PIT 9					
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1	PIT 1
	PIT 2		PIT 2			PIT 2
	PIT 3					PIT 3
	PIT 4					
	PIT 5					
	PIT 6					
	PIT 7					

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024



En la identificación de los denominados “*PIT de análisis urbano*” se hallan 28 PIT urbanos en la parroquia Tabacundo, 10 PIT urbanos en la parroquia La Esperanza, 8 PIT urbanos en Malchinguí, 6 PIT urbanos en Tocachi y 10 PIT urbanos en Tupigachi. Una primera dificultad que se halla en la identificación de estos PIT corresponde a la repetición de la denominación entre cada una de las parroquias e incluso dentro de ellas, es así que por ejemplo se identifica 18 PIT denominados “PIT 1”, los cuales tienen características totalmente distintas, y así en cada uno de los casos.

En el caso del suelo rural, se identifican 21 PIT distribuidos en todo el territorio cantonal, como se muestra a continuación:

Cuadro 46: PIR rurales - Ordenanza 2021

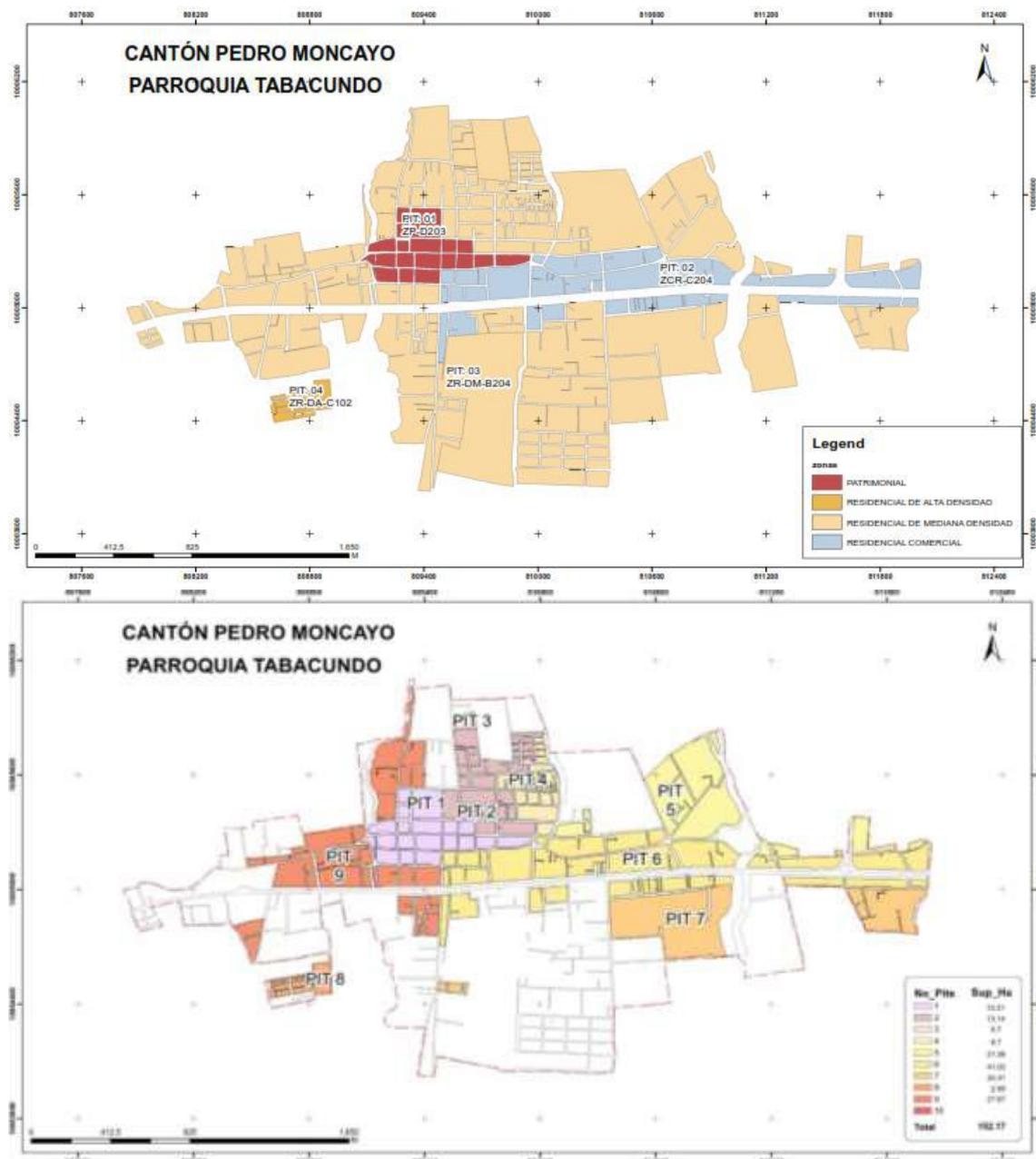
CLASIFICACIÓN DE SUELO	PIT
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	PIT 1
	PIT 2
	PIT 3
	PIT 4
	PIT 5
	PIT 6
	PIT 7
	PIT 8
	PIT 9
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	PIT 1
	PIT 2
	PIT 3
	PIT 4
	PIT 5
	PIT 6
	PIT 7
	PIT 8
SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	PIT 1
	PIT 2
	PIT 3
SUELO RURAL DE EXTRACCIÓN	PIT 1

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

De igual manera los PIT rurales no cuentan con una definición específica que permita identificarlos con mayor facilidad, y hacen que el número de repeticiones en el nombre de los PIT aumente. A pesar de lo indicado, se encuentra una dificultad aún mayor, y es que en el *Artículo 36. Zonificación por uso y ocupación del suelo del Cantón Pedro Moncayo* se identifican nuevos PIT denominados “**PIT de regulación urbana**”, los mismos que **no coinciden** con la delimitación previamente realizada, creando una duplicidad en la determinación de los polígonos de intervención territorial, y, por ende, acarreado dificultad al momento de asignar la norma correspondiente a nivel cantonal, como se ejemplifica a continuación:

Figura 55: Comparativa de PIT de regulación urbana y PIT de análisis urbano



Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

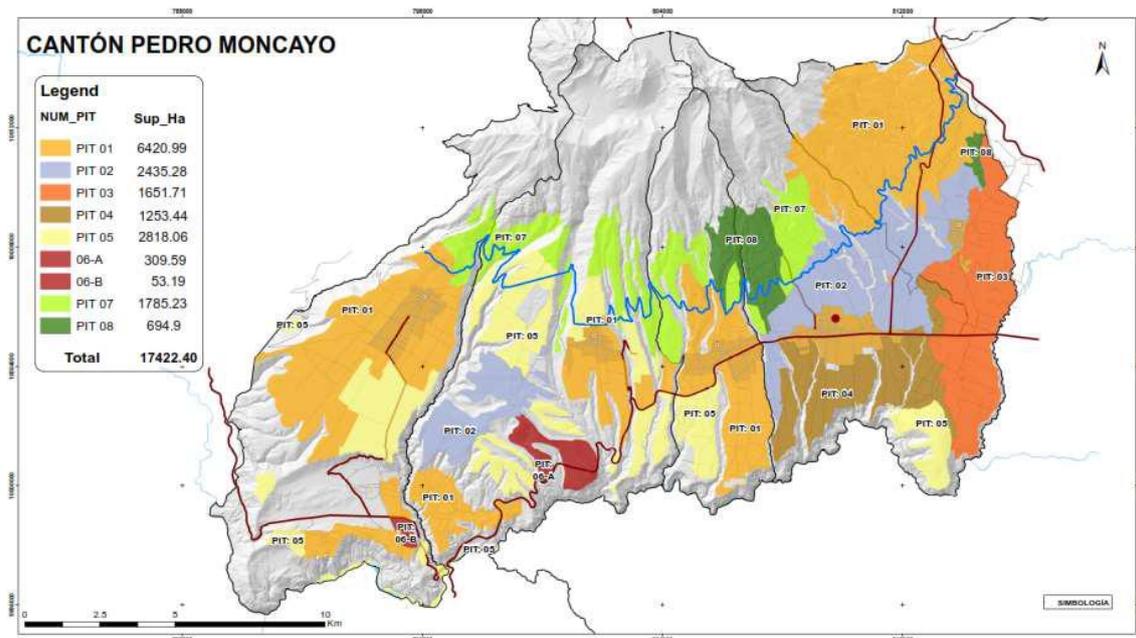
Para ilustrar lo analizado se toma como ejemplo el caso de Tabacundo, como se muestra en los gráficos superiores al evidenciar que en el primero de ellos (PIT de regulación urbana) se observa la existencia de 4 PIT dentro del área urbana, mientras que, en el gráfico inferior (PIT de análisis urbano), únicamente en el área consolidada, se evidencia la existencia de 9 PIT, existiendo una diferencia en la delimitación. Este problema genera confusión al momento de ejecutar el cuerpo normativo, más aún cuando los denominados PIT de regulación urbana no coinciden con la subclasificación de suelo



planteada en el componente estructurante, creando una inconsistencia en términos de la asignación de tratamientos y por ende de usos en cada uno de los PIT del suelo urbano de todas las parroquias.

En el caso del suelo rural existe mayor coherencia, ya que se utiliza la misma determinación de polígonos tanto en la sección de PIT de regulación urbana, como en los denominados PIT de análisis urbano.

Figura 56: PIT rurales de producción - Ordenanza 2021



Fuente: PUGS, 2021
Elaboración: Equipo consultor, 2024

Algo importante que señalar en lo que respecta al suelo rural es la REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, aprobada el primero de febrero de 2022, en la que se crea la subclasificación de suelo rural denominada “suelo rural agrícola habitacional”, dentro del cual además se crean PIT rurales de suelo agrícola habitacional, otorgándole una normativa urbanística especial y el tratamiento de “mejoramiento integral, consolidación y desarrollo sustentable post pandemia COVID-19”. Es necesario señalar que dicho tratamiento no existe dentro de la normativa legal vigente, y que, en el caso de la incorporación, era necesario generar el informe y aprobación correspondiente de acuerdo a como lo exige la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

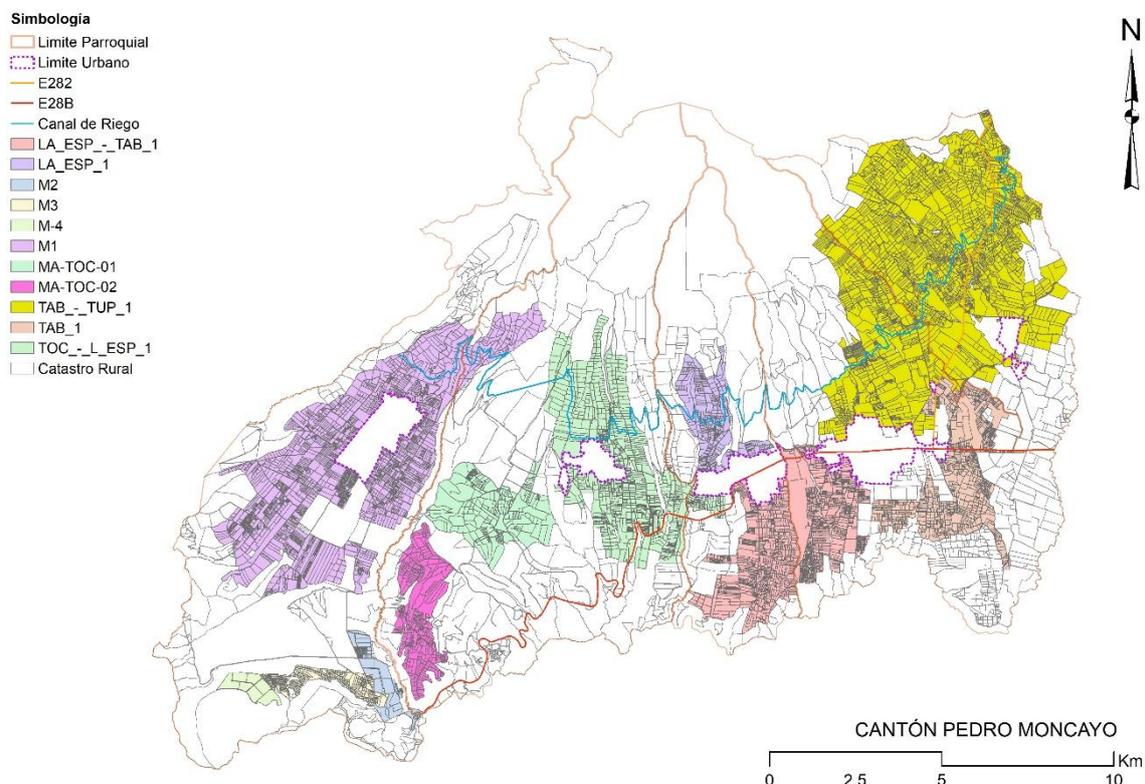
Figura 57: Normativa urbanística del suelo agrícola habitacional

ZONA TIPO	FORMA DE OCUPACION	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MÁXIMA		COS	COS TOTAL	RETROS MINIMOS					DENSIDAD NETA		DENSIDAD BRUTA		OBSERVACIONES
				N° PISOS	METROS			F	L1	L2	P	EB	FB	OP	PB	OB	
A.503	AVILADA	500-600	16	3	6	46	92	5 y 3	3	3	3	6	187.00	374.00	37.40	74.80	USO AGRICOLA HABITACIONAL
A.2503		2.500	20	3	6	30	60	10 y 5	5	5	5	6	100.00	200.00	15.00	30.00	
A.4503		5.000	20	3	6	10	20	10 y 5	5	5	5	6	75.00	150.00	7.50	15.00	

Fuente: PUGS, 2022
Elaboración: Equipo consultor, 2024



Figura 58: Zonas Periurbanas destinadas a PITs rurales de suelo rural agrícola habitacional



Fuente: PUGS, 2022

Elaboración: Equipo consultor, 2024

Dentro de la revisión del componente urbanístico del PUGS 2021, y su reforma 2022, es importante subrayar los hallazgos realizados por parte de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT)⁴ respecto al incumplimiento de la conceptualización y concordancia en la asignación de los tratamientos urbanísticos en suelo rural, al haber determinado el “*tratamiento de mitigación de promoción productiva y recuperación*” para el suelo rural de aprovechamiento extractivo, lo cual constituye una infracción al ordenamiento jurídico, ya que dicho tratamiento no existe conforme la Ley y la norma.

Como producto de lo mencionado la SOT inicia el proceso administrativo sancionatorio No. SOT-010-IZ2-20222 de fecha 16 de agosto de 2022 dentro del cual se sustancia la falta cometida por el GAD de Pedro Moncayo al haber aprobado un instrumento de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo que contraría lo establecido en la LOOTUGS⁵, con lo cual se determina la imposición de una multa económica mediante Resolución No. SOT-INOT-2020-017.

En lo que se refiere al aprovechamiento urbanístico, la ordenanza 2021 propone la zonificación acorde con el **Art. 36. Zonificación por uso y ocupación del suelo del Cantón Pedro Moncayo** delimitando y considerando los siguientes aspectos:

⁴ Informe SOT-PAC-INZ2-ITR-008CT de 25 de julio de 2022

⁵ Artículo 109 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.



- Uso del suelo actual.
- Forma de Ocupación del suelo.
- Coeficientes de ocupación del suelo.
- Altura de la edificación.
- La forma de fraccionamiento.
- Sectores homogéneos de servicios básicos.
- Infraestructura de servicios, entre otros.

Definiendo de esta manera las siguientes zonificaciones:

Cuadro 47: Zonificación Urbana – Ordenanza 2021

ZONIFICACIÓN URBANA

Zonificación	Ocupación	Lote mínimo	Frente	Altura Pisos	Altura m	Cos PB	Cos Total
ZAR-A1002	Aislada	1000	20	2	6	20	40
ZCR-C252	Continua	250	12	2	6	60	120
ZCR-C254	Continua	250	12	4	12	60	240
ZP-D202	Sobre Línea de Fábrica	200	10	2	6	60	120
ZP-D203	Sobre Línea de Fábrica	200	8	3	9	60	120
ZRA-A1002	Aislada	1000	20	2	6	20	40
ZRA-DB-A1002	Aislada	1000	20	2	6	20	40
ZR-DA-C102	Continua	100	7	2	6	60	120
ZR-DB-A502	Aislada	500	16	2	6	60	120
ZR-DM-B202	Pareada	500	16	2	6	60	120
ZR-DM-B252	Pareada	250	12	2	6	60	120

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

Cuadro 48: Zonificación Rural – Ordenanza 2021

ZONIFICACIÓN RURAL

Zonificación	Ocupación	Lote mínimo	Frente	Altura Pisos	Altura m	Cos PB	Cos Total
SREU-PM-01-102	Continua	100	7	2	6	60	120
SREU-PM-02-502	Aislada	500	16	2	6	60	120
SRPRD-PM-10002	Aislada	10000	60	2	6	2	4
SRPRD-PM-1002	Aislada	1000	20	2	6	20	40
SRPRD-PM-25001	Aislada	25000	75	1	6	2	4
ZREX	Industrial	5000	50	1	3	1.5	1.5

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

Esta normativa presentada en la ordenanza, también incluye el artículo 41 y 45 que determinan las excepciones en el área mínima en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos agrícolas, respectivamente. Para el caso de las excepciones en el suelo urbano se determina como área mínima a los 75m², mientras que en el suelo rural se consideran los 500m². En ambos casos se indica que dicha excepcionalidad aplica en los siguientes casos:

1. Proyectos de vivienda de interés social (MIDUVI) u otros actores públicos o privados con esta finalidad debidamente justificado.



2. En particiones judiciales y extrajudiciales
3. Terrenos esquineros que conforman una “y”, cumpliendo con los retiros correspondientes.
4. Cuando las condiciones físicas no permitan cumplir con el área y frente-fondo mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial (PIT), por una sola vez, en las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando el propietario sea adulto mayor y justifique la propiedad por al menos cinco años
 - b. Partición hereditaria, donación o venta, hasta el segundo grado de consanguinidad
 - c. Posesión del predio por más de 5 años siempre y cuando se encuentre habilitado dicho predio, por el mismo lapso de tiempo. Además, deberá justificarse que la legalización de tierras no ha sido posible debido a que no cumplen con las regulaciones de zonificación
 - d. Por enfermedad catastrófica, terminal o incurable del propietario o propietarios, acreditado por el ministerio de Salud o IESS
 - e. Cuando el propietario del predio sea cabeza de hogar (hombre/mujer) y sea beneficiario de asistencia económica por parte del Estado en razón de su situación extrema de pobreza
 - f. Cuando uno de los miembros del hogar hasta el primer grado de consanguinidad, padezca de una discapacidad mínima del 40%(intelectual) y/o mínima del 60%(física), debidamente acreditada por la autoridad competente.
5. Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en el PUGS, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una construcción o una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita

Dentro del informe SOT-PAC-INZ2-ITR-008CT de 25 de julio de 2022 se realiza un análisis de las excepciones planteadas en la ordenanza 2021 y se manifiesta que las mismas son *“opciones en las cuales el fraccionamiento y la construcción están permitidos, por tanto **se recomienda al GADM Pedro Moncayo tomar en cuenta lo que la Ley nacional y la norma expresan para el suelo rural de producción contenida en el artículo 19 numeral 1 de la LOOTUGS y el artículo 4 número 12 de la Resolución N° 005 del CTUGS, los cuales establecen que en el suelo rural de producción “se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento””** (Énfasis añadido).*

En cuanto a la designación de usos de suelo y compatibilidades se observa que la tabla que determina las actividades económicas o *“establecimientos”* no incluye todas las posibilidades que pueden generarse en el territorio, lo cual limita la posibilidad de emitir certificaciones de compatibilidad de suelo para actividades que no consten dentro de la tabla que consta en la ordenanza, por lo cual es necesario extender dicha tabla, incluyendo las actividades de acuerdo al Clasificador Nacional de Actividades Económica.

En este sentido de igual manera se observa que no se ha asignado un uso general dentro del aprovechamiento urbanístico, lo cual incumple con lo determinado en el artículo 32 de la resolución 0010-CTUGS-2020.



Figura 59: Actividades de acuerdo a uso pormenorizado - Ordenanza 2021

USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	ZP -PM (Patrimonial)	Vivienda rural y urbana lote de 200 - a 300 m2.
	ZCR -PM (Comercial Residencial)	Vivienda rural y urbana lote 200 a 500 m2.
	Z RP- PM (Residencial Producción)	Vivienda rural lote 500 a 5000 m2.
	ZR-DB-PM (Residencial Densidad Baja)	Vivienda urbana, lote de 500 m2.
	ZR-DM-PM (Residencial Densidad Media)	Vivienda urbana, lote de 200 - 300 m2.
	ZR-DA-PM (Residencial Densidad Alta)	Vivienda urbana lote de 100 - 200 m2.
	ZA-PM (Agrícola)	Vivienda Urbana y rural lote de 500 - 5000 m2.
	ZAI-PM (Zona Agrícola Industrial)	Vivienda Urbana lote de 1000 - 5000 m2.
	ZAH-PM (Zona Agrícola Habitacional)	Vivienda Urbana lote de 500 - 5000 m2.
	RM-PM (Múltiple)	Vivienda y usos compatibles lote 200 - 500 m2
COMERCIAL	COMERCIAL: 1	COMERCIO VECINAL (BARRIAL): CB Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, papelerías, bazares, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, lavanderías en seco, consultorios
		COMERCIO SECTORIAL: CS 1 Almacenes de artículos de hogar, imprentas, oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias de bancos, importación, viajes y turismo, financieras, micromercados. 2 Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas.
	COMERCIAL: 3	COMERCIO ZONAL: CZ Mercado mayorista, camal, autoservicios, centros comerciales, almacenes de artesanías de cuero y otras, distribución de comestibles. Funerarias, salas de
		COMERCIO DE CIUDAD: CC Almacenes industriales, bodegas comerciales, materiales de construcción y agropecuarios. Gasolineras y autoservicios, lubricadoras, lavadoras,
	COMERCIAL: 4	COMERCIO ESPECIAL: CE Industrias químicas, productos inflamables o explosivos, gasolineras, salas de juego, depósitos de distribución de GLP.
	COMERCIAL: 5	COMERCIO RESTRINGIDO: CR Moteles, lenocinios, prostibulos y similares, centros de acopio de GLP.
	INDUSTRIAL	I1 BAJO IMPACTO
I2 MEDIANO IMPACTO		I2 Pequeña Industria en general, mecánicas automotrices semi-pesadas y pesadas, aserraderos, planteles de procesamiento de animales (vacuno, porcino, aviar y otros), tintorerías, imprentas, bloqueras; artículos de tierra, yeso, arcilla, cemento; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado.
I3 ALTO IMPACTO		I3 Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoelectricas, canteras.
I4 PELIGROSA		I4 Envasadoras de gas, almacenamiento de petróleo y derivados, radioactivos, tóxicos, explosivos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento.

Fuente: PUGS, 2021

Elaboración: Equipo consultor, 2024

3.2 PROPUESTA COMPONENTE URBANÍSTICO PUGS 2023-2031

Con base en la definición de la estructura urbano-rural planteada en el componente estructurante, el componente urbanístico se encarga de establecer las normativas relacionadas con el uso del suelo y su edificabilidad, según la clasificación y subclasificación correspondiente. Dado que la actualización del PUGS requiere revisar este componente urbanístico, se han planteado ciertos ajustes en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), así como en los parámetros de aprovechamiento del suelo tanto en zonas urbanas como rurales. Estas modificaciones se fundamentan en los análisis actualizados del componente estructurante y en la redefinición de los PIT del PUGS 2021-2033 con los nuevos mapas temáticos de análisis territorial.

3.2.1 DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PIT

Los PIT determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2023-2031 son el resultado del análisis del PUGS 2021 con su reforma en el 2022. Para esta propuesta se realiza uso de las herramientas SIG, catastro proporcionado por el GADM Pedro Moncayo y trabajo en campo realizado por parte del equipo consultor.

3.2.1.1 DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS

La conformación de zonas homogéneas dentro del marco de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) responde a la necesidad de establecer un ordenamiento del territorio basado en la especificidad y coherencia interna del suelo, considerando sus características físicas, sociales, económicas y ambientales. A partir de la información analizada en el componente estructurante del PUGS, así como en el Modelo Territorial Deseado (MTD) del PDOT se ha buscado garantizar que la delimitación de estas zonas mantenga criterios de homogeneidad territorial que permitan una gestión técnica y eficiente del suelo.

En primer lugar, los aspectos geomorfológicos y de edificabilidad han sido fundamentales en la identificación de zonas con condiciones similares de uso potencial del suelo. Se ha evaluado la capacidad física del territorio para sustentar desarrollos urbanos, considerando factores como pendientes, estabilidad del terreno y disponibilidad de servicios básicos. La definición de zonas homogéneas permite evitar la urbanización en áreas inadecuadas, y fomenta el uso racional del territorio según sus limitaciones naturales.

Asimismo, los criterios de estructura urbana y social han sido integrados en el análisis, incluyendo variables como el déficit cualitativo de vivienda, el estado de edificaciones, la identificación del patrimonio material y la presencia de grupos sociales vulnerables. Esta perspectiva busca no solo atender las necesidades habitacionales, sino también proteger el patrimonio cultural y promover la equidad territorial, garantizando que las intervenciones respondan a las realidades sociales de cada zona.

Desde el ámbito económico-productivo, la delimitación de zonas homogéneas ha incorporado el estudio de usos del suelo vinculados a actividades económicas, el mercado inmobiliario y la identificación de sectores productivos estratégicos. Esta información resulta clave para fomentar la competitividad del territorio, priorizando aquellas zonas con potencial de desarrollo sostenible y articulación con el sistema económico regional.



Finalmente, se ha considerado el componente ambiental y de riesgos, lo cual incluye la evaluación de factores paisajísticos, contaminación, presencia de riesgos naturales o antrópicos, y zonas con restricciones ambientales. Esta perspectiva permite priorizar intervenciones en áreas que requieren protección, mitigación o adaptación, asegurando un desarrollo resiliente frente a amenazas naturales y antrópicas.

Para la delimitación de zonas homogéneas dentro del territorio urbano y rural, se han empleado herramientas de análisis espacial que permiten interpretar patrones de ocupación y morfología urbana a partir de la información catastral y territorial existente. Entre los criterios aplicados destacan la *Densidad de Kernel* de lotes, el análisis de *zonas frías y calientes* según el tamaño de lote, *los rangos de tamaños de lote*, la identificación de *lotes edificados y vacantes*. Estos indicadores permiten una caracterización multifactorial del suelo, fundamental para formular intervenciones urbanas diferenciadas y ajustadas a la realidad del territorio.

La *Densidad de Kernel* de lotes es una técnica estadística espacial que permite identificar concentraciones de elementos (en este caso, lotes) en determinadas áreas, revelando zonas con mayor o menor intensidad de ocupación. Este criterio resulta fundamental para establecer sectores densamente parcelados, que generalmente presentan una tipología urbana consolidada, frente a zonas con menor densidad, que pueden requerir estrategias diferenciadas de consolidación o expansión urbana. Esta herramienta aporta una lectura precisa de la estructura parcelaria y su distribución espacial.

El análisis de *zonas frías y calientes* según el tamaño de lote contribuye a identificar patrones de heterogeneidad u homogeneidad dentro del tejido urbano. Las zonas calientes indican aglomeraciones de lotes con tamaños similares, lo que puede sugerir una cierta coherencia en el uso del suelo, la tipología edificatoria y la dinámica de mercado. Por el contrario, las zonas frías, donde predominan lotes con tamaños atípicos o dispersos, pueden reflejar procesos de transformación urbana, fragmentación o vacíos urbanos. Esta diferenciación permite ajustar las políticas de ordenamiento de acuerdo con la lógica interna de cada sector.

La clasificación por *rangos de tamaños de lote* y la *identificación de lotes baldíos* permiten reconocer la potencialidad o limitación del suelo para nuevos desarrollos o intervenciones. Los tamaños de lote influyen directamente en la capacidad edificatoria, el uso permitido y la densidad habitacional. A su vez, los lotes baldíos representan oportunidades estratégicas para la densificación, renovación o provisión de equipamientos urbanos, especialmente en zonas ya consolidadas.



ESTRUCTURA PREDIAL URBANA

La figura que se presenta a continuación muestra la estructura predial de las cabeceras parroquiales del cantón Pedro Moncayo, diferenciando los predios por rangos de área en metros cuadrados. A través de la simbología por colores, se observa una diversidad significativa en los tamaños de lote, lo cual influye directamente en las dinámicas urbanas, el tipo de edificaciones permitidas y las posibles densidades de ocupación.

En la cabecera cantonal Tabacundo, se evidencia una mayor concentración de lotes pequeños, especialmente en el rango de 60 a 300 m² (colores amarillo y naranja), distribuidos principalmente en el núcleo central y a lo largo de los ejes viales estructurantes. Esta distribución sugiere una consolidación urbana típica de zonas históricas o de mayor densidad, donde predominan usos residenciales y una morfología urbana compacta. A su vez, hay sectores periféricos con lotes de gran tamaño (gris), los cuales corresponden a equipamientos, lotes vacantes o actividades de baja densidad, revelando oportunidades para desarrollo o reconfiguración urbana.

Las cabeceras parroquiales de Malchinguí y La Esperanza muestran una distribución más dispersa, con predominio de lotes medianos (300 a 1000 m², colores verde claro y celeste), lo que indica una menor consolidación y una estructura urbana más baja. Esta condición está asociada a un crecimiento más reciente y a una planificación menos intensiva, con potencial para densificación controlada. Las tramas urbanas en estas zonas sugieren una combinación de usos, residenciales y agroproductivos, que requieren estrategias de zonificación específicas para preservar el equilibrio urbano-rural.

En las parroquias de Tocachi y Tupigachi, se identifican patrones similares, con lotes de tamaño medio predominando, aunque con mayor presencia de lotes grandes en las periferias. Esto implica procesos incipientes de urbanización, con la posibilidad de establecer sectores para la densificación urbana. La presencia de grandes áreas grises en estos sectores también indica un bajo aprovechamiento del suelo urbano, lo cual puede ser aprovechado para definir zonas de crecimiento planificado, equipamientos públicos o reservas estratégicas para futuras intervenciones.

Una observación clave es la relación entre la estructura predial y la conectividad vial. Las principales vías (representadas en rojo – E28B) actúa como eje de estructuración del tejido urbano, alrededor del cual se agrupan los lotes más pequeños. Esta correlación refuerza la importancia de considerar el sistema vial como un elemento vertebrador del desarrollo urbano y como criterio esencial para la definición de zonas homogéneas. Los lotes más grandes alejados de las vías principales tienden a estar menos desarrollados, lo que representa una oportunidad para intervenciones de integración urbana.



Figura 60: Estructura Predial Urbana



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



De acuerdo al catastro urbano del cantón Pedro Moncayo, 2024, en las áreas urbanas del cantón existen 8233 predios catastrados los mismos que se distribuyen de la siguiente manera:

Cuadro 49: Distribución de predios urbanos por rango de superficie

RANGO DE SUPERFICIE (M2)	LA ESPERANZA	MALCHINGUÍ	TABACUNDO	TOCACHI	TUPIGACHI	TOTAL
0-60	8	18	220	2	0	248
60.1-100	30	57	431	21	3	542
100.1-300	195	407	1606	98	46	2352
300.1-500	206	313	830	97	66	1512
500.1-800	162	311	301	71	61	906
800.1-1000	65	139	141	13	21	379
1000.1-5000	383	633	446	300	155	1917
+DE 5000.1	120	86	97	53	21	377
	1169	1964	4072	655	373	8233

Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2024

Elaboración: Equipo consultor, 2025

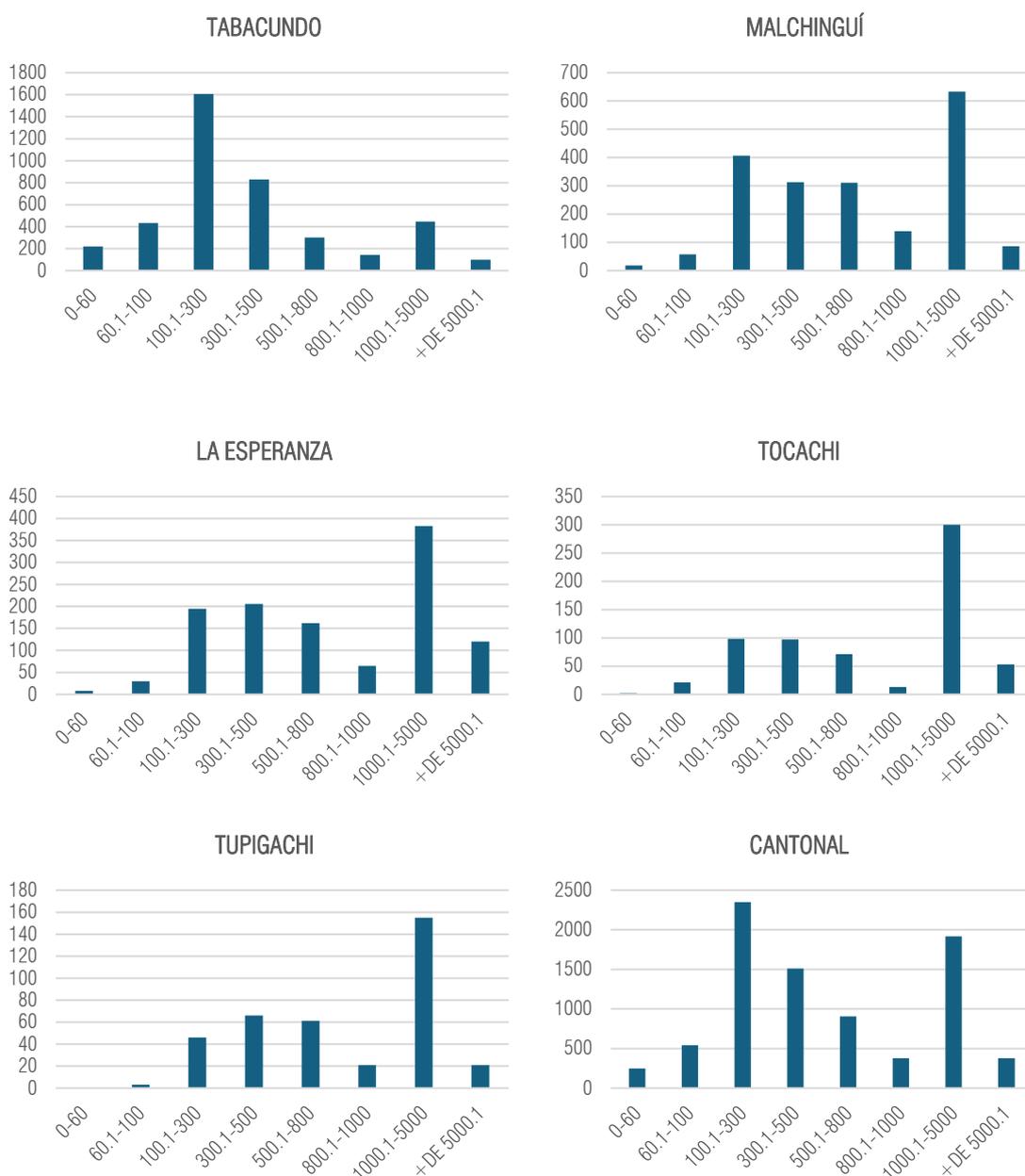
En la cabecera cantonal Tabacundo, se evidencia una mayor concentración de lotes pequeños, principalmente en los rangos de 100.1 a 300 m² y 300.1 a 500 m², que suman más de 2.400 lotes según la tabla. Esta tendencia está reflejada en el mapa con colores naranja y amarillos predominantes, sobre todo en el centro urbano. Este patrón indica un área altamente fragmentada, con un tejido urbano denso y consolidado, aunque con desafíos en cuanto a acceso a equipamientos, espacio público y posibilidad de redensificación. A pesar de su consolidación, es importante considerar políticas de renovación y mejoramiento barrial. Es importante anotar que la distribución predial identifica una característica urbana del territorio, sin embargo, existe una cantidad importante de lotes que superan los 1000 m². Que tienen la posibilidad de receptor un proceso de crecimiento dentro del límite urbano.

Malchinguú, en el área urbana, presenta una estructura relativamente equilibrada, con una fuerte presencia de lotes en los rangos de 100.1 a 300 m², 300.1 a 500 m² y 1000.1 a 5000 m², lo cual sugiere una dualidad entre sectores con mayor fraccionamiento y áreas de ocupación más extensiva. Esta combinación se observa también en el mapa con una mezcla de colores amarillo, naranja y azul claro. Este patrón ofrece oportunidades para intervenciones mixtas, consolidación de áreas centrales y control del crecimiento en sectores más extensos, además de facilitar la planificación de nuevos desarrollos de mediana densidad. Después de Tabacundo es la parroquia con una mayor imagen urbana, sin embargo, también es necesario remarcar la alta cantidad de lotes que superan los 1000 m²., y que tienen la posibilidad de ser urbanizados.

En Tocachi, a pesar de su menor número total de lotes (655), destaca la predominancia de lotes menores a 800 m². Esta cabecera muestra un patrón compacto en el centro urbano, con mayor homogeneidad en el tamaño de las parcelas. Esta condición puede facilitar procesos de planificación más eficientes, aunque también plantea retos en términos de espacio para servicios públicos y posibilidad de expansión. Su estructura sugiere un paisaje aún en transición hacia la consolidación urbana, con aproximadamente el 50% de predios que superan los 1000 m².

La Esperanza y Tupigachi muestran una proporción más alta de lotes medianos y grandes (300 m² en adelante), lo que refleja un patrón urbano más disperso y menos consolidado. En el caso de La Esperanza, los lotes en rangos entre 300.1 a 500 m² y 1000.1 a 5000 m² suman más del 50% del total, lo que podría permitir procesos de densificación controlada sin requerir expansión. Tupigachi, con un número menor de lotes en general, presenta una estructura aún más baja, donde predominan lotes de tamaño medio y grande, lo cual indica un territorio en proceso de consolidación urbana con posibilidades de planificación preventiva.

Figura 61: Lotes urbanos por rango de superficie



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



HOT SPOTS URBANOS

El análisis de concentración espacial (Hot Spot Analysis) muestra las características territoriales en las cabeceras parroquiales y cantonal, categorizadas en zonas de agrupación estadísticamente significativas con distintos niveles de confianza (90%, 95%, 99%). Los "Hot Spots" (zonas en rojo) indican áreas donde el atributo específico (tamaño de lote) se presenta con valores altos agrupados, mientras que los "Cold Spots" (zonas en azul) señalan lo contrario, agrupaciones de valores bajos.

En la cabecera cantonal Tabacundo, se evidencia un importante grupo de *Cold Spots* (99% y 95%) hacia el norte, lo cual está asociado a una zona con lotes pequeños, pero con una mayor ocupación, en donde destacan los sectores Tabacundo 2000 y Sumahuasi. En contraste, los *Hot Spots* se ubican hacia el sur y suroeste del centro urbano, reflejando sectores con alta concentración de lotes grandes, y por el contrario con una baja ocupación. Esta dualidad espacial sugiere la necesidad de políticas diferenciadas dentro del mismo territorio para garantizar un desarrollo equilibrado.

En Malchinguí, el patrón es más disperso, pero claramente estructurado. Existen *Hot Spots* moderados (90% y 95%) distribuidos de forma lineal, paralelos al corredor vial principal (calle Quito). Las áreas frías, por su parte, se agrupan en la zona norte, donde existe una concentración de lotes más pequeños y mayor ocupación por tratarse del centro fundacional, a partir del cual se extiende el crecimiento. Este análisis respalda la importancia de priorizar la consolidación en los ejes calientes.

La parroquia de Tocachi muestra un patrón bastante marcado: los *Cold Spots* dominan el centro urbano, mientras que los *Hot Spots* aparecen claramente en la periferia, especialmente hacia el sur y sureste. Este comportamiento podría interpretarse como un núcleo central con mayor desarrollo, debido a su carácter histórico, rodeado de una periferia en crecimiento y con menor actividad. Esto llama a la necesidad de potenciar el rol del centro urbano y su revitalización, en conjunto con el desarrollo de la periferia.

En el caso de La Esperanza, se aprecia una distribución de *Hot Spots* y *Cold Spots* bien definida, pero con una tendencia hacia la concentración de puntos fríos en el centro-oeste y calientes hacia el suroeste. Esta polarización refleja dinámicas de concentración en la parte central y oportunidad de expansión hacia sectores menos consolidados atravesados por la vía estatal E28B. Es esencial acompañar los procesos de expansión con la dotación de infraestructura y servicios adecuados.

Tupigachi presenta una estructura más fragmentada, pero con *Cold Spots* de alta significancia al noroeste, lo que refleja áreas en proceso de consolidación cercanas al parque central, y *Hot Spots* dispersos, posiblemente asociados a zonas agrícolas transformándose en urbanas. Este patrón refleja un crecimiento poco uniforme, que podría generar problemas de conectividad y acceso a servicios si no se regula a tiempo. Sería pertinente aplicar criterios de contención urbana y planificación por sectores que permita enlazar los sitios con posibilidades de crecimiento urbano.

En conjunto, el análisis revela que cada cabecera urbana presenta dinámicas espaciales particulares, algunas con claras polarizaciones centro-periferia, y otras con distribución más dispersa. Los resultados del análisis Hot Spot permiten identificar dónde se concentran características similares o contrastantes del tejido urbano y por tanto permiten justificar las decisiones respecto a la determinación de PIT y su respectiva asignación de aprovechamiento urbanístico.



Figura 62: Hot Spot Urbanos



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



DENSIDAD DE KERNEL URBANA

El análisis de la distribución de densidad de población mediante el método de estimación de densidad Kernel, permite identificar zonas de concentración alta (manchas calientes) y baja (zonas frías) de población dentro del límite urbano de las cabeceras parroquiales y cantonal.

En la cabecera cantonal Tabacundo, se observa una concentración importante de densidad poblacional hacia el norte del centro urbano, donde los tonos amarillos y marrones indican zonas de alta aglomeración (Tabacundo 2000 y Sumahuasi). Esta corresponde a sectores consolidados, con una mayor densidad habitacional y menor disponibilidad de suelo. A lo largo del eje vial de las calles Sucre, Velasco Ibarra y Simón Bolívar, también se identifica un corredor de mediana densidad (verde y azul), lo que refleja un patrón de crecimiento lineal en torno a la infraestructura vial. Las zonas periféricas muestran menor densidad, lo que sugiere áreas aún en proceso de consolidación o de uso menos intensivo.

En Malchinguí, la densidad de Kernel presenta un patrón distribuido en varias zonas calientes de manera discontinua, principalmente al norte y en el centro del núcleo urbano. Esto se debe a una mezcla de procesos urbanos, como el crecimiento alrededor de la calle Quito y la presencia equipamientos en la zona sur del área urbana. La mancha urbana muestra un carácter fragmentado, pero con la predominancia de dos centros en los polos norte y sur que de manera creciente se conectan con el corredor central.

Tocachi, en cambio, presenta una zona central muy concentrada de mayor densidad pero que no corresponde al centro histórico, sino más bien al sector en donde está ubicado el estadio de la liga parroquial, y atravesado por la calle Simón Bolívar, eje comercial y de ingreso al área urbana. Esta zona está rodeada por anillos de densidad media y baja, lo que muestra un patrón urbano más jerárquico, con una clara diferenciación entre centro y periferia. Este modelo sugiere un desarrollo más tradicional, con potencial para densificación vertical a lo largo del eje comercial y la mejora de servicios en el núcleo urbano.

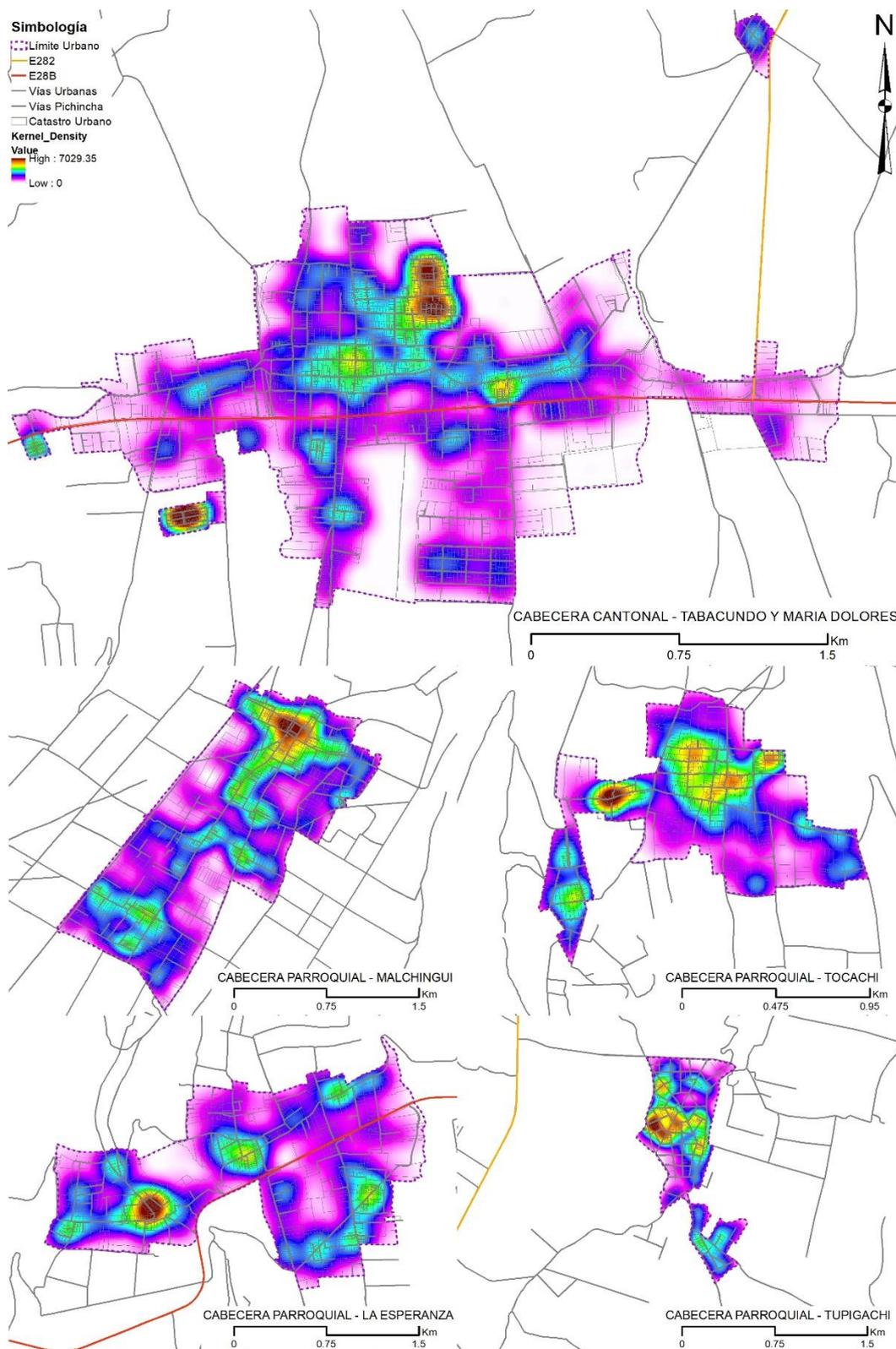
En La Esperanza, el patrón de densidad está claramente dividido en dos sectores con puntos calientes: uno al suroeste y otro al centro. Esta distribución sugiere una doble centralidad dentro de la parroquia con un crecimiento inducido por elementos estructurantes como la calle Simón Bolívar que conecta la parroquia de manera interna con Tabacundo y Tocachi. Sin embargo, también se evidencia una gran cantidad de áreas con densidad baja dispersa, lo que plantea el reto de articular el territorio y consolidar una red urbana continua.

La parroquia de Tupigachi muestra un modelo interesante de densidad en forma de manchas calientes compactas, especialmente en el centro. Esta estructura revela núcleos habitacionales bien definidos, pero también la presencia de vacíos urbanos o áreas con baja ocupación que podrían representar oportunidades para la planificación de proyectos de renovación o integración urbana al contar con una dotación de servicios adecuada.

En resumen, el análisis de densidad poblacional a través de Kernel revela un territorio diverso en cuanto a intensidad de ocupación urbana, con la necesidad de actuaciones urbanísticas que permitan entrelazar el tejido urbano, y consolidar las áreas dotas con infraestructura y servicio básicos.



Figura 63: Densidad de Kernel Urbana



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



LOTES VACANTES

La distribución de lotes edificados (en blanco) y lotes vacantes (en negro) dentro del límite urbano de cada cabecera parroquial y cantonal permite identificar el grado de consolidación urbana, la eficiencia del uso del suelo y las oportunidades de desarrollo interno antes de promover la expansión urbana. El análisis espacial revela patrones diferenciados que dan la pauta para la identificación de zonas homogéneas.

En la cabecera cantonal Tabacundo, se observa un patrón de ocupación mixto, el centro urbano muestra alta consolidación, mientras que las periferias, especialmente hacia el sur y sureste, presentan una notable presencia de lotes vacantes. Este comportamiento es típico de ciudades intermedias en crecimiento, donde la expansión del perímetro urbano supera la dinámica edificatoria real. Se trata de un caso claro donde la política de redensificación y recuperación de suelo vacante debe ser prioritaria para evitar la fragmentación del tejido urbano, de manera especial en la parte baja de la vía estatal E28B.



Malchinguí presenta uno de los patrones más homogéneos de lotes edificados, especialmente en la parte norte. Sin embargo, también destaca una gran proporción de lotes vacantes en la mitad sur de la cabecera, lo que sugiere una urbanización proyectada que no ha sido completamente ocupada. Esta condición representa tanto un riesgo como una oportunidad, riesgo en términos de dispersión urbana, y oportunidad para consolidar áreas internas mediante incentivos de ocupación o mayor aprovechamiento, especialmente con actividades de tipo comercial.



En Tocachi, se visualiza un patrón más equilibrado, sin embargo, es necesario identificar que si bien existen lotes que muestran edificación, estos tienen una gran superficie lo que puede llevar a una falsa interpretación del grado de ocupación de suelo. Además, se identifican vacíos urbanos dispersos en casi todos los sectores. Esta distribución evidencia una ocupación urbana que, aunque consolidada, aún tiene potencial para reforzar la densificación interna sin requerir nuevos





suelos. La recuperación de estos lotes vacantes permitiría mejorar la continuidad del tejido urbano, para lo cual es necesario consolidar el trazado vial.

La cabecera parroquial de La Esperanza exhibe una fuerte fragmentación del suelo urbano, con una proporción alta de lotes vacantes distribuidos de forma uniforme. Esta característica sugiere una urbanización extensiva poco consolidada, probablemente producto de procesos de lotización sin planificación integral. Se vuelve urgente establecer mecanismos de control del uso del suelo y aprovechar estos vacíos para evitar presiones de expansión innecesaria y asegurar el acceso equitativo a servicios urbanos.



En el caso de Tupigachi, se evidencia una equilibrada proporción de lotes edificados, con una ocupación que se concentra en el centro y dispersión de vacantes en la periferia. Este patrón es característico de áreas en transición entre lo rural y lo urbano. Resulta fundamental definir un modelo de ocupación compacta que aproveche al máximo el suelo disponible sin sacrificar su entorno rural ni su estructura funcional.



La distribución de predios edificados y vacantes en las áreas urbanas del cantón refleja un proceso de consolidación urbana en marcha, aunque aún incipiente en varias zonas. Si bien existen sectores claramente estructurados, donde la ocupación del suelo es eficiente y coherente con la infraestructura existente, en gran parte del territorio urbano persisten extensas áreas con lotes vacantes o subutilizados. Esta condición evidencia una urbanización fragmentada y poco densa, que limita el aprovechamiento de las inversiones públicas en redes de servicios básicos y equipamientos, generando vacíos urbanos que afectan la continuidad del tejido construido y encarecen el mantenimiento de la infraestructura instalada.

La identificación y análisis de estos lotes vacantes constituye una oportunidad estratégica para orientar políticas de consolidación urbana. A través de intervenciones municipales como la apertura y jerarquización de la red vial, así como la implementación de instrumentos de gestión de suelo, como incentivos a la edificación, es posible estimular la ocupación de predios en situación de engorde de plusvalía. Estas estrategias permitirán redistribuir la carga del desarrollo urbano y promover un crecimiento más compacto y equitativo, conservando los suelos productivos.



Figura 64: Lotes Vacantes en Zona Urbana



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.1.2 DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS RURALES

MALCHINGUÍ

La estructura predial rural de la parroquia Malchinguí refleja una organización territorial que combina elementos del entorno rural tradicional con presiones evidentes de fragmentación del suelo. De acuerdo con los datos, predomina el rango de 1000.1 a 5000 m² (con 2365 lotes), seguido por los rangos 300.1 a 800 m² (1281 lotes), lo que confirma una característica rural. Este patrón evidencia un proceso de transición y transformación del uso del suelo rural, especialmente en sectores cercanos al límite urbano, donde los predios comienzan a reducirse de tamaño, posiblemente anticipando futuras subdivisiones o urbanizaciones aprobadas previa a la presente actualización.

El análisis espacial mediante Hot Spots reafirma esta dinámica, se identifican *Cold Spots* de tamaños de lote pequeños en la zona centro-oriental de la parroquia, justo adyacente al límite urbano. Esta concentración estadísticamente significativa de lotes pequeños refleja procesos de presión urbana, donde los terrenos están siendo subdivididos que ya muestran una ocupación más densa. Por otro lado, los *Hot Spots*, ubicados hacia el sur y suroeste, marcan áreas donde aún prevalecen lotes medianos, propios del uso agropecuario, sin embargo es en esta zona donde existe una mayor presión para el fraccionamiento por tratarse de la zona más cercana al Distrito Metropolitano de Quito, aquí se encuentran urbanizaciones como Valle del Sol, Colinas de los Algarrobos, y el sector de El Edén de Jerusalén, en donde se evidencia un proceso de fraccionamiento informal que va configurando una característica de asentamiento humano de hecho, al estar fuera de la planificación municipal.

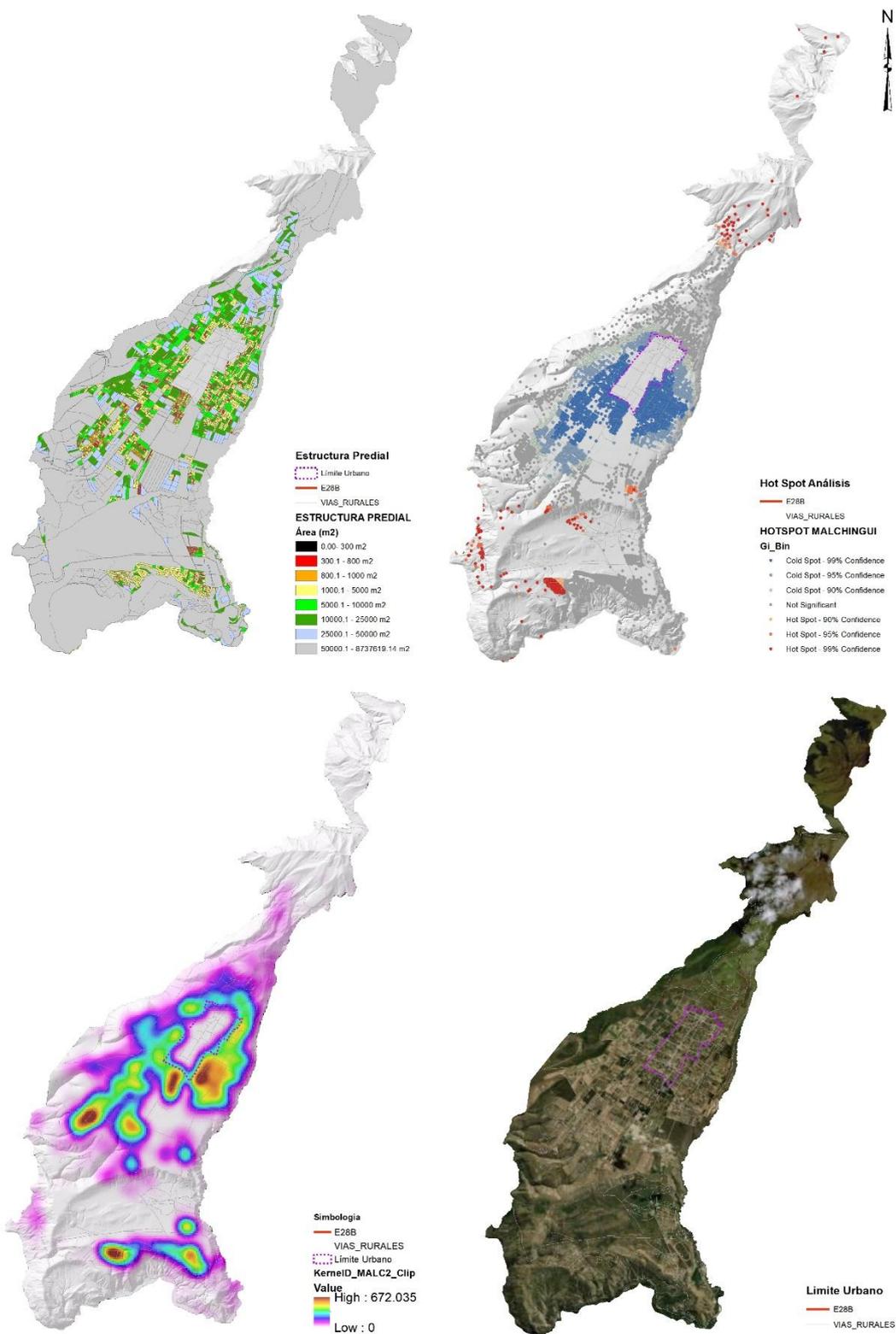
El análisis de densidad Kernel aporta un matiz poblacional relevante, los sectores con mayor densidad se localizan alrededor del área urbana de la parroquia, pero también con un crecimiento progresivo en la parte sur de la parroquia, coincidiendo en parte con los corredores viales principales. Esto revela que el patrón de ocupación está determinado por la accesibilidad y la conexión a redes viales rurales, lo cual debe ser considerado en cualquier propuesta de intervención vial. Sin embargo, también se observa una dispersión general de la población, lo que incrementa los costos de provisión de servicios y dificulta la consolidación de una estructura urbana coherente.

Desde el punto de vista del paisaje, Malchinguí mantiene una identidad rural bien marcada, caracterizada por la continuidad del uso agrícola, la disposición irregular de los lotes y una transición visible entre lo construido y lo natural. La matriz agrícola, aún dominante, se ve interrumpida por manchas edificadas y fragmentaciones crecientes, en las que también sobresalen grandes extensiones de plantaciones florícolas. Esta condición plantea la necesidad de consolidar un modelo paisajístico y territorial que preserve la funcionalidad rural, incorpore corredores verdes y evite la expansión indiscriminada que amenaza con desdibujar la identidad del territorio y aproximarse a la ocupación de áreas con alto valor ecológico.

Uno de los elementos más críticos observados es la proliferación de predios medianos (300-800 m²), los cuales podrían convertirse en lotes de engorde o ser objeto de urbanización especulativa. Este tipo de predios, especialmente en zonas intermedias, deben ser gestionados con instrumentos adecuados que desincentiven la retención inactiva del suelo y promuevan su integración al tejido urbano consolidado. Se vuelve clave establecer límites claros al crecimiento, zonas de amortiguamiento rural y mecanismos de incentivos para la ocupación eficiente del suelo ya urbanizado.



Figura 65: Análisis de la Zona Rural de Malchinguí



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



TOCACHI

La estructura predial rural de Tocachi refleja un territorio en transición entre usos agroproductivos tradicionales y un proceso creciente de fragmentación con fines urbanizadores. De los 2.624 lotes totales registrados, una parte considerable se concentra en el rango de 1000.1 a 5000 m² (782 lotes), lo que refuerza la idea de una configuración rural activa, aunque ya intervenida. También es significativa la presencia de predios en los rangos de 5000.1 a 10.000 m² (383 lotes) y 10.000.1 a 25.000 m² (500 lotes), lo que evidencia una base territorial mayoritariamente ocupada por usos agrícolas extensivos, pero también con predios que podrían estar en espera de valorización por expansión urbana.

El análisis de Hot Spots muestra una concentración significativa de *Cold Spots* en el extremo oriental del territorio rural, justo en el límite con el área urbana, donde predominan lotes de menor tamaño. Esto indica una clara presión de urbanización en zonas rurales colindantes al núcleo consolidado, con evidencias de subdivisión del suelo rural para usos posiblemente no agrícolas. Por otro lado, los *Hot Spots* se concentran en el extremo norte y sur, donde persisten predios grandes con baja fragmentación, representando áreas más estables desde el punto de vista del uso rural tradicional.

En cuanto a la densidad poblacional, el análisis Kernel revela que los núcleos de mayor concentración humana coinciden con las zonas de lotes medianos a pequeños y con buena accesibilidad vial. Estos focos de densidad, visibles en la zona sureste y centro del territorio, reflejan dinámicas de asentamiento vinculadas a corredores rurales y ejes de movilidad. El resto del territorio mantiene densidades bajas, coherentes con el uso agrícola o pecuario del suelo, aunque en ciertas zonas se observan patrones de dispersión poblacional que deben ser corregidos para evitar urbanización fragmentada.

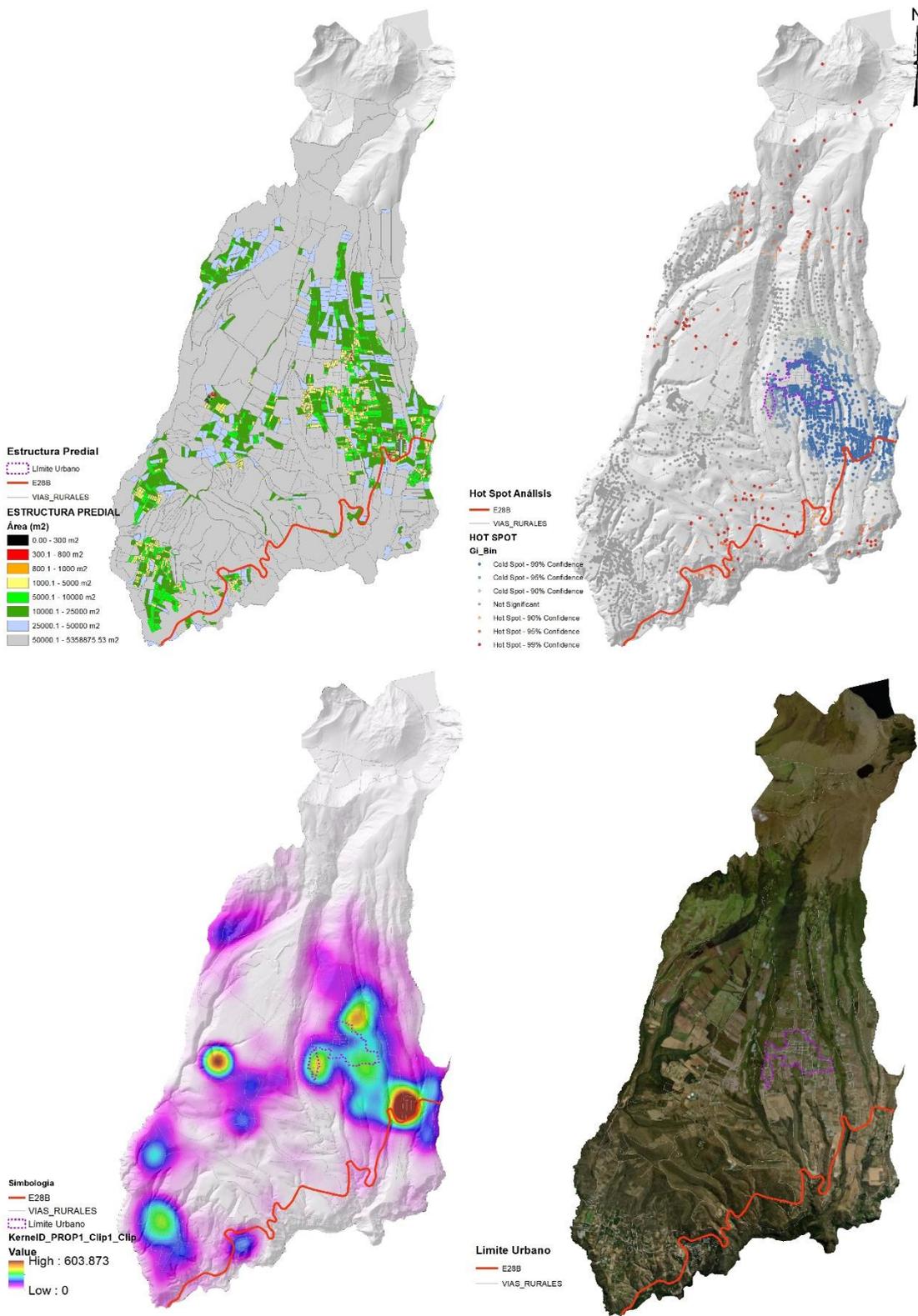
Desde una perspectiva paisajística, el área rural de Tocachi mantiene una imagen coherente con su vocación agropecuaria, evidenciada en el predominio de parcelas cultivadas, franjas verdes y estructuras de terrazas agrícolas. La presencia de una topografía variada refuerza el valor escénico del paisaje, pero también representa una restricción física importante. Las vistas desde las partes altas permiten comprender la estructura del valle y refuerzan la necesidad de conservar los paisajes agrícolas como elementos identitarios y funcionales del territorio.

La elevada proporción de predios entre 300.1 y 800 m² (170 lotes) y 800.1 a 1000 m² (89 lotes), aunque relativamente baja comparada con las áreas rurales más intervenidas, puede señalar procesos de especulación de suelo o la existencia de predios en reserva pasiva, es decir, lotes aún no edificados, pero con potencial de urbanización futura. Este fenómeno, si no se gestiona adecuadamente, podría conducir a una ocupación informal o dispersa, aumentando la presión sobre los servicios básicos y reduciendo la eficiencia territorial.

El suelo rural de Tocachi presenta una estructura predial aún funcional desde la perspectiva agrícola, pero con signos evidentes de presión urbana. El aumento de lotes medianos, la concentración de densidad poblacional en ciertas zonas, y la fragmentación del paisaje en el límite urbano, requieren una respuesta que combine planificación territorial, pero también procesos efectivos de control.



Figura 66: Análisis de la Zona Rural de Tocachi



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



LA ESPERANZA

La estructura predial rural de La Esperanza muestra una configuración relativamente dispersa, con predominancia de lotes en rangos grandes, lo que confirma el carácter rural del territorio. De los 2.146 predios registrados, 1.026 se encuentran en el rango de 1000.1 a 5000 m², representando casi la mitad del total. Esta característica revela un uso del suelo vinculado principalmente a actividades agrícolas, con baja intensidad de ocupación. A esto se suman 334 lotes en el rango de 5000.1 a 10.000 m² y 206 entre 10.000.1 y 25.000 m², lo cual consolida a esta parroquia como un territorio mayoritariamente de extensión agrícola, en la que existe una fuerte presencia de plantaciones florícolas.

El análisis Hot Spot de tamaños de lotes muestra *Cold Spots* concentrados en el límite suroriental del territorio rural (Cubinche), justo en zonas cercanas al borde urbano, donde se agrupan predios más pequeños. Esto refleja dinámicas de parcelación que podrían estar vinculadas a presiones urbanas o subdivisiones por herencia familiar. Por el contrario, los *Hot Spots* se encuentran en la zona extrema norte y sur-oeste, lo que indica una agrupación estadísticamente significativa de predios grandes, correspondientes a unidades de conservación y zonas productivas, aún alejadas de la influencia urbana.

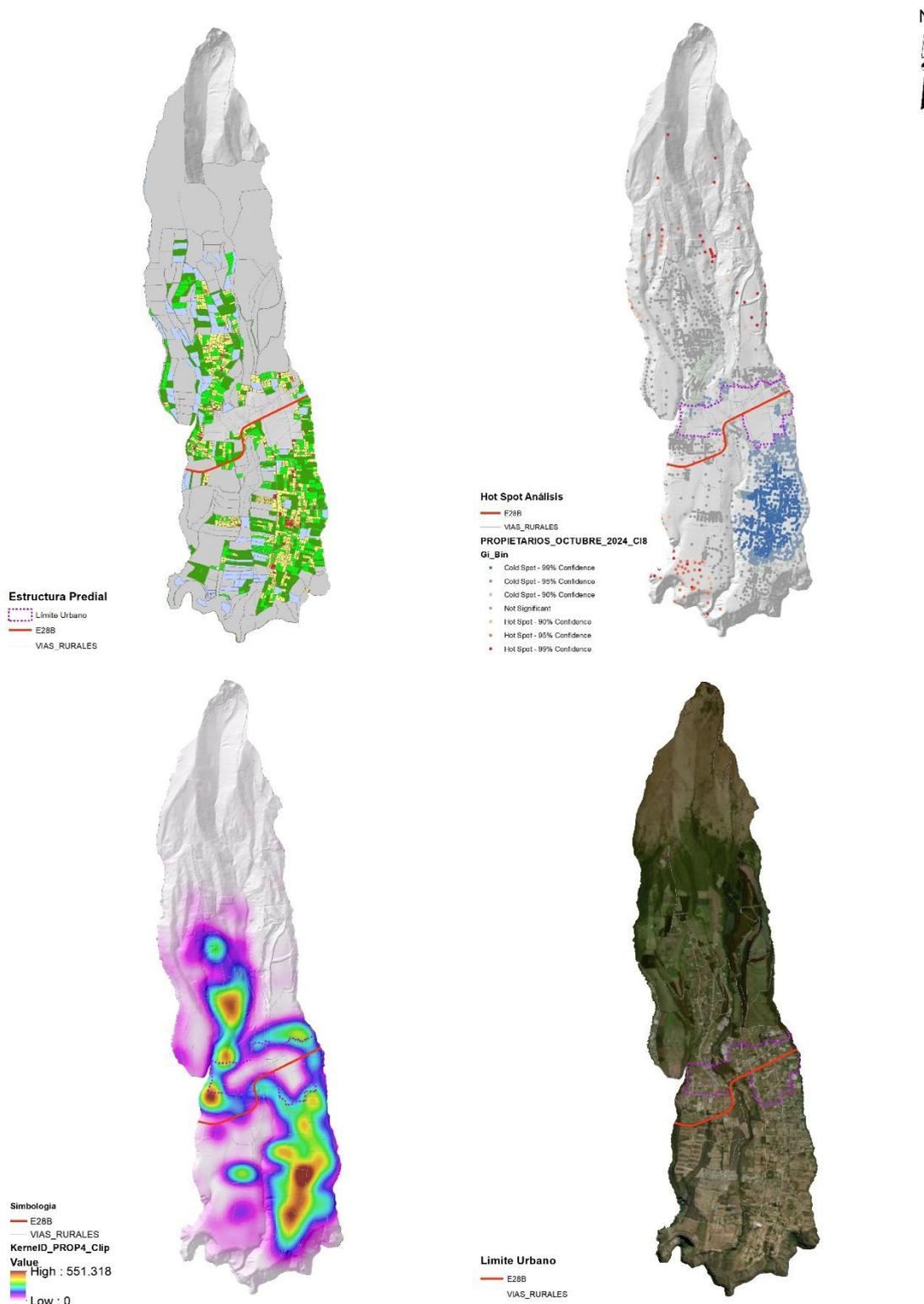
En relación a la densidad poblacional, el análisis de Kernel evidencia un patrón de ocupación dispersa, con focos aislados de mayor concentración en la franja sur del territorio, cerca de la vía E28B. Esta vía actúa como un eje estructurante del territorio, ya que la accesibilidad condiciona el desarrollo de núcleos poblacionales. No obstante, la mayor parte del territorio muestra baja densidad, lo cual es coherente con su uso predominantemente agrícola. Este patrón disperso implica retos en la provisión de servicios básicos y la articulación del territorio mediante infraestructura.

Desde el punto de vista del paisaje, La Esperanza conserva una fuerte identidad rural con presencia de zonas agrícolas y coberturas vegetales, sin embargo, también, existe una perturbación paisajística por la gran presencia de plásticos de los invernaderos florícolas que incluso se emplazan en zonas de protección ecológica. La topografía, ligeramente accidentada, influye en la fragmentación espacial y en la ubicación de los asentamientos, que tienden a adaptarse a las condiciones del relieve. La imagen satelital muestra un paisaje funcional y escénicamente coherente, aunque con señales de presión en zonas bajas más accesibles.

A pesar de que el número de predios en rangos pequeños es bajo (solo 24 lotes menores a 300 m² y 243 entre 300.1 y 800 m²), estos pueden representar indicadores tempranos de procesos de urbanización dispersa o lotización informal. Su presencia en la franja sur sugiere que ciertos sectores están siendo fragmentados anticipando un cambio de uso del suelo. Esta condición hace necesario establecer controles claros para evitar el crecimiento desordenado y definir áreas de amortiguamiento rural-urbano donde se priorice la contención.

En síntesis, el área rural de La Esperanza mantiene una característica coherente con su vocación agropecuaria, pero enfrenta presiones incipientes de fragmentación en zonas accesibles y cercanas al límite urbano. El principal desafío es evitar que estos procesos desarticulen el paisaje rural y comprometan su funcionalidad territorial.

Figura 67: Análisis de la Zona Rural de La Esperanza



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



TABACUNDO

La estructura predial rural de Tabacundo evidencia un patrón de fragmentación moderada, con una importante concentración de lotes en el rango de 1000.1 a 5000 m², que agrupa 2.038 predios sobre un total de 4.805 (más del 42%). Esta proporción refleja un uso intermedio del suelo rural, caracterizado por actividades agroproductivas a pequeña escala, y en menor medida, parcelaciones con potencial urbanizable. También destacan los rangos de 300.1 a 800 m² (796 lotes) y 800.1 a 1000 m² (445 lotes), que sumados indican un proceso activo de fragmentación en sectores de transición rural-urbana. En la zona sur, adyacente al área urbana, se identifica una concentración de lotes de gran extensión que interrumpen la transición natural entre lo urbano y lo rural. Muchos de estos predios albergan actividades florícolas intensivas, que, aunque actualmente actúan como barrera física y funcional del crecimiento urbano, progresivamente van quedando rodeados por nuevos procesos de fraccionamiento de suelo. Esta situación genera una tensión en la estructura territorial, diluyendo los límites entre ciudad y campo, y comprometiendo la coherencia del tejido rural-productivo.

El análisis espacial mediante Hot Spots corrobora esta tendencia, identificando una fuerte presencia de *Cold Spots* en el noreste del territorio, donde se agrupan lotes pequeños, lo que indica una presión de urbanización creciente. En contraste, los *Hot Spots* localizados al sureste evidencian áreas rurales con predominio de lotes grandes, donde persiste un uso agrícola más estable y de menor fragmentación, que también se ve influenciado por la característica topográfica del sector.

El análisis de densidad de población mediante Kernel revela que las zonas con mayor intensidad de ocupación se ubican alrededor de la vía E28B y dentro del área limítrofe con el suelo urbano. Esta vía, que cruza el territorio en sentido este-oeste, actúa como eje estructurante del crecimiento rural disperso. Se observa una concentración destacada de población en la zona sur-centro y sur-oeste, donde la intensidad del color en el mapa Kernel sugiere núcleos de asentamiento en zonas rurales vinculados a la aprobación de urbanizaciones en suelo rural previo la vigencia del presente PUGS.

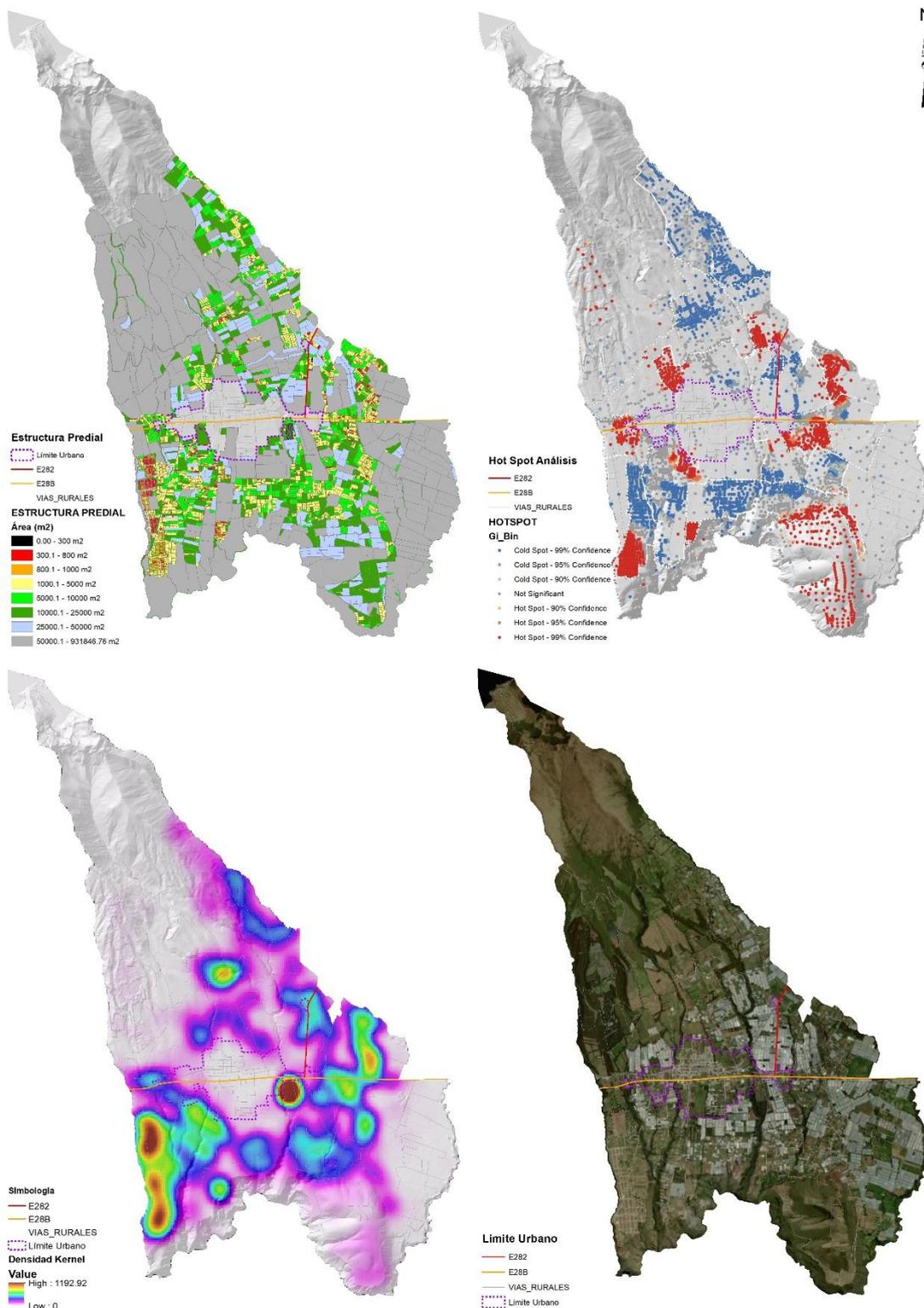
Desde el punto de vista paisajístico, Tabacundo presenta un entorno rural altamente transformado, con extensas áreas dedicadas a invernaderos de actividad intensiva. Esto ha generado una fuerte modificación del paisaje natural, especialmente en el área sur del territorio rural. Sin embargo, en las zonas norte y oeste aún se conserva una estructura paisajística más tradicional, con vegetación dispersa y menores niveles de intervención.

Un aspecto crítico es la significativa proporción de predios en rangos medianos (300.1–1000 m²), que representan más de 1.200 lotes, lo que indica una tendencia hacia la subdivisión parcelaria con fines habitacionales o especulativos. Esta condición representa un riesgo de crecimiento disperso si no se implementan mecanismos efectivos de control del territorio. Asimismo, los lotes de gran tamaño que rodean al área urbana, si no se encuentran activos productivamente, podrían entrar en dinámicas de engorde o reserva pasiva, afectando la eficiencia de la estructura territorial.

En conclusión, el área rural de Tabacundo presenta un territorio en transformación, marcado por una alta presión de urbanización, fragmentación creciente y contrastes paisajísticos entre zonas agrícolas intensivas y áreas aún tradicionales.



Figura 68: Análisis de la Zona Rural de Tabacundo



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



TUPIGACHI

La estructura predial de Tupigachi se caracteriza por una alta concentración de lotes medianos a grandes, con predominancia en el rango de 1000.1 a 5000 m² (1.409 predios), lo que representa cerca del 45% del total de predios rurales (3.101). Además, se registra una cantidad significativa de predios entre 5000.1 y 10.000 m² (620) y entre 10.000.1 y 25.000 m² (453). Esta configuración sugiere un territorio rural aún dominado por actividades agrícolas, con unidades productivas amplias y continuidad funcional del uso del suelo, aunque con ciertas señales de fragmentación de manera especial a partir del eje vial E282 hacia el norte, generando presión incluso en zonas de conservación ecológica, esta realidad numérica se ve equilibrada por la presencia de grandes lotes ubicados en la parte sur del territorio, en los cuales existe un uso intensivo de la actividad florícola.

El análisis de Hot Spots revela un patrón espacial mixto. Las zonas de *Cold Spots* se concentran en el centro-este del territorio, próximas al límite urbano y alrededor del eje vial E282, donde existe una mayor presencia de lotes pequeños. Esto podría estar asociado a procesos de fraccionamiento que, aunque en lotes medianos, se ha acelerado en los últimos años. En contraste, los *Hot Spots* se ubican principalmente en los sectores sur, donde predomina un patrón de grandes propiedades, reafirmando la vocación agrícola de estas zonas dedicada principalmente a la actividad florícola. Esta distribución pone en evidencia la tensión entre conservación rural, la presión de urbanización y actividades económicas intensivas como la florícola.

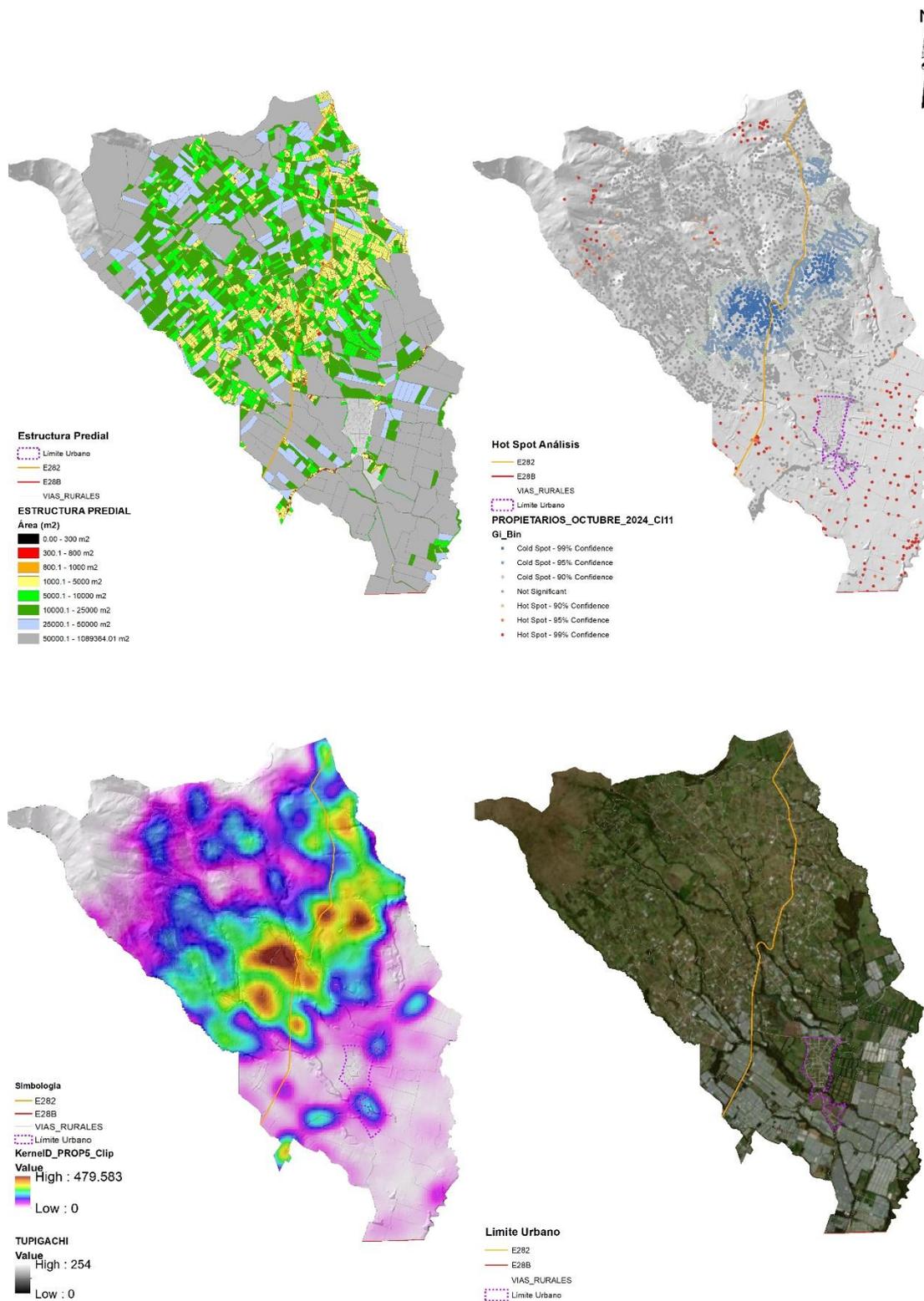
Respecto a la densidad poblacional, el análisis Kernel reafirma el aumento de fragmentación predial en torno a la vía E282y su interfaz urbano-rural. Si bien el patrón dominante sigue siendo disperso, la aparición de zonas de alta densidad en sectores rurales puede anticipar procesos de transición funcional del suelo, que en este caso dan señales de la presión que está recibiendo el territorio.

Desde el punto de vista paisajístico, Tupigachi mantiene un entorno visualmente rural de áreas verdes continuas y una menor ocupación del suelo construido en comparación con otras parroquias del cantón. Sin embargo, en el centro y sureste del territorio se observan señales de presión sobre el paisaje tradicional, producto de la proximidad con el límite urbano y la presencia de estructuras productivas intensivas (florícolas).

Un elemento crítico es la presencia de 198 predios en el rango de 300.1 a 800 m² y 128 entre 800.1 a 1000 m², lo que sugiere una creciente subdivisión del suelo rural. Estos predios, aunque aún poco representativos, pueden actuar como catalizadores de procesos de expansión informal. El área rural de Tupigachi presenta una estructura territorial en proceso de fragmentación, con predominio de grandes propiedades en la zona sur y un paisaje caracterizado por el plástico. Los indicios de fragmentación predial y concentración poblacional en sectores estratégicos advierten sobre el proceso de dispersión en el que se encuentra inmerso el territorio.



Figura 69: Análisis de la Zona Rural de Tupigachi



Fuente: GAD Cantonal Pedro Moncayo, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025

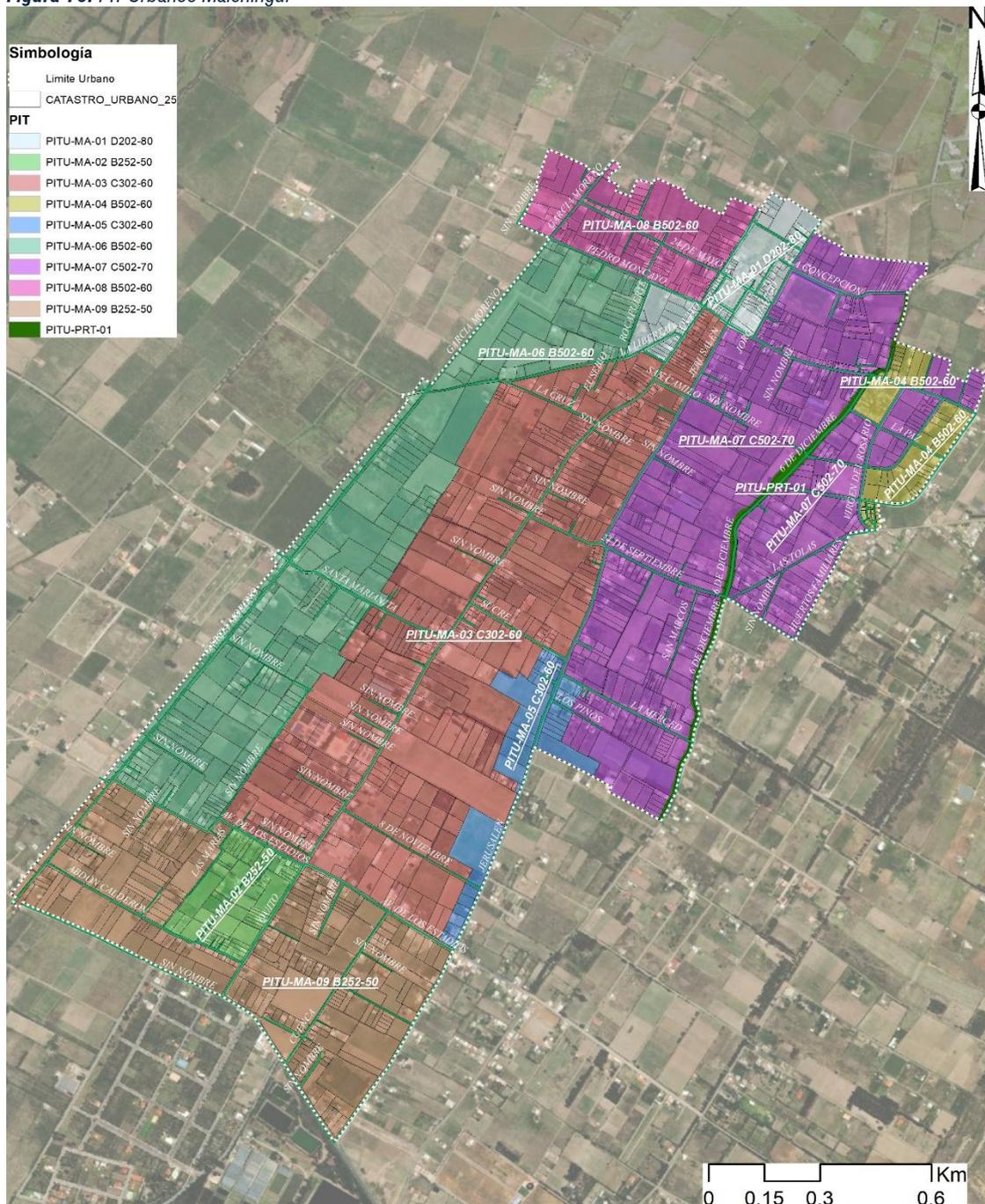


3.2.2 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT URBANOS

A partir de los análisis presentados en la sección anterior, y considerando tanto la clasificación, subclasificación, y homogeneidad de las características del suelo se plantean los siguientes polígonos de intervención territorial:

PIT URBANOS MALCHINGUÍ

Figura 70: PIT Urbanos Malchinguí



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área urbana de Malchinguí se establecen 10 polígonos de intervención territorial (PIT) , descritos a continuación:

Cuadro 50: Descripción de PIT urbanos Malchinguí

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITU-MA-01	Centro administrativo y patrimonial perteneciente al área urbana consolidada, es un centro con características históricas que requiere la conservación y mejora de sus aspectos formales y funcionales.
PITU-MA-02	Parte de un nuevo centro localizado al sur del área urbana de la parroquia con clasificación de suelo consolidado.
PITU-MA-03	Delimitado por la Av. De los Estadios en el sur, al norte con la calle Pedro Moncayo; funcionando como una conexión entre el antiguo y nuevo centro de la zona urbana.
PITU-MA-04	Polígonos localizados al norte de la zona urbana, correspondientes al suelo de subclasificación consolidada.
PITU-MA-05	Eje longitudinal que parte en la Av. De los Estadios y se programa el desarrollo de actividades recreativas, culturales y turísticas.
PITU-MA-06	Delimitado por el PITU-MA-03 y la calle García Moreno, se caracteriza por ser una zona de transición entre el área urbana y el área rural.
PITU-MA-07	Polígono localizado al este del centro, parte inicialmente de la calle Jerusalén y 6 de Diciembre, sirviendo como zona de transición con el área rural envolvente.
PITU-MA-08	Localizado entre las calles Pedro Moncayo e Imbabura, es una zona de transición entre el centro administrativo del PITU-MA-01 y la zona rural.
PITU-MA-09	Delimitada desde el inicio de la zona urbana de la parroquia por la vía principal de Malchinguí hasta la Av. De los Estadios y transversalmente desde la calle García Moreno hasta la calle Jerusalén, es una zona de transición entre el área urbana concentrada el área rural.
PITU-PRTO1	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área urbana de Tocachi se proponen 6 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 51: Descripción de PIT urbanos Tocachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITU-TO-01	Localizado al Norte de la zona urbana, delimitado por la calle Cristóbal Colón, se define como una zona residencial de baja densidad que separa el área urbana de la rural.
PITU-TO-02	Pertenece al suelo no consolidada, y se delimita con desde la calle Simón Bolívar hacia el Norte, con una vocación comercial por influencia del eje vial.
PITU-TO-03	Caracterizado por baja densidad y perteneciente al suelo no consolidado, se distribuye en la zona oriental y occidental de la zona urbana, también con una influencia comercial por la presencia de la calle Simón Bolívar.
PITU-TO-04	Polígono complementario al PITU-MA-02 que utiliza la delimitación de la calle Simón Bolívar hasta el límite urbano inferior de la parroquia, con una vocación proyectada hacia el uso residencial, siendo la transición entre el área urbana y el área rural.
PITU-TO-05	Zona de baja densidad y poca ocupación, es el sector más alejado de la zona urbana, atravesada por la vía que comunica a Tocachi con Malchinguí, con la proyección para convertirse en una zona residencial.
PITU-TO-06	Polígono correspondiente al suelo urbano consolidado de la parroquia, aquí se emplaza el centro administrativo de la parroquia.

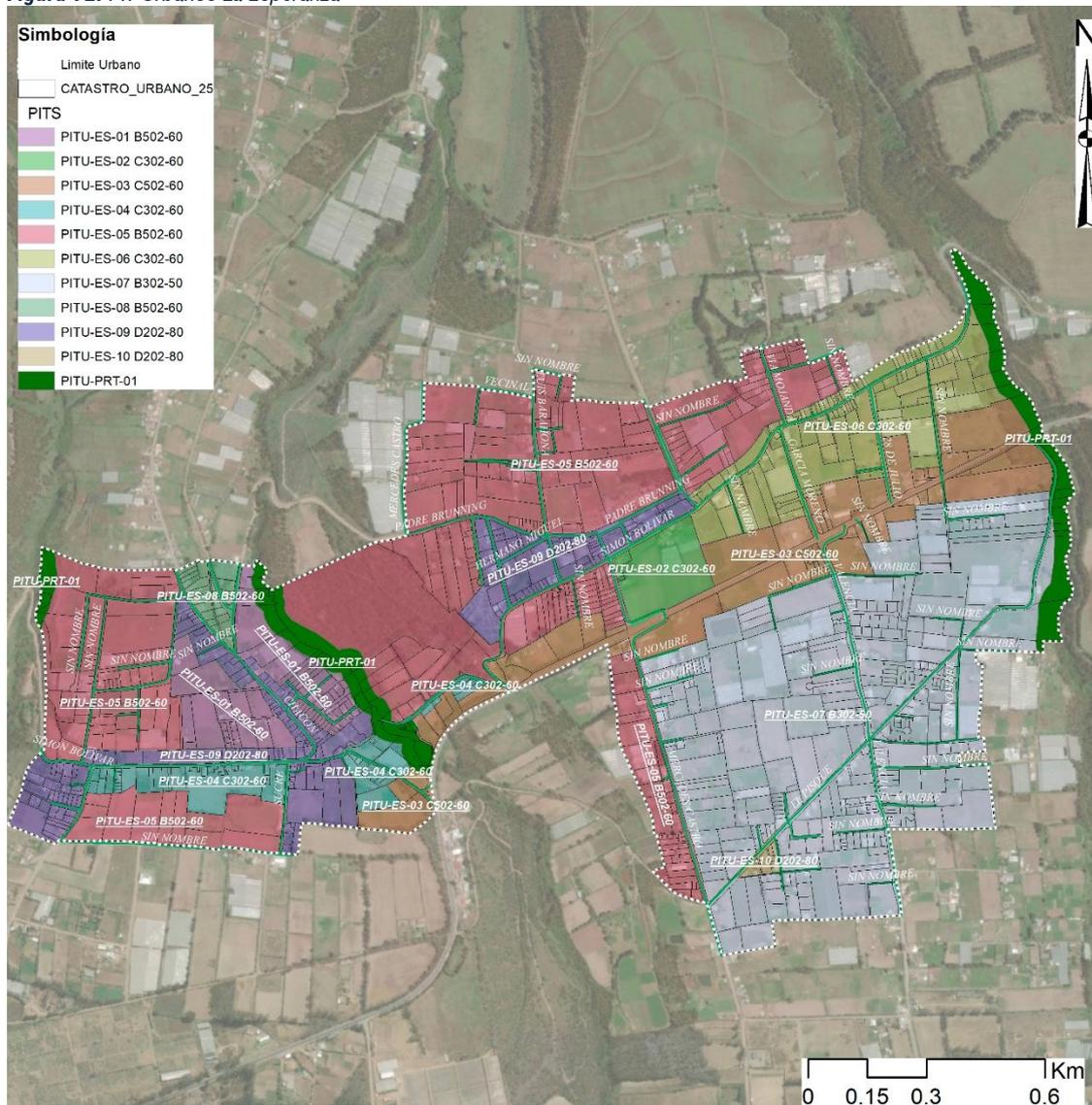
Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



PIT URBANOS LA ESPERANZA

Figura 72: PIT Urbanos La Esperanza



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área urbana de La Esperanza se plantean 11 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 52: Descripción de PIT urbanos La Esperanza

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITU-ES-01	Localizado al occidente de la zona urbana, delimitado por la calle Chacón, se define como una zona residencial de baja densidad en el sector.
PITU-ES-02	Localizado en el centro de La Esperanza, entre las calles Mercedes Castro y Simón Bolívar, posee el equipamiento de salud de la parroquia.
PITU-ES-03	Correspondiente al eje de la E28B en toda su extensión con el objetivo de asignarle un tratamiento específico para las actividades permitidas en el sector.
PITU-ES-04	Ubicado en la subclasificación no consolidada correspondiente a la calle Simón Bolívar con tratamiento especial por su frente al eje vial.
PITU-ES-05	Localizado en los extremos del área urbana, con el fin de ser zonas de transición hacia el área rural.
PITU-ES-06	Entre la calle Velasco Ibarra y Simón Bolívar, colindante con la parroquia de Tabacundo, es un eje con vocación comercial.
PITU-ES-07	Zona sur desde la E28B, en extensión corresponde a gran parte de la zona urbana, atravesada por la calle El Pisque, y con la necesidad de ser consolidada su estructura viaria.
PITU-ES-08	Límite de la zona urbana en la parte Noroccidental, frente a la calle Padre Bruning.
PITU-ES-09	Perteneciente a la subclasificación de suelo consolidada, zona con vocación comercial con presencia de las vías Simón Bolívar y Chacón, también replicada en la zona administrativa donde se localiza el parque central de La Esperanza.
PITU-ES-10	Polígono perteneciente a la clasificación de suelo consolidada en forma triangular, que es la transición hacia el suelo rural.
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área urbana de Tabacundo se proponen 16 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 53: Descripción de PIT urbanos Tabacundo

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITU-TA-01	Corresponde a la zona no consolidada debajo de la E28B, con proyección para su consolidación especialmente con características residenciales.
PITU-TA-02	Presente en el límite urbano Norte, Sur, Oriente y Occidente en zonas de transición hacia al área rural
PITU-TA-03	Subclasificación de suelo consolidada localizada al ingreso de la zona urbana sobre la calle Quito.
PITU-TA-04	Zona destinada para vivienda social con lotes de 100 m ² localizada en zona urbana consolidada en la calle Pacífico Proaño.
PITU-TA-05	Zona considerada dentro del suelo urbano consolidado, ubicado sobre la vía 18 de septiembre al sur de la zona urbana.
PITU-TA-06	Ubicado en la subclasificación de suelo urbana consolidada bajo la E28B y en la zona norte en el límite urbano en la calle Sucre.
PITU-TA-07	Localizado en el suelo consolidado del área urbana, en la extensión de la calle Velasco Ibarra y Sucre en el oriente de la parroquia, adicionalmente al norte de la calle Isidro Ayora
PITU-TA-08	Ubicado en la Vía Mojanda – Cajas y P. Gutiérrez, en su otro tramo se limita por las calles García Moreno y Rocafuerte con el límite en la calle Sucre. Adicionalmente en la zona urbana no consolidada de María Dolores.
PITU-TA-09	En zona consolidada de María Dolores y en Tabacundo se limita por las calles Luis Freire y Rocafuerte hasta la quebrada del conjunto Sumahuasi.
PITU-TA-10	Bajo la calle Juan Montalvo entre Alfredo Boada y Pacífico Proaño en suelo urbano consolidado.
PITU-TA-11	Ubicado en suelo urbano consolidado de la calle Marco Reinoso y transversalmente por las calles José Catucuago y Velasco Ibarra con la vía conectora hacia María Dolores.
PITU-TA-12	Polígono colindante con la zona posterior de los lotes frentistas de la E28.
PITU-TA-13	Localizado entre las calles Isidro Ayora y Pacífico Proaño bajo el PITU-TA-02 en suelo urbano consolidado.
PITU-TA-14	Localizado en toda la extensión de la E28B, toma los lotes frentistas hacia la vía para mantener un tratamiento adecuado enfocado al derecho de vía y los usos permitidos salvaguardando la actividad comercial y seguridad ciudadana.
PITU-TA-15	Ubicado en el centro administrativo con características patrimoniales y tratamientos de centralidad dadas sus actividades de alto flujo.
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.

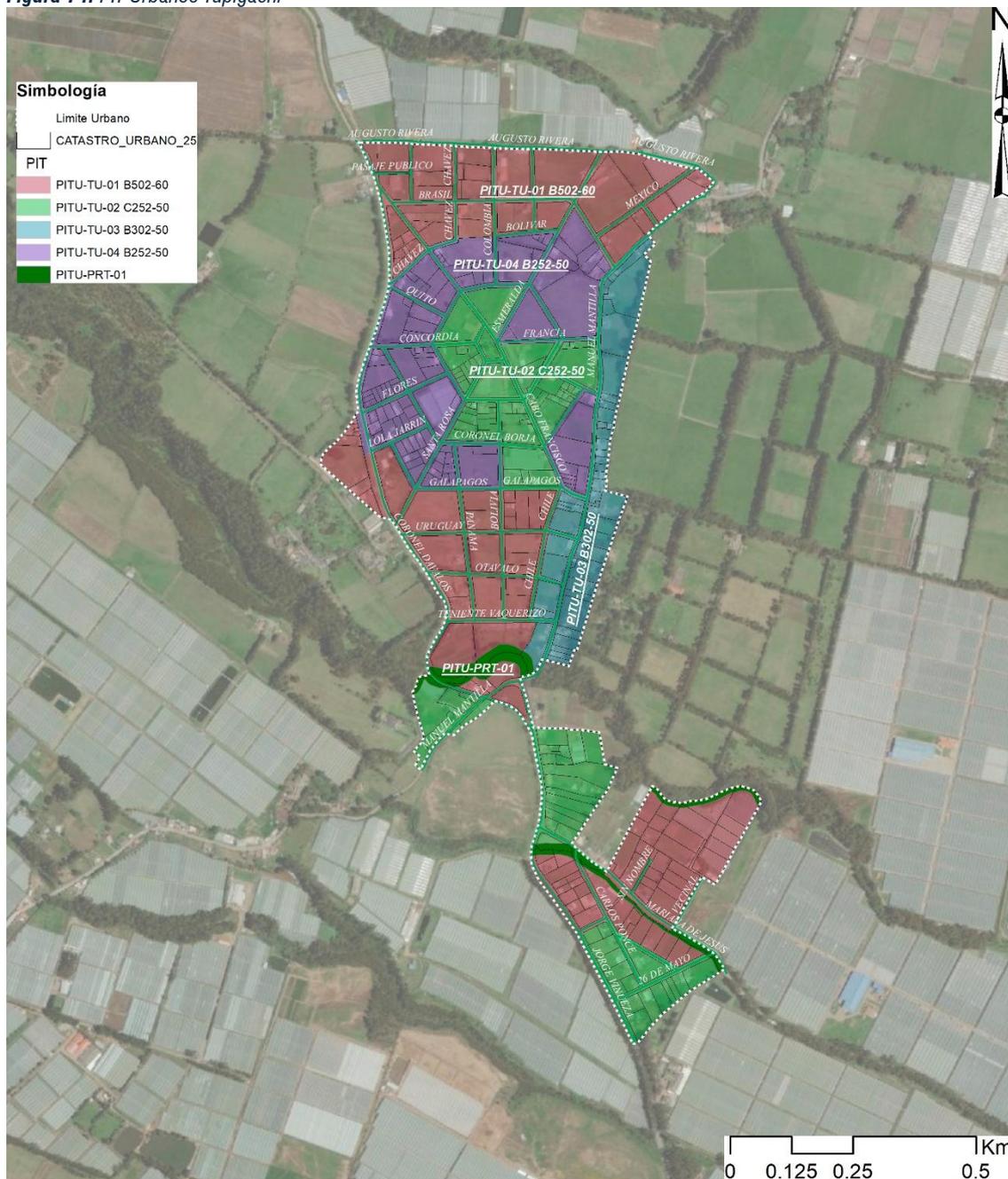
Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



PIT URBANOS TUPIGACHI

Figura 74: PIT Urbanos Tupigachi



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025

En el área urbana de Tupigachi se proponen 5 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:



Cuadro 54: Descripción de PIT urbanos Tupigachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITU-TU-01	Corresponde al suelo urbano no consolidado en toda la extensión de la parroquia.
PITU-TU-02	Corresponde a la zona consolidada del área urbana en toda la extensión de la parroquia
PITU-TU-03	Sobre la calle Manuel Mantilla, donde se presentan comercios y viviendas en mediana densidad. Pertenece al suelo urbano no consolidado.
PITU-TU-04	Sector de transición entre el suelo consolidado del centro y el suelo no consolidado.
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



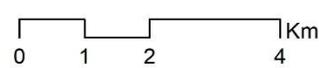
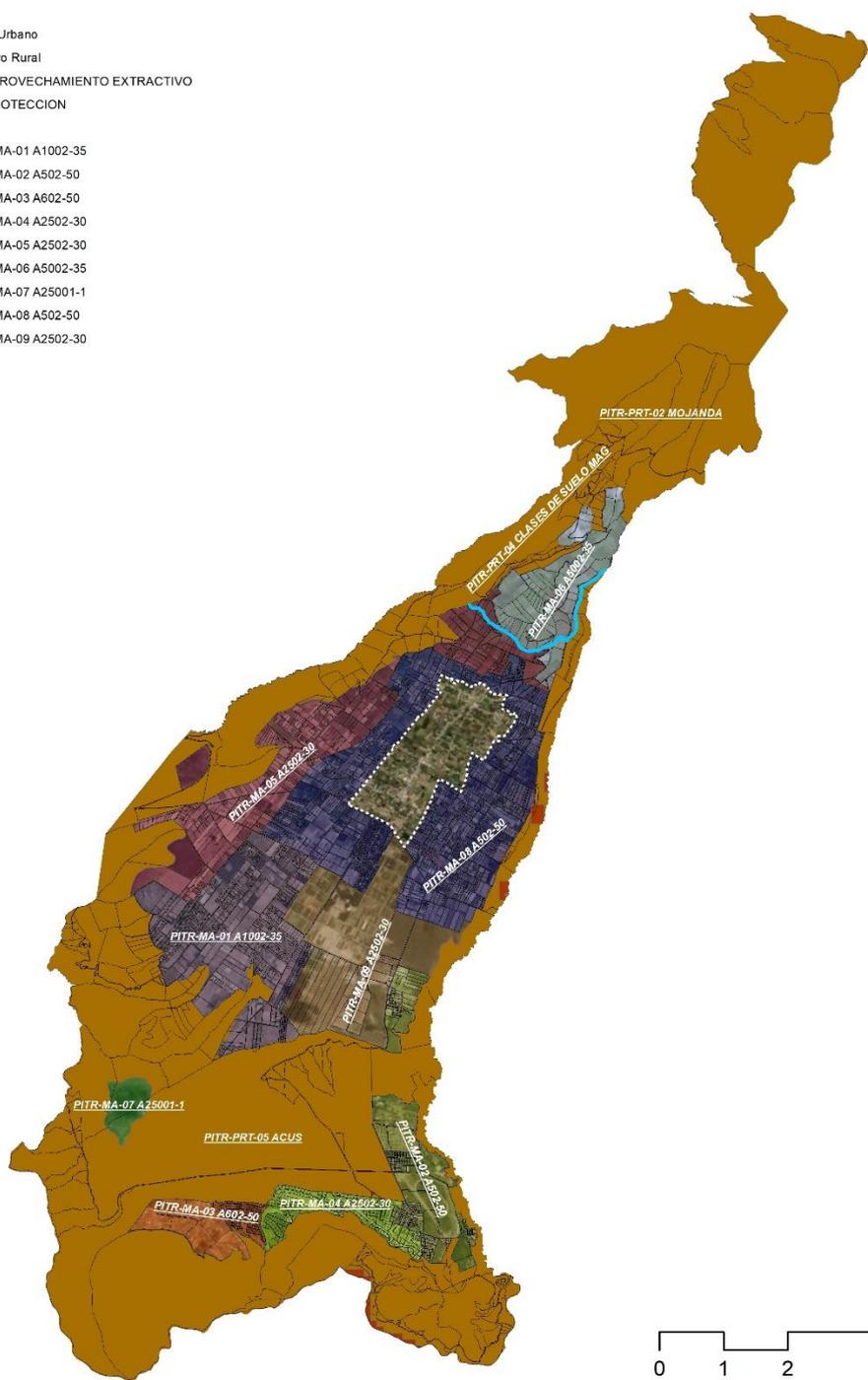
3.2.3 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES

PIT RURALES MALCHINGUÍ

Figura 75: PIT Rurales Malchinguí

Simbología

- Canal de Riego
 - E28B
 - Limite Urbano
 - Catastro Rural
 - PIT APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
 - PIT PROTECCION
- PITS**
- PITR-MA-01 A1002-35
 - PITR-MA-02 A502-50
 - PITR-MA-03 A602-50
 - PITR-MA-04 A2502-30
 - PITR-MA-05 A2502-30
 - PITR-MA-06 A5002-35
 - PITR-MA-07 A25001-1
 - PITR-MA-08 A502-50
 - PITR-MA-09 A2502-30



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área rural de Malchinguí se proponen 9 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 55: Descripción de PIT rurales Malchinguí

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-MA-01	Siendo la primera franja delimitada de la zona rural, colinda con el área urbana encerrando a San Juan.
PITR-MA-02	Localizado en la zona baja de la parroquia, atravesado por la vía principal de ingreso a Malchinguí en el sector oriental del Bosque Protector Jerusalén, encierra a las zonas de El Hospital y Santa Eulalia en el ingreso de la parroquia desde la E28B.
PITR-MA-03	Sector de El Edén, presenta características particulares debido a la inseguridad jurídica en la tenencia de los predios.
PITR-MA-04	Entre el PITR-MA-02 y el PITR-MA-03 en la zona baja de la parroquia, presenta predios catastrados con una conformación de urbanización.
PITR-MA-05	Zona con características agrícolas, ubicada al occidente de la parroquia, colindante con el PITR-MA-08 y el suelo rural de protección.
PITR-MA-06	Localizado al Norte de la parroquia es el sector colindante con la protección de la laguna de Mojanda.
PITR-MA-07	Polígono especial localizado como suelo rural productivo según el componente estructurante, ubicado dentro del Bosque Protector Jerusalén, rodeado de suelo de protección en la zona occidental de la parroquia.
PITR-MA-08	Localizado en todos los límites del área urbana, es la primera franja de transición entre la zona urbana y rural de la parroquia.
PITR-MA-09	Localizado entre el suelo urbano y el suelo rural de protección, adyacente en la parte sur del área urbana.

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



PIT RURALES TOCACHI

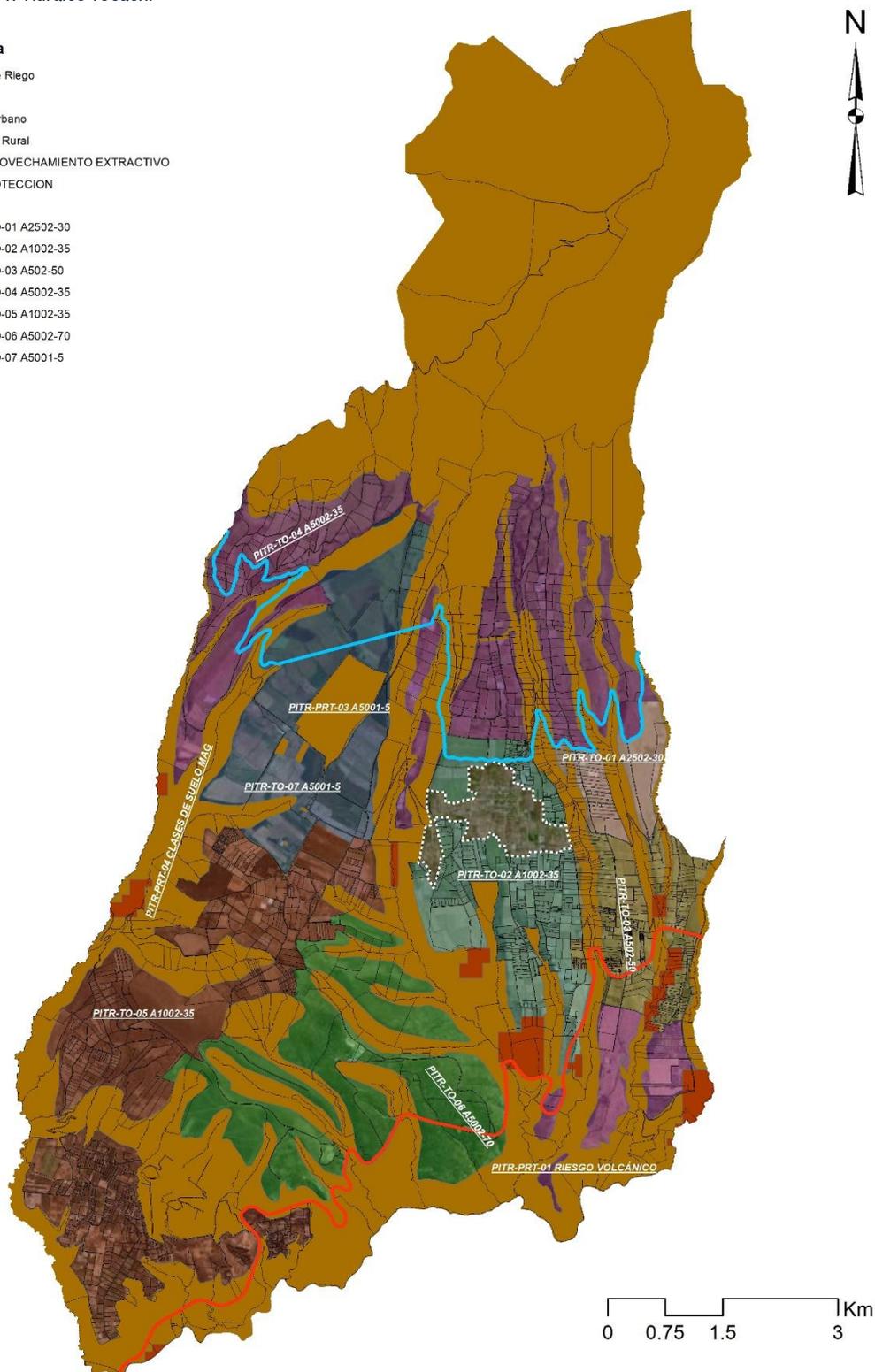
Figura 76: PIT Rurales Tocachi

Simbología

- Canal de Riego
- E28B
- Limite Urbano
- Catastro Rural
- PIT APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
- PIT PROTECCION

PIT

- PITR-TO-01 A2502-30
- PITR-TO-02 A1002-35
- PITR-TO-03 A502-50
- PITR-TO-04 A5002-35
- PITR-TO-05 A1002-35
- PITR-TO-06 A5002-70
- PITR-TO-07 A5001-5



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área rural de Tocachi se proponen 7 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 56: Descripción de PIT rurales Tocachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-TO-01	Localizado en el sector de Pirca, bajo el canal de riego en sector oriental de la parroquia.
PITR-TO-02	Zona de transición entre el área urbana y rural, se localiza en los alrededores del límite urbano.
PITR-TO-03	Polígono atravesado por la E28B, donde se encuentra el ingreso principal a la zona urbana, correspondiente a la zona de Chaupihuaca.
PITR-TO-04	Se presenta como un territorio de grandes lotes en la zona norte de la parroquia cercano las lagunas de Mojanda. Adicionalmente se ubica en la zona baja del PITR-TO-03.
PITR-TO-05	Localizado en los sectores de Cochabamba, San Francisco, Moronga y Tanda, se ubica en el extremo occidental de la parroquia.
PITR-TO-06	Polígono industrial destinado para las necesidades del cantón, se localiza colindante con el PITR-TO-05 y PITR-TO-02, atravesado por la E28B.
PITR-TO-07	Exclusivo para la zona arqueológica de Cochabamba.

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

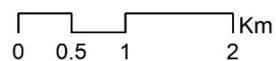
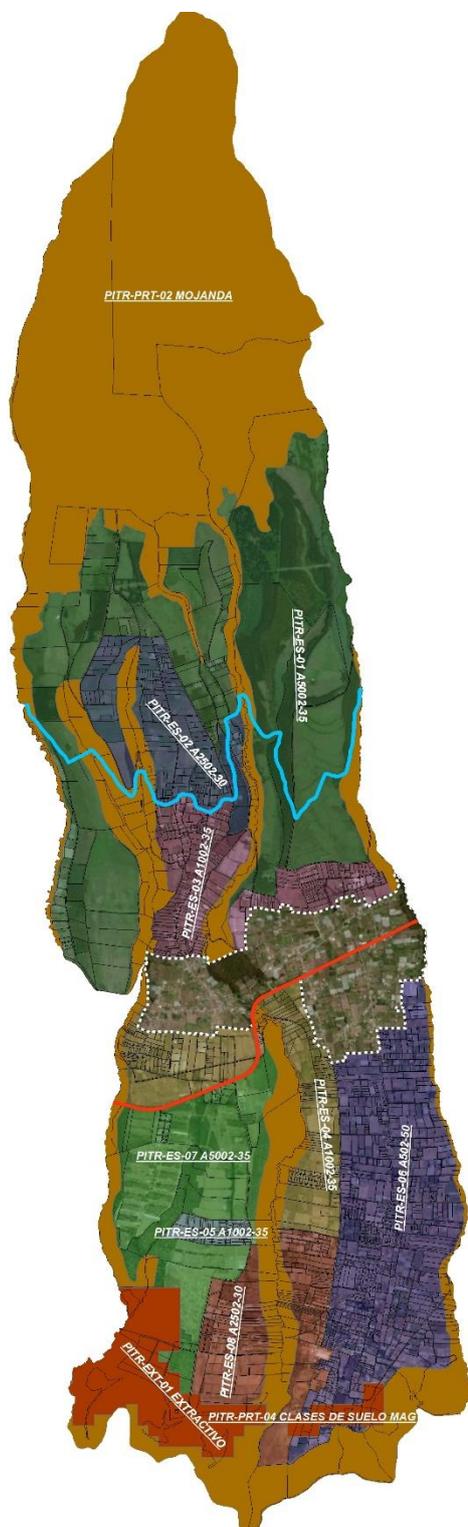


PIT RURALES LA ESPERANZA

Figura 77: PIT Rurales La Esperanza

Simbología

- Canal de Riego
 - E28B
 - Limite Urbano
 - Catastro Rural
 - PIT APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
 - PIT PROTECCION
- PITS**
- PITR-ES-01 A5002-35
 - PITR-ES-02 A2502-30
 - PITR-ES-03 A1002-35
 - PITR-ES-04 A1002-35
 - PITR-ES-05 A1002-35
 - PITR-ES-06 A502-50
 - PITR-ES-07 A5002-35
 - PITR-ES-08 A2502-30



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área rural de La Esperanza se proponen 8 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 57: Descripción de PIT rurales La Esperanza

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-ES-01	Localizado al norte de la parroquia en los sectores de San Luis y El Veranillo colindando con la zona de protección de Mojanda.
PITR-ES-02	Localizado sobre el canal de riego, entre el PITR-ES-01 y PITR-ES-03.
PITR-ES-03	Franja de transición entre la zona urbana y rural localizada al norte del área urbana.
PITR-ES-04	Delimitado por la E28B en el lado occidental de la parroquia de geometría alargada.
PITR-ES-05	Polígono que encierra al poblado concentrado de Tomalón Bajo, al sur de la parroquia rodeado por el PITR-ES-07.
PITR-ES-06	Localizado en los poblados de El Rosario y Cubinche en la zona oriental de la parroquia colindante con el límite urbano.
PITR-ES-07	Situado bajo la E28B, se presenta con una geometría ensanchada y alargada en la zona sur occidental de la parroquia, con una estructura predial de grandes superficies.
PITR-ES-08	Situado bajo el PITR-ES-04, en la zona sur occidental de la parroquia.

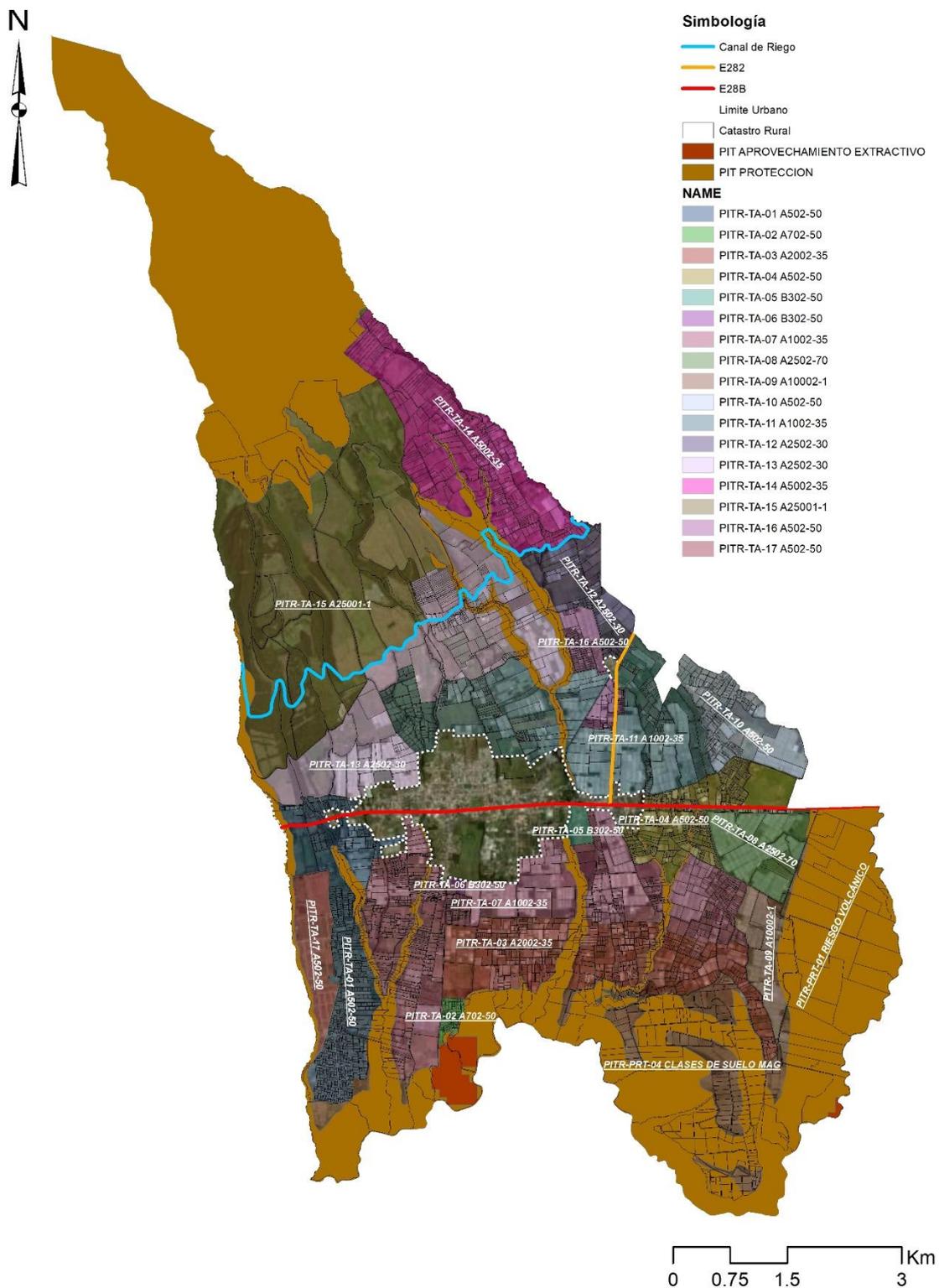
Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



PIT RURALES TABACUNDO

Figura 78: PIT Rurales Tabacundo



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área rural de Tabacundo se proponen 16 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 58: Descripción de PIT rurales Tabacundo

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-TA-01	Localizado bajo la E28B de forma alargada, colindante con el suelo urbano de protección, en el extremo occidental de la parroquia, con características de fraccionamiento avanzado.
PITR-TA-02	Al final de la calle 18 de septiembre corresponde a una porción de suelo rural fraccionado con características distintas a su entorno inmediato de lotes de gran superficie.
PITR-TA-03	Ubicado en el segundo anillo de suelo rural, contando desde el límite urbano, ubicado a lo largo de la parroquia entre el PITR-TA-07 y la zona sur de protección.
PITR-TA-04	Localizado a ambos lados de la E28B, adyacente al límite oriental del suelo urbano.
PITR-TA-05	Localizado en el suelo rural de expansión urbana aprobado por el MAG como sector "Santa María y Otros", contiguo al área urbana.
PITR-TA-06	Localizado en el suelo de expansión urbana aprobado por el MAG como predio municipal, adyacente a la zona central del límite sur del área urbana.
PITR-TA-07	Se ubica bajo el límite sur del área urbana, forma parte del primer anillo del suelo rural.
PITR-TA-08	Proyectado para ser el polígono industrial, ubicado bajo la E28B en el sector Oriental.
PITR-TA-09	Ubicado en la zona sur oriental de la parroquia de Tabacundo limitante con el polígono de protección y con lotes de gran superficie.
PITR-TA-10	Ubicado en el límite parroquial con Tupigachi, en la zona oriental, con características de transición entre urbana y rural.
PITR-TA-11	Localizado al norte de la E28B, transición entre la zona urbana y rural colindando con el área urbana, forma parte del primer anillo superior del área rural.
PITR-TA-12	Localizado entre el canal de riego y la E282, con características prediales orientadas a la actividad agrícola.
PITR-TA-13	Ubicado en la zona occidental sobre el área urbana de la parroquia, atravesado por el canal de riego, forma parte de la segunda corona a partir del límite urbano.
PITR-TA-14	Ubicado en la zona nororiental de la parroquia, colindante con la parroquia de Tupigachi, con una estructura predial más fraccionada que su entorno.
PITR-TA-15	Franja de producción previo a la zona de protección de Mojanda al norte de la parroquia sobre el canal de riego.
PITR-TA-16	Localizado en el poblado de Cochas y la comuna Simón Bolívar.

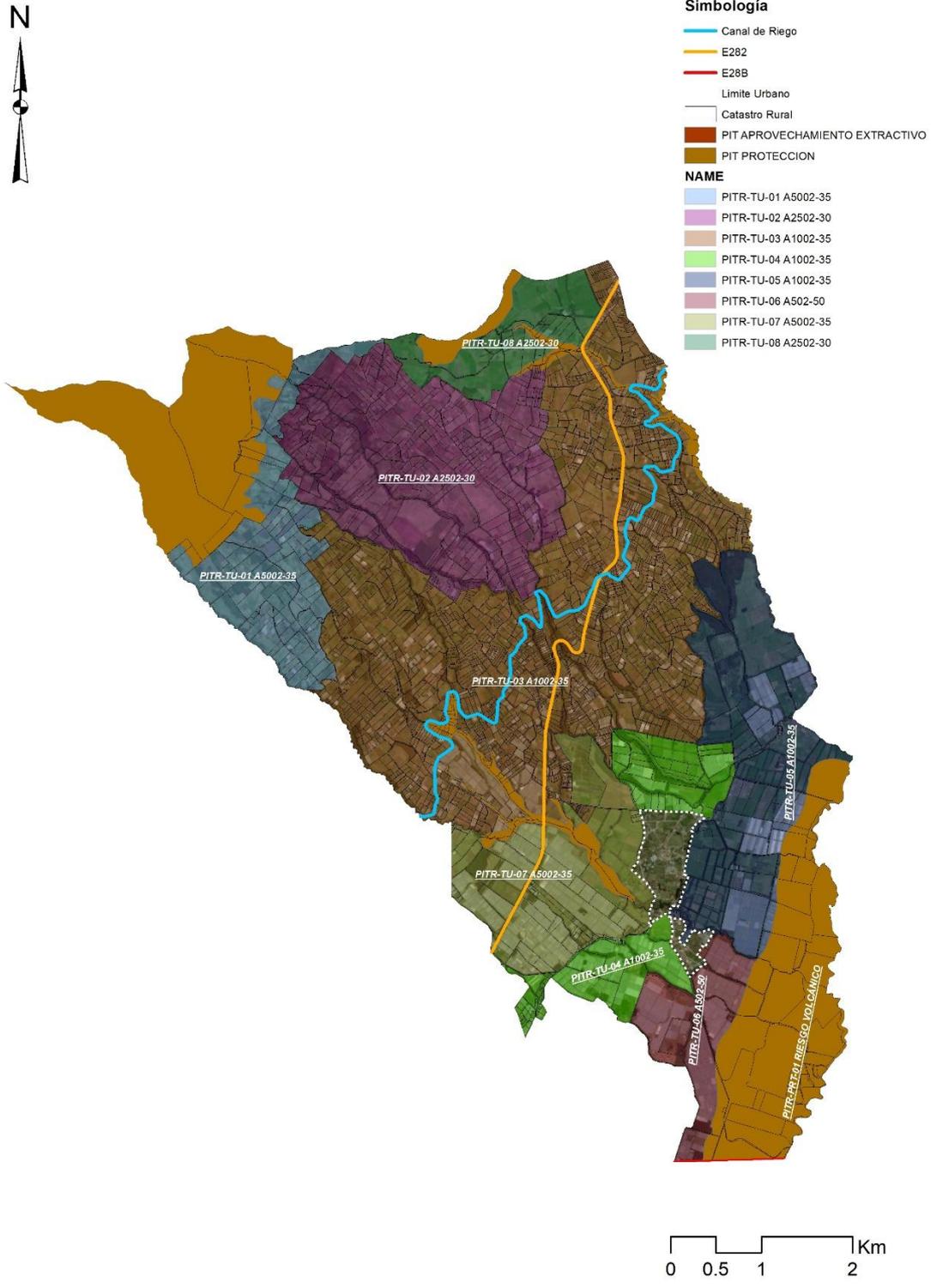
Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



PIT RURALES TUPIGACHI

Figura 79: PIT Rurales Tupigachi



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



En el área rural de Tupigachi se proponen 8 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Cuadro 59: Descripción de PIT rurales Tupigachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-TU-01	Polígono de colindancia con la zona de protección de Mojanda localizado en al norte de la parroquia, forma parte del cuarto anillo desde el límite urbano.
PITR-TU-02	Ubicado en la zona central de la parroquia delimitada por la E28B, y atravesado por el canal de riego, forma parte del tercer anillo desde el límite urbano.
PITR-TU-03	Delimitada en su parte superior por la E28B, forma parte del segundo anillo, presenta una característica de fragmentación más alta.
PITR-TU-04	Zona de transición entre suelo urbano y rural, limitando al sur con Tabacundo
PITR-TU-05	Localizado al oriente del área urbana, colindando con la zona de protección al sur de la parroquia, tiene una característica predial de lotes de grandes superficies.
PITR-TU-06	Localizado en el extremo sur de la parroquia, junto al polígono de protección, con predios de gran dimensión, es la transición hacia el suelo protegido.
PITR-TU-07	Atravesado por la E28B colinda con la zona oriental de Tabacundo en el sector de La Primavera, presenta un estado inicial de fraccionamiento.
PITR-TU-08	Proyectado para ser el polígono con actividades restringidas especiales de acuerdo con la necesidad del cantón, alejado de los poblados en el límite norte cantonal.

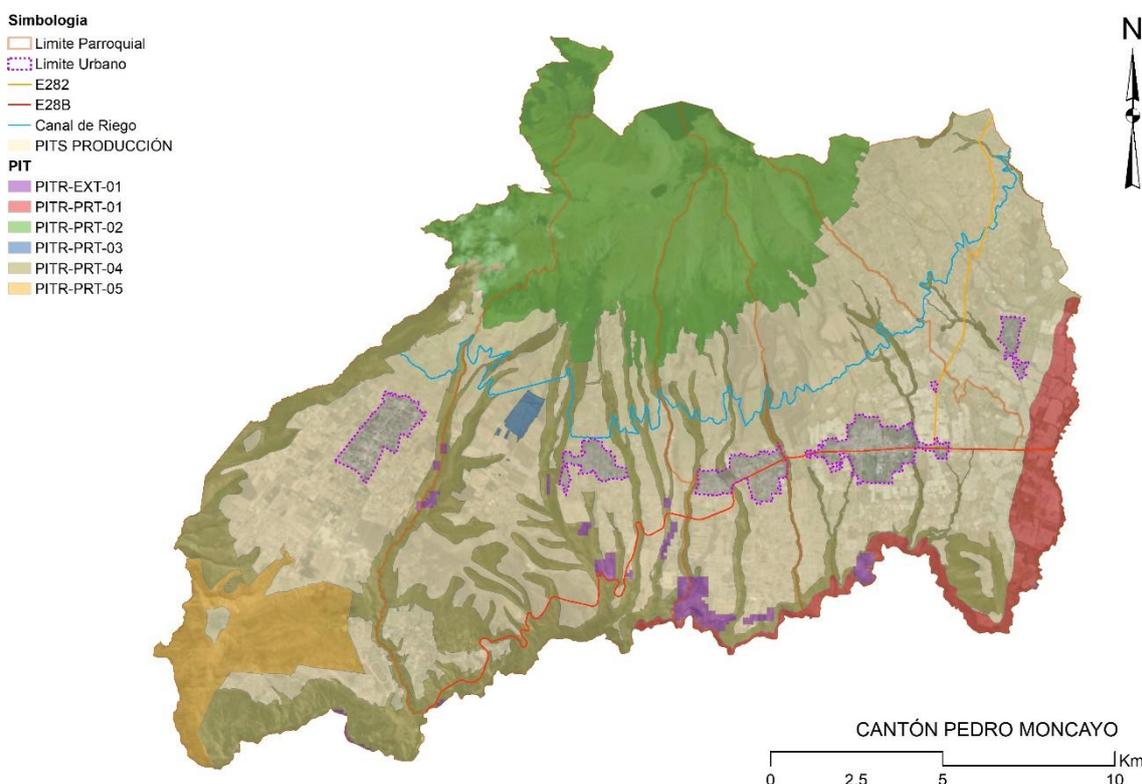
Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



PIT RURALES DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Figura 80: PIT de Protección y Aprovechamiento Extractivo



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025

Cuadro 60: Descripción de PIT de protección y aprovechamiento extractivo

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-EXT-01	Zona destinada para la actividad extractiva determinada por la autoridad competente regida estrictamente al Catastro Minero 2024.
PITR-PRT-01	Zona de protección frente a riesgos de lahares por actividad volcánica, localizados en las parroquias de Tupigachi, Tabacundo y La Esperanza al sureste del cantón.
PITR-PRT-02	Zona de protección localizada al norte del cantón en el sector de las Lagunas de Mojanda
PITR-PRT-03	Zona de protección arqueológica e histórica localizada en la zona del Parque Arqueológico Cochasquí.
PITR-PRT-04	Zonas determinadas por la capacidad de uso de la tierra en función de la clase de suelo, distribuido en todo el cantón.
PITR-PRT-05	Zona del ACUS correspondiente al Parque Recreacional y Bosque Protector de Jerusalén.

Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.4 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

En concordancia con el Art.30 de la Resolución N° 0010-CTUGS-2020 de la legislación vigente, la clasificación y subclasificación de suelo establecidas en el componente estructurante, se vinculan con el componente urbanístico a partir de sus tratamientos.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS MALCHINGUÍ

Cuadro 61: *Tratamientos urbanísticos Malchinguí*

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-MA-01	CONSERVACIÓN
		PITU-MA-02	
		PITU-MA-04	
	NO CONSOLIDADO	PITU-MA-03	CONSOLIDACIÓN
		PITU-MA-05	
		PITU-MA-09	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-MA-06	
		PITU-MA-07	
	PITU-MA-08	DESARROLLO	
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-MA-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-MA-01	
		PITR-MA-02	
		PITR-MA-03	
		PITR-MA-04	
		PITR-MA-05	RECUPERACIÓN
		PITR-MA-06	
		PITR-MA-07	
		PITR-MA-09	
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN
		PITR-PRT-05	CONSERVACIÓN
		PITR-PRT-04	
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TOCACHI

Cuadro 62: *Tratamientos urbanísticos Tocachi*

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TO-06	CONSERVACION
	NO CONSOLIDADO	PITU-TO-01	DESARROLLO
		PITU-TO-04	



RURAL	PROTECCIÓN	PITU-TO-05	
		PITU-TO-02	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-TO-03	CONSOLIDACIÓN
	PRODUCCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
		PITR-TO-01	
		PITR-TO-02	
		PITR-TO-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-TO-05	
		PITR-TO-06	
		PITR-TO-04	RECUPERACIÓN
	PROTECCIÓN	PITR-TO-07	
		PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN
		PITR-PRT-01	
		PITR-PRT-03	CONSERVACIÓN
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-PRT-04		
	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS LA ESPERANZA

Cuadro 63: Tratamientos urbanísticos La Esperanza

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-ES-01	RENOVACIÓN
		PITU-ES-02	
		PITU-ES-10	SOSTENIMIENTO
	NO CONSOLIDADO	PITU-ES-03	
		PITU-ES-05	
		PITU-ES-07	DESARROLLO
		PITU-ES-08	
		PITU-ES-04	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PROTECCIÓN	PITU-ES-06	CONSOLIDACIÓN
		PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-ES-02	
		PITR-ES-03	
		PITR-ES-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-ES-05	
		PITR-ES-06	
		PITR-ES-08	
	PROTECCIÓN	PITR-ES-01	RECUPERACIÓN
		PITR-ES-07	
		PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
		PITR-PRT-04	RECUPERACIÓN
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-PRT-02		
	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TABACUNDO

Cuadro 64: *Tratamientos urbanísticos Tabacundo*

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TA-04	SOSTENIMIENTO
		PITU-TA-05	
		PITU-TA-08	
		PITU-TA-10	
		PITU-TA-11	CONSERVACIÓN
		PITU-TA-15	
		PITU-TA-07	
	NO CONSOLIDADO	PITU-TA-09	RENOVACIÓN
		PITU-TA-06	
		PITU-TA-12	CONSOLIDACIÓN
		PITU-TA-01	
		PITU-TA-03	
		PITU-TA-02	
		PITU-TA-13	
PITU-TA-14			
PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN	
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	PITR-TA-06	DESARROLLO
		PITR-TA-05	
		PITR-TA-17	
	PRODUCCIÓN	PITR-TA-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-TA-02	
		PITR-TA-03	
		PITR-TA-04	
		PITR-TA-07	
		PITR-TA-08	
		PITR-TA-10	
		PITR-TA-11	
		PITR-TA-12	
		PITR-TA-13	
		PITR-TA-16	
		PITR-TA-09	
	PITR-TA-14		
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
		PITR-PRT-04	RECUPERACIÓN
PITR-PRT-02			
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TUPIGACHI

Cuadro 65: *Tratamientos urbanísticos Tupigachi*

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TU-02	SOSTENIMIENTO
	NO CONSOLIDADO	PITU-TU-01	DESARROLLO
		PITU-TU-03	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-TU-04	CONSOLIDACIÓN
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-TU-01	RECUPERACIÓN
		PITR-TU-06	



	PITR-TU-05	
	PITR-TU-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PITR-TU-03	
	PITR-TU-08	
	PITR-TU-07	
	PITR-TU-02	
PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
	PITR-PRT-04	
	PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

3.2.5 USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

3.2.5.1 USOS GENERALES DEL SUELO

Los usos de suelo son aquella característica general que contiene las actividades a desarrollarse en los Polígonos de Intervención Territorial. De acuerdo con la Resolución No. 0010-CTUGS-2020 el destino de los usos del suelo debe considerar una asignación de usos generales y usos específicos, mismos que su terminología debe ser de carácter obligatorio.

1. Uso Residencial (R)
2. Uso comercial y de servicios (CS)
3. Uso mixto o múltiple (M)
4. Uso industrial (I)
5. Uso Equipamiento (E)
6. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PC)
7. Uso Agropecuario (AG)
8. Uso Forestal (F)
9. Uso Acuícola (AC)
10. Uso de Protección Ecológica (PE)
11. Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE)
12. Uso de Protección de Riesgos (PR)

3.2.5.2 USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO

Los usos de suelo específicos poseen condiciones de implantación de acuerdo con sus compatibilidades y caracterizan al uso de suelo general considerando un área de asignación, densidades edificatorias y las actividades a ser desarrolladas de acuerdo con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. Se clasifica en:

1. **Uso principal:** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
2. **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido:** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.
4. **Uso prohibido:** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Los usos de suelo podrán tener los siguientes destinos:

USO RESIDENCIAL (R)

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 con la densidad establecida.

Para el suelo urbano:

- **Residencial Urbano de baja densidad (RUB):** Zonas residenciales con limitada actividad comercial de nivel barrial.
- **Residencial Urbano de mediana densidad (RUM):** Zonas residenciales con mayor actividad económica, comercial y equipamientos para el barrio o un sector.
- **Residencial Urbano de alta densidad (RUA):** Zonas residenciales con mayor ocupación con actividades comerciales, económicas y equipamientos para la parroquia.

Para el suelo rural:

- **Uso Residencial de baja densidad (RB):** Zonas residenciales con poca ocupación, en su mayoría de vocación agrícola. Podrá asignarse además en los asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS)

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.

Actividades de comercios y servicios

Las actividades de comercio y servicio son complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios.

Escalas de actividades de comercios y servicios

En función de su área, impacto de la actividad y cobertura, los comercios y servicios se clasifican en escalas barriales (CB), sectoriales (CS), zonales (CZ) y municipales (CM).

Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios

Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los establecimientos que se construyan para comercios y nuevos espacios que se edifiquen para servicios cumplirán con las normas vigentes que les sean correspondientes.
- 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, conforme con la ley.

- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional vigente.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de educación de escala cantonal, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie mayor a 1 ha.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala zonal, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie menor a 1 ha.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de salud de escala cantonal.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación y de salud de escala cantonal.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial y sectorial.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de salud de escala barrial y sectorial.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia entre sí cuando se implanten con accesos hacia vías locales, en uso de suelo Múltiple.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, podrán implantarse en usos de suelo Residencial urbano de baja densidad y Residencial Rural de baja densidad localizados en las parroquias a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 50 metros entre sí.
- Las edificaciones para alojamiento turístico se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y cantonal.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos destinados a equipamientos:
 - Educativo de escala zonal y cantonal.
 - Salud de escala sectorial y zonal con camas de hospitalización y cantonal.
 - Bienestar social de escala sectorial, zonal y cantonal.
 - Cultural de escala cantonal.
 - Culto Religioso de escala cantonal.
 - Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP).



- A 1.000 m. de los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes de las plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- Las gasolineras y estaciones de servicios por implantarse en suelo con clasificación rural deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas que cuenten con vías de servicios.
- Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse en lotes de terreno con frente a vías con al menos 15 m de ancho.
- Se deberá cumplir las regulaciones nacionales vigentes.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y cantonal vigente.
- Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión Vehicular.

USO MÚLTIPLE (M)

Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

USOS INDUSTRIALES (I)

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. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- **Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
- **Industrial del Alto impacto (IAI):** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
- **Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Condiciones de implantación para usos industriales



Las edificaciones destinadas para uso industrial, además de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con lo siguiente:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como IAI sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 metros por cada lado.
- En las industrias calificadas como IAR sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 10 metros por cada lado.
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional vigente en relación a la materia.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la normativa nacional y cantonal vigente en relación con la materia, incluido lo referente al control.
- En uso de suelo industrial, incluyendo proyectos de urbanización industrial y parques industriales, se autoriza la construcción de una vivienda no mayor a 80 m² para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que no podrán ocupar el espacio público y deberán ubicarse dentro del lote.
- En los usos de suelo industriales de mediano impacto, alto impacto y alto riesgo, se permitirá la actividad de tratamientos de desechos orgánicos para su transformación, que incluyen la producción de compost con desechos orgánicos y su comercialización.

Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales. - La implantación de urbanizaciones industriales o parques industriales a ser declarados o no bajo el régimen de propiedad horizontal estarán sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; podrán tener actividades de almacenamiento y bodegaje, oficinas, u otros usos que sean complementarios a la actividad industrial implantada.
- Se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan.
- Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo urbano con uso de suelo industrial serán aprobadas mediante los procedimientos establecidos en la normativa cantonal vigente.
- Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo rural de expansión urbana, o aquellas que se ubiquen en suelo urbano y que requieran una modificación de la norma de aprovechamiento urbanístico, serán aprobadas mediante plan parcial.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización, y se indicará los usos específicos asignados para cada sector.



- Para todos los parques industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente para los fines de la municipalidad.
- Las urbanizaciones y parques industriales deberán incluir en su proyecto de habilitación, propuestas para la sostenibilidad ecológica y manejo eficiente de recursos.
- Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria previo a la obtención de los certificados de conformidad de habilitación del suelo y edificación:
 - a) Estudios de dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda aprobados por la empresa pública correspondiente;
 - b) Estudios de impacto viales y de movilidad aprobados por el órgano cantonal rector de la movilidad;
 - c) Estudios de impacto ambiental aprobados por la autoridad ambiental competente.

USO EQUIPAMIENTO (E)

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.

Clasificación de equipamientos por tipologías

Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

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



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

Clasificación de equipamientos por escalas

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican en las siguientes escalas: barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

- **Equipamientos de escala regional o cantonal (R):** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Cantón Pedro Moncayo por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
- **Equipamientos de escala zonal (Z):** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo con las necesidades de la población.
- **Equipamientos de escala sectorial (S):** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo con las necesidades de la población.
- **Equipamientos de escala barrial (B):** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Lineamientos para la localización de los equipamientos

La localización de equipamientos deberá acoger los siguientes lineamientos:

- Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.
- Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza muy alta a movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.



- Los equipamientos de recreación y deporte regionales proyectados, cuyo desarrollo dependerá de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, o la planificación de entidades cantonales competentes.

Condiciones de implantación en el uso de suelo Equipamiento

El uso de suelo equipamiento está sujeto a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Los nuevos equipamientos que se implanten en el cantón, con excepción de lo establecido en la letra b), observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada con las distancias con comercios, servicios y equipamientos determinadas en las condiciones de implantación de la presente Ordenanza
- b) Los nuevos equipamientos que apliquen condición recíproca de implantación con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - No podrán implantarse a menos de 100 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo.
 - Podrán implantarse dentro de una distancia entre 101 y 200 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, siempre y cuando, deberán presentar una declaración notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- c) Los equipamientos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad por implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d) Todos los proyectos de equipamiento se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente, según corresponda.

Condiciones de implantación de actividades de equipamientos funerarios

La implantación de equipamientos funerarios está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Los cementerios o cenizarios se implantarán en uso de suelo compatible de acuerdo con el cuadro de compatibilidades de usos de suelo del presente Plan.
- b) Los cementerios o cenizarios zonales se implantarán en un área mínima de 10.000 m², mientras que los cementerios o cenizarios cantonales se implantarán en un área mínima de 50.000 m².
- c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, cenizarios, establecimientos para incinerar restos humanos y animales, y columbarios, se requerirá:
 - i. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
 - ii. Uso de suelo compatible si es nueva construcción.
 - iii. En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, en uso de suelo incompatible, se requerirá el informe favorable de la Dirección responsable del Ambiente y de la Dirección de Ordenamiento Territorial.
 - iv. Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.
 - v. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, cenizarios, criptas y crematorios establecidas en la normativa nacional vigente.



Condiciones de implantación de los columbarios

Los columbarios que no formen parte de un cementerio, cenizario y/o a actividades relacionadas con servicios funerarios, exceptuando funerarias, además de las condiciones establecidas para la implantación de equipamientos funerarios, deberán situarse en lotes con frente a una vía de al menos 14 metros de ancho.

Condiciones de implantación de equipamientos especiales zonales tipo 1

La implantación de las actividades correspondientes a la tipología y escala EPZ estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Informe de viabilidad técnica ambiental favorable emitido por la autoridad nacional ambiental, en caso de que el Proyecto requiera ejecutarse en área protegida determinada por el gobierno central.
- b) Informe favorable del ente cantonal responsable de la seguridad.

Condiciones de implantación de equipamientos especiales de escombreras

La implantación de escombreras correspondientes a la tipología y escala EPM1 estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La actividad específica dentro de los lotes deberá guardar una distancia mayor a 50 metros de cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).
- b) No se podrán implantar escombreras en lotes con pendientes superiores a 119%.
- c) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar un carril de desaceleración o ingreso vehicular.
- d) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal arbórea existente.
- e) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.

Condiciones de implantación para equipamientos de infraestructura

Para los equipamientos de infraestructura aplicarán las siguientes condiciones:

- a) En todos los usos de suelo se permitirá la localización de infraestructura para captación, reserva y distribución pública de agua potable, con excepción de lotes con uso de suelo residencial urbano de todas las tipologías en donde podrán ser implantadas nuevas infraestructuras para captación, reserva y distribución pública de agua potable de hasta 2.000 m² dentro de lotes públicos o privados.
- b) Se permitirá la generación de infraestructura soterrada de saneamiento que se requiera para la conducción de aguas residuales.

Condiciones de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto

Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto con tipología y escala (EDM3) deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- b) La pista de tiro no podrá localizarse a una distancia menor a 250 metros de plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, equipamientos de salud y educación, vías expresas y arteriales.



- c) Las franjas de seguridad, vinculadas con los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.
- d) Adicionalmente, el proponente deberá presentar, previo al inicio de actividades, la aprobación del plan de manejo ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa.
- e) El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.
- f) Para iniciar el proceso de licenciamiento, la entidad nacional reguladora de este deporte certificará el cumplimiento de la normativa para la práctica de esta.

Condiciones de implantación de residencia en uso de suelo equipamiento

Dentro de los predios asignados con uso de suelo equipamiento se permitirá residencia complementaria al equipamiento, y proyectos residenciales impulsados por el sector público que generen vivienda como un servicio público. Estos proyectos no implicarán la venta del bien inmueble.

Implantación de actividades complementarias en uso de suelo equipamiento

Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado.

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PC)

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 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.

USO AGROPECUARIO (AG)

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.

Uso Forestal (F)

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.

Uso Acuícola (AC)

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.

Uso de Protección Ecológica (PE)

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.

Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE)

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.

Uso de Protección de Riesgos (PR)

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.

3.2.6 ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO

USOS DE SUELO MALCHINGUÍ

Cuadro 66: Usos de suelo Malchinguí

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-MA-01	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-MA-02	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-MA-04	RESIDENCIAL	RUM
	NO CONSOLIDADO	PITU-MA-03	MÚLTIPLE	M
		PITU-MA-05	MÚLTIPLE	M
		PITU-MA-09	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-MA-06	MÚLTIPLE	M



		PITU-MA-07	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-MA-08	RESIDENCIAL	RUB
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-MA-08	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-01	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-02	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-03	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-04	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-05	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-06	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-07	AGROPECUARIO	AG
		PITR-MA-09	AGROPECUARIO	AG
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
		PITR-PRT-05	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
		PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS DE SUELO TOCACHI

Cuadro 67: Usos de suelo Tocachi

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TO-06	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
	NO CONSOLIDADO	PITU-TO-01	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TO-04	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TO-05	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TO-02	MÚLTIPLE	M
		PITU-TO-03	RESIDENCIAL	RUB
PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-TO-01	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-02	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-03	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-05	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-06	INDUSTRIAL	IAR
		PITR-TO-04	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-07	AGROPECUARIO	AG
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
		PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
		PITR-PRT-03	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
		PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE

Fuente: Equipo consultor, 2025



Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS DE SUELO LA ESPERANZA

Cuadro 68: Usos de suelo La Esperanza

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-ES-01	RESIDENCIAL	RUM	
		PITU-ES-02	RESIDENCIAL	RUM	
		PITU-ES-10	RESIDENCIAL	RUB	
		PITU-ES-09	MÚLTIPLE	M	
		PITU-ES-03	MÚLTIPLE	M	
		PITU-ES-05	RESIDENCIAL	RUB	
	NO CONSOLIDADO	PITU-ES-07	RESIDENCIAL	RUM	
		PITU-ES-08	RESIDENCIAL	RUB	
		PITU-ES-04	RESIDENCIAL	RUM	
		PITU-ES-06	MÚLTIPLE	M	
		PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
			PITR-ES-02	AGROPECUARIO	AG
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-ES-03	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-ES-04	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-ES-05	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-ES-06	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-ES-08	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-ES-01	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-ES-07	AGROPECUARIO	AG	
		PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
	PITR-PRT-04		PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	
	PITR-PRT-02		PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS DE SUELO TABACUNDO

Cuadro 69: Usos de suelo Tabacundo

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TA-04	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-05	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-08	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-10	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-11	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-15	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
		PITU-TA-07	MÚLTIPLE	M
		PITU-TA-09	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-06	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-12	RESIDENCIAL	RUB
		NO CONSOLIDADO	PITU-TA-01	RESIDENCIAL
	PITU-TA-03		RESIDENCIAL	RUM
	PITU-TA-02		RESIDENCIAL	RUB
	PITU-TA-13		MÚLTIPLE	M
PITU-TA-14	MÚLTIPLE		M	
PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	PITR-TA-06	RESIDENCIAL	RB
		PITR-TA-05	RESIDENCIAL	RB



	PITR-TA-17	RESIDENCIAL	RB	
	PITR-TA-01	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-02	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-03	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-04	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-07	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-08	INDUSTRIAL	IAI	
PRODUCCIÓN	PITR-TA-10	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-11	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-12	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-13	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-16	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-09	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-14	AGROPECUARIO	AG	
	PITR-TA-15	AGROPECUARIO	AG	
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
		PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
PITR-PRT-02		PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS DE SUELO TUPIGACHI

Cuadro 70: Usos de suelo Tupigachi

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TU-02	RESIDENCIAL	RUM	
	NO CONSOLIDADO	PITU-TU-01	RESIDENCIAL	RUB	
		PITU-TU-03	MÚLTIPLE	M	
		PITU-TU-04	RESIDENCIAL	RUM	
RURAL	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	
	PRODUCCIÓN	PITR-TU-01	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-06	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-05	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-04	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-03	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-08	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-07	AGROPECUARIO	AG	
		PITR-TU-02	AGROPECUARIO	AG	
		PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
			PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
	PITR-PRT-02		PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

3.2.7 COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

El cuadro de compatibilidades de usos de suelo incorpora las variables de: uso de suelo principal, símbolo, compatibilidades entre los usos específicos complementarios, restringidos y prohibidos.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (Ejemplo: EEB, SFS, CB1, etcétera), dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas. Dichas actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU).



Cuadro 71: Compatibilidad de Usos de Suelo

PRINCIPAL	SIMBOLO	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	RUB	CB1, CB2, CB3, CB4; EAB, EAS, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECMB, ECMS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB; R	CB5	CS, CZ, CM; EAZ, EAM, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECMZ, ECMM, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EFB, EFS, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	RUM	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECMB, ECMS, ECMZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CB5	CS3D, CS8, CZ, CM; EAM, EBM, ECM, ECMM, EDZ, EDM, EEZ2, EEM, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)	RUA	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A, CM4B; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECMB, ECMS, ECMZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ, EFB, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ESM, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5; EEM	CS3D, CZ1, CZ2B, CZ3B, CZ5B, CM1, CM2, CM3, CM4C, EAM, EBM, ECM, ECMM, EDM, EFZ, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial de baja densidad (RB)	RB	CB1, CB2, CB3, CB4, CS7B; EB, ECB, ECMB, EDB, EDS, EEB, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ETB, ETS; SAS, SFS;	N/A	CB5, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, ECS, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDZ, EDM, EES, EEZ, EEM, EF, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1
Comercios y Servicios Especializados	CSE	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4, EAB, EAS, EAZ, EBZ, EBM, ECMB, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES, EFB, EFS, EFZ1, EG, EIB, EIS, EIZ, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI; R	N/A	CB4, CB5, CS7B, CZ6, CM1, CM3; EAM, EBB, EBS, EC, ECMS, ECMZ, ECMM, EDZ2, EDM, EEZ, EEM, EFZ2, EFM, EIM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR, NN1; SAS, SFS



Múltiple	M	CB1, CB2, CB3, CB4, CS, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6, CM4A, CM4B; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECM, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM2, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, EIZ, ES, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5, CM1C, CM2	CZ2B, CZ3B, CM1A, CM1B, CM3, CM4C; EBM, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Mediano Impacto	IMI	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EAB, EAS, EBM, ECMB, EDB, EDS, EFB, EFS, EFZ, EG, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI	CM1C; R	CB4, CB5, CS5, CS7, CZ6; EAZ, EAM, EBB, EBS, EBZ, EC; ECMS, ECMZ, ECMM, EDZ, EDM, EE; EFM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Impacto	IAI	CB1, CB2, CB3, CS1A, CS2, CS3, CS6, CS8, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EF, EG, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM1, ESB, ET; IBI, IMI, IAI	CM1C; R	CB4, CB5, CS1B, CS1C, CS4, CS5, CS7, CZ6; EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EPM2, ESS, ESZ, ESM; IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Riesgo	IAR	CM2, CM3; EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3; IAI, IAR, CM1A	N/A	CB, CS, CZ, CM1, CM4; EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EGM, ES, ETZ1, ETM; IBI, IMI; NN1; SAS, SFS, R
Equipamiento	E	EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EG, EI, EP, ES, ET	R	CB, CS, CZ, CM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PC	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECM, EDB, EDS, EDZ1, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; RB	CB5, CS3B, CM1C	CS3C, CS3D, CZ2B, CZ3, CZ5B, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4B, CM4C; EBM, EDZ2, EDM, EFZ2, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS



Agropecuario	AG	CB1, CB4, CS7B, CZ4, CZ6; EBB, EBS, ECB, ECS, ECMB, EDB, EDM1, EEB, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ESS, ESZ, ETS, IBI, SAS, SFS1, RB	CS3C, EDM3	CB2, CB3, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM; EA, EBZ, EBM, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDS, EDZ, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ESM, ETB, ETZ, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Forestal	F	CB, CS5, CS7B, CZ4, CZ6, CM4C; EB, ECB, ECS, ECMB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM3, EEB, EEZ2, EF, EGB, EGM, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM2, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; RB	CS3C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM1, CM2, CM3, CM4A, CM4B; EA, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EGS, EGZ, EPM1, ESM, ETB, ETZ, ETM; IAI, IAR; NN1
Acuícola	AC	CB, CS5, CS7B, CZ4, CZ6, CM4C; EB, ECB, ECS, ECMB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM3, EEB, EEZ2, EF, EGB, EGM, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM2, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; RB	CS3C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM1, CM2, CM3, CM4A, CM4B; EA, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EGS, EGZ, EPM1, ESM, ETB, ETZ, ETM; IAI, IAR; NN1
Protección Ecológica	PE	CB1, CS7B; ECMB, EDM1, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1; SAS, SFS1; RB	CS3C	CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, EB, EC, ECMB, ECMS, ECMZ, ECMM, EDB, EDS, EDZ, EDM2, EEB, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2



Aprovechamiento Extractivo	AE	EGB, EGM, EI, EPZ2, EPM1; NN1	N/A	CB, CS, CZ, CM, EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EGS, EGZ, EPB
Protección de Riesgos	PR	CM2, CM3; EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3	N/A	CB, CS, CZ, CM1, CM4; EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EGM, ES, ETZ1, ETM; IBI, IMI; IAI, IAR NN1; SAS, SFS, R

*Se adjunta como anexo la tabla de correspondencia de la tipología de actividades con los códigos CIU

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.8 PARÁMETROS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO MALCHINGUÍ

Cuadro 72: Asignación de usos y ocupación Malchingui

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA						EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL	R_FRON	R_LA T1	R_LA T2	R_PO ST	D_BLOQ	FRT_MIN
			COD_B A	LOT_MI N_BA	NPIS OS_B A	ALTU RA_B A	COS_PB_B A	COS_T OT_BA	COD_GM	LOT_MI N_GM	NPIS OS_G M	ALTU RA_G M	COS_PB _GM	COS_TOT_ GM							
PITU-MA-01	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-MA-02	RESIDENCIAL	RUM	B252-50	250	2	6	50	100	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-MA-04	RESIDENCIAL	RUM	B502-60	500	2	6	60	120	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-MA-03	MÚLTIPLE	M	C302-60	300	2	6	60	120	C304-60	300	4	12	60	240	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU-MA-05	MÚLTIPLE	M	C302-60	300	2	6	60	120	C304-60	300	4	12	60	240	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU-MA-09	RESIDENCIAL	RUB	B252-50	250	2	6	50	100	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-MA-06	MÚLTIPLE	M	B502-60	500	2	6	60	120	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-MA-07	RESIDENCIAL	RUB	C502-70	500	2	6	70	140	C252-50	250	2	6	50	100	CONTINUA	5	0	0	3	6	10
PITU-MA-08	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-MA-08	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-MA-01	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-MA-02	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-MA-03	AGROPECUARIO	AG	A602-50	600	2	6	50	100	A602-50	600	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-MA-04	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-MA-05	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-MA-06	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-MA-07	AGROPECUARIO	AG	A25001-1	25000	1	3	1	1	A25001-1	25000	1	3	1	1	AISLADA	5	5	5	5	10	100
PITR-MA-09	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



PITR-PRT-05	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	ACUS	N/A																
PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A																
PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A																

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO TOCACHI

Cuadro 73: Asignación de usos y ocupación de suelo Tocachi

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA						EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL	R_FRON	R_L AT1	R_L AT2	R_P OST	D_BLO Q	FRT_M IN
			CODIGO_BA	LOT_MI N_BA	NPISO S_BA	ALTUR A_BA	COS _PB _BA	COS_TOT _BA	COD_GM	LOT_MIN _GM	NPISOS_G M	ALTUR A_GM	COS_PB _GM	COS_TOT_G M							
PITU-TO-06	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-TO-01	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12
PITU-TO-04	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TO-05	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12
PITU-TO-02	MÚLTIPLE	M	C302-60	300	2	6	60	120	C303-60	300	3	9	60	180	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU-TO-03	RESIDENCIAL	RUB	C302-60	300	2	6	60	120	C303-60	300	3	9	60	180	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-TO-01	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-TO-02	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TO-03	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TO-05	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TO-06	INDUSTRIAL	IAR	A5002-70	5000	2	6	70	140	A5004-70	5000	4	12	70	280	AISLADA	10	5	5	5	10	40
PITR-TO-04	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-TO-07	AGROPECUARIO	AG	A5001-5	5000	1	3	5	5	A5001-5	5000	1	3	5	5	AISLADA	5	5	5	5	10	50



PITR- PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR- PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	VOLCÁNICO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR- PRT-03	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC	A5001-5	5000	1	3	5	5	N/A	5	5	5	5	10	50							
PITR- PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR- EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO LA ESPERANZA

Cuadro 74: Asignación de usos y ocupación La Esperanza

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA						EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL	R_F RO N	R_LAT 1	R_L AT2	R_P OST	D_BLO Q	FRT_M IN
			CODIGO_BA	LOT_MI N_BA	NPISO S_BA	ALTUR A_BA	COS_P B_BA	COS_T OT_BA	COD_GM	LOT_MIN_ GM	NPISO S_GM	ALTURA_ GM	COS_PB_ GM	COS_TOT_G M							
PITU- ES-01	RESIDENCIAL	RUM	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12
PITU- ES-02	RESIDENCIAL	RUM	C302-60	300	2	6	60	120	C303-60	300	3	9	60	180	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU- ES-10	RESIDENCIAL	RUB	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU- ES-09	MÚLTIPLE	M	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU- ES-03	MÚLTIPLE	M	C502-60	500	2	6	60	120	C504-70	500	6	18	70	280	CONTINUA	5	0	0	3	6	12
PITU- ES-05	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12
PITU- ES-07	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU- ES-08	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12
PITU- ES-04	RESIDENCIAL	RUM	C302-60	300	2	6	60	120	C303-60	300	3	9	60	180	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU- ES-06	MÚLTIPLE	M	C302-60	300	2	6	60	120	C303-60	300	3	9	60	180	CONTINUA	3	0	0	3	6	10
PITU- PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



PITR-ES-02	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-ES-03	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-ES-04	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-ES-05	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-ES-06	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-ES-08	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-ES-01	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-ES-07	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	VOLCÁNICO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO TABACUNDO

Cuadro 75: Asignación de usos y ocupación de suelo Tabacundo

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA						EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL	R_FRO_N	R_LAT_1	R_L_AT2	R_P_OST	D_BLO_Q	FRT_M_IN
			CODIGO_BA	LOT_M_IN_BA	NPISO_S_BA	ALTUR_A_BA	COS_P_B_BA	COS_T_OT_BA	COD_GM	LOT_MIN_GM	NPISOS_G_M	ALTURA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_G_M							
PITU-TA-04	RESIDENCIAL	RUM	C102-50	100	2	6	50	100	C102-50	100	2	6	50	100	CONTINUA	3	0	0	3	6	6
PITU-TA-05	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-TA-08	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B303-50	300	3	9	50	150	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TA-10	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TA-11	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TA-15	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10



PITU-TA-07	MÚLTIPLE	M	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-TA-09	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-TA-06	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-TA-12	RESIDENCIAL	RUB	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TA-01	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	10
PITU-TA-03	RESIDENCIAL	RUM	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12
PITU-TA-02	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B303-50	300	3	9	50	150	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TA-13	MÚLTIPLE	M	B302-50	300	2	6	50	100	B303-50	300	3	9	50	150	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TA-14	MÚLTIPLE	M	C502-60	500	2	6	60	120	C506-70	500	6	18	70	420	CONTINU A	3	0	0	3	6	12
PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-TA-06	RESIDENCIAL	RB	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITR-TA-05	RESIDENCIAL	RB	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITR-TA-17	RESIDENCIAL	RB	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TA-01	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TA-02	AGROPECUARIO	AG	A702-50	700	2	6	50	100	A702-50	700	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	15
PITR-TA-03	AGROPECUARIO	AG	A2002-35	2000	2	6	35	70	A2002-35	2000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	30
PITR-TA-04	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TA-07	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TA-08	INDUSTRIAL	IAI	A2502-70	2500	2	6	70	140	A2504-70	2500	4	12	70	280	AISLADA	10	5	5	5	10	30
PITR-TA-10	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TA-11	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TA-12	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-TA-13	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-TA-16	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TA-09	AGROPECUARIO	AG	A10002-1	10000	2	6	1	2	A10002-1	10000	2	6	1	2	AISLADA	5	5	5	5	10	100



PITR-TA-14	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-TA-15	AGROPECUARIO	AG	A25001-1	25000	1	3	1	1	A25001-1	25000	1	3	1	1	AISLADA	5	5	5	5	10	100
PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	VOLCÁNICO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO TUPIGACHI

Cuadro 76: Asignación de usos y ocupación de suelo Tupigachi

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA						EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL	R_FRO_N	R_L_AT1	R_LAT_2	R_P_OST	D_BLO_Q	FRT_M_IN
			CODIGO_BA	LOT_MIN_BA	NPISO_S_BA	ALTUR_A_BA	COS_P_B_BA	COS_TOT_BA	COD_G_M	LOT_MIN_G_M	NPISO_S_GM	ALTURA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_G_M							
PITU-TU-02	RESIDENCIAL	RUM	C252-50	250	2	6	50	100	C252-50	250	2	6	50	100	CONTINUA	5	0	0	3	6	10
PITU-TU-01	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TU-03	MÚLTIPLE	M	B302-50	300	2	6	50	100	B303-50	300	3	9	50	150	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-TU-04	RESIDENCIAL	RUM	B252-50	250	2	6	50	100	B252-50	250	2	6	50	100	PAREADA	5	3	0	3	6	10
PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-TU-01	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-TU-06	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	AISLADA	5	3	3	3	6	12
PITR-TU-05	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TU-04	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TU-03	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AISLADA	5	3	3	3	6	25
PITR-TU-08	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30
PITR-TU-07	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AISLADA	5	5	5	5	10	40
PITR-TU-02	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	AISLADA	5	5	5	5	10	30



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027



PITR- PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	VOLCÁNICO	N/A																	
PITR- PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A																	
PITR- PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A																	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.9 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

ESTÁNDARES DE ESPACIOS PÚBLICOS

Se propone garantizar una dotación mínima de 15 m² de espacio público por habitante, con criterios de calidad que aseguren funcionalidad, accesibilidad y seguridad. En las cabeceras parroquiales se recomienda que al menos el 10% del suelo urbano consolidado esté destinado a espacios públicos (plazas, parques, áreas verdes y corredores peatonales). Estos espacios deben cumplir con una distribución equitativa (máximo 300 m de distancia entre zonas residenciales y espacios públicos) y promover la conectividad peatonal, ciclística y ecológica mediante redes verdes. El diseño de los espacios públicos debe ser integral, considerando variables sociales, de riesgo, paisaje, geomorfología, servicios ecológicos, y promoviendo el uso de soluciones basadas en la naturaleza (SBN).

ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Para la determinación de los estándares urbanísticos relativos a los equipamientos se cita el Art. 36 de la Resolución 0012-CTUGS-2022, que define los estándares relativos a los rangos de cobertura de equipamientos esenciales, “la definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia, y el GAD municipal y metropolitano está en la potestad de definir el tipo de equipamiento que no esté contenido en la Tabla 39 conforme su realidad territorial” (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de la República del Ecuador, 2023).

Cuadro 77: Estándares de equipamiento público para el Cantón Pedro Moncayo

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Barrial	EDUCACIÓN	Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad	Centros Educativos Inicial, preescolar y general básico	400	2000
Local			Colegio secundario, Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato)	1000	20000
Zonal			Centros de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación, Escuela - Taller, Sedes Universitarias	2000	50000
Municipal - Cantonal			Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas	Cobertura Municipal - Cantonal	200000



			Politécnicas Superiores.		
Barrial			Puestos de Salud, Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	500	2000
Local	SALUD	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;	Centros de Salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del Día, Unidades de Emergencia	1500	20000
Zonal			Hospital General, Clínicas Hospital, Consultorios (+20 u), Hospital del Día	3000	50000
Municipal - Cantonal			Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de Reposo y Rehabilitación	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Casa Comunal, Infocentro, bibliotecas barriales	400	5000
Local	CULTURA	Corresponden a los espacios y edificaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;	Bibliotecas, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1000	20000
Zonal			Centros de Promoción, Culturales museos, escénicos.	2000	50000
Municipal - Cantonal			Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor 150 puestos	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Centros infantiles, Guarderías y casas cuna	400	2000
Local	INCLUSIÓN SOCIAL	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de	Asistencia Social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1500	20000
Zonal			Albergues de asistencia social (>50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para Población Adulto Mayor, Orfanatos	2000	50000



Municipal - Cantonal		servicios a grupos humanos específicos	Centro de Protección de Menores	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial	RECREACIÓN Y DEPORTE	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental	Canchas deportivas (Básquet, Volibol, Futsal)	400	2000
Local			Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos	1000	10000
Zonal			Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	2000	20000
Municipal - Cantonal			Estadios, Coliseos (+500 plazas) zoológico.	Cobertura Municipal - Cantonal	100000
Local	CULTO	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos	Capillas, Grutas (hasta 200 puestos)	1000	5000
Zonal			Templos e iglesias (hasta 500 puestos)	2000	20000
Municipal - Cantonal			Catedrales, Monasterios, conventos (>500 puestos)	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial	SEGURIDAD	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.	Unidad de Control del Medio Ambiente.	500	2000
Local			Retenes y UPC	1000	20000
Zonal			Cuarteles Policiales y Estaciones de Bomberos y UVC	2000	50000
Municipal - Cantonal			Cuarteles Militares, Centros de Rehabilitación, Penitenciarias, Cárceles	Cobertura Municipal - Cantonal	250000
Zonal	SERVICIOS FUNERARIOS	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.	Funeraria, Cementerio Parroquial, salas de velación, osario	1500	20000
Municipal - Cantonal			Parque Cementerio, Camposantos, Fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, Crematorios	Cobertura Municipal - Cantonal	100000



Local			Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales.	300	5000
Zonal	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Son áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.	Municipio y Empresas Públicas Municipales	Zonal	50000
Municipal - Cantonal			Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Parada de bus	300	500
Local	TRANSPORTE	Corresponden a los espacios y edificaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;	Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados	1000	5000
Zonal			Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y de carga	3000	50000
Municipal - Cantonal			Terminal Interprovincial, Aeropuertos	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Local	APROVISIONAMIENTO	Es el equipamiento para intercambio de bienes productos perecibles y no perecibles que brindan un servicio de mercadeo o mercado.	Mercado Minorista, Centro de Acopio	1500	10000
Zonal			Mercado Mayorista, Camal Municipal	3000	100000
Municipal - Cantonal			Terminal Pesquero, Campos Feriales (Agropecuarios), CIAL	Cobertura Municipal - Cantonal	200000

Fuente: Resolución 0012-CTUGS-2022. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Consejo Técnico de uso y Gestión del Suelo.

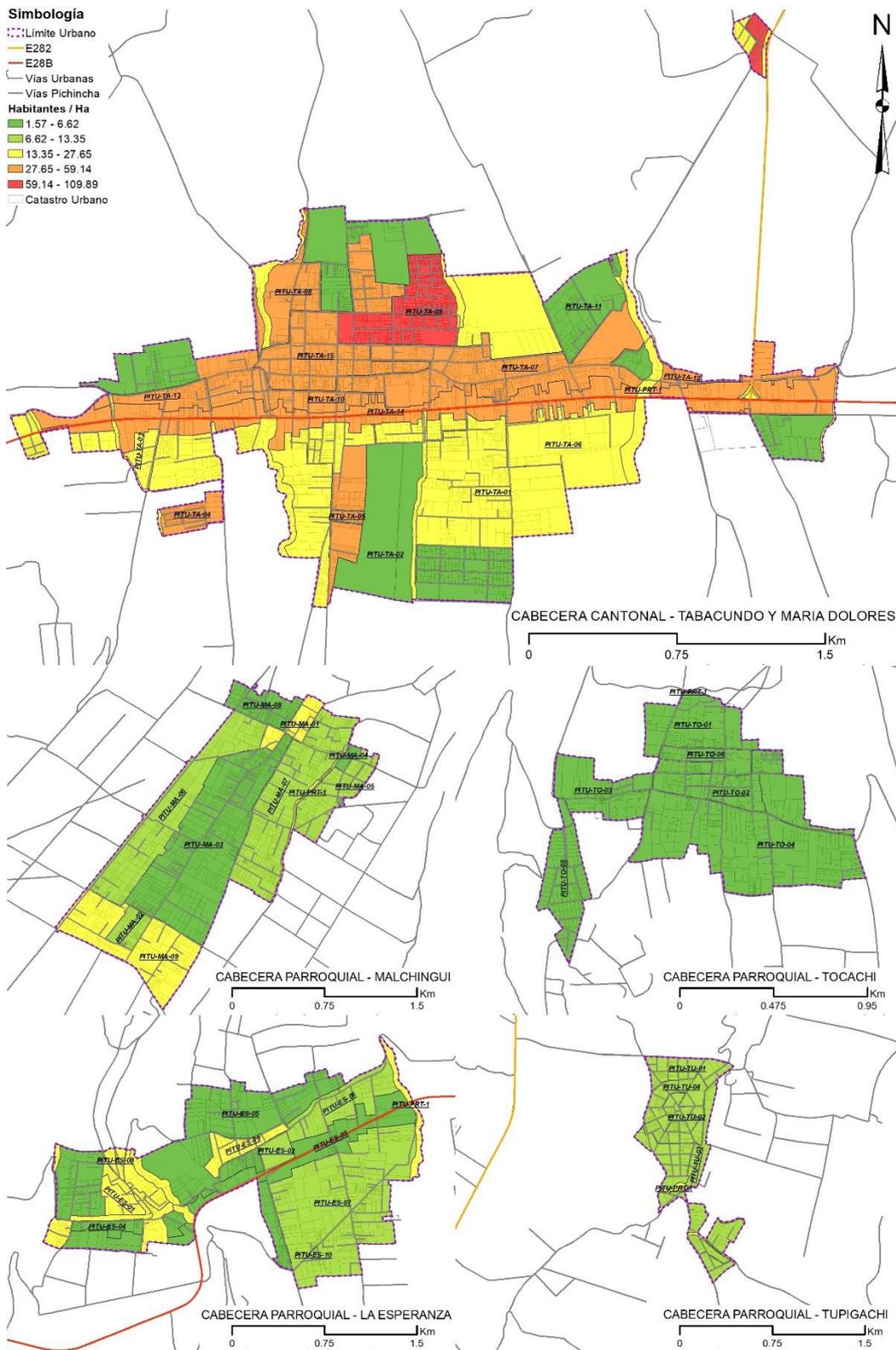
Elaboración: Equipo consultor, 2025

ESTÁNDARES DE PREVISIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se recomienda reservar al menos un 20% del suelo no consolidado para vivienda de interés social (VIS), con localización prioritaria dentro del perímetro urbano y próximo a equipamientos y transporte. Estos proyectos deberán integrar estándares mínimos de habitabilidad, calidad ambiental y conectividad. Se promoverá la vivienda en tipologías agrupadas (vivienda pareada) con densidades entre 80 y 120 hab/ha, para optimizar el uso del suelo y reducir la presión sobre áreas rurales.



Figura 81: Densidad poblacional de los PIT



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL PAISAJE

Pedro Moncayo cuenta con paisajes rurales y andinos de alto valor ecológico, cultural y escénico. Por tanto, se deben delimitar y proteger unidades de paisaje a través de un sistema de infraestructura verde-azul, con su respectiva ordenanza, estableciendo zonas de valor visual, agrícola y natural. Se deberá incorporar corredores paisajísticos (visuales, ecológicos y patrimoniales), e integrar criterios de diseño del paisaje en el plan complementario (altura, materiales, cobertura vegetal). El aprovechamiento turístico y recreativo deberá ser planificado bajo modelos de bajo impacto.

Se deberá emitir un cuerpo normativo (ordenanza) que regule el tipo de cerramientos y materiales permitidos en el suelo rural y de expansión urbana. Se considerará la promoción del uso de alternativas como:

- Cercas vivas con especies nativas o comestibles.
- Muros verdes o mallas revestidas con vegetación trepadora.
- Cerramientos modulares en madera tratada o materiales reciclados de bajo impacto.

ESTÁNDARES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y ECOLÓGICO

Se deberán identificar y zonificar áreas de conservación en función de sus valores ecológicos, geográficos e hídricos. El Sistema de Infraestructura Verde debe incluir remanentes de vegetación nativa, nacientes, quebradas y microcuencas, garantizando su protección con un radio mínimo de 100 metros sin uso urbano intensivo. Se promoverá la restauración de coberturas vegetales, la reforestación participativa y el uso de especies nativas en espacio público. Además, se integrará un sistema de monitoreo ambiental para evitar presiones sobre ecosistemas sensibles.

ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS

Se establecerán zonas de riesgo natural y antrópico a través de un estudio que considere las amenazas y vulnerabilidades del territorio, en una escala de 1:5000. En las áreas identificadas como de riesgo no mitigable se prohibirá la urbanización.

Además, se integrarán zonas de amortiguamiento ecológico para reducir riesgos asociados a degradación ambiental.

ESTÁNDARES DE ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO Y ESPACIO PÚBLICO

Todos los nuevos desarrollos urbanos deberán cumplir con criterios de accesibilidad universal, asegurando el tránsito autónomo de personas con movilidad reducida en aceras, cruces peatonales, parques y equipamientos. El diseño urbano deberá contemplar veredas mínimas de 1.50 m, rampas con pendientes adecuadas, señalética inclusiva y mobiliario accesible. Se fomentará un modelo de ciudad caminable, donde cada ciudadano tenga acceso a servicios, equipamientos y espacio público a una distancia máxima de 15 minutos a pie desde su vivienda.



3.2.10 IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA, Y ESPACIOS PÚBLICOS

Actualmente, Pedro Moncayo carece de una cobertura de equipamientos con relación a su extensión cantonal. Es así como se obtiene que Tabacundo es la parroquia que más abastecimiento de equipamientos y espacios públicos posee respondiendo a su característica de Cabecera Cantonal. Se denota carencia de infraestructura, cultural, de seguridad, comercio y servicio.

Con un total de 173 equipamientos, su mayor cobertura se da en recreación y deporte. Sin embargo, las áreas verdes catastradas están en mal estado y carecen de intervención para ser habilitadas.

Cuadro 78: Equipamientos del cantón

	#	Ha
ADMINISTRACION	35.00	4.76
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL	10.00	8.00
COMERCIO Y SERVICIOS	14.00	4.07
CULTO	6.00	6.09
CULTURAL	5.00	1.27
EDUCACION	24.00	12.87
RECREACION Y DEPORTE	64.00	25.43
SALUD	9.00	1.97
SEGURIDAD	6.00	1.00
	173.00	65.47

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

Cuadro 79: Equipamientos de la Parroquia Tabacundo

	TABACUNDO							
	BARRIAL		SECTORIAL		ZONAL		CANTONAL	
	#	Ha	#	Ha	#	Ha	#	Ha
ADMINISTRACION	5.00	0.14	13.00	1.48	1.00	1.36	6.00	0.54
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL		0.00		0.00	4.00	1.76	2.00	4.54
COMERCIO Y SERVICIOS	3.00	0.04	4.00	0.13		0.00	6.00	2.99
CULTO		0.00		0.00	1.00	0.42		0.00
CULTURAL	2.00	0.16	2.00	0.11		0.00	1.00	1.00
EDUCACION	10.00	3.64	2.00	4.03		0.00		0.00
RECREACION Y DEPORTE	25.00	1.83	16.00	4.16		0.00	4.00	8.60
SALUD		0.00	1.00	0.02	1.00	0.75		0.00
SEGURIDAD		0.00	3.00	0.30		0.00	1.00	0.23
	45.00	5.81	41.00	10.23	7.00	4.29	20.00	17.90

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



Cuadro 80: Equipamientos de la Parroquia Malchinguí

MALCHINGUI								
	BARRIAL		SECTORIAL		ZONAL		CANTONAL	
	#	Ha	#	Ha	#	Ha	#	Ha
ADMINISTRACION	1.00	0.12	1.00	0.01	1.00	0.09	1.00	0.04
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL							1.00	0.01
COMERCIO Y SERVICIOS								
CULTO					1.00	1.15		
CULTURAL								
EDUCACION	4.00	1.43	5.00	2.31				
RECREACION Y DEPORTE	3.00	1.39	1.00	0.39			2.00	2.01
SALUD			1.00	0.07				
SEGURIDAD			1.00	0.02				
	8.00	2.94	9.00	2.79	2.00	1.24	4.00	2.06

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

Cuadro 81: Equipamientos de la Parroquia Tocachi

TOCACHI								
	BARRIAL		SECTORIAL		ZONAL		CANTONAL	
	#	Ha	#	Ha	#	Ha	#	Ha
ADMINISTRACION			1.00	0.10				
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL	1.00	0.01						
COMERCIO Y SERVICIOS								
CULTO					1.00	0.59		
CULTURAL								
EDUCACION	1.00	1.08						
RECREACION Y DEPORTE			1.00	0.34			2.00	2.01
SALUD			1.00	0.20				
SEGURIDAD							1.00	0.44
	2.00	1.09	3.00	0.64	1.00	0.59	3.00	2.45

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



Cuadro 82: Equipamientos de la Parroquia La Esperanza

LA ESPERANZA									
	BARRIAL		SECTORIAL		ZONAL		CANTONAL		
	#	Ha	#	Ha	#	Ha	#	Ha	
ADMINISTRACION	1.00	0.04	2.00	0.24	1.00	0.04			
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL					1.00	0.87			
COMERCIO Y SERVICIOS					1.00	0.91			
CULTO					1.00	0.75	1.00	2.69	
CULTURAL									
EDUCACION	2.00	0.39							
RECREACION Y DEPORTE	1.00	0.05	2.00	0.40			4.00	2.10	
SALUD			1.00	0.13					
SEGURIDAD									
	4.00	0.48	5.00	0.78	4.00	2.57	5.00	4.79	

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

Cuadro 83: Equipamientos de la Parroquia Tupigachi

TUPIGACHI									
	BARRIAL		SECTORIAL		ZONAL		CANTONAL		
	#	Ha	#	Ha	#	Ha	#	Ha	
ADMINISTRACION					1.00	0.56			
BIENESTAR ASISTENCIA SOCIAL					1.00	0.81			
COMERCIO Y SERVICIOS									
CULTO					1.00	0.50			
CULTURAL									
EDUCACION									
RECREACION Y DEPORTE	2.00	1.04					1.00	1.12	
SALUD	2.00	0.32	2.00	0.48					
SEGURIDAD									
	4.00	1.36	2.00	0.48	3.00	1.86	1.00	1.12	

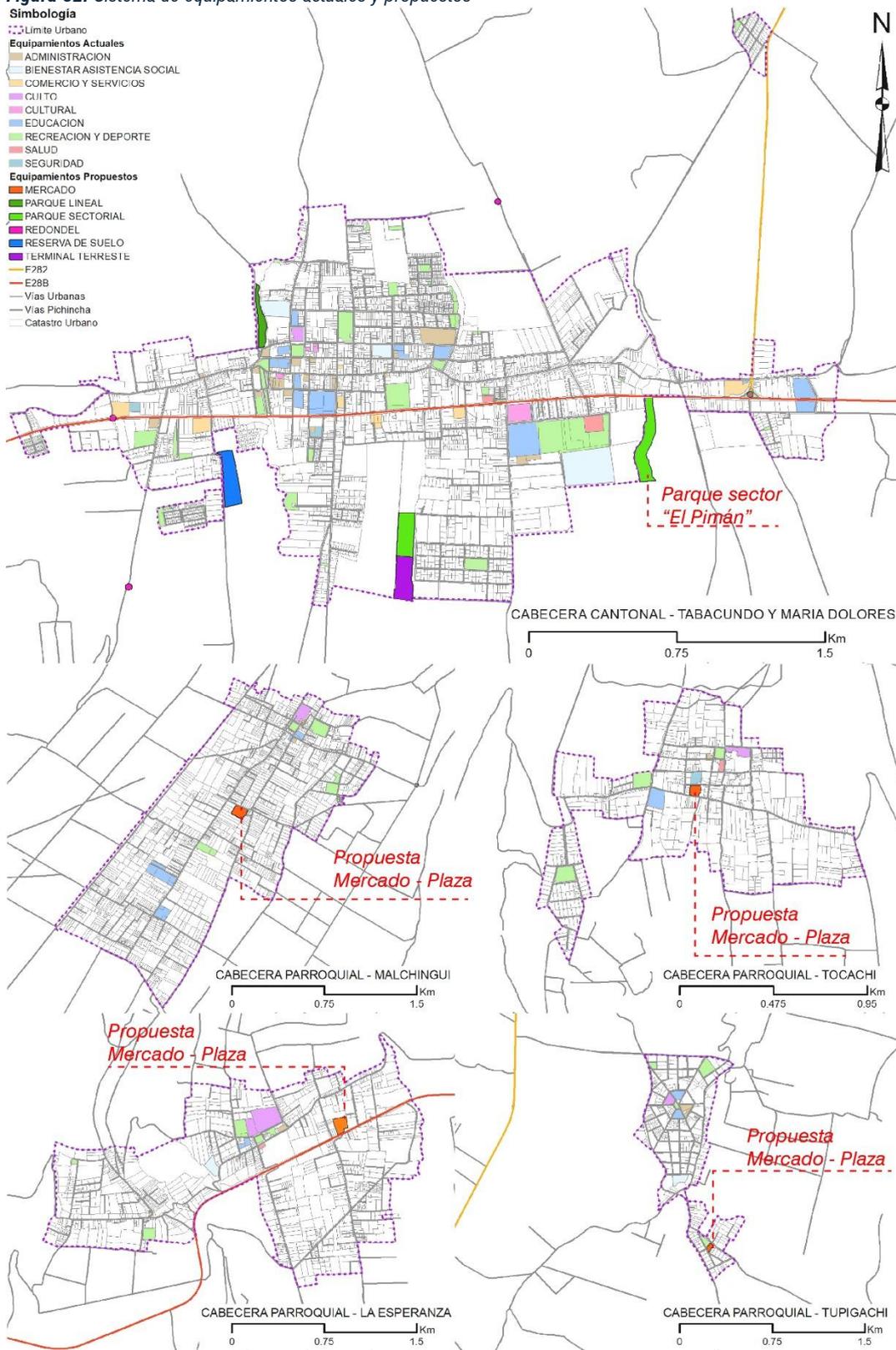
Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

De acuerdo con el PDOT, se proponen 4 proyectos destinados para la Infraestructura de mercados y plazas, 1 en cada parroquia hasta el 2027. Adicionalmente, se plantea la construcción de un nuevo parque recreacional en el sector “El Pimán” para actividades de esparcimiento, recreación y deporte de las familias del cantón. Con lo indicado se plantea las posibilidades para implantación de las nuevas infraestructuras:



Figura 82: Sistema de equipamientos actuales y propuestos



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.11 DETERMINACIÓN DE SISTEMAS VIALES Y COMPLEMENTARIOS

La deficiente cobertura de infraestructura vial genera problemas en el ordenamiento territorial dada su mínima o nula existencia, lo cual ha generado una morfología de lotes alargados sin una vía de acceso adecuada, dificultando los procesos de consolidación urbana. Es necesario actualizar el plan vial cantonal, con un enfoque priorizado en aquellas zonas con factibilidad de servicios básicos, de tal manera que se promueva la consolidación de estos sitios.

Cuadro 84: Cobertura vial urbana del Cantón

	LA ESPERANZA (km)	MALCHINGUI (km)	TABACUNDO (km)	TOCACHI (km)	TUPIGACHI (km)	TOTAL (km)
AVENIDA	2.62	0.91	6.01	0.00	0.00	9.55
CALLE	15.91	22.37	12.18	12.06	13.35	75.87
LINEA FERREA	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00
PASAJE	7.43	8.28	9.66	1.38	0.52	27.27
TOTAL	25.96	31.56	27.85	13.44	14.87	113.69

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

Mediante la propuesta del crecimiento de la red vial se plantean ejes estratégicos que deberán ser complementados a través de estudio de movilidad y del plan vial cantonal, aumentar la conectividad interna de las áreas urbanas, enfocándose en el crecimiento territorial, consolidando la zona urbana y creando en el caso de Tabacundo una alternativa a la E28B, vía que recibe una alta demanda debido al gran flujo vehicular que recibe diariamente.

Cuadro 85: Infraestructura Vial complementaria Propuesta

Tipología	Extensión (km)
BOULEVAR PEATONAL	0.82
EJE CAMINABLE	3.11
ENSANCHE DE VEREDA Y ARBORIZACION	28.38
VIA ARBORIZADA	22.30
VIA PEATONAL	0.15
VIA PROPUESTA	12.99

Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025



Figura 83: Sistemas Viales Actuales y ejes estratégicos Propuestos



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.12 DETERMINACIÓN DE SISTEMAS DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO ACORDE AL EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS DE MOVILIDAD PREVISTOS

La planificación y articulación de los sistemas de áreas verdes y espacio público constituye un componente esencial para garantizar calidad de vida, sostenibilidad ambiental y cohesión territorial en el desarrollo urbano y rural. En el cantón Pedro Moncayo, caracterizado por una estructura policéntrica y una creciente presión sobre el suelo rural, se hace indispensable establecer un sistema de infraestructura verde que incluya espacios públicos integrados que se sincronicen funcionalmente con los equipamientos existentes y previstos, así como con los sistemas de movilidad activa, vehicular y rural.

Este sistema se concibe como una red multifuncional, que actúa como soporte para la actividad social, cultural, recreativa y ambiental, fomentando la conectividad entre las distintas centralidades urbanas y su entorno. La determinación de áreas verdes y espacio público se aborda desde una perspectiva territorial, considerando las características morfológicas de cada cabecera parroquial, su accesibilidad, proximidad a nodos de equipamiento, presencia de vacíos urbanos y potencial ecológico.

SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO MALCHINGUÍ

En la cabecera parroquial de Malchinguquí se plantea una estrategia integral de mejora de la conectividad, consolidación urbana y fortalecimiento del espacio público. Se propone la extensión de las vías existentes mediante la apertura controlada de trazados que respeten los límites prediales, con el objetivo de fortalecer la conectividad intraurbana y generar una mejor articulación con la vía principal de acceso, donde se proyecta la creación de un nodo articulador que actúe como punto de bienvenida, referencia visual y redistribución de flujos peatonales y vehiculares. Esta intervención permitirá ordenar los accesos a la parroquia y reforzar su estructura vial jerárquica.

El eje estratégico propuesto se conectará directamente con la calle García Moreno, bordeando los predios existentes para minimizar el impacto en la ocupación del suelo y facilitar la circulación. De forma complementaria, se plantea la arborización de la calle Amazonas y la Avenida de los Estadios, con especies nativas o adaptadas que aporten sombra, confort térmico y valor paisajístico al entorno, generando un corredor verde que fortalezca la imagen urbana y contribuya a la sostenibilidad ambiental de la parroquia.

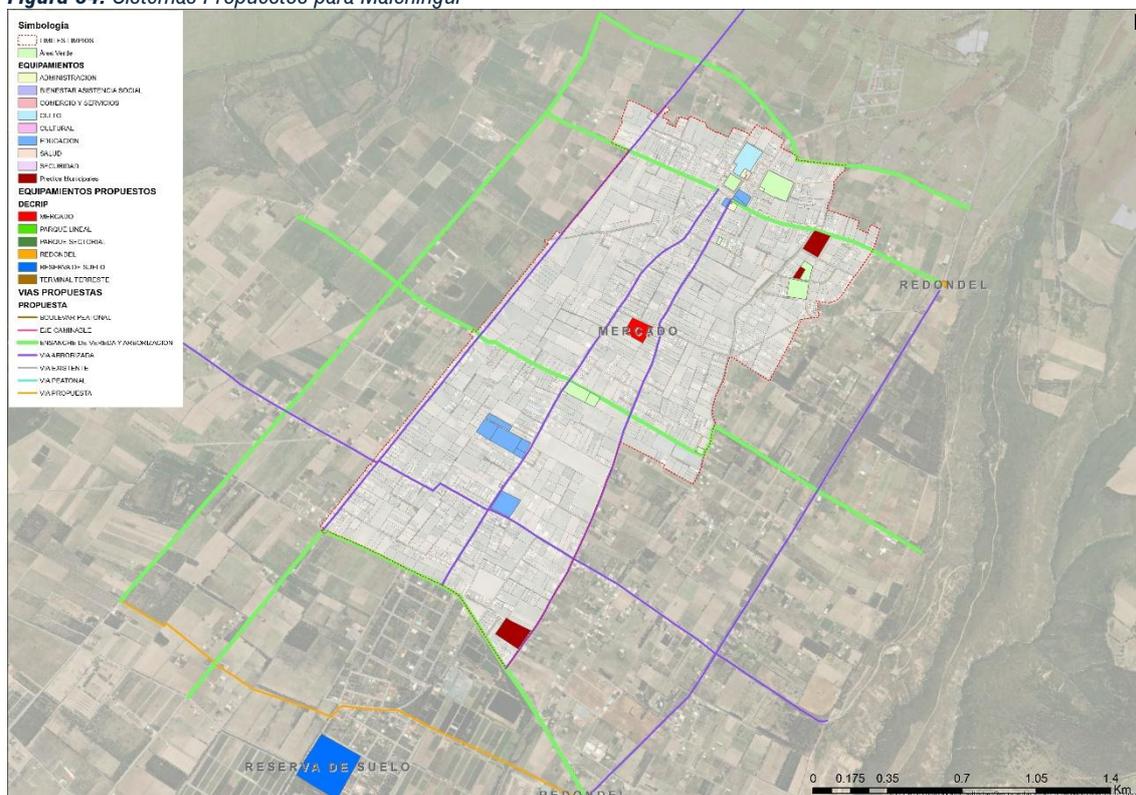
En cuanto a la dinamización económica y la consolidación funcional del centro poblado, se propone ubicar el mercado parroquial planificado en la calle 24 de Septiembre, entre las calles Quito y Jerusalén, una zona con alto potencial comercial y capacidad para consolidarse como núcleo urbano mixto. Esta ubicación estratégica permitirá integrar el mercado con el tejido urbano existente, facilitar el acceso desde las principales vías y promover la generación de espacios públicos complementarios (plazoletas, andenes y áreas de estancia) que favorezcan la actividad social y comercial.

Adicionalmente, en la calle Pedro Moncayo se plantea el ensanche de veredas y la arborización de sus márgenes, con el fin de jerarquizar este corredor vial y destacar su papel como eje estructurante y de conectividad directa hacia la parroquia de Tocachi. Esta intervención permitirá mejorar la accesibilidad



peatonal, brindar seguridad vial y dotar de identidad paisajística a una de las vías más relevantes del entramado parroquial.

Figura 84: *Sistemas Propuestos para Malchinguí*



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025

SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO TOCACHI

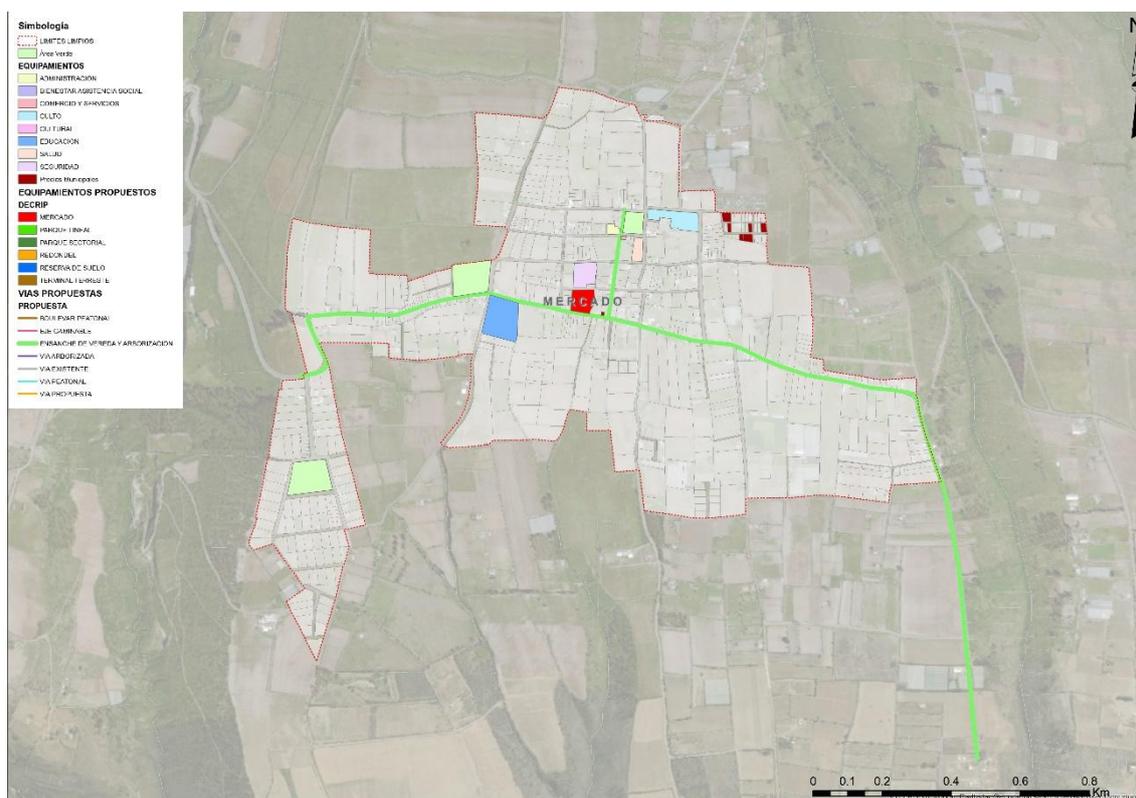
En la cabecera parroquial de Tocachi se plantea una intervención estratégica en el espacio público que priorice la calidad peatonal y la articulación funcional de sus principales vías. En este sentido, se propone el ensanche de veredas y la incorporación de arborización urbana en la calle Simón Bolívar y en la calle Quito, atendiendo a su importancia dentro de la estructura vial y social de la parroquia. La calle Simón Bolívar cumple un rol fundamental como eje conector interparroquial con Malchinguí, por lo que su tratamiento debe responder a criterios de movilidad segura, imagen urbana y continuidad ecológica. En tanto, la calle Quito constituye uno de los principales accesos hacia el parque central y núcleo institucional, convirtiéndose en un corredor clave para mejorar la experiencia del peatón y consolidar la centralidad parroquial.

Complementariamente, se propone la implantación de un mercado o plaza comercial entre las calles Quito y Guayaquil, en una ubicación que permita su integración directa con el flujo peatonal y vehicular proveniente de las vías principales. Esta localización estratégica facilitaría la dinamización económica local, al vincular el comercio formal e informal con los nodos de mayor concentración de tránsito y servicios. El nuevo espacio deberá contar con mobiliario urbano, zonas de sombra, infraestructura sanitaria y accesos adecuados para transporte de productos, incorporándose como un nodo articulador



entre el sistema de equipamientos y el espacio público peatonal. Además, su diseño deberá contemplar principios de flexibilidad de uso y multifuncionalidad, permitiendo que la plaza cumpla no solo funciones comerciales, sino también comunitarias, culturales y recreativas.

Figura 85: *Sistemas Propuestos para Tocachi*



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO LA ESPERANZA

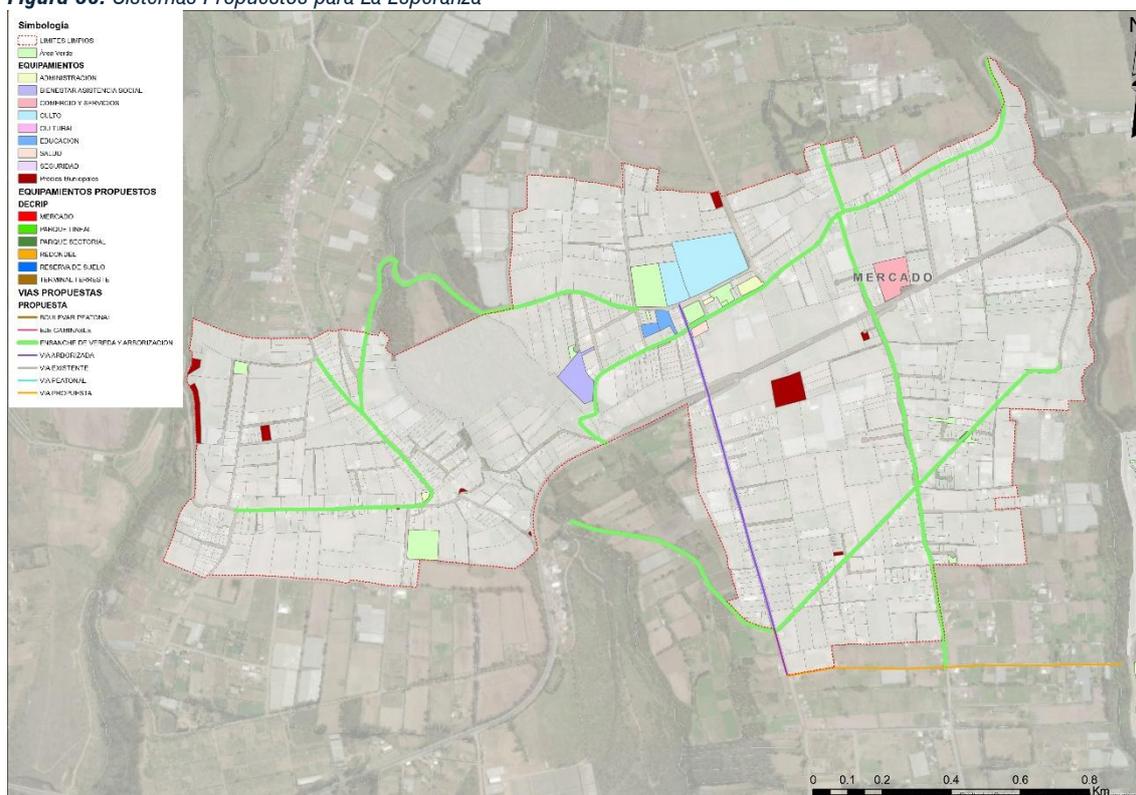
En la cabecera parroquial de La Esperanza, se propone una intervención orientada a mejorar la calidad del espacio público, la conectividad urbana y la integración territorial. Una de las acciones prioritarias es el ensanche de aceras y la arborización en vías principales, especialmente en la calle Simón Bolívar, la cual funciona como vía alterna estratégica de conexión directa con Tabacundo. Esta arteria no solo cumple una función de tránsito interparroquial, sino que también posee un alto potencial para convertirse en un eje estructurante del desarrollo urbano.

Además de mejorar la infraestructura vial, la propuesta tiene un enfoque integrador que busca conectar las zonas aún no consolidadas de la parroquia, principalmente aquellas ubicadas en la periferia, articulándolas a través de una red vial jerárquica que favorezca la expansión planificada y sostenible. La vecindad de estas áreas con suelo vacante o subutilizado permite diseñar soluciones viales complementarias, como calles secundarias, senderos peatonales y espacios públicos lineales, que sirvan de base para la futura consolidación urbana con criterios de equidad territorial y eficiencia en la provisión de servicios.



Un elemento clave en la propuesta es el aprovechamiento de la preexistencia del mercado local, ubicado sobre la vía principal E28B, que constituye un punto de referencia tanto para el comercio parroquial como para el tránsito interurbano. Esta localización privilegiada convierte al mercado en un nodo estratégico de articulación funcional y económica, lo cual justifica la necesidad de su readequación integral. Se plantea, por tanto, una intervención que mejore su infraestructura, reorganice su entorno inmediato y lo conecte de manera efectiva con la red vial y peatonal, mediante ampliación de aceras, incorporación de mobiliario urbano, zonas de carga y descarga, áreas de sombra y servicios complementarios.

Figura 86: *Sistemas Propuestos para La Esperanza*



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO TABACUNDO

En Tabacundo, se plantea una intervención integral de mejoramiento del espacio público y articulación urbana, con el objetivo de consolidar una estructura territorial funcional y sistémica. Una de las acciones prioritarias es la transformación de la calle Vicente Estrella en una vía arborizada, incorporando franjas verdes, mobiliario urbano y tratamiento paisajístico que contribuyan a mejorar la calidad ambiental y visual del entorno. Esta intervención se extenderá también a su vía transversal, la calle Sucre, hasta conectar con la vía Mojanda–Cajas, generando un eje verde continuo que articule la movilidad local con el entorno natural y rural.

Asimismo, se propone consolidar un eje caminable a lo largo de la calle 18 de Septiembre, que permita integrar de forma fluida y segura el sistema de equipamientos públicos existentes y proyectados con



el núcleo urbano consolidado. Esta vía se configura como un corredor cívico y peatonal que refuerza la estructura urbana, al conectar espacios clave como el parque sectorial con proyectos de escala cantonal, entre ellos el terminal terrestre propuesto en el sector sur de Tabacundo. La intervención no solo mejorará la accesibilidad, sino que también fortalecerá el carácter central de estos espacios como nodos de encuentro, actividad social y servicios públicos.

En concordancia con las iniciativas priorizadas por la administración local, se incorpora a esta estrategia el parque del sector El Pimán, reconociendo su valor como espacio público de gran potencial. Este parque será potenciado mediante la localización estratégica de equipamientos complementarios, tales como canchas, centros comunitarios, zonas recreativas o servicios de cercanía, lo que permitirá consolidarlo como un punto de referencia para el esparcimiento y la vida comunitaria del sector.

Figura 87: Render referencial parque El Pimán



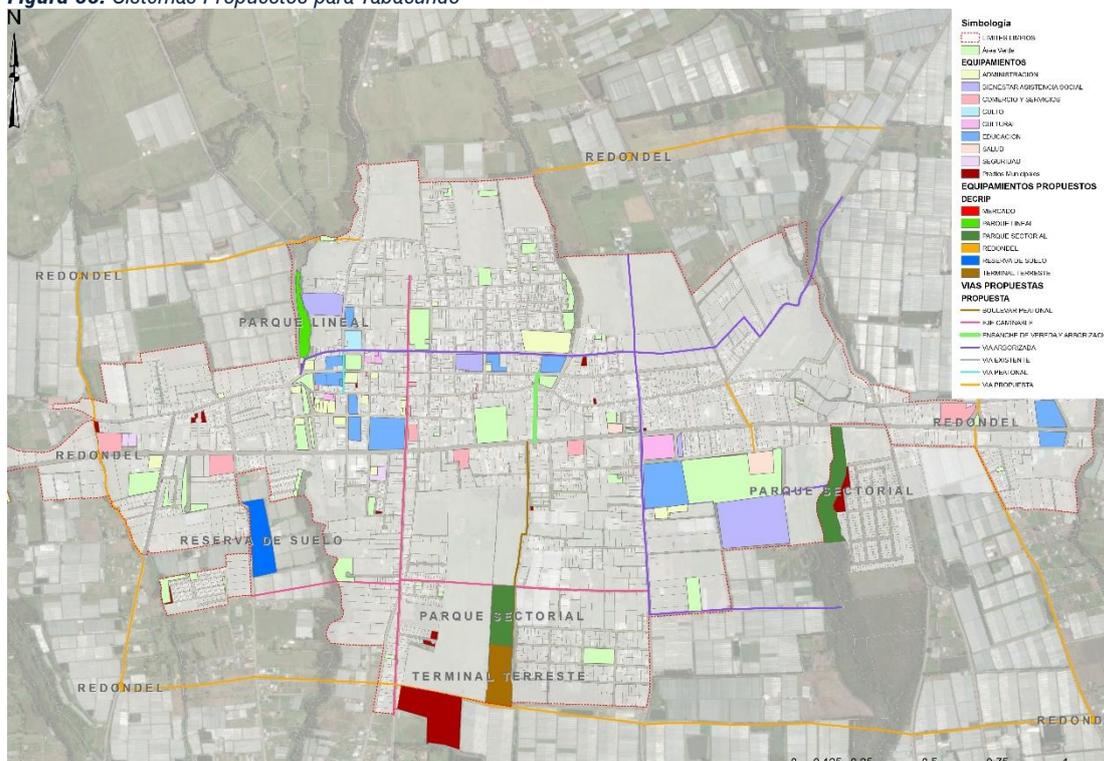
Fuente: GAD Municipal Pedro Moncayo, 2025

Elaboración: GAD Municipal Pedro Moncayo, 2025

Además, con el objetivo de contener la expansión dispersa y promover la consolidación del tejido urbano existente, se propone la implementación de una red vial alterna de borde, que delimite físicamente el área urbana en crecimiento. Esta red cumplirá una función estructurante al encerrar el perímetro urbano, permitiendo ordenar el crecimiento, canalizar las futuras inversiones en infraestructura y limitar la presión sobre el suelo rural adyacente. A través de esta red, se integrarán también las zonas vacantes internas, promoviendo su ocupación y evitando la urbanización fragmentada.

Es importante destacar la revalorización que deben tener los espacios naturales, como las quebradas urbanas, promoviendo su uso como espacios públicos de alto valor paisajístico y de servicios ecológicos, para lo cual se plantean distintas aproximaciones que vinculan estas áreas verdes naturales con el arbolado urbano.

Figura 88: Sistemas Propuestos para Tabacundo



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025

SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO TUPIGACHI

En la parroquia de Tupigachi una de las acciones prioritarias es el fortalecimiento del ingreso al área urbana desde la vía E28-2, mediante el ensanche de veredas y la implementación de arborización lineal, con el objetivo de generar un ingreso que actúe como transición entre el suelo rural y el núcleo consolidado. Esta intervención contribuirá a mejorar la experiencia del peatón, fomentar el uso de medios de transporte no motorizados y reforzar la identidad territorial de acceso a la parroquia.

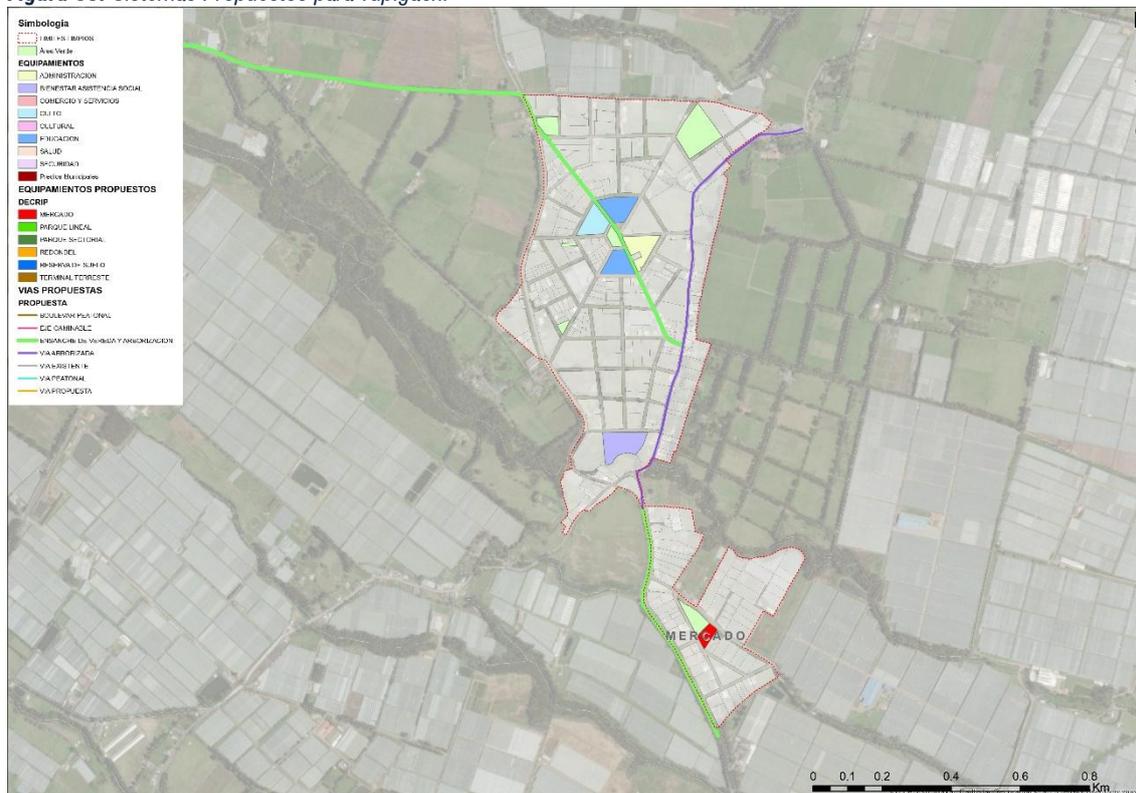
En paralelo, se destaca la calle Víctor Manuel Mantilla como un eje estructurante de carácter comercial y social, que concentra actividad económica y tránsito peatonal. Dada su relevancia, se propone su mejoramiento integral a través de la arborización, ampliación de aceras y diseño de fachadas activas, con el fin de potenciar su vocación comercial, atraer mayor flujo de personas y generar un ambiente urbano más atractivo, funcional y seguro.

Adicionalmente, se plantea la localización estratégica del equipamiento de mercado-plaza en el sector Granobles, al sur de la parroquia, aprovechando su accesibilidad desde las vías principales y su potencial para convertirse en un nodo articulador del sistema de equipamientos. Este nuevo espacio tendrá una función clave como centro de acopio, distribución y encuentro comunitario, contribuyendo



tanto a la reactivación económica como a la creación de un nuevo referente espacial dentro del sistema urbano de Tupigachi. Su diseño deberá considerar criterios de sostenibilidad, integración con el espacio público adyacente y versatilidad de usos (mercado, ferias, eventos).

Figura 89: *Sistemas Propuestos para Tupigachi*



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025

3.2.13 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La identificación de sectores aptos para la generación de vivienda de interés social (VIS) constituye una acción estratégica dentro del proceso de planificación territorial del cantón Pedro Moncayo. Esta acción busca garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna, segura y bien localizada, especialmente para los grupos poblacionales con mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica. En un contexto de creciente presión urbana y fragmentación del suelo, es fundamental anticiparse a los procesos de expansión desordenada mediante una localización planificada y bien articulada de los nuevos desarrollos habitacionales, que contemple no solo el acceso a suelo urbanizable, sino también la provisión de servicios, equipamientos y conectividad.

La propuesta parte del análisis integral del territorio, considerando variables como la disponibilidad de suelo vacante o subutilizado dentro del límite urbano, la cercanía a centralidades y nodos de equipamiento, la conectividad con sistemas de movilidad existentes, así como la no afectación por



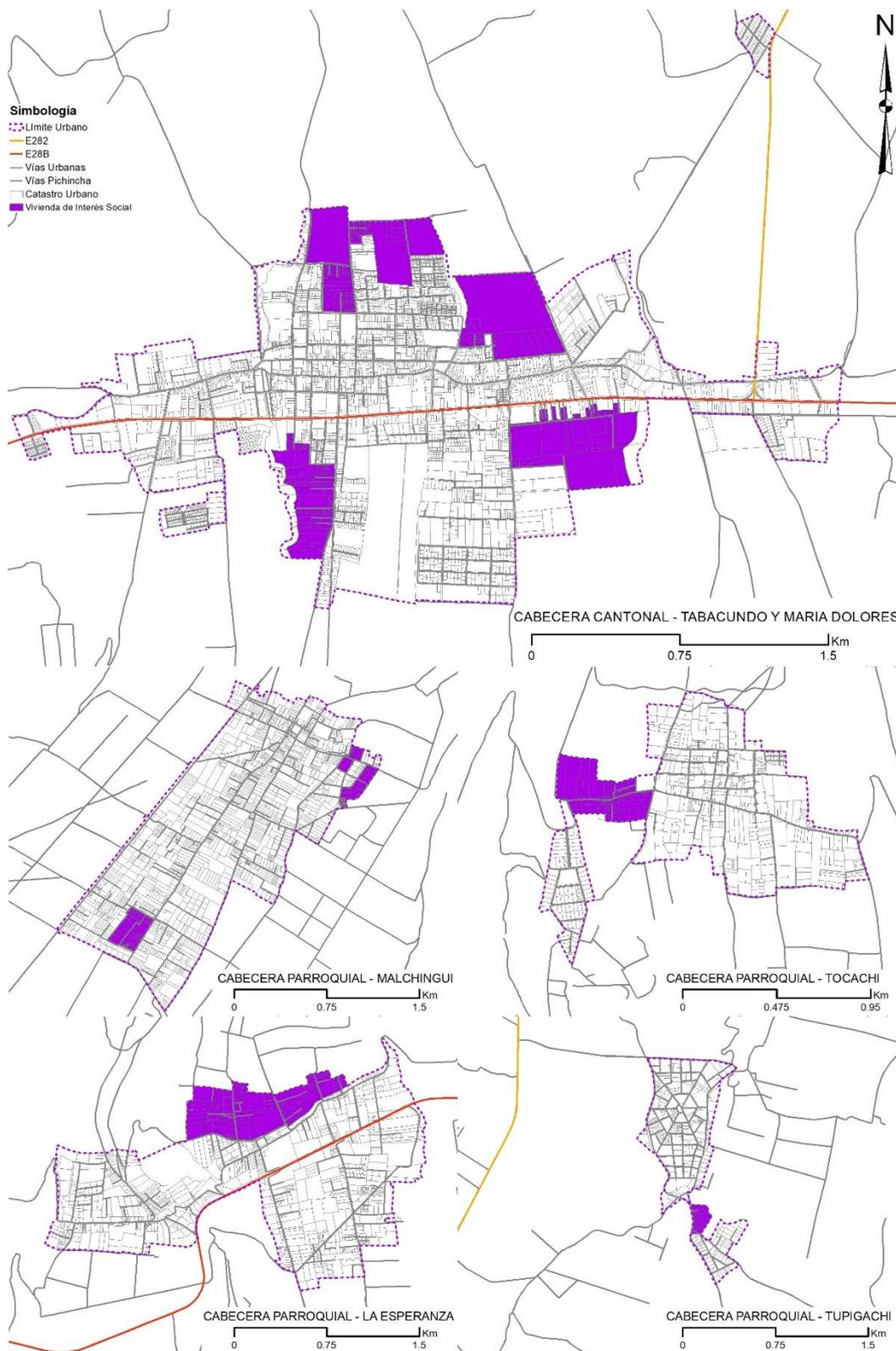
riesgos naturales o restricciones ambientales. El objetivo es consolidar un modelo de ciudad compacta y equitativa, evitando la dispersión residencial y fomentando la integración socioespacial.

Se establecen zonas deseables para implantar programas de vivienda de interés social, en las siguientes parroquias:

- En Malchinguí se localiza al Norte de la parroquia entre las calles Pedro Moncayo y 6 de Diciembre; y al Sur en la intersección entre la Av. Quito y la Av. De los Estadios.
- En Tabacundo se localiza tanto al norte como al sur del área urbana, considerando la presencia de equipamientos importantes como el centro de salud, y centros educativos existentes.
- En Tocachi se localiza en el sector Occidental del límite urbano, donde los lotes de gran área hacen idónea la implantación de un proyecto de interés social.
- En La Esperanza se localiza en la zona Norte del área urbana colindando con el centro administrativo de la parroquia, cerca de los equipamientos del sector.
- En Tupigachi se localiza al Sur de la parroquia en el sector de Granobles con amplios espacios prediales ideales para la implantación del proyecto.



Figura 90: Zonas para Viviendas de Interés Social



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



3.2.14 IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO SUJETOS A DECLARATORIAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

A pesar de que la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020⁶ establece la obligatoriedad de los gobiernos autónomos municipales para realizar el levantamiento de información respecto a los asentamientos humanos de hecho, el GAD de Pedro Moncayo a la fecha, no cuenta con esta información, por lo cual es fundamental crear la ordenanza respectiva y adecuada a la normativa legal vigente para que se proceda con la identificación de aquellos sectores con presencia de asentamientos humanos de hecho.

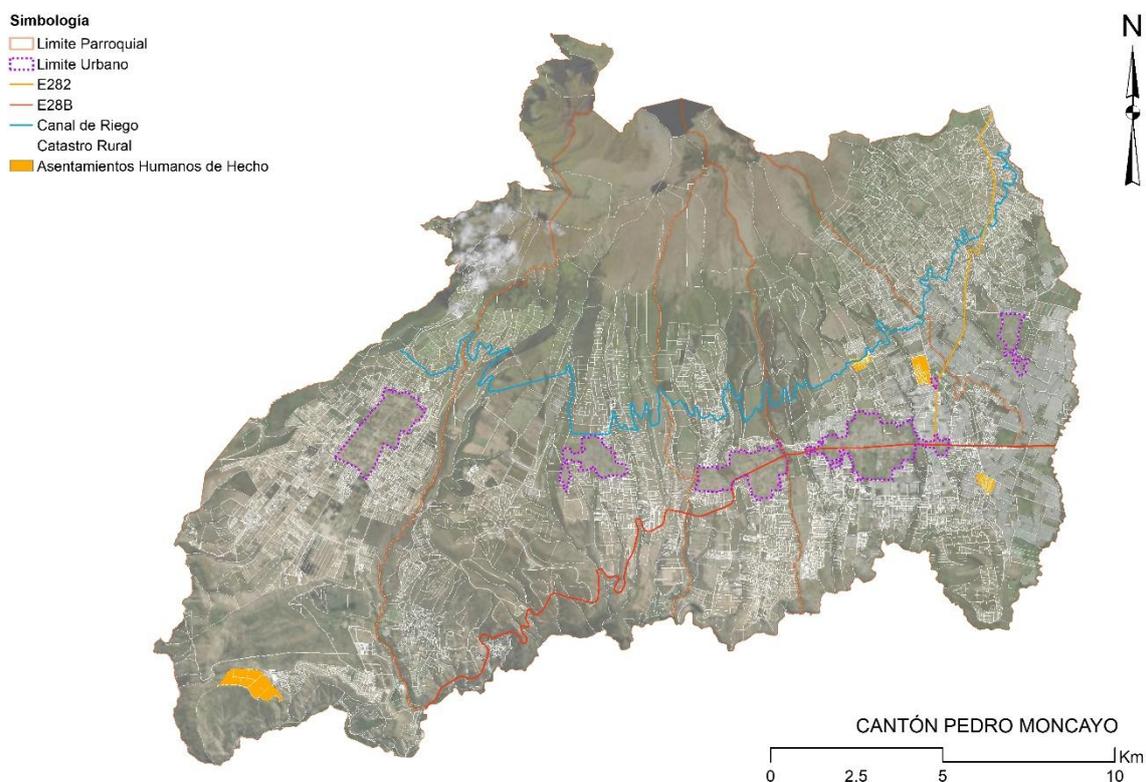
A través del recorrido en territorio, en la presente actualización se han podido identificar los siguientes asentamientos humanos de hecho, los mismos que una vez que se cuente con la ordenanza correspondiente, deberán ser ratificados o gestionados según corresponde, para solucionar los problemas de inseguridad jurídica que presentan.

- “Cochas”: Localizado sobre María Dolores en la parroquia de Tabacundo, presenta edificaciones con falta de permisos de construcción y fraccionamientos no catastrados.
- “San José Chico”: Localizado sobre la zona urbana de Tabacundo, atravesado por el canal de riego. Es una comunidad asentada en los lotes frentistas de las vías.
- “El Edén”: Localizado en la zona Suroeste del cantón, en la parroquia de Malchinguí dentro del Bosque Protector de Jerusalém. Constituido de acuerdo con el catastro por 7 macro lotes, mismos que han sido ocupados parcialmente y fraccionados.
- “Cananvalle”: Localizado bajo el límite urbano de Tabacundo, es una zona rodeada de invernaderos con construcciones y fraccionamientos no registrados.

⁶ LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.



Figura 91: Identificación preliminar de Asentamientos Humanos de Hecho



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

3.2.15 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

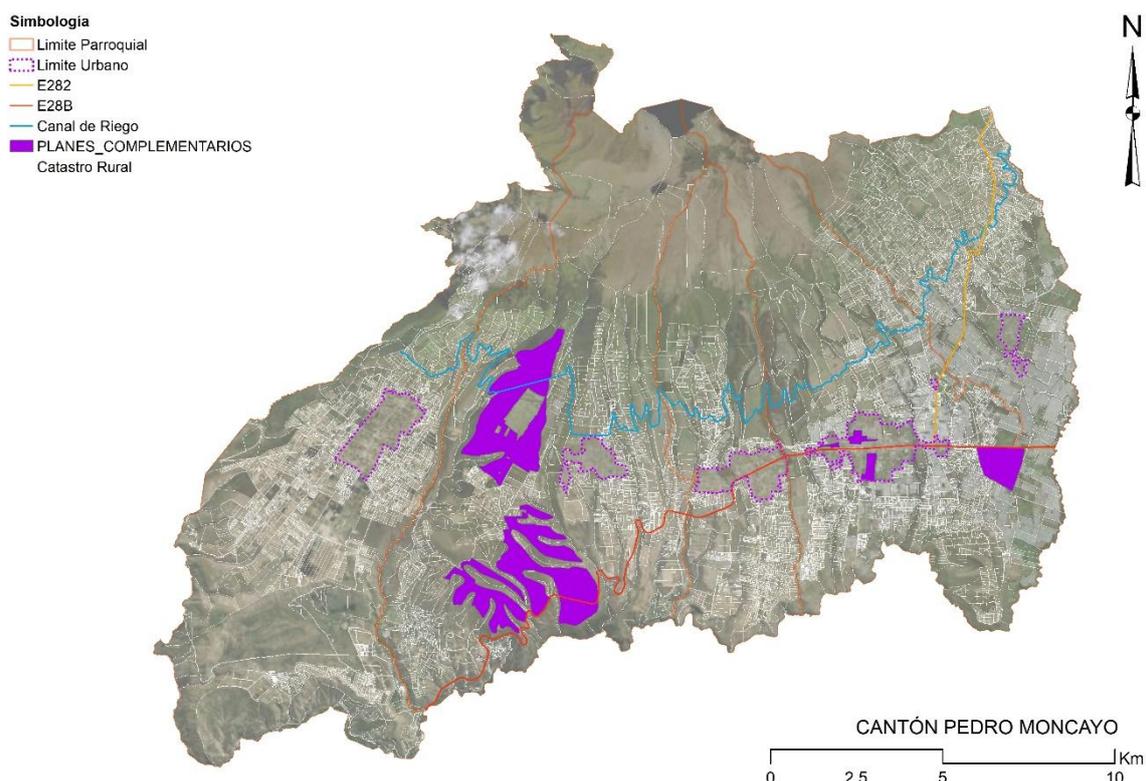
Se identifican seis zonas que ameritan ser tratadas a mayor profundidad mediante planes complementarios debido a sus particularidades:

- Polígono Industrial de Tabacundo: Localizado al borde de la zona urbana en cercanía con el límite cantonal con Cayambe, en la actualidad ya se localiza ocupado por Industrias.
- Polígono Industrial de Tocachi: Sitio propuesto para actividades industriales de alto riesgo, dentro del mismo se encuentra el relleno sanitario de Pedro Moncayo
- Polígono Cochasquí: Localizado alrededor del centro arqueológico Cochasquí, es la franja de protección del lugar patrimonial.
- Centro Histórico de Tabacundo: Tratamiento para incrementar la ocupación y promover el aprovechamiento del sector patrimonial.
- Plan complementario de actividades Recreacionales y turísticas: Ideal para localizar servicios complementarios en ejes de gran atracción turística y social.



- Implantación de equipamientos en Macro lote: Localizado al Sur en el borde del límite urbano, se presenta como un terreno sin ocupación. Sin embargo, su punto estratégico debe ser considerado para la implantación de un equipamiento que reactive el sector.

Figura 92: Zonas para Planes Urbanísticos Complementarios



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

3.2.16 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La Concesión Onerosa de Derechos (COD) es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, de acuerdo con la legislación nacional se puede hacer uso de la concesión onerosa de derechos (COD) en los siguientes casos:

1. Por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión o suelo urbanos;
2. Por la modificación de usos del suelo; o,
3. Por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.



Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, se 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, se determinan 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 o suelo urbanos; 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 podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

PAGO

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado 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.

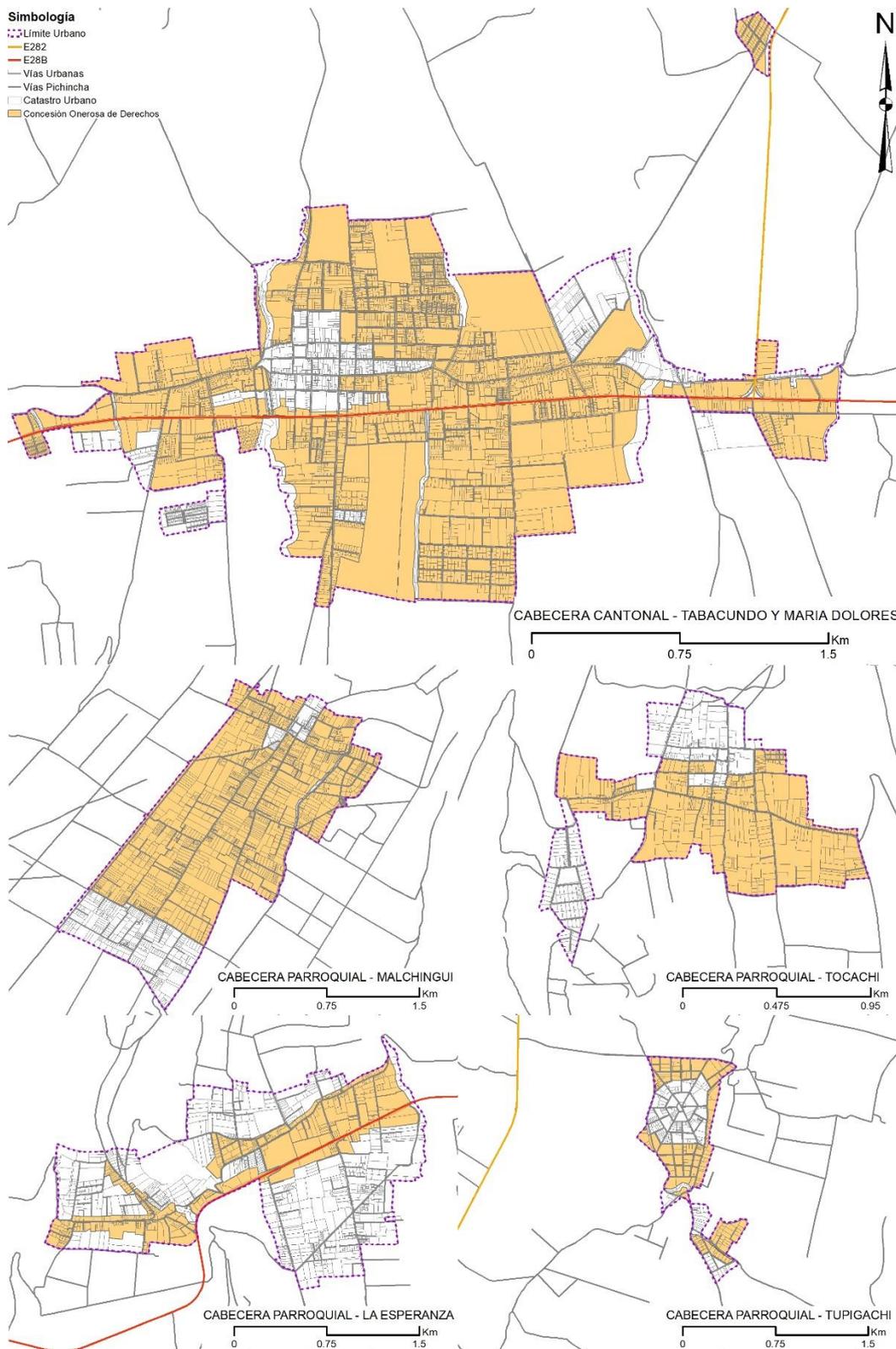
Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados según la edificabilidad máxima establecida en el presente documento normativo y/o las asignadas en los Planes Parciales, dando cumplimiento a los estándares urbanísticos de los referidos documentos.

Para acceder al incremento de pisos y aprovechamiento del lote mínimo correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el presente documento normativo.



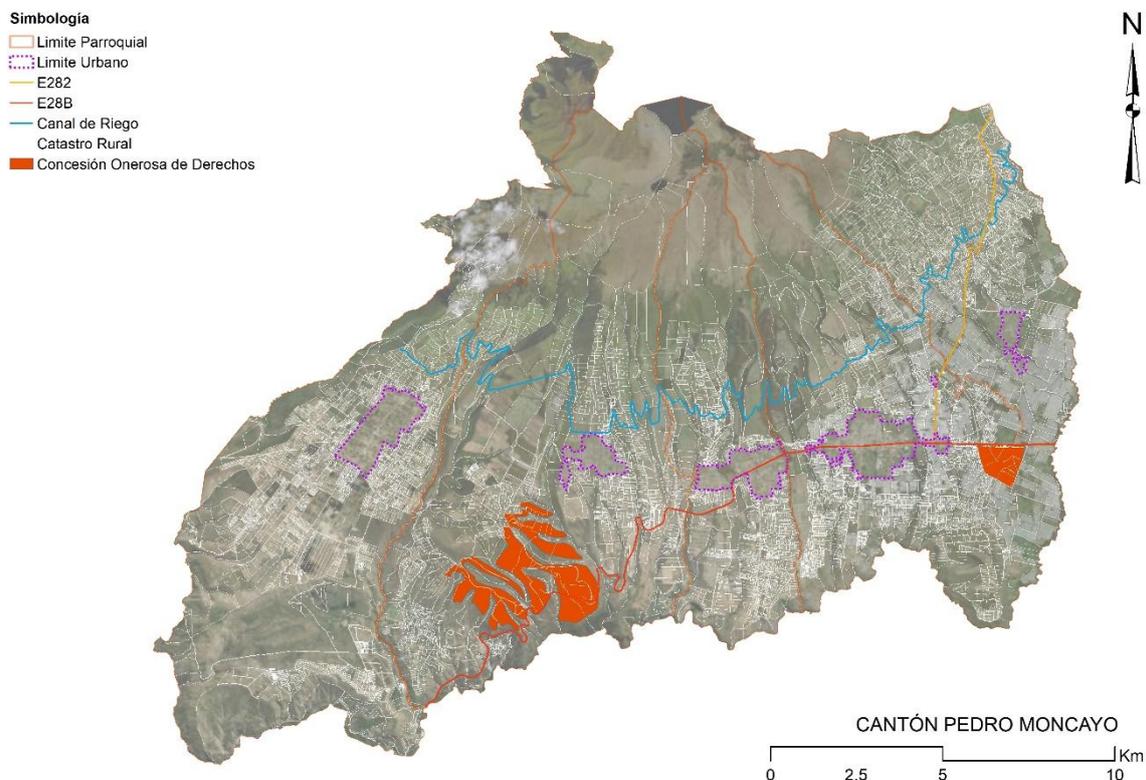
Figura 93: PIT Urbanos con concesión onerosa



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



Figura 94: PIT Rurales con concesión onerosa



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

FÓRMULA DE COBRO

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos deberá ser determinada en la ordenanza correspondiente.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos únicamente serán utilizados para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, 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.

Con la finalidad de efectuar la distribución de los recursos recaudados por concepto de concesión onerosa de derechos, se establecen tres elementos:

1. Recaudación: Rubro Concesión Onerosa de Derechos
2. Gestión: Dirección de Planificación
3. Designación: Proyectos de 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.



Los montos de recaudación se destinarán a una cuenta específica municipal cuyo objetivo sea principalmente la creación de nuevos espacios verdes, y de manera complementaria de infraestructura y sistemas públicos de soporte, los valores recaudados no se podrán destinar a otros fines.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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 se conforman 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 no cambiarán la norma urbanística de aprovechamiento de suelo asignada por el presente instrumento o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística determinan la modalidad y las condiciones para:

- a. Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes.
- b. Asegurar 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
- c. Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

De acuerdo a la normativa legal vigente, se plantea las siguientes unidades de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, con el fin de organizar el proceso de consolidación:



Figura 95: Unidades de Actuación Urbanística



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



DECLARACION DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la potestad que tiene el Municipio de Pedro Moncayo para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva. Los plazos empezarán a transcurrir desde que los propietarios de los predios afectados por el presente documento normativo o sus planes complementarios, hayan sido notificados en legal y debida forma.

Esta obligación será inscrita por el Municipio de Pedro Moncayo en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento del plazo deberá ser declarado por el GAD. Consecuentemente, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin menoscabo del cobro 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, sujetándose a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

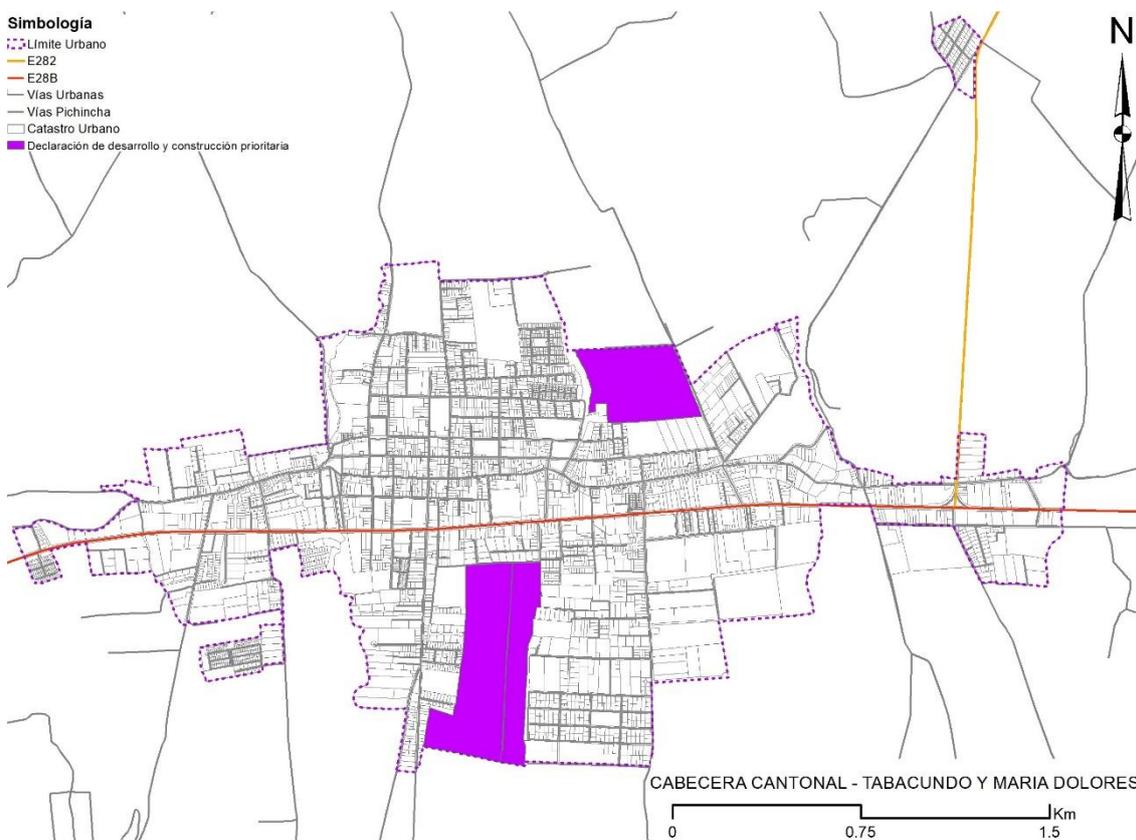
En el caso de la actualización del PUGS no se establecen lugares para declaración de desarrollo y construcción preferente debido al lento proceso de consolidación del área urbana, situación que se deberá evaluar en una próxima actualización. Es importante mencionar que esto no determina la imposibilidad de plantear zonas de desarrollo prioritario en el caso que los planes parciales propuestos así lo requieran.

Para el caso de Tabacundo se identifican tres lotes que presentan una ubicación estratégica para el proceso de consolidación y crecimiento urbano, identificados a continuación:

1. Clave catastral: 1704050010408115000 Lote propiedad del Sr. Antonio Daza
2. Clave catastral: 1704050010602031000 Lote propiedad de herederos Loza Villamarín
3. Clave catastral: 1704050010602047000



Figura 96: Declaración de desarrollo y construcción prioritaria



Fuente: Equipo consultor, 2025

Elaboración: Equipo consultor, 2025

DECLARACION DE ZONA ESPECIAL DE INTERES SOCIAL

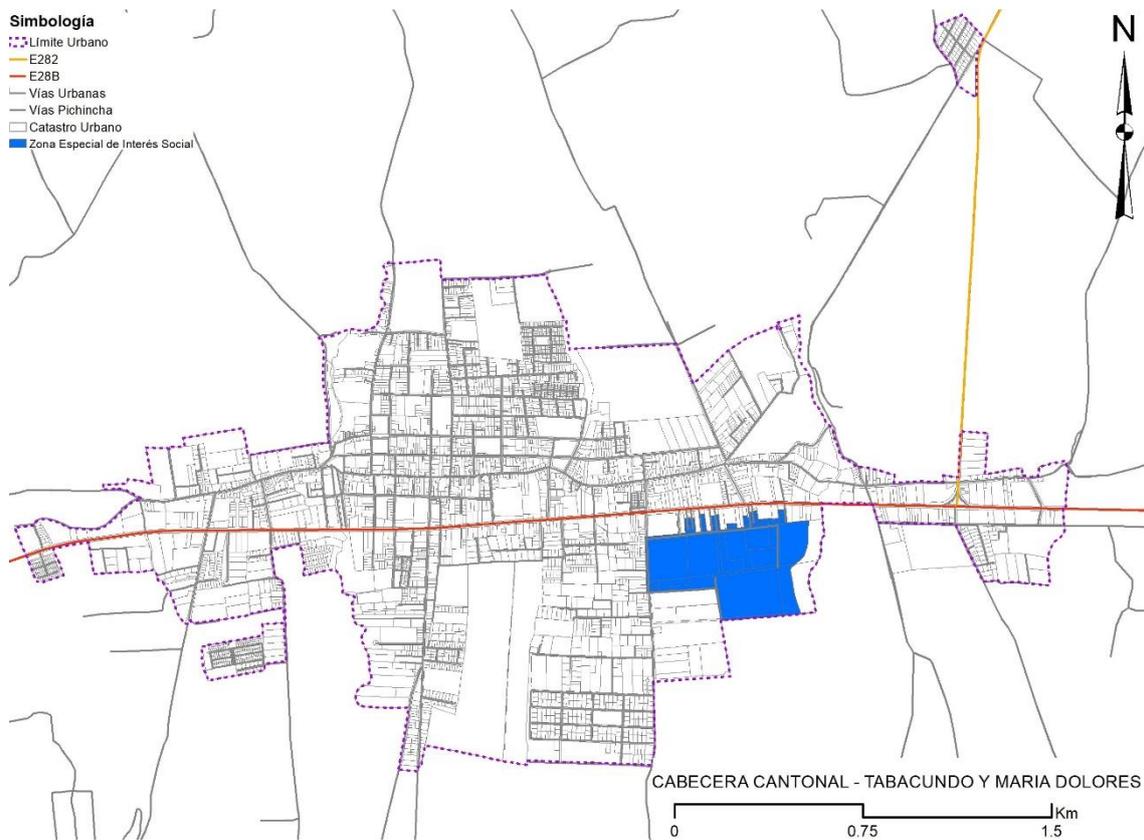
Las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas en las zonas de urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.}

Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más terrenos, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y/u otros usos acordes a la compatibilidad del uso de suelo definida por el presente instrumento normativo.

En función de la demanda de vivienda de interés social, se plantea la declaración de la zona delimitada a continuación, para ser receptora de VIS, considerando la localización estratégica del sector respecto a la presencia de varios equipamientos, y con el fin de consolidar la zona sur de la cabecera cantonal:



Figura 97: Declaración de Zona Especial de Interés Social



Fuente: Equipo consultor, 2025
Elaboración: Equipo consultor, 2025



BIBLIOGRAFÍA

- Agencia Nacional de Tránsito. (2024). *Estadística de transporte*.
- ARCOM. (12 de Diciembre de 2024). *Geoportal del catastro minero*. Obtenido de <https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5>
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial Descentralizado* (pp. 1–180).
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. *Electronica*, 67. <http://www.eltelegrafo.com.ec/images/cms/DocumentosPDF/2016/Proyecto-de-ley-Ordenamiento-territorial-y-uso-gestion-del-suelo.pdf>
- Asociación de Municipalidades del Ecuador. (2019). *PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO -PUGS- HERRAMIENTAS ORIENTATIVAS PARA SU FORMULACIÓN PRESIDENTE* (p. 92).
- CONALI. (2023). *Límites oficiales del cantón Pedro Moncayo 2023*.
- Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de la República del Ecuador. (2020). Resolución N° 0010-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.
- Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de la República del Ecuador. (2023). Resolución N° 0012-CTUGS-2022 - Expídanse los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante. *Registro Oficial*, 1–102.
- Agencia Nacional de Tránsito. (2024). *Estadística de transporte*.
- ARCOM. (12 de Diciembre de 2024). *Geoportal del catastro minero*. Obtenido de <https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5>
- GAD PEDRO MONCAYO. (2022). *Plan Vial 2022*.
- GAD PEDRO MONCAYO. (2024). *Catastro municipal*.
- INEC. (2022). *Censo de población y vivienda 2022*.
- SOT. (2024). *Procesos administrativos sancionatorios*.
- Territorial Consulting. (2024). *Levantamiento de campo*.