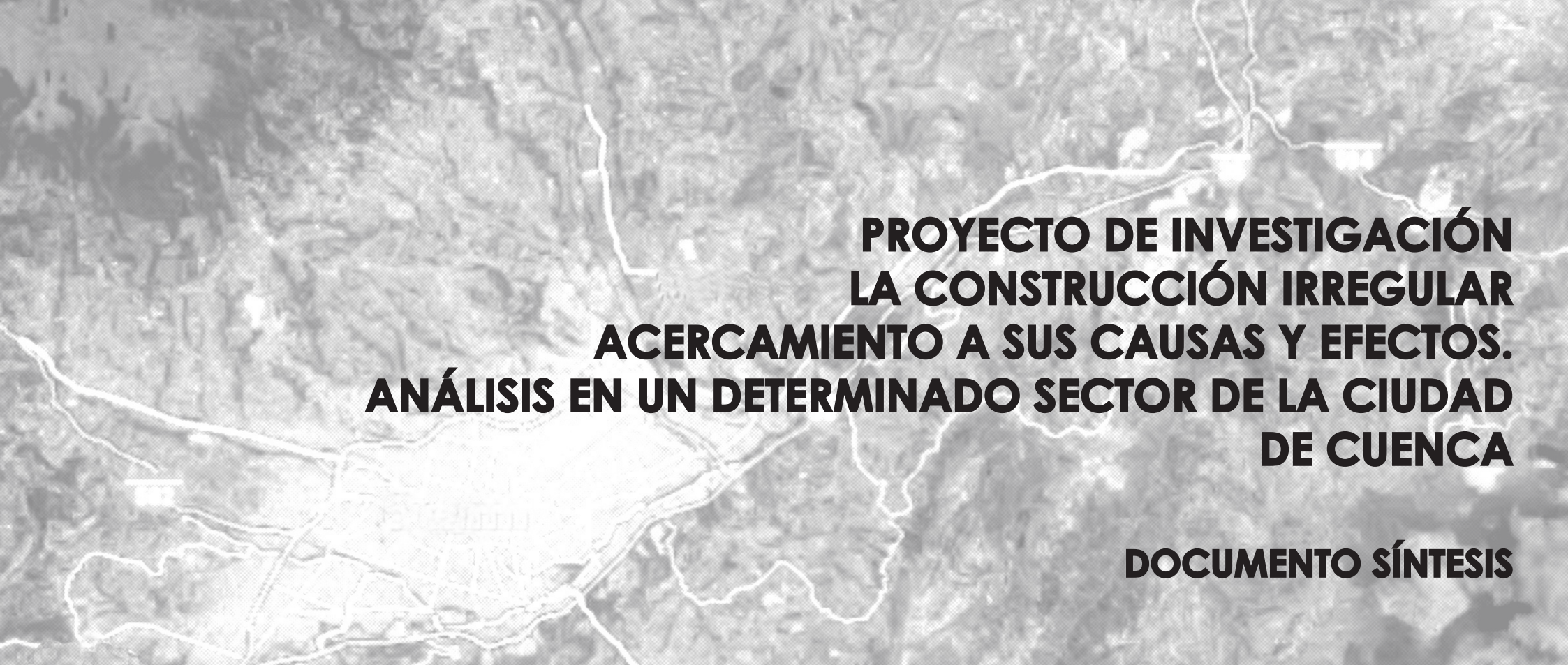


**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
LA CONSTRUCCIÓN IRREGULAR
ACERCAMIENTO A SUS CAUSAS Y EFECTOS.
ANÁLISIS EN UN DETERMINADO SECTOR DE LA CIUDAD
DE CUENCA**

DOCUMENTO SÍNTESIS

Proyecto de Cooperación Interinstitucional entre la Municipalidad de Cuenca y la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.





**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
LA CONSTRUCCIÓN IRREGULAR
ACERCAMIENTO A SUS CAUSAS Y EFECTOS.
ANÁLISIS EN UN DETERMINADO SECTOR DE LA CIUDAD
DE CUENCA**

DOCUMENTO SÍNTESIS

Proyecto de Cooperación Interinstitucional entre la Municipalidad de Cuenca y la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.



PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:

“LA CONSTRUCCIÓN IRREGULAR, ACERCAMIENTO A SUS CAUSAS Y EFECTOS; ANÁLISIS EN UN DETERMINADO SECTOR DE LA CIUDAD DE CUENCA”

Dirección:

Arq. Enrique Flores Juca

Coordinación:

Arq. Estefanía Mora Arias

Investigadores:

Arq. Oswaldo Cordero Domínguez
Ing. Xavier Cárdenas Haro
Ing. Santiago Ulloa Arízaga
Ing. Ángel Espinoza Veintimilla

Equipo Técnico:

Arq. Jessica Salazar Siguenza
Arq. Vanessa Urdiales Valarezo
Arq. Jessica Chica Carmona
Arq. Edgar Ortega Ortega

Auxiliares Técnicos

Arq. Karina Chérez Rodas
Egr. Arq. Andrea Loja Torres
Egr. Arq. Daniela Arévalo Torres

Auxiliares de Investigación:

Egr. Arq. Mercy Plaza León
Egr. Arq. Daniela Arévalo Torres
Arq. Jessica Chica Carmona

Estudiantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la U. de Cuenca

Levantamiento de Información:

Edisson García Quito
Ronald Curimilma Macas
Carla Gárate Rugel
Nicole Sarmiento Moscoso
Germán Lozano García
Karina Tituana Tituana
Silvana Jurado Mogrovejo
Jaime Auquilla Zambrano
Carlos León Ramón
Christian Sisalima León
Joel López Criollo
Sebastián Cardoso Suter
Fausto Arévalo Sanchez
Romario Pereira Maldonado
Katia Barros Esquivel
Danilo Vizhco Yunga
Daniel Brito Toromoreno
Juan Mena Campos
Sebastián Ávila Argudo
Samantha Bojorque Fuentes
Bernarda Arias Valladares
Jhonathan Aucancela Carpio
Verónica Calderón Calderón

Digitación de Encuestas:

Valeria Carrión Bravo
Nube Salinas Salinas
Luis Marín Lozano

Abril 2016



RESUMEN

El análisis de las construcciones irregulares en la ciudad de Cuenca es importante para entender el fenómeno entre lo que la norma urbanística permite en el ámbito de la construcción y la necesidad del propietario.

Es necesario considerar dos panoramas: los asentamientos informales en zonas no permitidas, situación que no se ha visibilizado aún en gran magnitud; y las edificaciones que se han modificado incumpliendo las normas urbanísticas.

Se analizarán construcciones en las que se establece que entre las posibles razones para su modificación están la necesidad de mejorar la funcionalidad de la misma o generar desarrollo económico familiar, originando probablemente afectaciones al paisaje urbano e inclusive el deterioro de la calidad de vida de los vecinos.

El proyecto de investigación consiste en localizar las edificaciones en el área de actuación que infringen las ordenanzas vigentes en el Cantón Cuenca, con la finalidad de generar soluciones en busca de la homogeneidad del sector.

PALABRAS CLAVES

Construcción Irregular, Cantón Cuenca, Normativa Urbanística, Calidad de Vida, Planificación Territorial, Ordenanza, Uso de Suelo, Ocupación de Suelo, Predio, Paisaje Urbano.

ABSTRACT

The analysis of illegal constructions in the city of Cuenca is important to understand the phenomenon between what urban standard allows in the field of construction and the need of the owner.

You need to consider two scenarios: informal settlements in prohibited zones, a situation that has not yet made visible to a large extent; and buildings that have been modified breach of planning regulations.

Constructions in which it is stated that among the possible reasons for modification are the need to improve the functionality of it or generate family economic development, probably causing damages to the urban landscape and even the deterioration of the quality of life for residents will be analyzed.

The research project is to locate the buildings in the area of performance that violate the ordinances in the Canton Cuenca, in order to generate solutions in search of the homogeneity of the sector.

KEYWORDS

Irregular construction , Canton Cuenca, Town Planning Regulations , Quality of Life , Territorial Planning Ordinance , Land Use, Land Occupancy , Property, Cityscape



ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	1
1. ANTECEDENTES TEÓRICOS	2
1.1 PLANIFICACIÓN URBANA Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DE SUELO	2
1.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	2
1.1.2 CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	3
1.1.3 LA GESTIÓN DEL CONTROL DE SUELO	4
1.1.4 INFRACCIONES EN EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO	5
2. DIAGNÓSTICO	5
2.1 ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA PLANIFICACIÓN REALIZADA EN LA CIUDAD DE CUENCA	5
2.2 DEFINICIÓN DE LOS SECTORES DE ESTUDIO	6
2.2.1 FACTOR 1. CARTOGRAFÍA EXISTENTE	6
2.2.2 FACTOR 2. VULNERABILIDAD FÍSICA	6
2.2.3 FACTOR 3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS. EXPANSIÓN URBANA.....	7
2.2.4 FACTOR 4. IRREGULARIDAD DETECTADA. INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA	7
2.2.5 FACTOR 5. PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO	8
2.3 VARIABLES ESTUDIADAS.....	10
2.3.1 ZONA CONSOLIDADA	11
TOTORACOCHA	11
2.3.2 ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN: BAÑOS.....	14
BAÑOS	14
EL VALLE	17
RICAURTE.....	20
RACAR.....	23
CHIQUINTAD.....	26
2.3.3 ZONA RURAL.....	29
SOLDADOS.....	29
VICTORIA DEL PORTETE.....	32
ZHUCAY	35
MARIANZA	38
PACCHA	41
2.4 CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO	44
3. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	49
4. IMAGEN OBJETIVO	50



5. PROYECTOS 51

1. Construcción de un Sistema de Información Geográfico único para el Cantón Cuenca.	53
2. Actualización periódica de la cartografía	53
3. Implementación de una plataforma virtual única.....	54
4. Proyecto de acciones inmediatas tendientes a mejorar los procesos de control del suelo.....	54
5. Gestión para la actualización de la Ordenanza de uso y ocupación de suelo del cantón Cuenca.....	55
6. Actualización de la Ordenanza de Control y Gestión del Suelo para las Zonas: Urbana, de Expansión Urbana y Rural del Cantón Cuenca.	55
7. Elaboración de mecanismos que permitan la recuperación del retiro frontal.....	56
8. Elaboración de una guía de lineamientos generales para el emplazamiento de construcciones menores en el Cantón Cuenca, en apego a la normativa vigente.	56

9. Actualización del orgánico funcional de la Dirección de Control Municipal	57
10. Generación de indicadores para la evaluación de los procesos que realiza la Dirección de Control.	57
11. Capacitación al personal de Control.	58
12. Desarrollo de talleres informativos periódicos sobre los procesos y herramientas generadas por la Dirección de Control a los profesionales competentes.	58
13. Desarrollo de jornadas informativas acerca de las herramientas tecnológicas a la ciudadanía.....	59
14. Desconcentración de las actividades de control del suelo a las juntas parroquiales.....	59
15. Gestión para la elaboración de Planes de Ordenamiento Urbano en los asentamientos rurales del cantón Cuenca.....	60
16. Gestión para la de elaboración de la cartografía rural del cantón.....	60
17. Elaboración de un estudio de las zonas con vulnerabilidad a riesgos para la asignación de nuevos usos.	61
18. Determinación de políticas de coordinación entre las empresas que dotan de servicios básicos y el Municipio de Cuenca.....	61
19. Desarrollo de políticas de cooperación interinstitucional entre el Municipio de Cuenca y entidades locales.	62
5.1 INVERSIONES DE PROYECTO POR MES.....	63



INTRODUCCIÓN

El proyecto investiga en 11 sectores de la ciudad de Cuenca, levanta la información en 8990 predios e identifica las normas urbanísticas que han sido vulneradas con la edificación de construcciones irregulares.

Las normas urbanas se establecen en la Ordenanzas, y rigen las características de la edificación, estas varían según el sector de la ciudad, son la concreción de un modelo de ciudad pensado y planeado en un Plan de Ordenamiento Urbano (POU).

En las últimas décadas el crecimiento de la ciudad se ha caracterizado por una expansión caótica, originadas en gran medida por la ausencia de planificación global de la ciudad, pero además se ha detectado una serie de construcciones irregulares en estos sectores.

Se puede establecer una correlación entre el uso y la ocupación del suelo, el uso que privilegia las acciones económicas, culturales y de movilidad y estas modifican las determinantes de ocupación así como la utilización del espacio público (aceras, vías).

Las zonas de estudio se agrupan en urbanas, periurbanas y rurales, en todas ellas existe construcciones irregulares, el análisis no definirá si dichas edificaciones cuentan o no con el permiso de construcción para realizarlas, más bien se registrará a localizar las edificaciones irregulares y a estudiarlas.

Se genera un árbol de problemas y mediante este uno de objetivos, se concluye con el planteamiento de lineamientos que ayuden a mejorar la gestión del control del suelo, así como a superar la irregularidad en las construcciones.

Objetivo General

Identificar las construcciones que infringen la normativa urbanística en un determinado sector de la ciudad de Cuenca, en busca de sus causas y efectos.

Objetivos Específicos

- Generar una base de datos que permita conocer la problemática del área de actuación y establecer análisis en base a la información recopilada.
- Localizar, identificar y clasificar las construcciones irregulares en el área de estudio, en relación al cumplimiento de la normativa, aspectos del medio físico, ambientales, e históricos.
- Determinar las causas e impactos ambientales, sociales y económicos que generan la construcción de edificaciones irregulares.
- Definir líneas generales de actuación para frenar el incumplimiento de la normativa, logrando la homogeneidad en el área de estudio.



1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

1.1 PLANIFICACIÓN URBANA Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DE SUELO

Las ciudades se han conformado a partir de la agrupación de edificaciones, con el incremento de la población y las actividades económicas, estas crecen y para ello se debe aplicarse un proceso de planificación en algunos países se los llama Plan de Ordenamiento Urbano (POU), que va a guiar ordenadamente este crecimiento, este define un modelo de ciudad propuesto, "... el plan es una apuesta de futuro que se implementa en el presente..." (BORJA, 2002). Para ser plasmada en el territorio requiere la definición de las Determinantes, que están dirigidas a regular las condiciones físicas de una ciudad y plasmadas en una ordenanza serán el soporte jurídico correspondiente para la gestión de control municipal.

Las características de ocupación se vuelven normas de cumplimiento obligatorio, cumplen con el cometido del plan ya que plasman en el territorio los objetivos y el modelo de ciudad, su determinación debe encontrar correspondencia con los usos de suelo y las intensidades y los volúmenes de población asignados, estas definen la geometría de los predios en su tamaño, retiros, así como regula las condiciones de la edificación y su relación con la superficie del suelo a utilizarse en su construcción

En el Ecuador y de acuerdo a la nueva organización territorial, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales (GAD Cantonal) dentro de sus competencias tienen, regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (CONSTITUCIÓN, 2008)

Por otro lado los usos de suelo son determinantes del plan y constituyen la expresión física de las actividades humana, al ser el suelo urbano un recurso destinado a la urbanización, la asignación de usos de suelo resulta fundamental para integrar y estructurar la ciudad de forma ordenada, estos se los clasifica en: *Principales* (representan la actividad principal, le da un carácter al sector); *Complementarios* (necesarios para el funcionamiento de las actividades principales); *Compatibles* (aquellas que generan impactos ambientales que no afectan de modo sustancial al desarrollo de los principales y complementarios).

1.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el Ecuador existen dos grandes tipos de suelo: Urbano y Rural.

Los GADS Cantonales manejan el suelo urbano y rural, para cada tipo de suelo se permiten diferentes usos, no es posible que combinen los usos urbanos y rurales.

1.1.1.1 SUELO URBANO

El suelo urbano está delimitado por una línea imaginaria (límite del área urbana) y dentro de esta existe la siguiente clasificación: ocupado y vacante.

a. Suelo Urbano Ocupado

El suelo urbano ocupado es el que a lo largo del tiempo ha sido utilizado y puede ser: consolidado, en proceso de consolidación.

b. Suelo Urbano Vacante

Es el suelo que estando dentro del área urbana no ha sido utilizado con procesos de expansión (urbanización) o emplazamiento de construcciones.



1.1.2 CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

La Planificación Urbana para ser plasmada en el territorio requiere de un instrumento que concrete las diferentes propuestas planteadas, estos instrumentos son las ordenanzas de uso y ocupación del suelo que será el soporte para establecer el régimen jurídico correspondiente.

Los indicadores se vuelven normas de cumplimiento obligatorio, ya que regulan las actuaciones urbanísticas que se generan en el territorio, y cumplen con el cometido del plan dentro del que se desarrollan ya que plasman en el territorio los objetivos y el modelo de ciudad deseado, entre otras determinantes establecidas, su determinación debe encontrar correspondencia con los usos de suelo y las intensidades y los volúmenes de población asignados. A continuación se describe los indicadores que son parte de las características de uso y ocupación:

- **Densidad Poblacional:** Es un indicador determinante en el proceso de planificación, relaciona dos variables: el territorio y la cantidad de personas que viven en él, permitiendo por tanto regular la intensidad de la población. Se aplican dos conceptos de densidad poblacional: Densidad Bruta (DB) y Densidad Neta (DN), la primera relaciona el territorio y la población incluyendo las superficies destinadas para vías, lotes y equipamientos; en cambio la segunda vincula la población con el suelo exclusivamente residencial.
- **Tamaño de Lote:** Las dimensiones de los lotes se establecen para realizar un control sobre el fraccionamiento del suelo, estableciendo así parámetros que permitan un crecimiento homogéneo y controlado de la ciudad. Con esta característica se asigna la superficie mínima que debe tener el lote pretendiendo evitar la presencia de fraccionamientos extensivos del suelo, el tamaño del lote tiene una relación directa con el uso del mismo.
- **Frentes mínimo y máximo:** Esta característica está enfocada a regular los lotes resultantes de los procesos de fraccionamiento del suelo, de

tal manera que cuenten con dimensiones y formas proporcionales siendo favorables para la construcción y dotación de servicios básicos, el frente del lote se deriva del tamaño mínimo impuesto.

- **Tipo de implantación:** Determina como se emplaza la edificación en el lote en relación a la vía de acceso, existen seis tipos de implantación: continua con retiro frontal, continua sin retiro frontal, aislada con retiro frontal, aislada sin retiro frontal, pareada con retiro frontal, pareada sin retiro frontal, y continua con portal.
- **Altura máxima de una edificación.-** Es la dimensión vertical de una edificación en pisos y metros lineales. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso. En caso que exista acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto.
- **Tipos de retiros**
 - **Retiro Frontal:** Es la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública. Dicho espacio recibirá un tratamiento especial de acuerdo a las distintas Áreas Caracterizadas y a los diferentes usos del suelo.¹

En todos los casos el retiro frontal deberá medirse normalmente desde la alineación oficial (línea de fábrica) hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o restaure, exceptuados los cuerpos salientes. No se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones de ningún tipo, salvo las que se especifican especialmente en cada caso.
 - **Retiro Lateral:** Es la separación entre el lindero lateral del lote y la línea de edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas.

¹ Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca. (1998)



- **Retiro Posterior:** Es la separación entre el lindero posterior o fondo del lote y la línea de Edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y en la extensión que determinen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo:** Esta característica relaciona la superficie de implantación de la edificación con el área del lote, y se expresa en términos porcentuales.
- **Coefficiente de Utilización del Suelo:** Esta característica vincula la superficie total de la construcción de la edificación con el área total del predio, expresado en porcentajes.

Por otro lado los usos de suelo son determinantes del plan y constituyen la expresión física de las actividades humana, por lo que su asignación resulta la distribución de las actividades humanas, proporcionando características particulares para estas.

En este sentido, la asignación de usos de suelo se realiza a los sectores de planeamiento y por grupos clasificados en: Principales; Complementarios; Compatibles.

1.1.3 LA GESTIÓN DEL CONTROL DE SUELO

El control urbanístico es una especie de control social, es decir da el seguimiento a la actuación de la población al construir sus edificaciones, para esto la ciudad cuenta con la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial, aquí se establecen las normas y la sectorización de los territorios para su aplicación; cuenta además con la "Ordenanza de Control para las Zonas: Urbana, de Expansión y Rural del Cantón Cuenca".

La actividad de control municipal, la realiza el departamento de Control Municipal, que cuenta con varias dependencias, se realiza 16 tipos de trámites diferentes, sin embargo, se destacan aquellos que se vinculan a la construcción y que se presentan en el Cuadro N° 1.

Cuadro N° 1. Descripción de trámites que se realizan en el Departamento de Control

TRÁMITE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS	PROCESO	COSTOS
Certificado de Afección y Licencia Urbanística	Informa la viabilidad de implantar una edificación y los parámetros técnicos.	1. Requisitos que demuestran propiedad, no adeudar y levantamientos cartográficos. 2. Trámite exclusivo de profesional.	- Visita de campo - Oficina, verificación de información (tenencia, área, patrimonio).	Especies, Costo administrativo en función del frente.
Permiso de construcción Menor	Para realizar arreglos de la edificación de tipo general y hasta construcción menor a 50 m2	1. Requisitos que demuestran propiedad, no adeudar y levantamientos cartográficos 2. Para ampliación de 50m2 en área urbana o 80m2 en área rústica se necesita de un profesional.	- Visita de campo - Oficina, verificación de información (tenencia, área, patrimonio).	Especies, Costo administrativo en función del área.
Aprobación de Proyectos Arquitectónicos	Proceso en el que se aprueban los planos de acuerdo a las normas vigentes.	1. Requisitos que demuestran propiedad no adeudar y levantamientos cartográficos. 2. Trámite exclusivo de profesional.	- Oficina, verificación de información (tenencia, área, patrimonio). - Verificación cumplimiento de normativas. - Verificación de presentación estudios complementarios.	Especies, Costo administrativo en función del área.
Permiso de Construcción Mayor	Autorización para la iniciación de la construcción en base al proyecto aprobado	1. Datos de aprobación. 2. Datos de no adeudar 3. Datos de actualización.	- Visita de campo - Oficina	Especies, Costo administrativo en función del área.
Aprobación de Lotizaciones Menores	Trámite para la aprobación del fraccionamiento o de predios. Áreas menores a 1000m2 (COOTAD)	1. Requisitos que demuestran propiedad no adeudar y levantamientos cartográficos. 2. Trámite exclusivo de profesional. 3. Proyecto	- Oficina, verificación de información (tenencia, área, patrimonio). - Verificación cumplimiento de normativas. - Verificación de presentación estudios complementarios.	Especies, Costo administrativo en función avalúo catastral.
Aprobación de Lotizaciones Mayores	Trámite para la aprobación del fraccionamiento o de predios considerado con áreas mayores a 1000m2 (COOTAD)	1. Requisitos que demuestran propiedad no adeudar y levantamientos cartográficos. 2. Trámite exclusivo de profesional. 3. Anteproyecto aprobado 4. Proyecto	- Oficina, verificación de información (tenencia, área, patrimonio). - Verificación cumplimiento de normativas. - Verificación de presentación estudios complementarios.	Especies, Costo administrativo en función avalúo catastral.

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



1.1.4 INFRACCIONES EN EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Una infracción es una transgresión, quebrantamiento de una ley, en el presente caso de las normativas que están dispuestas en la reforma a la Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo.

Estas transgresiones se las puede agrupar: informales aquellas que no cumplen los formalismos de rigor; e irregulares aquellas que infringe con la ordenanza, el proyecto de investigación estudiará a las edificaciones construcciones irregulares.

2. DIAGNÓSTICO

2.1 ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA PLANIFICACIÓN REALIZADA EN LA CIUDAD DE CUENCA

Para los años 1950 Cuenca cuenta con su primer Plan, este define tres zonas: urbana, no urbana y rural, fomenta las áreas verdes públicas y privadas se proponen: parques y grandes avenidas arboladas; y sectores en donde la tipología de la edificación es aislada permitiendo incorporar en sus retiros áreas verdes, se declara zonas de uso no urbano "quintas y huertas" a territorios próximos al límite urbano, por ejemplo Totoracocha, sin embargo este sector situó inmediatamente a usos urbanos debido a la expansión de la ciudad. Se introduce el concepto de ciudad jardín y de incremento de áreas verdes.

Los lineamientos en los que se enfocaba este Plan son los siguientes:

- Ordenar y localizar distintas funciones en la ciudad a través de su zonificación.
- Trazado de arterias de circulación tanto dentro como fuera de la ciudad, manteniendo las condiciones naturales de su topografía.

- Inventariar el valor de la propiedad privada, pública y el equipamiento municipal.
- Planeamiento de obras municipales y privadas para el trazado de vías secundarias.
- Atención de los servicios públicos según jerarquía: centros barriales o distritos.
- Prioriza al hombre como origen de toda organización superior
- Propone una Ordenanza de Construcciones para la ciudad de Cuenca que contempla la estética paisajística y arquitectónica.

En 1970 se genera otro proceso de planificación para Cuenca. Uno de los criterios fundamentales de este Plan fue descentralizar los servicios urbanos, creando unidades menores: barrios y zonas, con el fin de homogenizar la dotación de infraestructura y equipamientos; se propone la conservación de las márgenes de los ríos y las zonas agrícolas y forestales; se añade la propuesta para el emplazamiento de las industrias, alejadas de la ciudad, se acentúa el criterio de mejorar las áreas verdes para la ciudad, en este Plan ya se proponen normas que regulan el fraccionamiento del suelo y la tipología de la edificación considerando las características de los distintos sectores de la ciudad.

Los lineamientos considerados para este Plan fueron los siguientes:

- Jerarquización de las vías
- Descentralización del Centro Urbano
- Una zonificación de usos de suelo.

La zona de Totoracocha otra hora de quintas y huertas ahora se la planifica de vivienda con densidades medias, con tipología de edificación continua con retiro frontal, se genera un espacio con áreas verdes privadas a incorporarse en el paisaje de la ciudad.



En 1980 la ciudad ingresa en un nuevo proceso de planificación, se define una área de planificación más amplia que el límite urbano, se la llama área metropolitana, "En Cuenca se han identificado dos factores, que actuaran como fuerzas directrices que sintetizan la ocupación del espacio; primero la concentración de usos y servicios en el área central de la ciudad y segundo, en forma simultanea la dispersión alrededor de aquella, disponiéndose en el territorio con una ocupación extensiva"², la problemática detectada concentración vehicular en la zona central y el alto costo del suelo, la ausencia casi total de infraestructura en la periferia, notándose una condición especial, la distancia a Cuenca y el grado de fragmentación del suelo, para el año 82 Consulplan establece tres factores básicos que propendieron a la problemática todo esto en la gestión municipal: *insuficiencia* de recursos económicos, que no pueden cubrir la dispersión con servicios básicos; la falta de *instrumentos* de control y de orientación de los fenómenos urbanos y la restricción, que no pueden coordinar los procesos de fraccionamientos exteriores por la intervención de entidades que tienen que ver con la implantación de vivienda y de infraestructura y la ninguna *coordinación* con la municipalidad, además la ausencia total de planificación en las zonas periféricas; de la *gestión municipal exclusivamente* al área urbana de la ciudad, demostrado en los insignificantes o exiguos presupuestos parroquiales.

Los lineamientos considerados para este Plan fueron los siguientes:

- La descentralización del centro urbano.
- Creación y reforzamiento de nuevos centro urbanos.
- Consolidación de la ciudad mediante la ocupación de los lotes vacantes.
- Ocupación de la periferia inmediata al área urbana.
- Protección de las márgenes de los ríos.
- Control sobre la ocupación de las áreas agrícolas.
- Control sobre la ocupación de los corredores.

² PLAN DEL AREA METROPOLITANA DE CUENCA. SINTESIS. PAGINA 10.

Totoracocha presenta una densificación mayor y se mantiene el jardín como zona de aporte al área verde.

Para el año 1997 se genera una nueva propuesta de ordenación que incluye a la totalidad del cantón, la misma se actualiza en el año 2003, se diferencian sectores urbanos, de Influencia inmediata (tendencias de conformación, corredores de crecimiento), el Resto del territorio rural cantonal (límite del Área de Influencia y del cantón) y el Área tampón El Ejido.

Las áreas urbanas se dividen en 105 Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas a las cuales se les asignarán características tanto de uso como de ocupación de suelo.

En Totoracocha no surgen cambios en densidades.

2.2 DEFINICIÓN DE LOS SECTORES DE ESTUDIO

Se va a definir los sectores de estudio en trabajo conjunto con la Municipalidad de Cuenca, para ellos se definirán los factores para la delimitación del ámbito territorial de estudio.

2.2.1 FACTOR 1. CARTOGRAFÍA EXISTENTE

La cartografía constituye un componente clave para el desarrollo del estudio, en este sentido, se dispone de levantamientos proporcionados por la Dirección de Control Municipal; si bien es cierto, la información predial al interior del área urbana es casi completa, en el área rural es débil y dispersa, concentrándose únicamente en pequeños núcleos de población y en las cabeceras parroquiales.

2.2.2 FACTOR 2. VULNERABILIDAD FÍSICA

La vulnerabilidad física se refiere a la localización de los asentamientos humanos en zonas de peligro o de riesgo; bajo este enfoque se ha tratado



de identificar espacialmente y en base a la cartografía disponible aquellos predios y/o núcleos de población que se encuentran ubicados en estas zonas.

Se han considerado los siguientes aspectos; 1) Suelos con limitaciones topográficas (pendientes superiores al 30%); 2) Márgenes de protección de ríos y quebradas; 3) Zonas de inundación; 4) Zonas con problemas geológicos y propensos a deslizamientos

2.2.3 FACTOR 3. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS. EXPANSIÓN URBANA

Para realizar el análisis de los procesos de expansión en el territorio, se contempla la aplicación de dos criterios en distintos cortes temporales, determinados a continuación:

- **Criterio Físico Espacial:** Corresponde a la ocupación progresiva de suelo para el emplazamiento de edificaciones; este fenómeno se puede determinar con el análisis del material cartográfico y fotografías aéreas del estado de la subdivisión del suelo y ocupación parcelaria en diferentes periodos; en correspondencia con el crecimiento poblacional y la intensidad de su distribución.
- **Criterio Funcional o Incremento de Población:** Analiza la dinámica demográfica a partir de las estadísticas censales de población; información que permitirá tener indicadores en cuanto a zonas y/o sectores donde se concentra la población, tasas y tendencias de crecimiento.

2.2.4 FACTOR 4. IRREGULARIDAD DETECTADA. INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA

Para este análisis se tomó como referencia la información facilitada por el GAD Municipal del Cantón Cuenca, a través de la Dirección de Control; respecto al número de infracciones detectadas por esta dependencia entre los años 2012 y abril del 2015.

CUADRO N°2. Irregularidad Detectada. Infracciones Área Rural.

Infracciones Área Rural						
Zona	Parroquia	Comunidades - Mayor Infracción	Infracciones		Total	
			Nº	%	Nº	%
Zona Sur	El Valle	El Cisne, San Juan Loma, San José de la Playa, Chilcapamba	136	17,78%	225	29,41 %
	Turi	Turi Centro, Asunción, El Cisne	47	6,14%		
	Paccha	Monay Chico, La Dolorosa	27	3,53%		
	Santa Ana		12	1,57%		
	Quingeo		3	0,39%		
Zona Este	Ricaurte	Molino Pamba, Santa Marianita, La Unión, Corazón de Jesús	97	12,68%	186	24,31 %
	Llacao	Centro Parroquial, La Dolorosa	34	4,44%		
	Nulti	Challuabamba, Cofradía, Nulti Centro	31	4,05%		
	Sidcay		21	2,75%		
	Octavio Cordero		3	0,39%		
Zona Norte	Sinincay	Yanahurco, Área Comunal, El Carmen, Chico Patamarca, Pumayunga	89	11,63%	198	25,88 %
	Sayausí	San Miguel, Bellavista, Buenos Aires.	64	8,37%		
	Checa		19	2,48%		
	Chiquintad		25	3,27%		
	Molleturo		1	0,13%		
Zona Oeste	San Joaquín	Santa Teresita, Balzay, Barabón, Florida	56	7,32%	156	20,39 %
	Baños	Misicata, Huizhil	63	8,24%		
	Tarqui		28	3,66%		
	Cumbe		9	1,18%		
	Victoria del Portete		0	0,00%		
	Chaucha		0	0,00%		
Total					765	100%

Fuente: GAD Municipal Cantón Cuenca. Dirección de Control Municipal.
Elaboración: Proyecto de Investigación.



CUADRO N°3. Irregularidad Detectada. Infracciones Área Rural.

Infracciones Área Urbana					
Zonas	Sector	Infracciones		Total	
		Nº	Porcentaje %	Nº	Porcentaje %
Zona Este	E-7	169	7,18%	403	41,68%
	E-3	102	4,33%		
	E-9	79	3,36%		
	E-12	53	2,25%		
Zona Sur	S-7	67	2,85%	220	22,75%
	S-1 (1-2)	54	2,29%		
	S-2 (1-2)	50	2,12%		
	S-8	49	2,08%		
Zona Oeste	O-9	48	2,04%	158	16,34%
	O-18 (A-G)	46	1,95%		
	O-19	33	1,40%		
	O-1	31	1,32%		
Zona Norte	N-8 (A-E)	75	3,19%	186	19,23%
	N-16	49	2,08%		
	N-4 (A-B)	33	1,40%		
	N-14	29	1,23%		
Total				967	100%

Fuente: GAD Municipal Cantón Cuenca. Dirección de Control Municipal.

Elaboración: Proyecto de Investigación

2.2.5 FACTOR 5. PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Para el desarrollo de este apartado se ha considerado las propuestas y determinantes contenidas tanto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, como en el Plan de Ordenamiento Urbano del cantón Cuenca; respecto a los roles, usos de suelo, distribución de la población, entre otros.

2.2.5.1 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)

- Se propone como nodos de las áreas de desarrollo a las cabeceras parroquiales de Ricaurte, El Valle, Baños, Tarqui, Sinincay y Molleturo.
- Incremento de densidades en las Cabeceras Parroquiales, a excepción de las parroquias de Paccha, Nulti y Llacao, considerando la inestabilidad geológica existente en estos territorios.

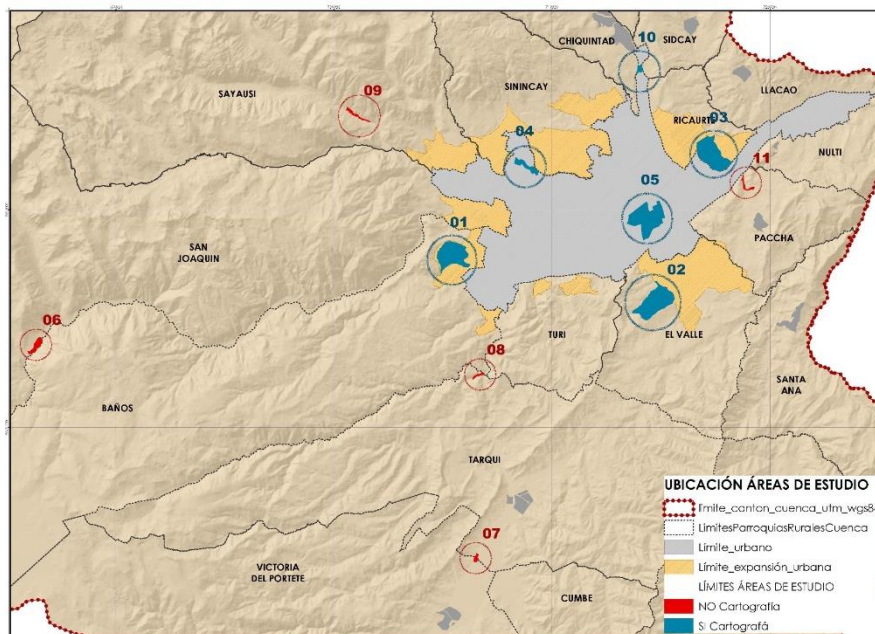
2.2.5.2 Plan de Ordenamiento Urbano (POU). (En proceso de aprobación)

- Nueva propuesta de sectorización, 24 sectores de planeamiento en el área urbana (14 Z01 Norte y 10 Z02 Sur); con sus respectivas determinantes de uso y ocupación de suelo.
- Propuesta de sectorización 15 sectores de planeamiento en el área de expansión (08 Z01 Norte y 07 Z02 Sur); con sus respectivas determinantes de uso y ocupación de suelo.

Se han establecido dos grupos de territorios; aquellos que cuentan con cartografía y cuyo levantamiento se realizar de forma predial; y zonas que no cuentan con cartografía y que ha sido levantadas teniendo como unidad la presencia de edificación.



GRÁFICO N°1. Propuesta Delimitación Unidades de Análisis.



Fuente: GAD Municipal Cantón Cuenca. Dirección de Control Municipal. Departamento POU Cuenca.

Elaboración: Proyecto De Investigación.

Cuadro N° 4. Límites de Estudio. Superficies y predios.

Límites de estudio. Superficies y predios.			
Parroquia	Superficie (Ha)	Manzanas	Predios
01 Baños (Huizhil)	131,80	45	1634
02 El Valle (Chilcapamba)	153,06	36	1132
03 Ricaurte (Molinopamba)	142,02	53	998
04 Racar	25,53	20	400
05 Totoracocha (E-7)	159,72	207	4421
06 San Joaquín (Soldados)	18,65	-	-
07 Victoria Portete - Tarqui	8,19	-	-
08 Tarqui (Zhucay)	4,64	-	-
09 Sayausí (Marianza)	10,04	-	-
10 Chiquintad (Ochoa León)	7,62	12	72
11 Paccha (Higospamba, Viola)	14,87	-	-
TOTAL	676,14	373	8657,00

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



2.3 VARIABLES ESTUDIADAS

En el diagnóstico se analiza por sector de estudio, una serie de variables que describen las irregularidades en las construcciones, las mismas que se encuentran en el documento íntegro del proyecto de investigación.

Para este análisis se tratará variables referentes al lote mínimo del predio, a la altura máxima de la edificación y a la longitud mínima del retiro, con el fin de conocer si la planificación responde a las necesidades actuales.

Los cuadros expuestos a continuación contienen:

- **Datos generales**

En el que se establece la superficie del área de estudio, el número de manzanas, predios y edificaciones que existen en el sector. Además la superficie que se encuentra zonas con vulnerabilidad a riesgos, así como las edificaciones que se localizan en dichas zonas.

- **Normativa**

En esta columna se describen las características de ocupación estipuladas en la Ordenanza de uso y ocupación de suelo referentes al lote mínimo, altura máxima de la edificación y longitud mínima del retiro frontal, según sector de planeamiento.

- **Situación actual**

Se establece el rango de superficie de **lote mínimo** normado y en base a ello se determina la situación actual, tanto en los predios edificados como en los vacantes. Con ello se pueden identificar aquellos que incumplen en superficie y para estos predios se ha calculado la mediana, es decir el valor de la superficie de posición central en el conjunto de datos ordenados, con el fin de conocer la realidad actual de cada área de estudio. La unidad analizada fueron los predios.

En cuanto a la **altura máxima** de la edificación se ha determinado por rangos de pisos la situación actual, los mismos que se establecieron en función de la normativa vigente. La unidad analizada fueron las edificaciones

En la **longitud mínima del retiro** frontal, se consideraron tanto los predios que no cumplen con la longitud normada, así como aquellos lotes que tienen una edificación emplazada en el retiro frontal, siendo estos los infractores. Y por otro lado aquellos que cumplen con lo estipulado en la Ordenanza. La unidad analizada fueron los predios edificados.

- **Infracciones**

En esta columna se encuentra el número de predios que no cuentan con la superficie mínima establecida, también están aquellas edificaciones que sobrepasan la altura máxima norma.

Además aquellos predios que no cumplen con la relación superficie – altura, es decir los lotes que poseen edificaciones en altura (3-4-5 pisos), pero no cuentan con el área mínima del predio para este tipo de construcción, debido a que la superficie va en función de la altura.

- **Resumen de infracciones por predio**

En este tema se realizó un resumen de las infracciones por predio, puesto que existen algunos que incumplen la altura máxima de la edificación y además ocupan el retiro frontal.

- **Gráficos**

Se elaboraron 2 mapas, el uno corresponde a todos los predios que no cumplen con la superficie mínima establecida, pudiendo ser lotes vacantes o edificados. Y en el segundo las infracciones correspondientes a aquellas construcciones que incumplen con la altura máxima determinada u ocupen el retiro frontal.



2.3.1 ZONA CONSOLIDADA: TOTORACOCHA

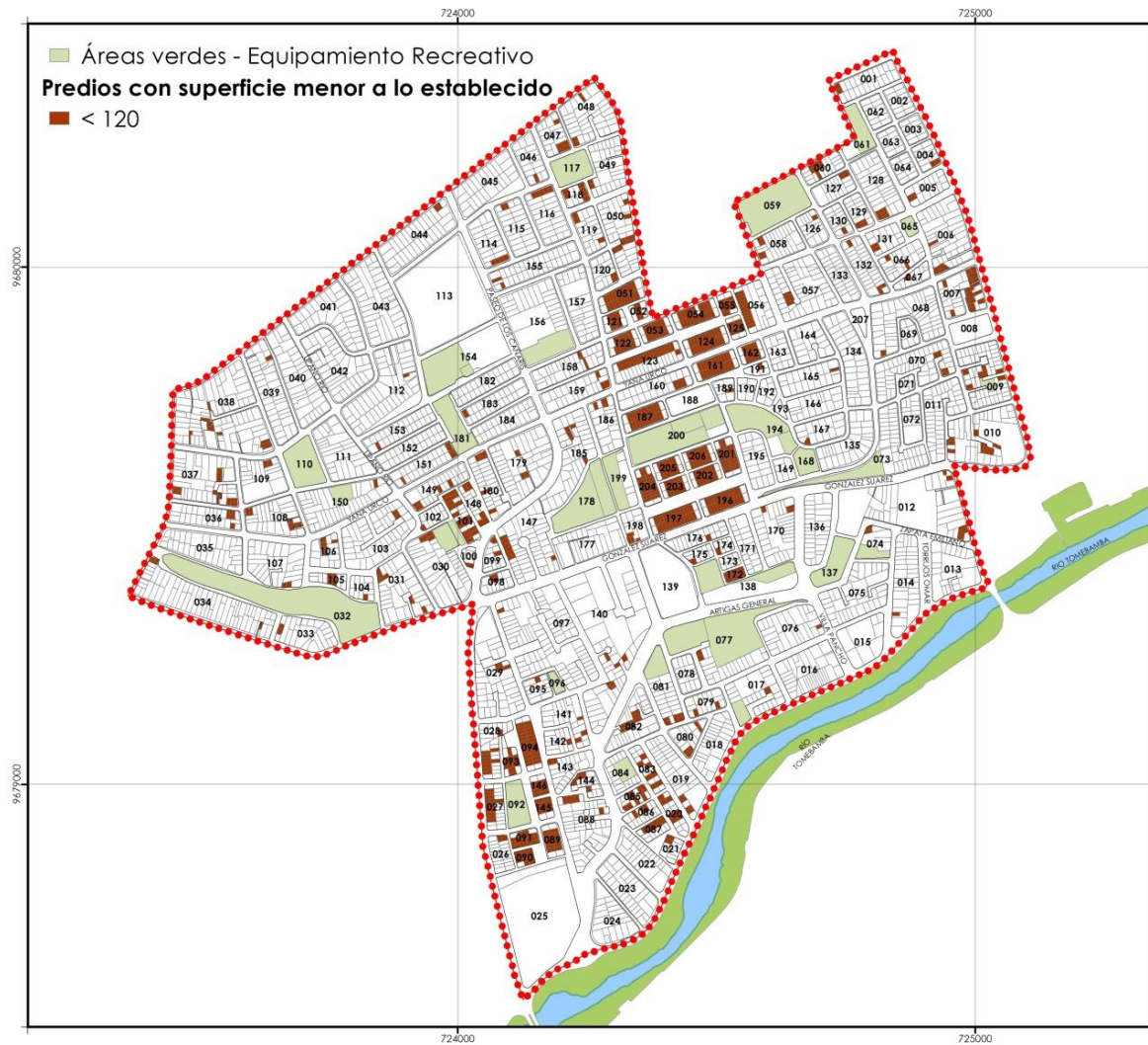
CUADRO N° 5. Lo planificado y la situación actual – Sector Totoracocha

Datos generales							
Superficie del sector (Ha)	159,72	Número de predios	4372	Superficie en riesgo	0		
Número de manzanas	207	Número de edificaciones	4850	Edificaciones en riesgo	0		
Normativa			Situación actual			Infractores	
	Altura	Lote mínimo	Rango	Predios edificados	Predios vacantes		
Lote mínimo			< 120	818	18	Menor a 120m ²	836
	1 a 2 pisos	120	120 - 300	2804	125		
	3 a 4 pisos	300	300 - 500	380	32	Relación superficie - altura	800
	5 a 6 pisos	500	> 500	152	9		
			Total	4154	184	Total	1636
		Mediana predios infractores	103	105			
Altura de la edificación	Número de pisos		Número de pisos	Edificaciones		Edificaciones superiores a 6 pisos	1
	1 a 2 pisos		1 - 2 pisos	3607			
	3 a 4 pisos		3 -4 pisos	939			
	5 a 6 pisos		5 - 6 pisos	18			
			8 pisos	1			
			Sin información	285			
			Total	4850			
Longitud mínima retiro frontal	5m	Rango		Predios edificados		Ocupación del retiro	1638
		< 5		1638			
		> 5		2516			
		Total		4154			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	456	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	332	Ocupación del retiro frontal	1306		

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



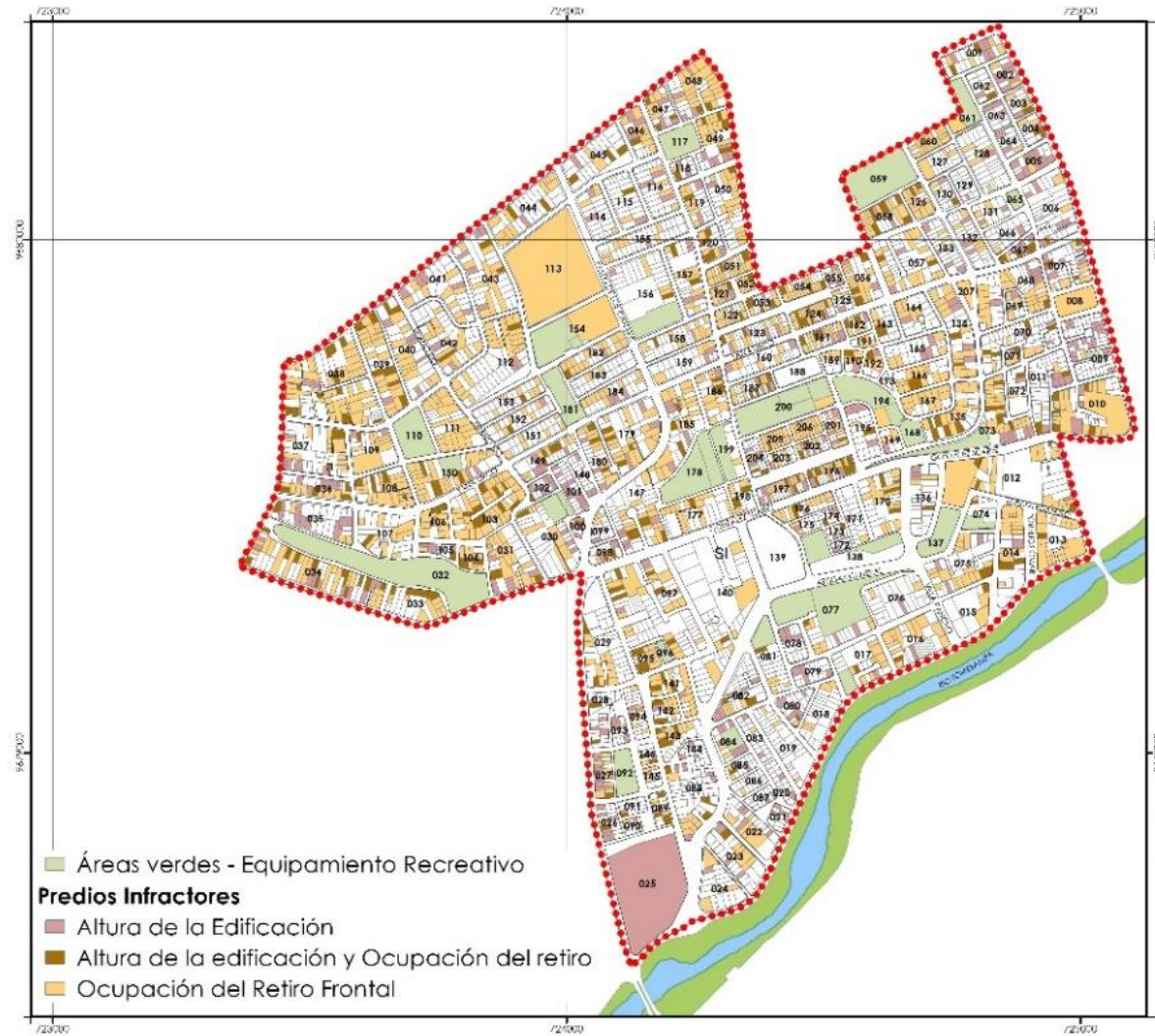
GRÁFICO N° 2. Predios Infractores en superficie – Sector Totoracocha



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 3. Predios Infractores– Sector Totoracochoa



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



2.3.2 ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN: BAÑOS

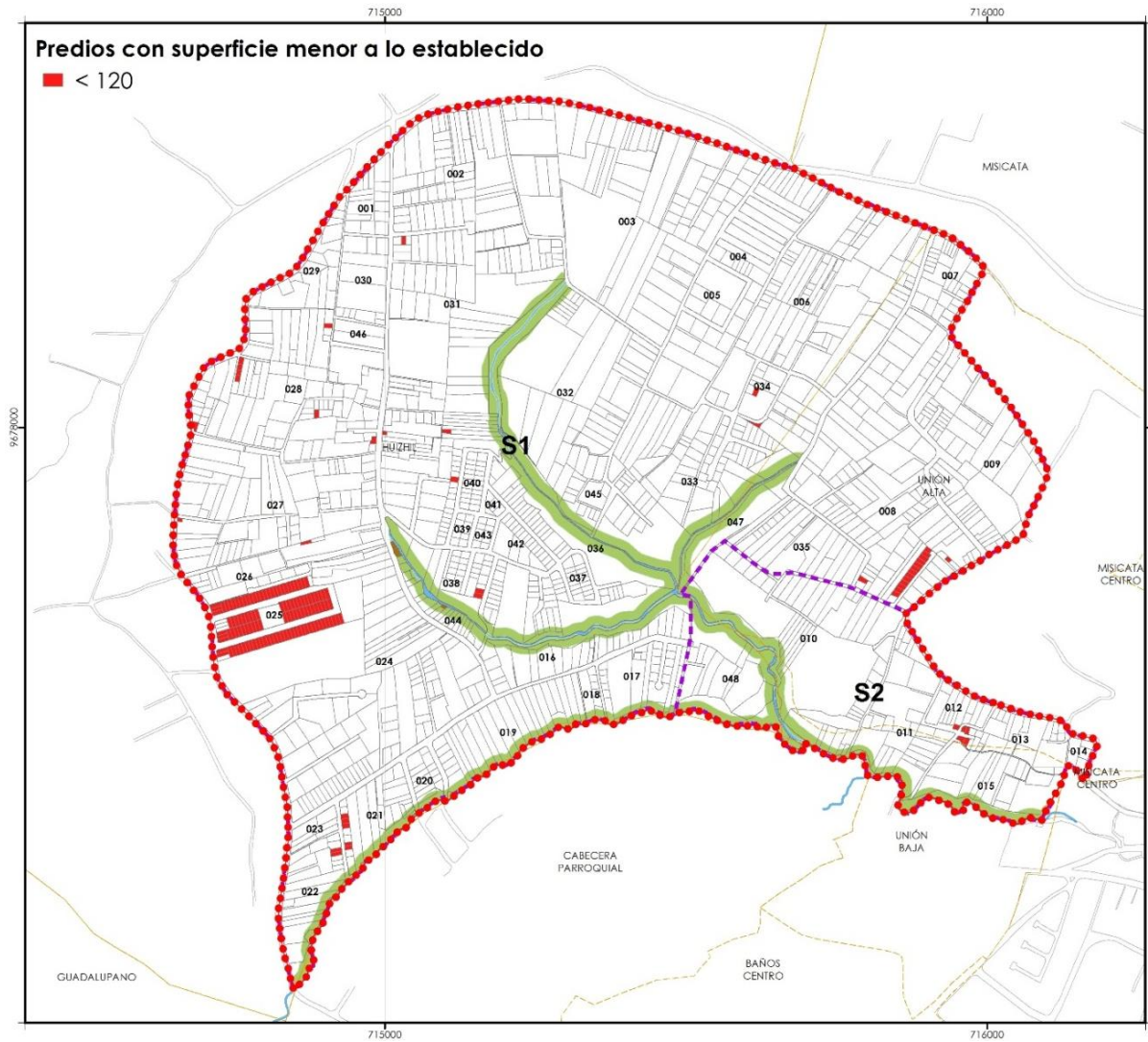
CUADRO N° 6. Lo planificado y la situación actual – Sector Baños

Datos generales						
Superficie área de estudio	131,8	Número de predios	1636	Superficie en riesgo	48,56	
Número de manzanas	45	Número de edificaciones	1461	Edificaciones en riesgo	409	
Normativa		Situación actual			Infractores	
		Rango	Predios edificados	Predios vacantes		
Lote mínimo		< 120	145	16	Predios con superficie menor a 120m ²	161
	120	120 - 350	348	276		
	350	350 - 500	97	94		
	500	> 500	356	302		
		Total	946	688		
		Mediana predios infractores	108	108,58		
N° de Pisos		N° de Pisos	Edificaciones S1	Edificaciones S2		
Altura máxima	1 - 2 - 3	1 - 2 - 3	1218	159	Relación superficie – altura	2 (sector S1)
	4 - 5	4 - 5	4	0		
	6 - 7	6 - 7	0	0		
		Sin Información	75	5		
		Total	1297	164		
Longitud mínima retiro frontal		Rango	Predios edificados			
5m		< 5	539		Ocupación del retiro	539
		> 5	407			
		Total	946			
Resumen infracciones por predio						
Altura de la edificación	1	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	1	Ocupación del retiro frontal	538	

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



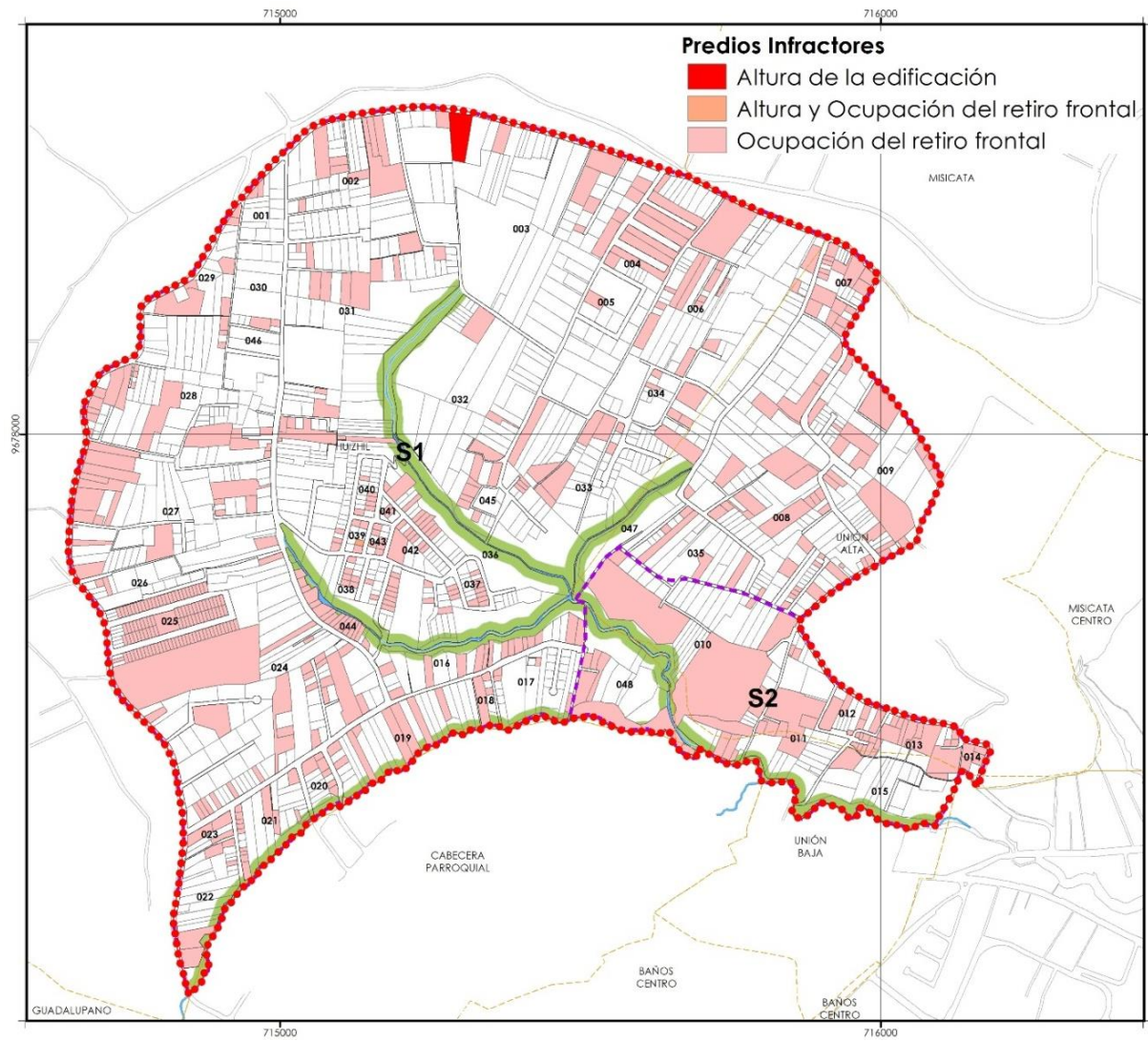
GRÁFICO N° 4. Predios Infractores en superficie – Sector Baños



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 5. Predios Infractores – Sector Baños



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



EL VALLE

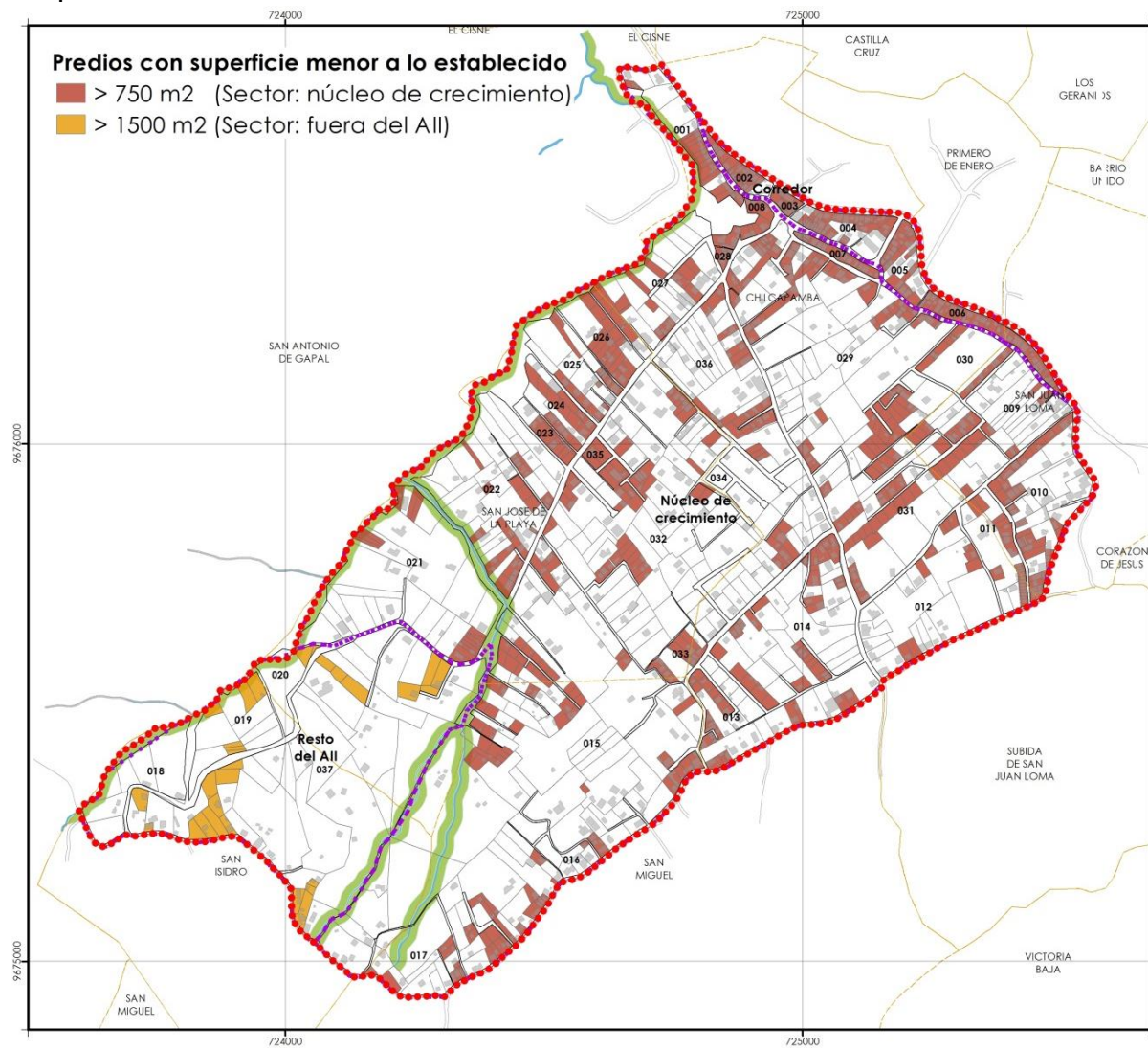
CUADRO N° 7. Lo planificado y la situación actual – Sector El Valle

Datos generales							
Superficie del sector (Ha)	153,06	Número de predios	1135	Superficie en riesgo	24.89		
Número de manzanas	37	Número de edificaciones	1261	Edificaciones en riesgo	379		
Normativa		Situación actual			Infraestructores		
		Rango	Predios edificados	Predios vacantes			
Lote mínimo	Tendencia conformación de núcleos (TCN)	750	< 750	481	186	Menor a 750m2	667
			> 750	266	130		
	Resto del territorio All (R All)	1500	< 1500	13	16	Menor a 1500m2	29
			> 1500	21	20		
			Total	781	352	Total	696
		Mediana predios infractores (TCN)	315	584			
		Mediana predios infractores(R All)	1125	639			
Altura de la edificación	Sector	Número de pisos	Edificaciones		Edificaciones superiores a 2 pisos	86	
	Tendencia conformación de núcleos	2	1 - 2 pisos	1095			
			3 - 4 pisos	85			
			5 pisos	1			
	Resto del territorio All	2	Sin información	80			
		Total	1261				
Longitud mínima retiro frontal	5m	Rango	Predios edificados		Ocupación del retiro	539	
		< 5	419				
		> 5	407				
		Total	783				
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	32	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	51	Ocupación del retiro frontal	368		

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



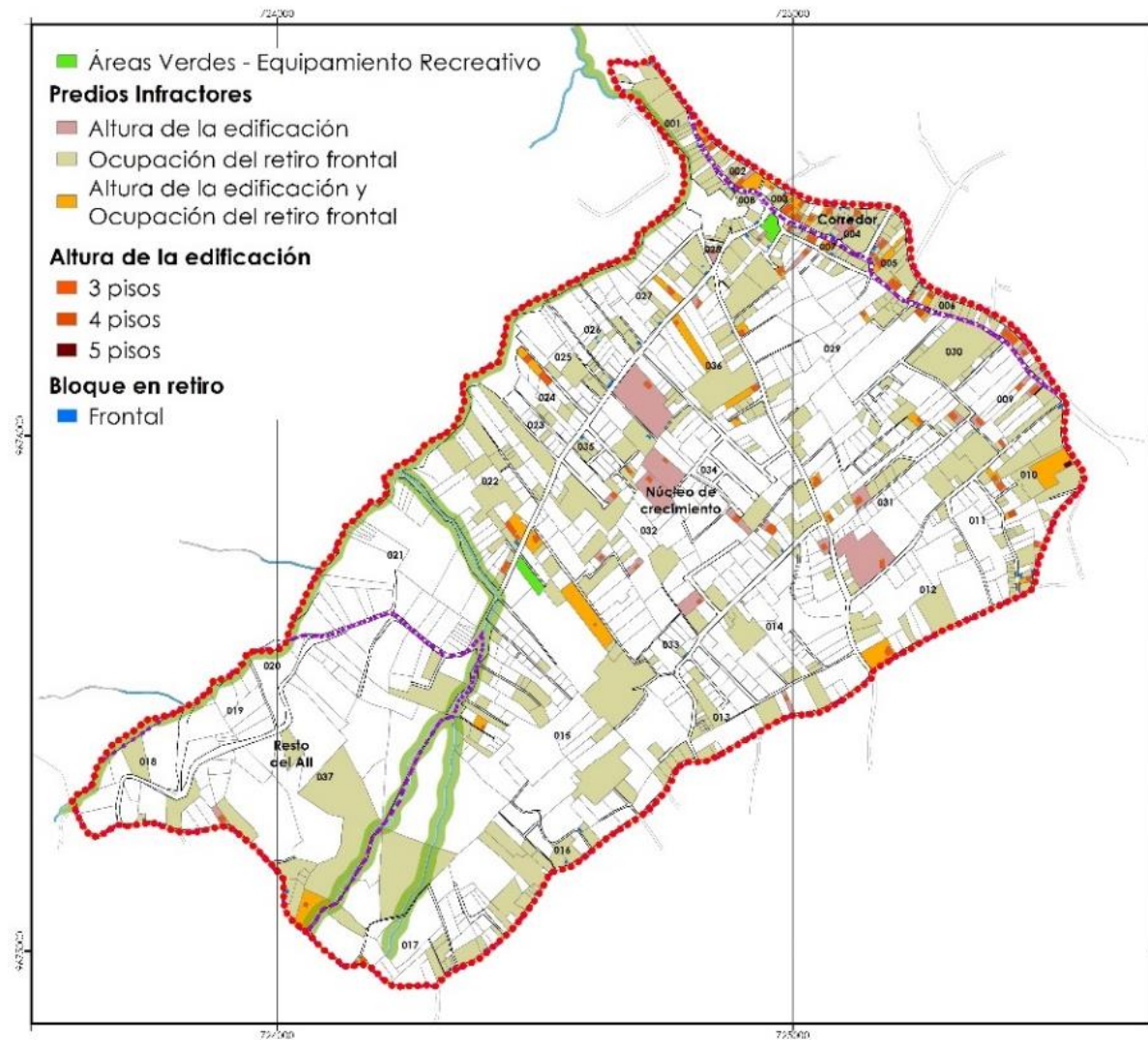
GRÁFICO N° 6. Predios Infractores en superficie – Sector El Valle



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 7. Predios Infractores – Sector El Valle



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



RICAURTE

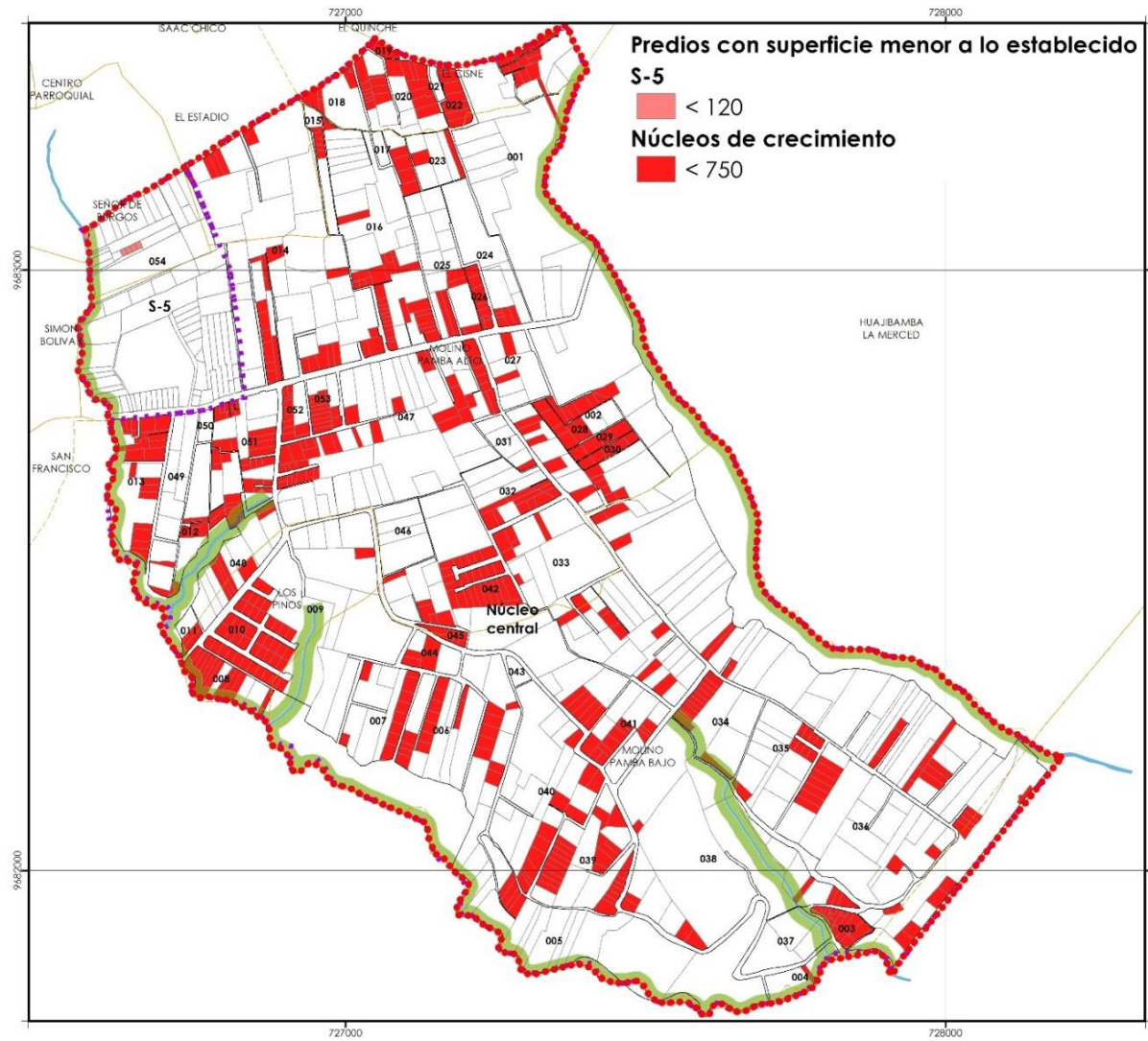
CUADRO N° 8. Lo planificado y la situación actual – Sector Ricaurte

Datos generales								
Superficie área de estudio	142.02	Número de manzanas	54		Superficie en riesgo	52.15		
Número de predios	1032	Número de edificaciones	1020		Edificaciones en riesgo	379		
Normativa		Situación actual				Infraestructores		
		Rangos	Predios edificados		Predios vacantes			
Lote mínimo			S5	TC Núcleos	S5	TC Núcleos	Predios con superficie menor a 120m ² (Sector S5)	5
		<120	5	--	0	--		
	120	120 - 350	16	--	3	--		
	350	350 - 500	9	--	1	--		
	500	> 500	27	--	13	--	Predios con superficie menor a 750m ² (Sector TC Núcleos)	583
	750	< 750	--	374	--	209		
		> 750	--	249	--	123		
		Subtotal		57	623	17	332	Total
	Total		680		349			
	Mediana predios infractores		105	330	--	340		
Altura máxima	N° de Pisos		N° de Pisos	Edificaciones S5	Edificaciones TC Núcleos		Edificaciones superiores a 2 pisos (TC Núcleos)	72
	S5	1 - 2 -3	1 - 2 -3	78	938			
		4 - 5	4 - 5	0	4			
		6-7	6-7	0				
	TC Núcleos	Subtotal		78	942			
Total			1020					
Longitud mínima retiro frontal	5m	Rango		Predios edificados		Ocupación del retiro	312	
		< 5		312				
		> 5		368				
		Total		680				
Resumen infracciones por predio								
Altura de la edificación	36	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal		33		Ocupación del retiro frontal	279	

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



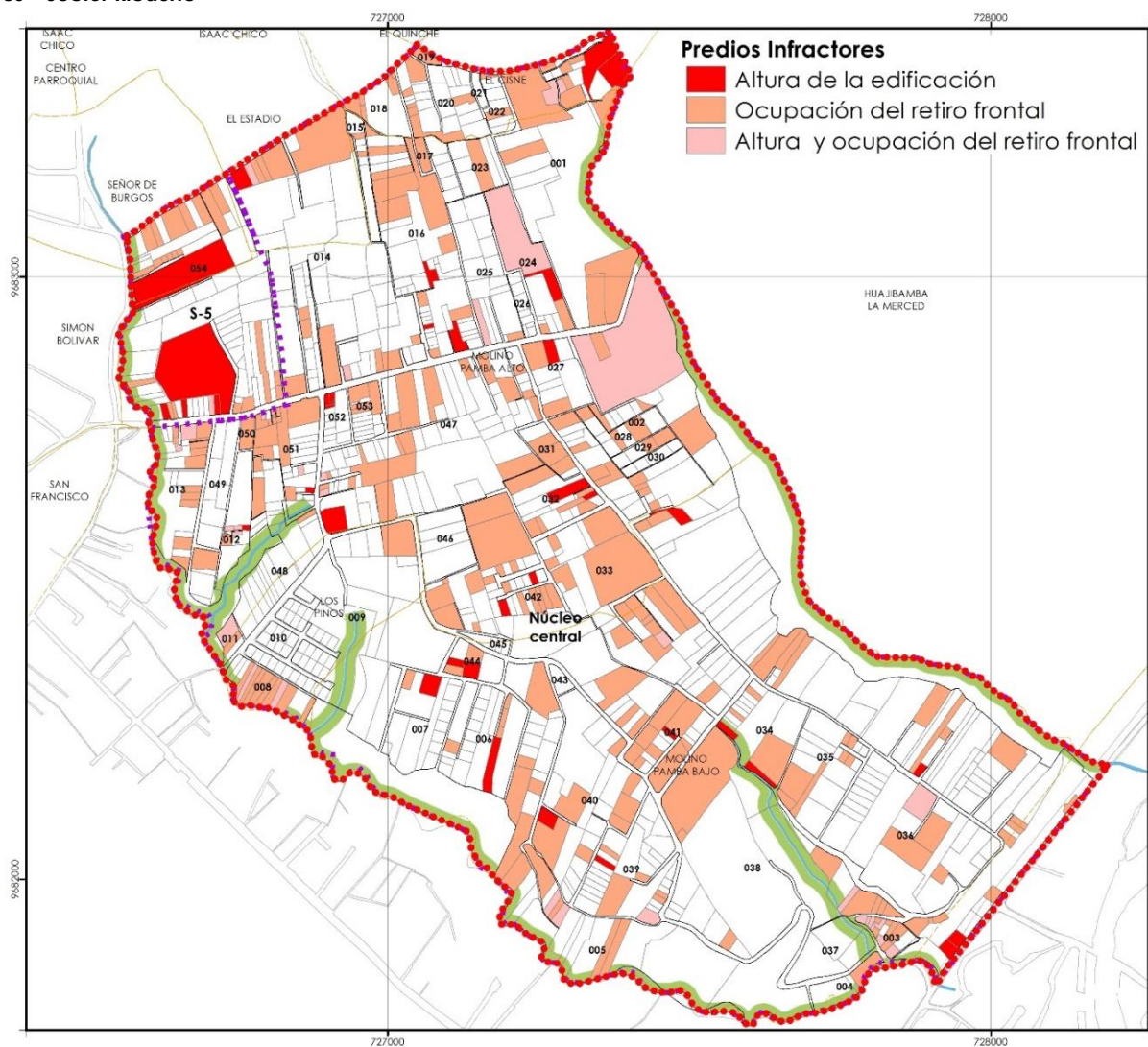
GRÁFICO N° 8. Predios Infractores en superficie – Sector Ricaurte



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 9. Predios Infractores – Sector Ricaurte



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



RACAR

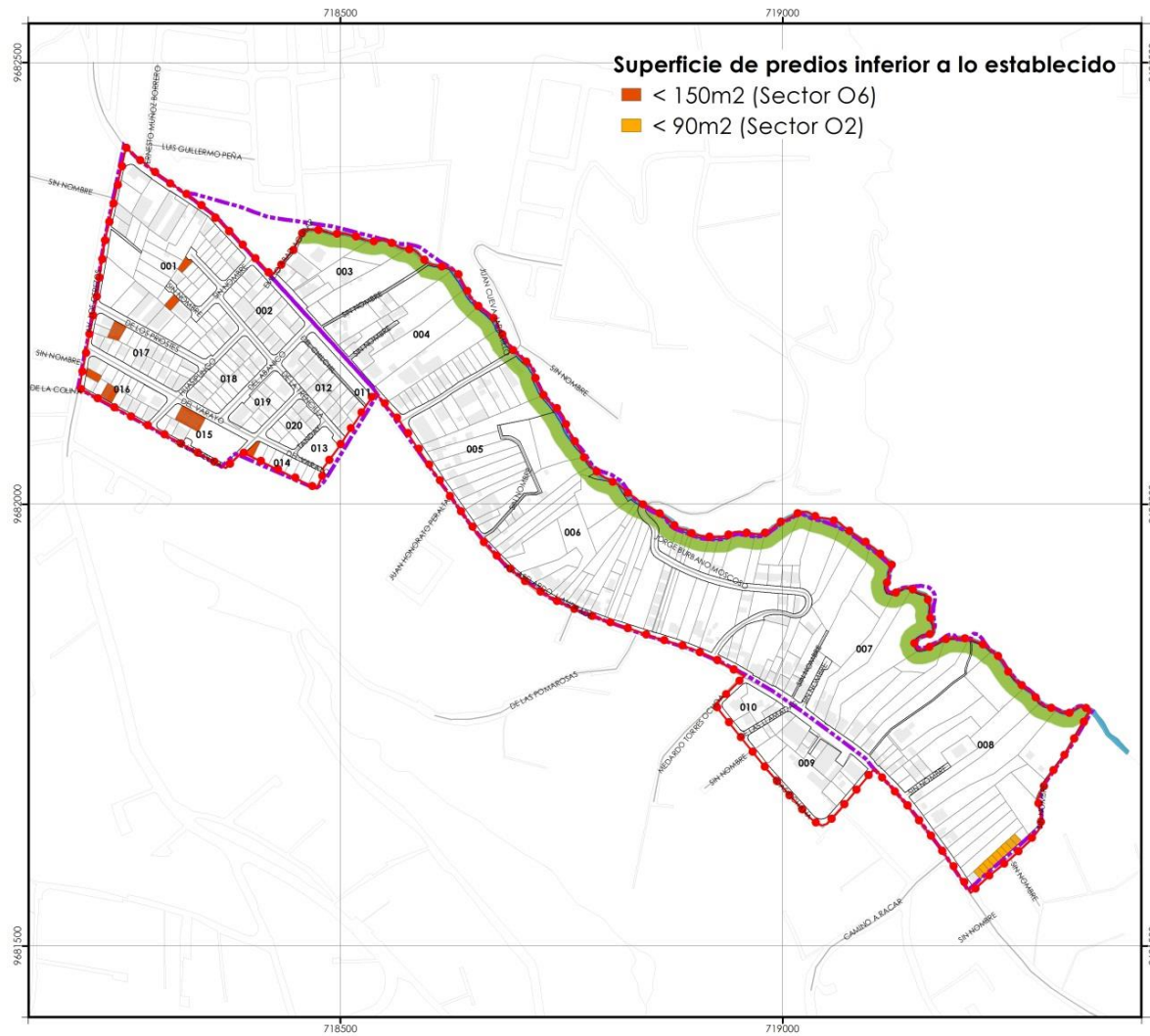
CUADRO N° 9. Lo planificado y la situación actual – Sector Racar

Datos generales							
Superficie del sector (Ha)	25,53	Número de predios	384	Superficie en riesgo	6.33		
Número de manzanas	20	Número de edificaciones	377	Edificaciones en riesgo	34		
Normativa		Situación actual			Infractores		
		Rango	Predios edificados	Predios vacantes			
Lote mínimo	O - 2	90	< 90	3	6	Menor a 90m2	9
			> 90	129	60		
	O - 6	150	< 150	7	5	Menor a 150m2	12
			> 150	93	80		
			Total	232	151	Total	21
			Mediana predios infractores O - 2	79.6	79.6		
			Mediana predios infractores O - 6	133.9	138.8		
Altura de la edificación	O - 2	2	Pisos	Edificaciones O - 2	Edificaciones O - 6	Superiores a 2 pisos (Sector O-2)	20
			1 - 2 pisos	179	122		
			3 -4 pisos	20	27		
	O - 6	4	Sin información	26	3	Superiores a 4 pisos (Sector O-6)	0
			Total	225	152		
Longitud mínima retiro frontal	5m		Rango	Predios edificados		Ocupación del retiro	135
			< 5	135			
			> 5	97			
			Total	232			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	10	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal		6	Ocupación del retiro frontal	129	

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



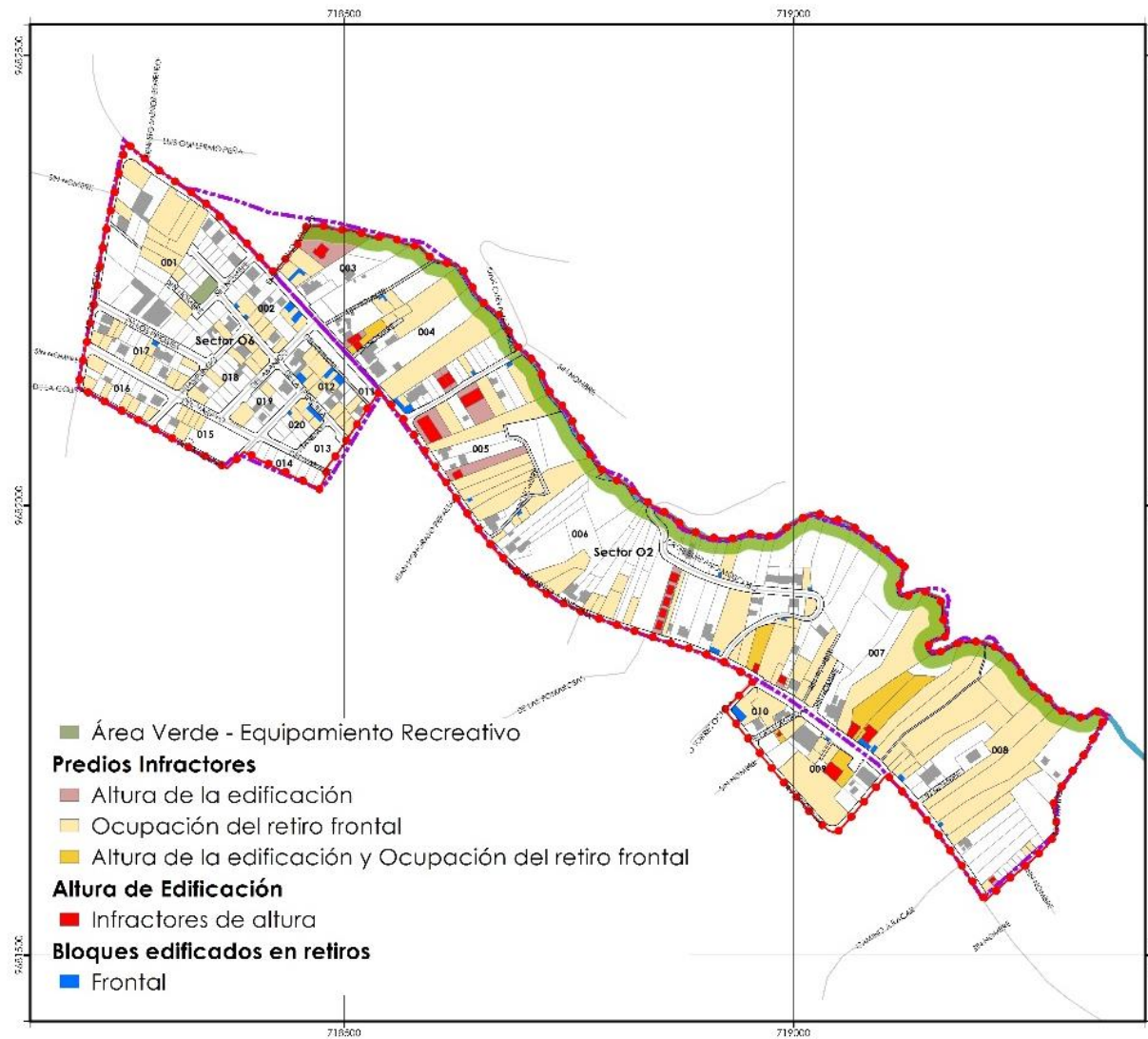
GRÁFICO N° 10. Predios Infractores en superficie – Sector Racar



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 11. Predios Infractores– Sector Racar



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



CHIQUINTAD

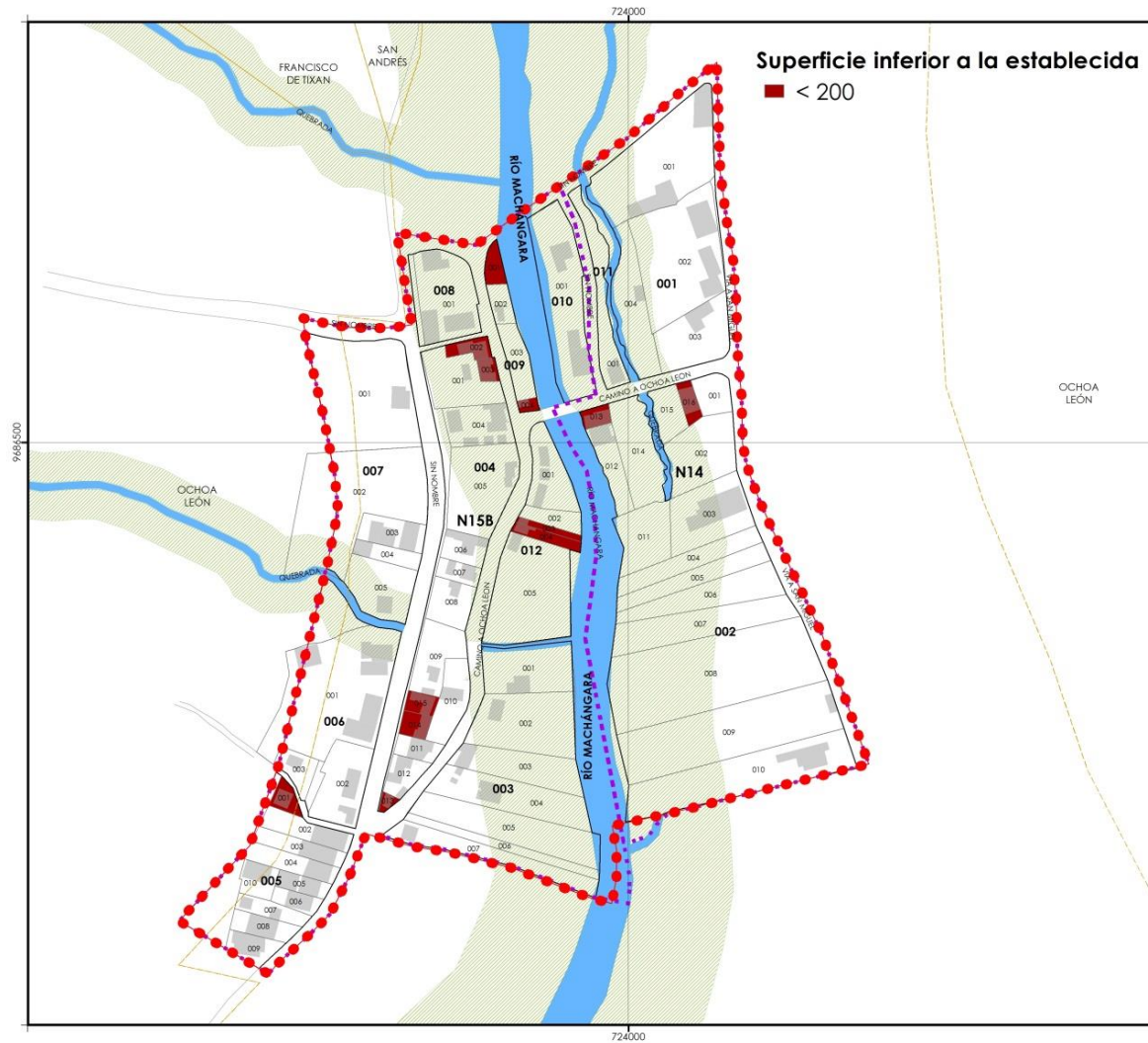
CUADRO N° 10. Lo planificado y la situación actual – Sector Chiquintad

Datos generales						
Superficie del sector (Ha)	7,62	Número de predios	72	Superficie en riesgo	4.03	
Número de manzanas	12	Número de edificaciones	82	Edificaciones en riesgo	38	
Normativa		Situación actual			Infractores	
		Rango	Predios edificados	Predios vacantes		
Lote mínimo	N - 14	200	< 200	11	1	Menor a 200m2
	N 15 B	200	> 200	45	15	
			Total	56	16	
			Mediana predios infractores	153.4	165.9	
Altura de la edificación	N - 14	6	Número de Pisos		Edificaciones	
			1 - 2 pisos	79	Superiores a 4 pisos	0
			3 -4 pisos	3		
	Sin información					
N 15 B	4	Total	82			
Longitud mínima retiro frontal	5m		Rango	Predios edificados		Ocupación del retiro
			< 5	37	37	
			> 5	19		
			Total	56		
Resumen infracciones por predio						
Altura de la edificación	0	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	0	Ocupación del retiro frontal	37	

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



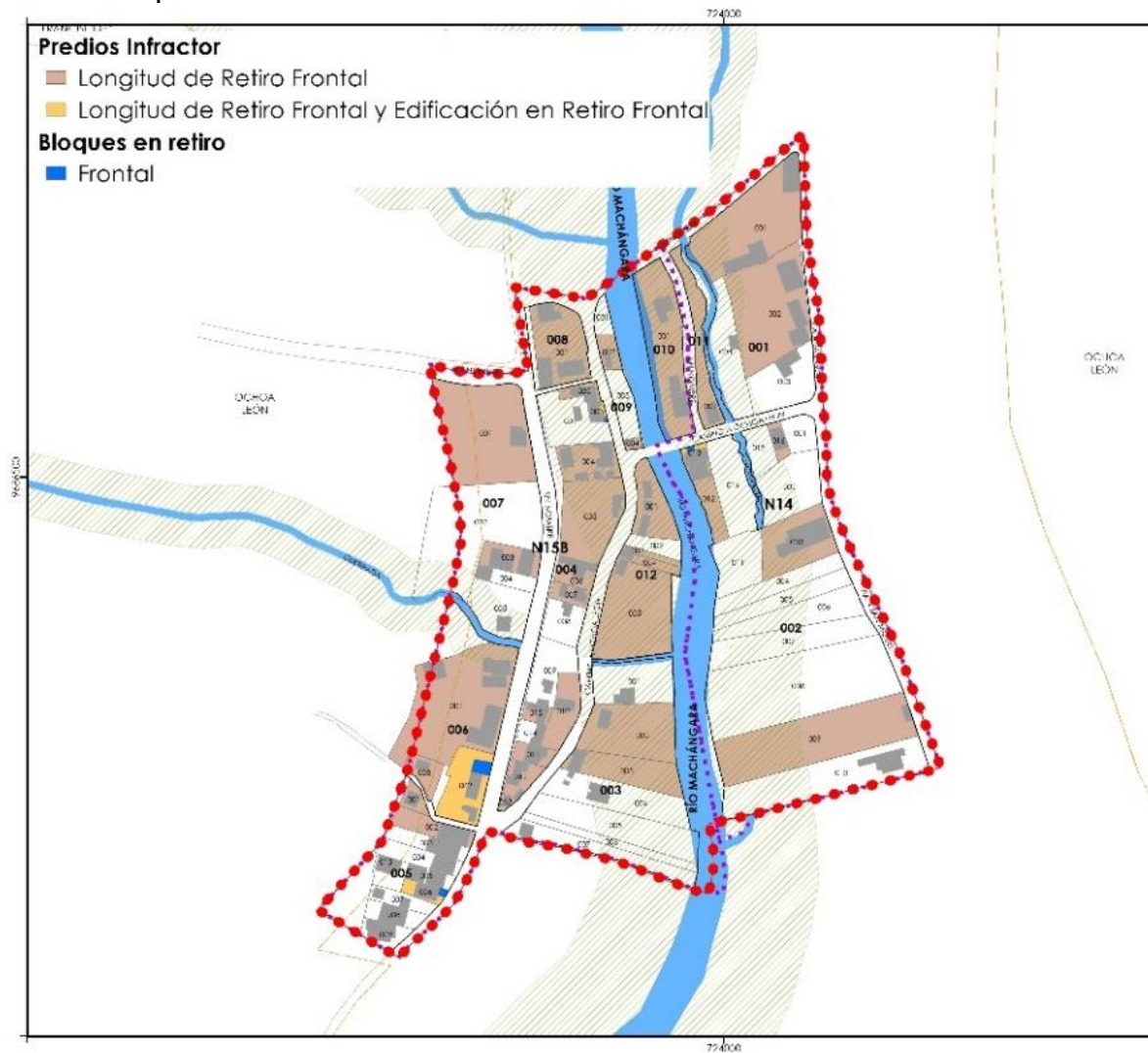
GRÁFICO N° 12. Predios Infractores en superficie – Sector Chiquintad



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 13. Predios Infractores- Sector Chiquintad



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



2.3.3 ZONA RURAL: SOLDADOS

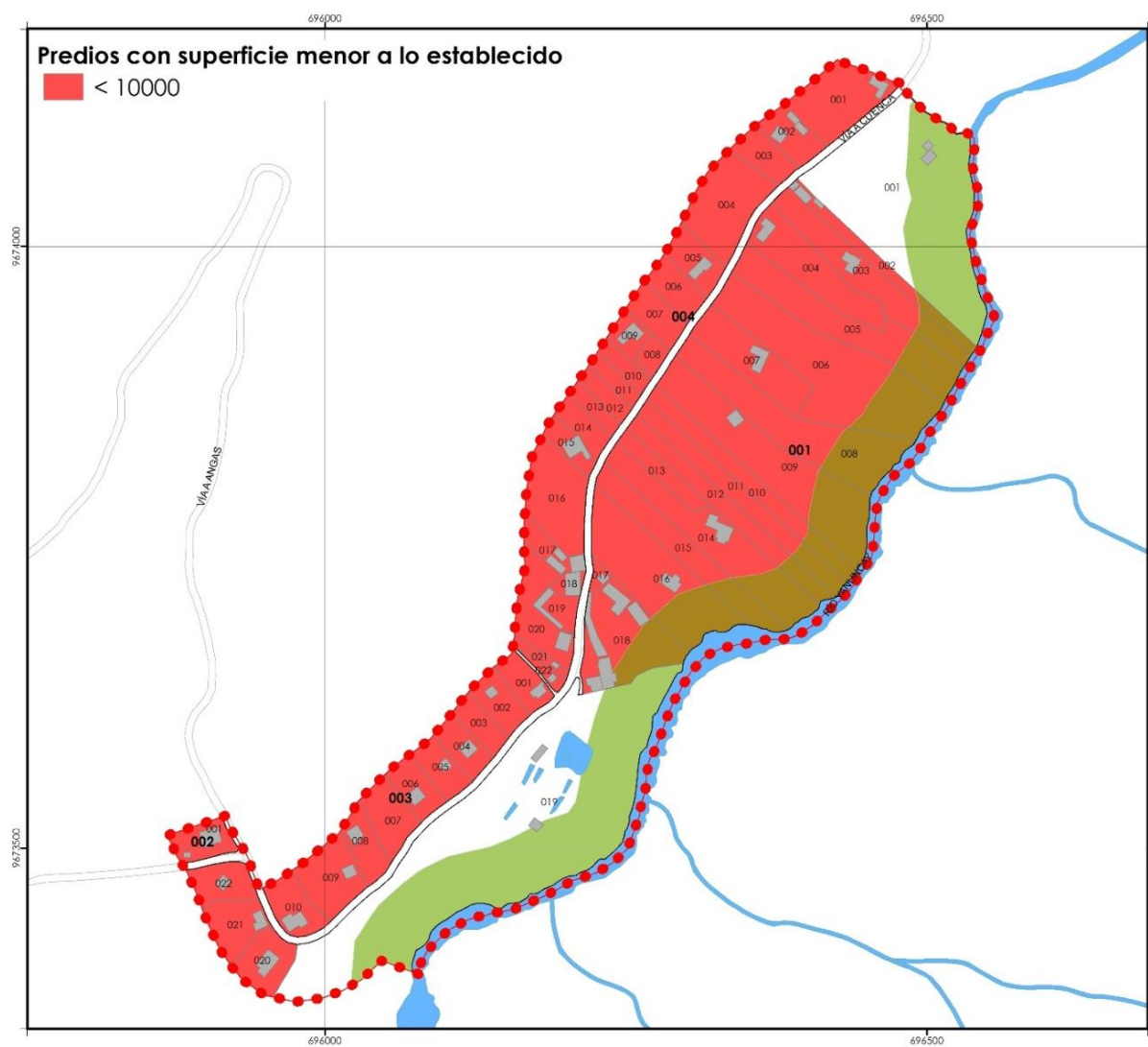
CUADRO N° 11. Lo planificado y la situación actual – Sector Soldados

Datos generales							
Superficie área de estudio	18,65	Número de manzanas	4	Superficie en riesgo	4.6		
Número de predios	55	Número de edificaciones	48	Edificaciones en riesgo	4		
Normativa		Situación actual			Infraestructores		
		Rango	Predios edificados	Predios vacantes			
Lote mínimo	10000	< 10000	32	21	Predios menores a 10 000 m2	53	
		> 10000	2	0			
		Total	34	21			
		Mediana predios infractores	1391,3	1379,9			
Altura máxima	1	Número de Pisos		Edificaciones		Edificaciones superiores a 1 piso	10
		1		38			
		2		10			
		Total		48			
Longitud mínima retiro frontal	10 m	Rango		Predios edificados		Ocupación del retiro	18
		< 10		18			
		> 10		16			
		Total		34			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	4	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	6	Ocupación del retiro frontal	12		

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



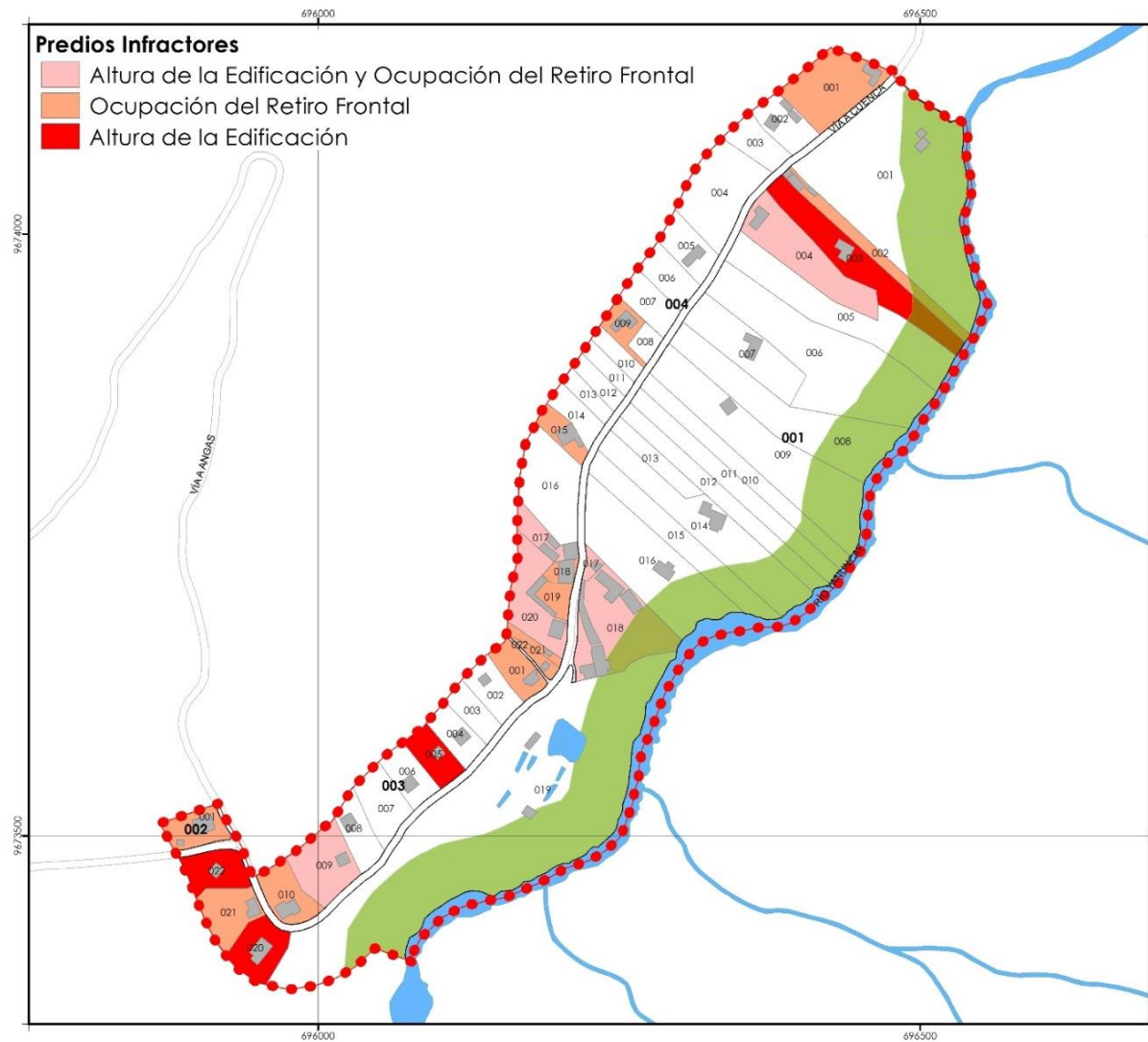
GRÁFICO N° 14. Predios Infractores en superficie – Sector Soldados



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 15. Predios Infractores – Sector Soldados



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



VICTORIA DEL PORTETE

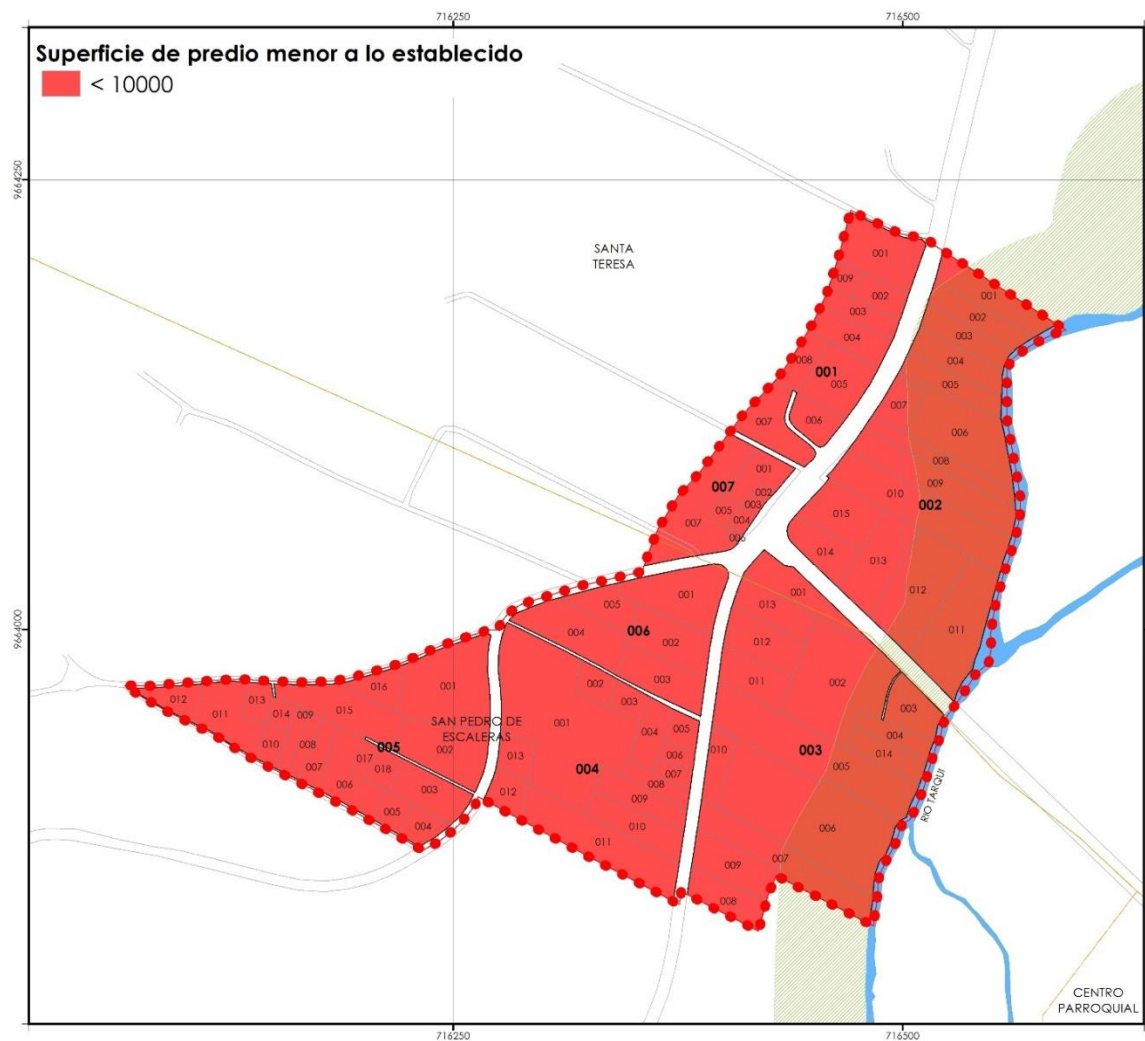
CUADRO N° 12. Lo planificado y la situación actual – Sector Victoria del Portete

Datos generales							
Superficie área de estudio	8,9	Número de manzanas	7	Superficie en riesgo	2		
Número de predios	81	Número de edificaciones	101	Edificaciones en riesgo	19		
Normativa		Situación actual			Infractores		
		Rango	Predios edificados	Predio vacantes			
Lote mínimo	10000	< 10000	72	9	Predios menores a 10 000 m ²	81	
		> 10000	0	0			
		Total	72	9			
		Mediana predios infractores	709.88	889.65			
Altura máxima	2	Número de Pisos		Edificaciones		Edificaciones superiores a 2 pisos	4
		1		45			
		2		41			
		3		4			
		Sin información		11			
		Total		101			
Longitud mínima retiro frontal	10 m	Rango		Predios edificados		Ocupación del retiro	54
		< 10		54			
		> 10		18			
		Total		72			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	0	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	4	Ocupación del retiro frontal	50		

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



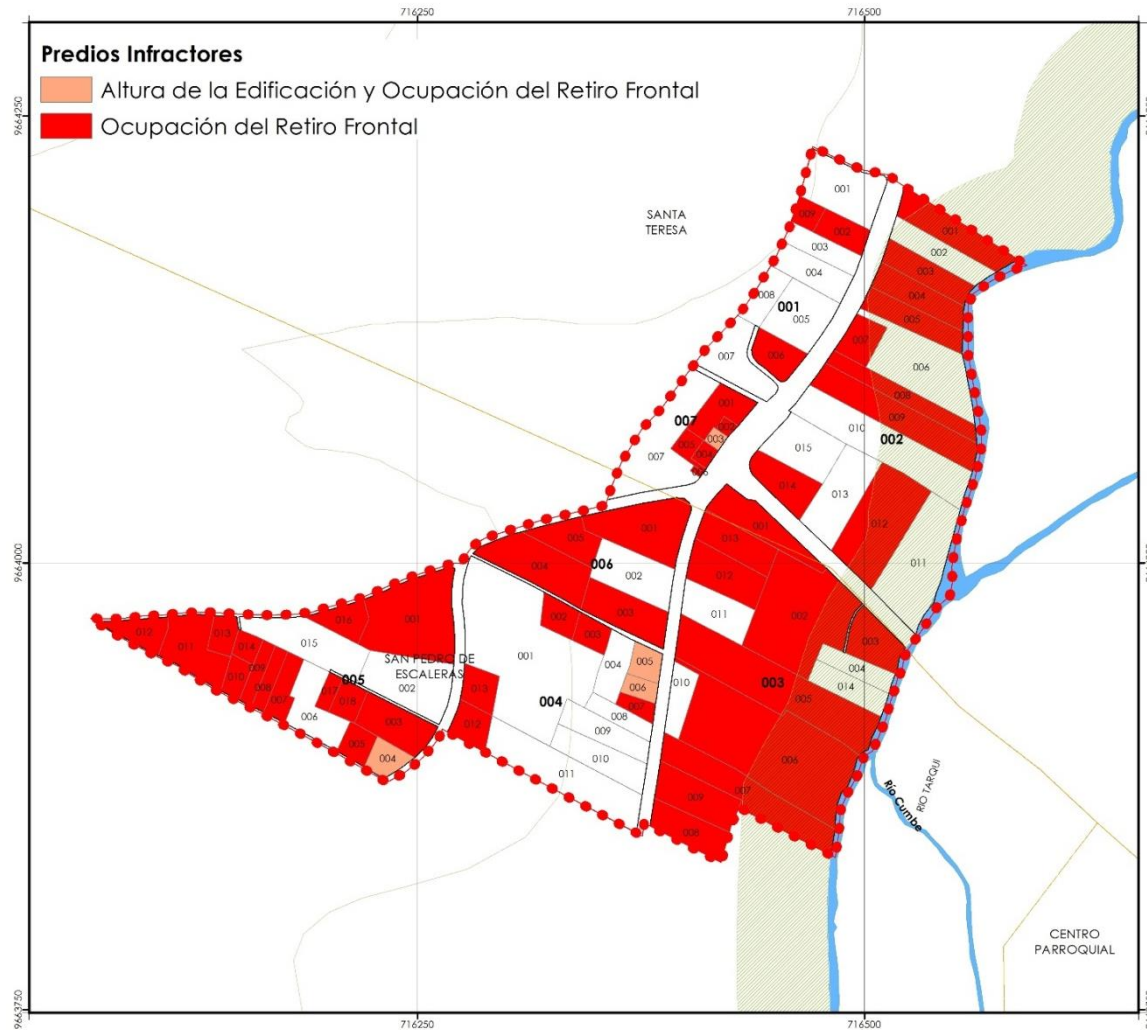
GRÁFICO N° 16. Predios Infractores en superficie – Sector Victoria del Portete



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 17. Predios Infractores– Sector Victoria del Portete



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



ZHUCAY

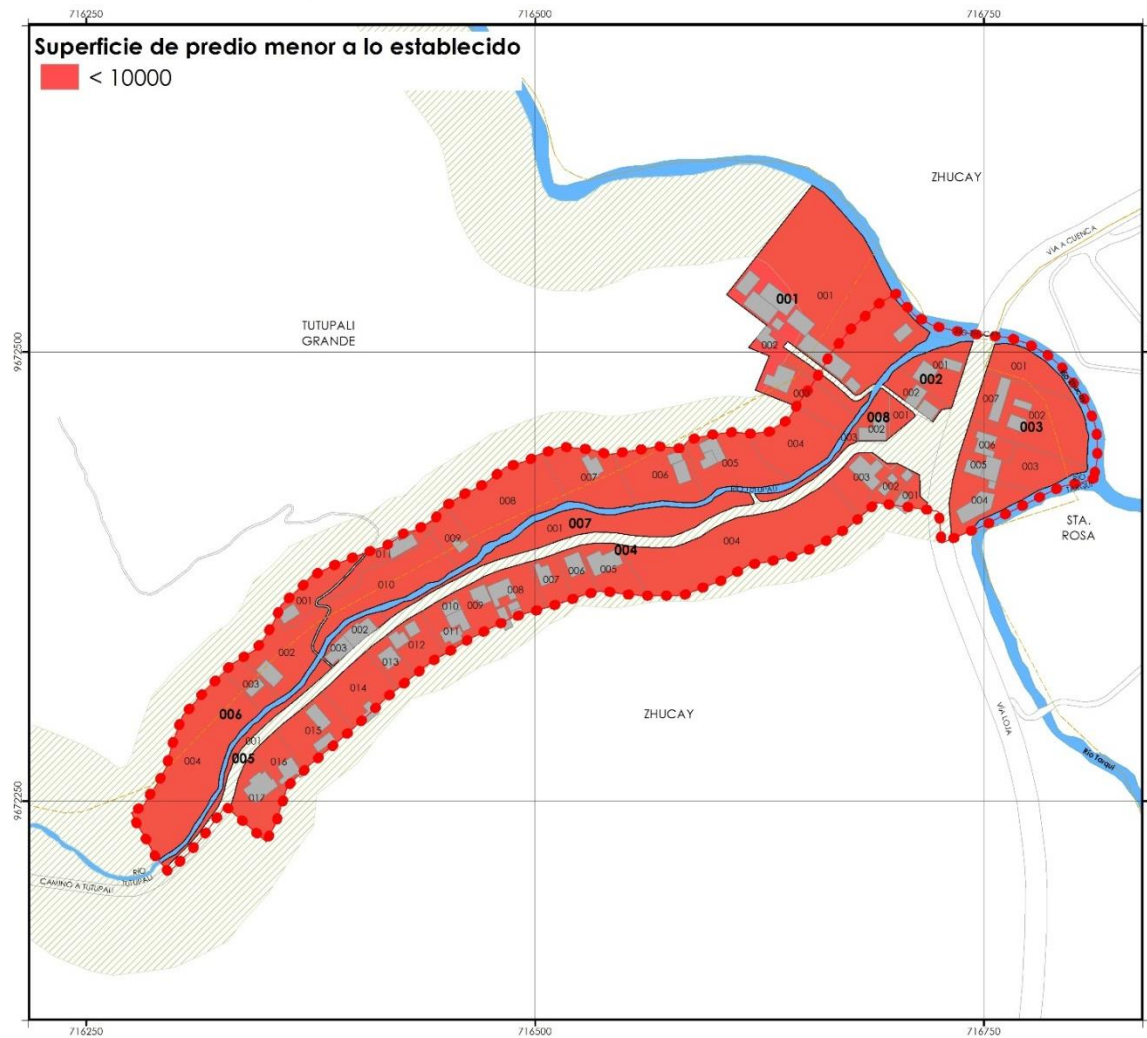
CUADRO N° 13. Lo planificado y la situación actual – Sector Zhucay

Datos generales							
Superficie área de estudio	4,64	Número de manzanas	8	Superficie en riesgo	4.64		
Número de predios	48	Número de edificaciones	59	Edificaciones en riesgo	58		
Normativa		Situación actual			Infractores		
		Rango	Predios edificados	Predios vacantes			
Lote mínimo	10000	< 10000	37	11	Predios menores a 10 000 m2	48	
		> 10000	0	0			
		Total	37	11			
		Media predios infractores	530,64	1158,16			
Altura máxima	2	Número de Pisos		Edificaciones		Edificaciones superiores a 1 piso	2
		1		36			
		2		21			
		3		2			
		Total		59			
Longitud mínima retiro frontal	10 m	Rango		Predios edificados		Ocupación del retiro	30
		< 10		30			
		> 10		7			
		Total		37			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	0	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal		2	Ocupación del retiro frontal	28	

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



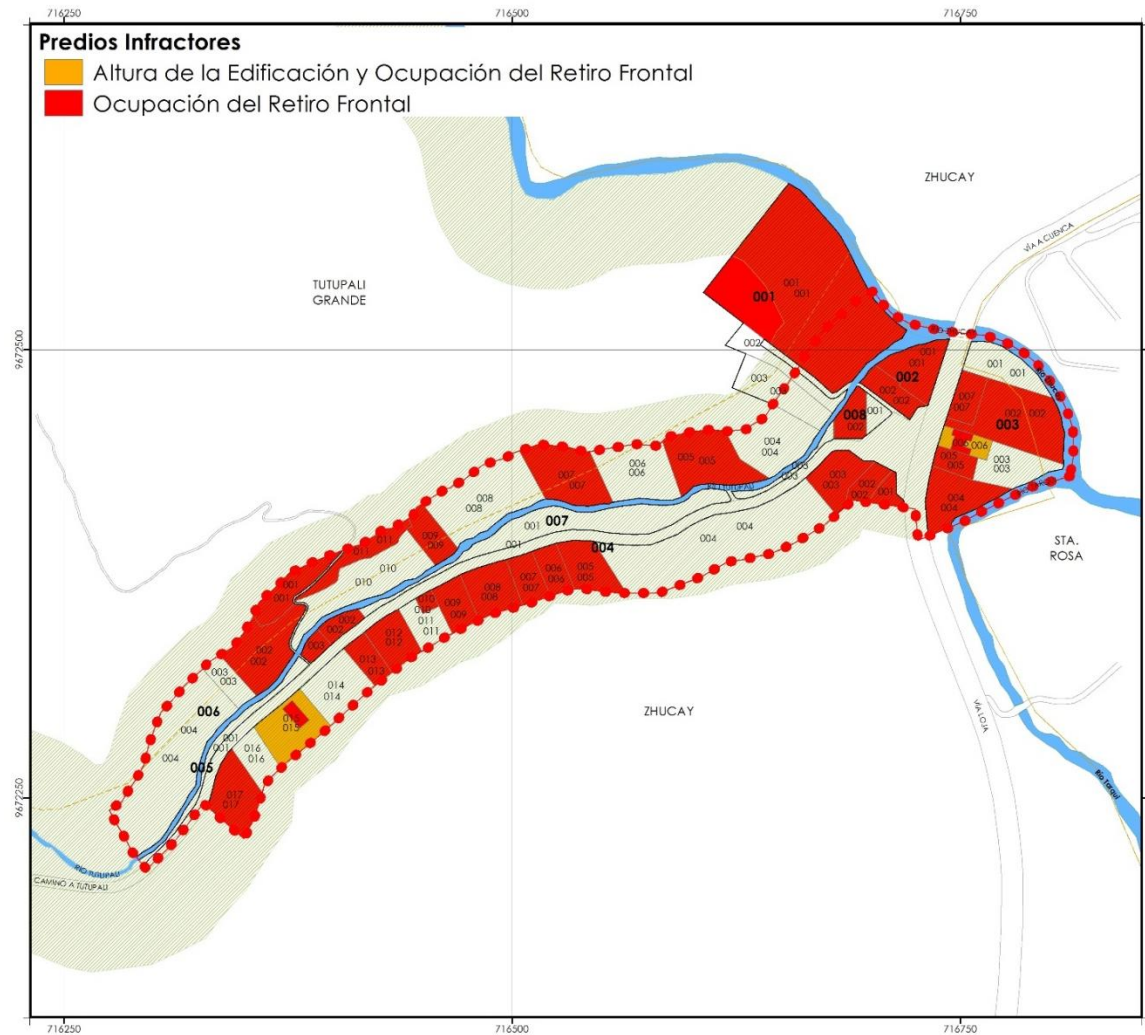
GRÁFICO N° 18. Predios Infractores en superficie – Sector Zhucay



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 19. Predios Infractores– Sector Zhucay



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



MARIANZA

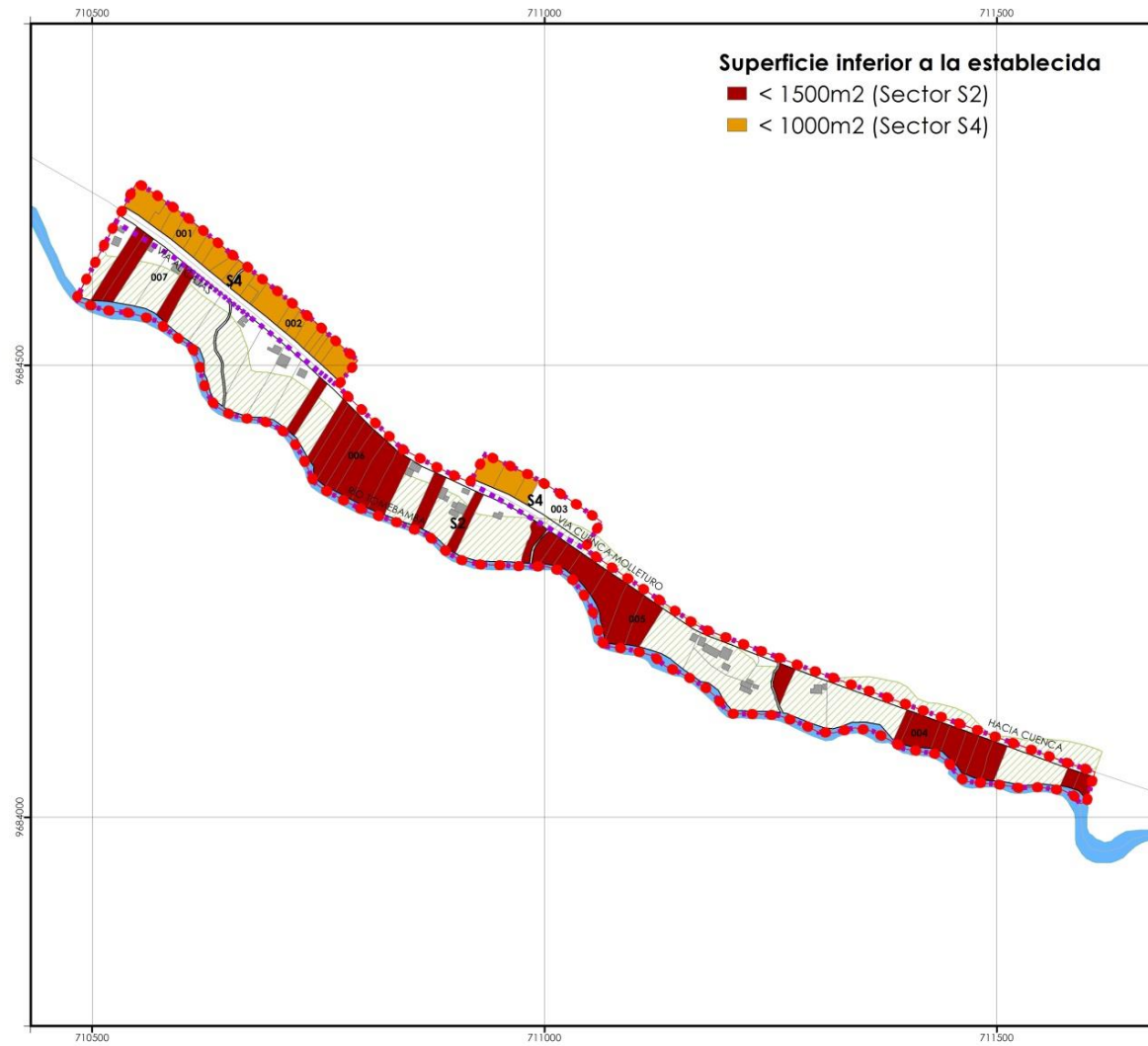
CUADRO N° 14. Lo planificado y la situación actual – Sector Marianza

Datos generales							
Superficie del sector (Ha)	10,07		Número de predios	74		Superficie en riesgo	6.84
Número de manzanas	7		Número de edificaciones	78		Edificaciones en riesgo	43
Normativa			Situación actual			Infractores	
			Rango	Predios edificados	Predios vacantes		
Lote mínimo	S - 2	1500	< 1500	23	8	Menor a 1500m2	31
			> 1500	15	4		
	S - 4	10000	< 10000	19	4	Menor a 10000m2	23
			> 10000	-	1		
				Total	57	17	Total
			Mediana predios infractores S-2	767.62	998.6		
			Mediana predios infractores S-4	414.49	387.97		
Altura de la edificación	S - 2	2	Número de pisos	Edificaciones		Superiores a 2 pisos	0
			1 - 2 pisos	78			
	S - 4	2	Sin información	0			
			Total	78			
Longitud mínima retiro frontal	4 m		Rango	Predios edificados		Ocupación del retiro	27
			< 4	27			
			> 4	30			
			Total	57			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	0		Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	0		Ocupación del retiro frontal	27

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



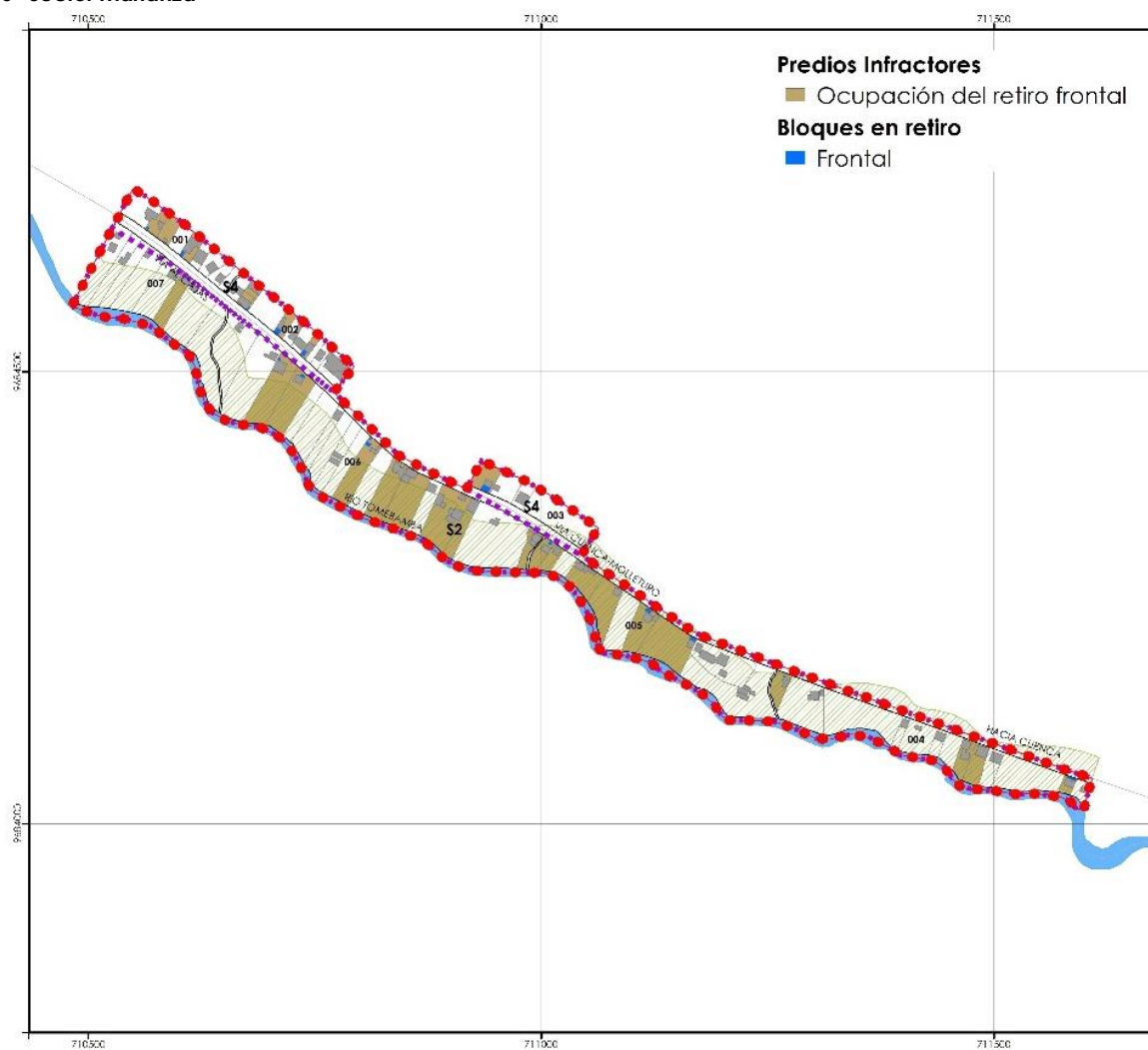
GRÁFICO N° 20. Predios Infractores en superficie – Sector Marianza



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 21. Predios Infractores– Sector Marianza



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



PACCHA

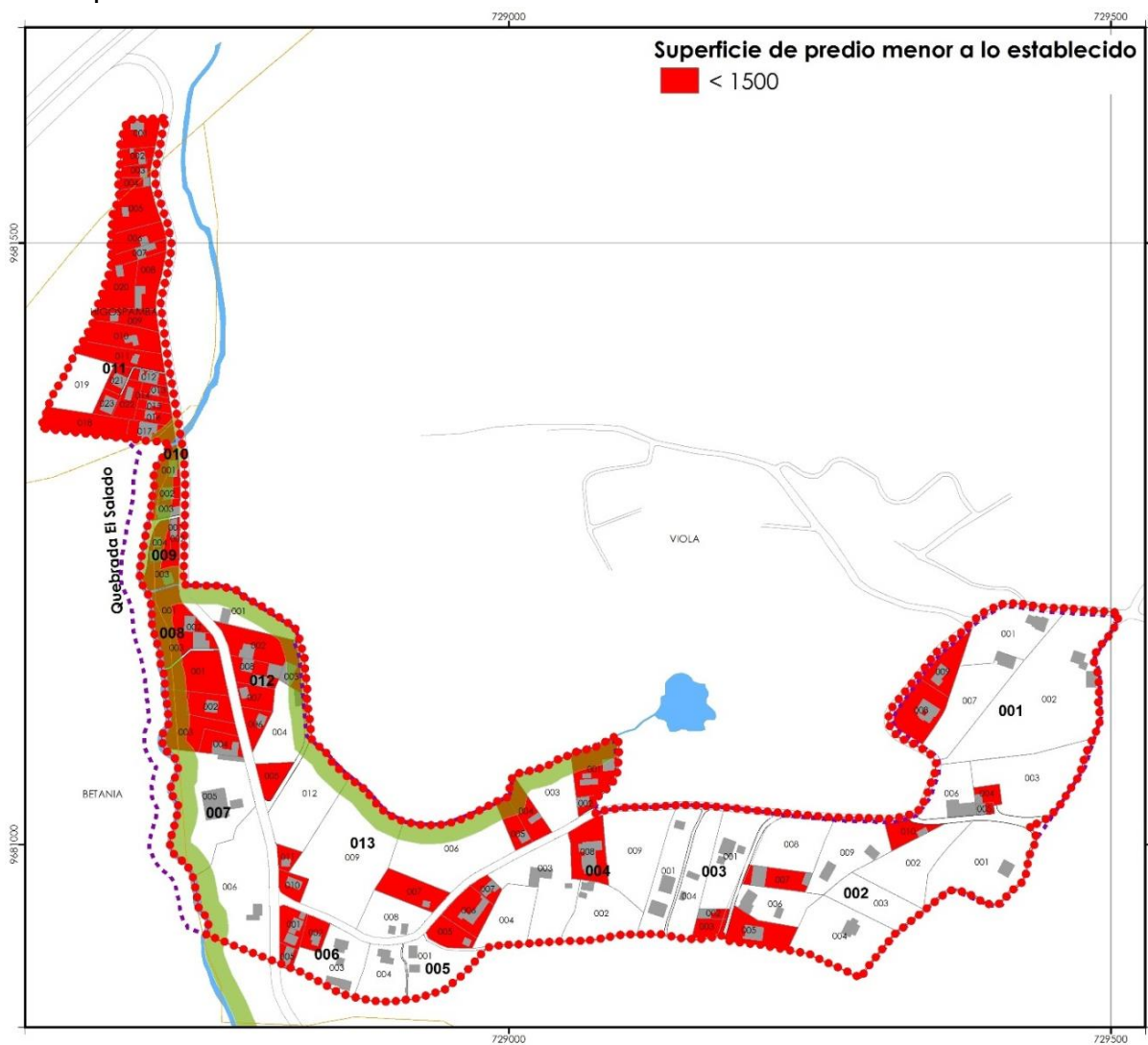
CUADRO N° 15. Lo planificado y la situación actual – Sector Paccha

Datos generales							
Superficie área de estudio	14,87	Número de manzanas	13	Superficie en riesgo	10.45		
Número de predios	97	Número de edificaciones	113	Edificaciones en riesgo	67		
Normativa		Situación actual			Infractores		
		Rangos	Predios edificados	Predios vacantes			
Lote mínimo	1500	< 1500	57	8	Predios menores a 1 500 m2	65	
		> 1500	21	11			
		Total	78	19			
		Mediana predios infractores	567,02	765,02			
Altura máxima	2	Número de Pisos		Edificaciones		Edificaciones superiores a 2 piso	2
		1		64			
		2		35			
		3		2			
		Sin información		12			
Total		113					
Longitud mínima retiro frontal	5 m	Rango		Predios edificados		Ocupación del retiro	32
		< 5		32			
		> 5		46			
		Total		78			
Resumen infracciones por predio							
Altura de la edificación	0	Altura de la edificación y ocupación del retiro frontal	2	Ocupación del retiro frontal	30		

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



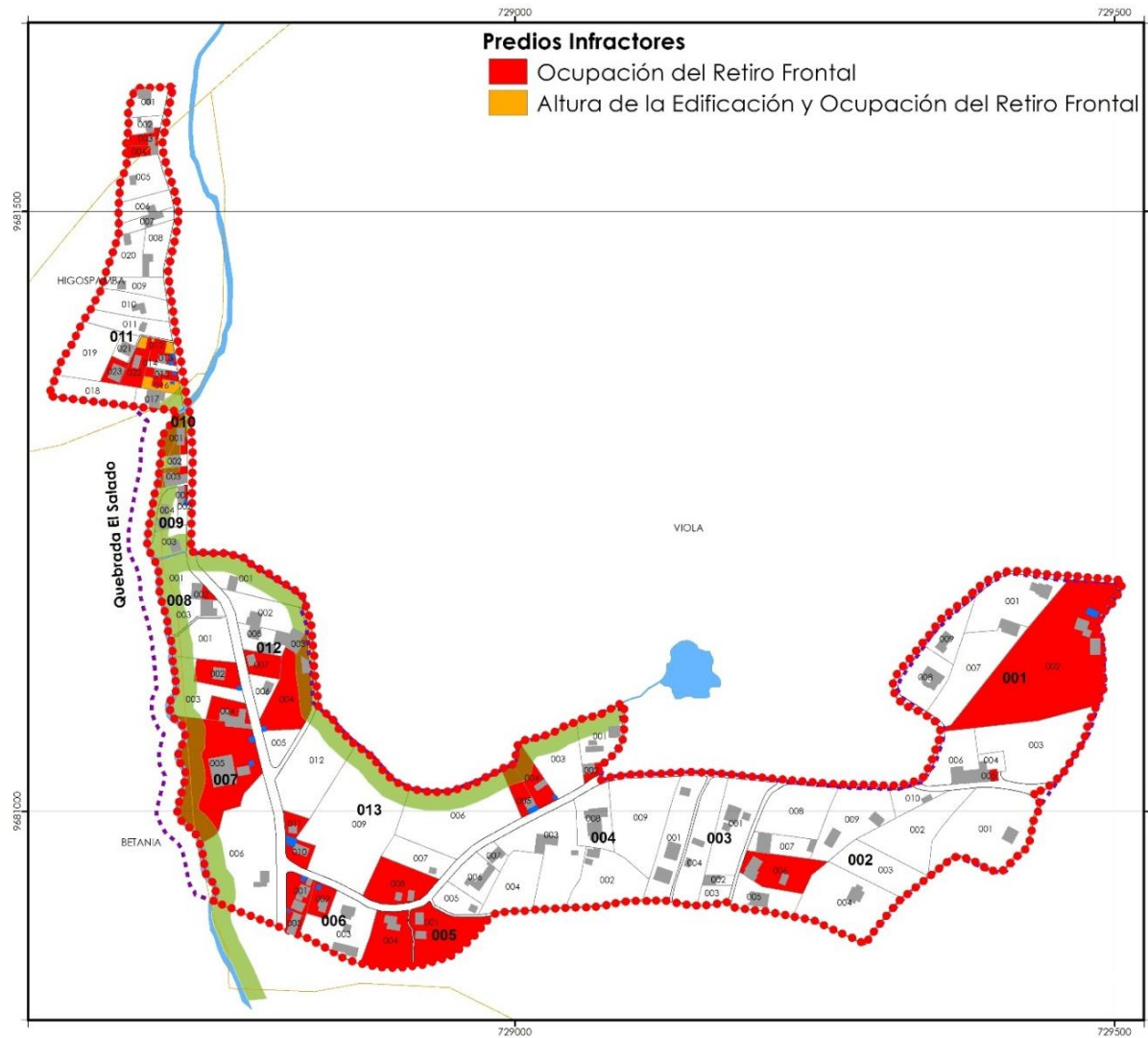
GRÁFICO N° 22. Predios Infractores en superficie – Sector Paccha



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



GRÁFICO N° 23. Predios Infractores– Sector Paccha



Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



2.4 CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO

Totoracocha – E 7

Totoracocha, sector de planeamiento E-7, cuenta con 4372 predios, de los cuales 184 son lotes vacantes, prácticamente esta área se encuentra consolidada.

Se identificaron 34 predios correspondientes a equipamientos recreativos (áreas verdes, canchas, plazas, parques, etc.) los cuales se excluyeron del análisis.

El lote mínimo establecido para el sector de planeamiento es de 120m², sin embargo, cerca del 20% no cuenta con la superficie normada. De estos predios la superficie media es de 103 en los lotes edificados y 105m² en los vacantes.

El 30% de los predios ocupan el retiro frontal ya sea por algún bloque edificado o porque no respetan la longitud establecida mínima, el 10% de los predios incumplen la altura de la edificación, puesto que sobrepasan el número de pisos en función de la superficie del lote, mientras que el 8% no respetan la altura de la edificación y a la vez ocupan el retiro frontal.

Baños - Huizhil

En esta área de estudio perteneciente a la parroquia Baños, comunidad de Huizhil, se levantaron un total de 1636 predios de los cuales 688 son vacantes, es decir el sector se encuentra en proceso de ocupación.

Existen 2 equipamientos recreativos los cuales se excluyeron del análisis.

El lote mínimo establecido para este sector es de 120m², sin embargo, cerca del 10% no cuenta con dicha superficie. De estos predios la superficie media es de 108m².

La planificación establecida para los sectores S1 y S2 a los que pertenece este sector de estudio, se ha mantenido de acuerdo al modelo establecido, puesto que la mayor parte de predios cumplen tanto con dimensión mínima del predio así como con la altura de la edificación. Sin embargo, el 33% de los predios ocupan el retiro frontal.

El Valle - Chilcapamba

Esta área de estudio perteneciente a la parroquia El Valle, comunidad de Chilcapamba, se levantaron un total de 1135 de los cuales 352 son vacantes y 2 predios son equipamientos recreativos.

Esta área de estudio está dentro de 2 sectores de planeamiento, el uno correspondiente a la tendencia conformación de núcleos en el que el lote mínimo es de 750m². En este sector existen 1063 predios de los cuales el 63% no cumplen con esta superficie. La media para estos predios es de 315m² para los construidos y 584m² para los vacantes.

Mientras que para el otro sector llamado resto del territorio All, el lote mínimo es de 1500m². Aquí se levantaron un total de 70 predios, de los cuales el 41% no cumplen con el área normada; de éstos la media es de 1125m² para los predios edificados y 639m² para los vacantes.

Estos resultados en cuanto al área mínima del lote, hace pensar que las herramientas de planificación aquí aplicadas deben ser revisadas, puesto que no responden a las condiciones actuales que presenta el territorio.

El 32% de los predios ocupan el retiro frontal ya sea por algún bloque edificado o porque no respetan la longitud establecida mínima, el 3% de los predios incumplen la altura de la edificación, puesto que sobrepasan el número de pisos en función de la superficie del lote, mientras que el 4% no respetan la altura de la edificación y a la vez ocupan el retiro frontal. Por lo tanto en el sector el 40% de los predios cometen alguna infracción.



Ricaurte - Molinopamaba

En esta área de estudio se registraron 1032 predios, de los cuales 349 son vacantes, es decir la tercera parte. Además existen 3 equipamientos recreativos los cuales se excluyeron del análisis.

Esta área pertenece a 2 sectores de planeamiento. El uno de Tendencia a conformación de núcleos en el que se establece que el lote mínimo es de 750m², sin embargo, de los 960 predios localizados en este sector, el 60% no cumplen con este requerimiento. Es así que de este porcentaje la superficie media es de 330m² para lotes edificados y 340m² para los vacantes. Esto quiere decir que las herramientas de planificación utilizadas ya no responden a las necesidades actuales, puesto que se pensó a este sector como zona agrícola, pero actualmente es residencial.

Mientras que de los 74 predios emplazados en el sector S-5 del Plan de Ricaurte, tan solo 5 lotes no cumplen con la superficie mínima establecida de 120m².

El 27% de los predios ocupa el retiro frontal, el 3% de los predios edificados no respetan la altura máxima permitida, mientras que existen predios (3%) que incumplen estas 2 características tanto el número de pisos como la ocupación del retiro frontal.

Racar

Se han levantado un total de 384 predios de los cuales 151 son vacantes, esto significa que esta área de estudio se encuentra en proceso de ocupación. Existe 1 equipamiento recreativo que se excluyó del análisis.

Esta área de estudio pertenece a 2 sectores de planeamiento el O-2 en el que la superficie mínima del lote es de 90m². De los 198 predios localizados en este sector, tan solo 9 no cumplen con esta disposición.

Mientras que de los 185 predios localizados en el sector O-6, 12 no cuentan con el área mínima que es de 150m². Para ellos la media es de 135m².

En resumen, de los 384 predios que comprenden esta área de estudio, el 62% no cometen ninguna infracción, mientras que el 38% restante incumplen alguna normativa.

El 3% de los predios sobrepasan la altura establecida para este sector de estudio, el 34% ocupan el retiro frontal ya sea porque no respetan la longitud mínima para el retiro frontal (5m) o porque construyen en el retiro frontal, mientras que el 2% incumplen las 2 características, es decir la altura de la edificación y la ocupación en retiro frontal.

Chiquintad

Esta área de estudio cuenta con 72 predios, de los cuales 16 son lotes vacantes.

El lote mínimo establecido es de 200m², sin embargo, el 17% de los predios no cumplen con esta disposición. De este porcentaje la superficie media es de 153m² en los lotes edificados y 166 en los vacantes.

En general se podría decir que aunque el sector fue pensado para una posible densificación, a lo largo de estos 13 años, tiempo desde que la Ordenanza está en vigencia no lo ha logrado, puesto que las características que presenta son aun rurales, pudiendo ser porque más de la mitad de este territorio se encuentra en las márgenes de protección del río Machángara o de quebradas localizadas en el sector; es por ello que la normativa debería ser reformulada con el fin de que responda adecuadamente a la realidad del sector.

Finalmente en el área de estudio el 51% de los predios ocupan el retiro frontal ya sea porque no cumplen con la longitud mínima establecida (5m) o a su vez construyen en este retiro, mientras que el 49% cumplen con las disposiciones establecidas en la ordenanza.



San Joaquín - Soldados

En el área de estudio se han registrado 55 predios, de los cuales 21 son vacantes.

Considerando la normativa de Uso y Ocupación de Suelo correspondiente a las Cuencas Hidrográficas que determina como lote mínimo 10.000m²; se ha identificado únicamente 2 predios con edificación que cumplen dicha superficie. La superficie media es de 1391m² para los predios construidos y 1380 para los vacantes. Cabe destacar que no se contaba con el deslinde predial de este sector, por lo que los datos expuestos pueden variar.

El 40% de los predios cometen alguna infracción. La ocupación del retiro frontal es la más frecuente con el 22%, seguido por aquellos predios que irrespetan la altura máxima permitida y además ocupan el retiro frontal con el 11%, mientras que el 7% construyen sus edificaciones con una altura mayor a la establecida.

Victoria del Portete

Esta área de estudio cuenta con 81 predios de los cuales 9 son vacantes, es decir que es mucho mayor el porcentaje de predios ocupados frente al de lotes vacantes, lo que refleja el proceso de ocupación del sector,

Ningún predio posee el área igual o mayor al mínimo establecido (10.000m²). Siendo la media de 710m² para los lotes construidos y de 890m² para los vacantes.

La altura de la edificación ha sido respetada en mayor porcentaje, pero existen unos pocos predios que han decidido subir un piso más. Por estos motivos se considera que la norma que rige en esta zona y los procesos de planificación a los cuales ha sido sometida, deberían ser revisados y reconsiderados, sobre todo al considerar que el área mínima de predio, pues es un área que se está en proceso de consolidación.

La ocupación del predio es la infracción más frecuente, con el 62% del total de predios existentes en el área de estudio.

Tarqui - Zhucay

Al igual que las otras áreas de estudio de la zona rural, Zhucay no cuenta con un deslinde predial, por lo que los datos pueden variar.

Se registraron 48 predios de los cuales 11 son vacantes.

Si se hace un análisis del cumplimiento de la normativa, se puede señalar que ningún predio cumple con las dimensiones mínimas del lote (10.000m²). Siendo la superficie media de 530m² en los predios edificados y de 1158m² en los vacantes.

La mayoría de este territorio se encuentra afectada por la margen de protección de ríos.

En general la altura de la edificación se respeta puesto que el porcentaje de infractores es mínimo. De todo esto se puede decir que la planificación establecida para la cuenca hidrográfica del río Tarqui que abarca la zona de estudio debe ser reconsiderada, reglamentada y sancionada de mejor manera con el fin de mantener segura a la población y evitar que el número de edificaciones emplazadas en predios vulnerables siga creciendo.



Sayausí - Marianza

Este corredor formado a lo largo de la vía Cuenca-Molleturo se encuentra en proceso de ocupación pues todavía se presenta un importante porcentaje de lotes vacantes, 23% de los 74 predios existentes.

Esta área de estudio pertenece a 2 sectores de planeamiento el S-2 y S-4.

En el sector S-2 se han registrado 51 predios, de los cuales el 61% no cumplen con el lote mínimo que es de 1500m². De estos predios la superficie media es de 768m² para los lotes construidos y de 998 para los vacantes.

Mientras que de los 24 predios emplazados en el sector S-4, 23 no cuentan con el área mínima de 10 000m², siendo la media de 414m² en los predios edificados y de 388 en los vacantes. Estos datos pueden variar puesto que no existe un deslinde predial.

Aunque esta área de estudio cuente con una Ordenanza que rija las características de ocupación desde el año 2002, ésta no se ve reflejada en el territorio, pues se establece que debe existir una franja de protección de 4,00m, esta no existe en muchos predios, poniendo en riesgo a los peatones y a las personas que allí habitan. El 36% de los predios incumplen la normativa en cuanto a la longitud del retiro, ya que lo ocupan con algún nuevo bloque edificado o porque no respetan la longitud mínima establecida (2,5m).

Paccha - Viola

En el área de estudio localizada en la parroquia Paccha existe un total de 97 predios, de los cuales 19 son vacantes.

El lote mínimo establecido para este sector es de 1 500m², sin embargo, el 67% de los predios tienen áreas menores a la normada. Siendo la media de estos 567m² para los predios construidos y 765m² para los vacantes.

Por las condiciones de vulnerabilidad de suelo del sector no debería existir construcciones, sin embargo la realidad es otra, ya que existen muchas edificaciones generalmente de uso residencial.

La necesidad de vivienda provoca que aún en suelos no apropiados para el efecto la gente emplace edificaciones con tal de solventar su necesidad de un techo donde vivir sin considerar los riesgos a los que están expuestos. Además este sector cuenta con todos los servicios básicos, incluido el transporte público, que de cierta manera incentivan a que se siga construyendo.

Conclusión

En conclusión se podría decir que en ciertos sectores analizados, principalmente en los de la zona en proceso de consolidación y zona rural, hace falta una planificación puesto que existen lotes interiores, el acceso a los predios es peatonal, el material predominante de la calzada es lastre o tierra y generalmente no cuenta con aceras.

En cuanto a las características de ocupación, las irregularidades más frecuentes son el incumplimiento de las áreas verdes mínimas en los retiros frontales y la ocupación de los retiros ya sea por una nueva construcción o porque no se respeta la longitud mínima establecida.

A continuación se muestra un cuadro resumen por sector analizado, en el que se establecen datos generales de cada uno de ellos, así como las características de los predios y edificaciones enfocándose principalmente en detectar las irregularidades y deficiencias de cada área de estudio.



CUADRO N° 16. Cuadro resumen del diagnóstico

VARIABLES ESTUDIADAS	ZONA CONSOLIDADA	ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN					ZONA RURAL				
	Totoracochoa	Baños	El Valle	Ricaurte	Racar	Chiquintad	Soldados	Victoria del Portete	Zhucay	Marianza	Paccha
Datos generales											
Superficie del sector (Ha)	159,72	131,8	153,06	142,02	25,53	7,62	18,65	8,9	4,64	10,04	14,87
Número de manzanas	207	45	37	54	20	12	4	7	8	7	13
Número de predios	4372	1636	1135	1032	384	72	55	81	48	74	97
Número de edificaciones	4849	1461	1261	1020	377	82	48	101	59	78	113
Características predios											
Porcentaje de lotes interiores	0,10%	2%	8%	2%	4%	4%	0%	1%	2%	0	1%
Porcentaje de predios edificados con cerramiento no permeable	28%	7%	7%	8%	17%	0%	0%	1%	8%	0	8%
Porcentaje de predios con acceso peatonal	0,50%	14%	14%	19%	8%	6%	0%	5%	21%	0	10%
Porcentaje de predios sin cobertura al transporte público	2%	48%	68%	92%	0%	0%	0%	0%	0	0	0
Material predominante calzada	hormigón	lastre	lastre	tierra	tierra	asfalto	lastre	lastre	asfalto	hormigón	asfalto
Porcentaje de predios sin acera	6%	87%	90%	92%	72%	93%	100%	90%	94%	92%	100%
Porcentaje de predios en zonas no urbanizables	--	45%	36%	48%	45%	72%	35%	25%	100%	73%	94%
Número de lotes vacantes	184	688	352	349	232	16	21	9	11	17	19
Porcentaje de lotes vacantes sin cerramiento	29%	68%	87%	65%	79%	69%	100%	22%	91%	100%	89%
Porcentaje de lotes vacantes que incumplen la superficie mínima normada	10%	2%	55%	60%	5%	6%	100%	100%	100%	76%	42%
Características edificaciones											
Porcentaje de edificaciones que superan la altura permitida	16%	0,20%	7%	7%	5%	0%	21%	4%	3%	0	2%
Porcentaje de edificaciones en mal estado	3%	12%	12%	21%	14%	11%	21%	12%	10%	8%	5%
Porcentaje de predios que incumplen el área verde mínima (50%)	94%	65%	61%	53%	87%	80%	26%	64%	54%	60%	53%
Porcentaje de predios con retiro frontal menor al establecido	26%	51%	51%	42%	50%	66%	50%	74%	81%	30%	27%
Porcentaje de predios con retiro posterior menor al establecido	69%	43%	40%	35%	52%	34%	21%	49%	70%	4%	28%
Porcentaje de predios con retiro lateral derecho menor a lo establecido	--	72%	63%	62%	--	66%	65%	85%	84%	60%	51%
Porcentaje de predios con retiro lateral izquierdo menor a lo establecido	--	70%	62%	62%	--	57%	62%	85%	86%	61%	64%
Número de edificaciones en retiro	869	118	119	39	31	11	7	23	20	30	26
Porcentaje de edificaciones en retiro frontal	84%	77%	56%	100%	97%	36%	29%	44%	25%	50%	62%
Porcentaje de predios que hacen uso del espacio público (acera y/o calle)	0,10%	0,40%	0,35%	--	0,50%	--	0%	0%	0%	1%	0
Porcentaje de edificaciones en zonas vulnerables	-	42%	35%	48%	47%	72%	42%	28%	100%	79%	93%

Fuente y Elaboración: Proyecto de Investigación.



3. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Esta etapa corresponde a la sistematización de información obtenida en los diagnósticos realizados a los sectores de estudio, además de la indagación sobre las actividades que realizan la dirección de Control Municipal, y las entrevistas a los usuarios que realizan las gestiones en esta dependencia; el trabajo se realiza en dos fases:

1) Árboles de Problemas

Los arboles de problemas se constituyen en parte de una metodología, cuyo fin es determinar la problemática principal con sus causas y efectos.

Con el listado de problemas encontrados se desarrollan los árboles de problemas bajo la clasificación de los sectores estudiados de acuerdo a su consolidación, los mismos que se encuentran detallados en el documento íntegro. A continuación se establecen los sectores de estudio en función de su consolidación, así como el listado de problemas encontrado en cada zona:

Zona Consolidada: Totoracochoa.

- Incumplimiento de la ordenanza vigente en cuanto al número máximo de pisos permitidos en la zona consolidada del cantón
- Pérdida progresiva del área verde en el retiro frontal en la zona consolidada del cantón

Zonas en Proceso de consolidación: Racar, Chiquintad, El Valle, Baños y Ricaurte.

- Indebida implantación de edificaciones destinada al uso vivienda en suelo no urbanizables por vulnerabilidad a riesgos (Chiquintad).
- Pérdida progresiva del área verde en el retiro frontal en la zona en proceso de consolidación del cantón.

Zona Rural: Soldados, Marianza, Victoria del Portete, Zhucay y Paccha.

- Indebida implantación de edificaciones destinada al uso vivienda en suelo no urbanizables por vulnerabilidad a riesgos (Soldados, Marianza, Victoria del Portete, Paccha y Zhucay).
- Pérdida progresiva del área verde en el retiro frontal en la zona rural del cantón.

2) Modelo Territorial Actual.

La principal debilidad es la inadecuada organización político administrativa del GAD Municipal, que impide que funcione sus diferentes instancias y dependencias en forma armónica y con características de un sistema, la inexistencia de evaluación que retroalimenten los procesos, en función de las dinámicas de la cambiante realidad social, económica, cultural etc. En suma el modelo de gestión no responde a las exigencias actuales, que se agrava por la falta de "modernización" de la administración que no ha logrado estructurar un sistema de información, que este permanentemente actualizando la información relacionada con la gestión de control y en general con problemática territorial, social, etc.



4. IMAGEN OBJETIVO

La Imagen Objetivo constituye una herramienta fundamental para establecer el modelo teórico ideal que se alcanzará con un correcto desarrollo. Su propósito es la creación de un escenario a futuro de lo que va a acontecer, partiendo de considerar la Síntesis del Diagnóstico, además de las potencialidades y oportunidades que presenta la situación actual de la Dirección de Control de la Municipalidad de Cuenca. Se realiza en dos etapas:

1) Árboles de Objetivos

El árbol de objetivos es un diagrama utilizado para identificar las posibles alternativas de solución, que bajo la forma de proyectos o programas de inversión contribuyen a superar los problemas encontrados.

Al igual que en la descripción de los árboles de problemas, se realizan los árboles de objetivos bajo la clasificación de los sectores estudiados de acuerdo a su consolidación, estableciendo así:

Zona Consolidada: Totoracochoa.

- Cumplir la ordenanza vigente en cuanto al número máximo de pisos permitidos en la zona consolidada del cantón
- Recuperar el área verde en el retiro frontal en la zona consolidada del cantón

Zonas en Proceso de consolidación: Racar, Chiquintad, El Valle, Baños y Ricaurte.

- Disminuir la implantación de edificaciones destinada al uso vivienda en suelos no urbanizables por vulnerabilidad a riesgos (Chiquintad).
- Recuperar el área verde en el retiro frontal en la zona en proceso de consolidación del cantón.

Zona Rural: Soldados, Marianza, Victoria del Portete, Zhucay y Paccha.

- Disminuir la implantación de edificaciones destinada al uso vivienda en suelos no urbanizables por vulnerabilidad a riesgos (Soldados, Marianza, Victoria del Portete, Paccha y Zhucay).
- Recuperar el área verde en el retiro frontal en la zona rural del cantón

2) Modelo Propuesto

Reestructurar el modelo de gestión de control de la Municipalidad y en base de ello reestructurar la administración, los procesos tecnológicos y la normativa jurídica vigente.

a. En lo administrativo

- Propiciar una política institucional que privilegie el desarrollo del talento humano, con adecuados y técnicos procesos de selección, formación, incentivos y evaluación permanente.
- Establecer acuerdos para el desarrollo institucional con la academia, con carácter permanente y con miras a desarrollar un observatorio sobre la gestión urbana.
- Desarrollar políticas y estrategias comunicacionales que permitan una adecuada interacción con la comunidad, con los pobladores, y en general con los actores sociales, territoriales, gremiales, etc.
- Mejorar los procesos de coordinación interdepartamental e interinstitucional con la finalidad disminuir la tramitología para el uso y ocupación del suelo.
- Contar con la participación de las Juntas Parroquiales como nuevos actores en el control del uso y ocupación del suelo cantonal.
- Construir una ciudad que mediante la adecuada gestión del suelo evidencie el respeto al marco legal de las ordenanzas municipales, en



edificaciones con alturas correspondientes al sector, sin construcciones en retiros frontales ni en márgenes de protección de márgenes de ríos y quebradas, sin edificaciones en zonas con riesgo geológicos, ocupación adecuada de espacios públicos, con normativa correspondiente a la gestión de reservas de suelo para equipamientos, ciudadanía bien informada, etc.

b. En relación a los procesos tecnológicos

- Desarrollar sistemas de información que sirven como instrumentos de gestión moderna, que trabaje de manera ágil y permita optimizar el tratamiento de las diferentes zonas: consolidadas, en procesos de consolidación y rurales.
- Contar con una normativa que priorice el factor social en las acciones de control del territorio, y la existencia de herramientas que permitan a las municipalidades dar respuesta a la utilización y ocupación del suelo.
- Procurar la gestión para la elaboración de cartografía, actualizada, con una adecuada infraestructura informática y propiciar un cambio de actitud institucional y personal que permitan aprovechar los adelantos tecnológicos actuales.

c. En relación a la norma jurídica

- Enlazar la normativa jurídica con la planificación urbana y ordenamiento territorial del cantón.
- La normativa jurídica deberá permitir “generar” una ciudad que no difiera de la planificada.
- Actualizar las ordenanzas, en especial las relacionadas con el uso y ocupación del suelo y la gestión del suelo en función del modelo

urbanístico y de desarrollo que se adopte, y de la legislación nacional vigente.

- Desarrollar acciones que regularicen, agiliten y optimicen el tratamiento de problemáticas en las diferentes zonas; urbana, de expansión y rural del cantón, relacionadas con la legislación nacional vigente.

5. PROYECTOS

En este capítulo se desarrollan los programas y proyectos determinados en el Plan de Mejora para el Modelo de Gestión de la Dirección de Control del GAD Municipal de Cuenca, que surgen a partir de los árboles de objetivos.

El Plan se concreta en programas y sub programas, los programas contienen a los sub programas y estos a los proyectos; permitiendo la operabilidad del plan para alcanzar los objetivos planteado en el Modelo propuesto.

Para proponer el listado de programas, subprogramas y proyectos se considera como fuente principal los árboles de objetivos realizados, en donde se definieron los medios y los fines.

En este sentido, los programas surgen de los ejes bajo los cuales se analizaron los medios, por ejemplo el Modelo de Gestión, la planificación territorial, los aspectos sociales, los aspectos socioeconómicos, etc.; los medios se convierten en los proyectos que permiten alcanzar los objetivos y los fines en los resultados esperados.

Obteniendo finalmente un listado de programas, subprogramas y proyectos que buscan cumplir los objetivos planteados en el Modelo Propuesto y en los Árboles de Objetivos.



CUADRO N° 17. Listado de proyectos

PLAN	PROGRAMA	SUB PROGRAMAS	PROYECTOS
PLAN DE MEJORA PARA EL MODELO DE GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL DEL GAD MUNICIPAL DE CUENCA	Programa Tecnológico	Subprograma para el manejo integral de la información municipal.	1. Construcción de un Sistema de Información Geográfico único para el Cantón Cuenca.
			2. Actualización periódica de la cartografía.
		Subprograma de innovación	3. Implementación de una plataforma virtual única.
			4. Proyecto de acciones inmediatas tendientes a mejorar los procesos de control del suelo.
	Programa Normativo Jurídico	Subprograma de actualización de la normativa vigente	5. Gestión para la actualización de la Ordenanza de uso y ocupación de suelo del cantón Cuenca.
			6. Actualización de la Ordenanza de Control y Gestión del Suelo para las Zonas: Urbana, de Expansión Urbana y Rural del Cantón Cuenca.
		Subprograma de acciones inmediatas	7. Elaboración de mecanismos que permitan la recuperación del retiro frontal.
			8. Elaboración de una guía de lineamientos generales para el emplazamiento de construcciones menores en el Cantón Cuenca, en apego a la normativa vigente.
	Programa Administrativo	Subprograma de Estructura Administrativa	9. Actualización del orgánico funcional de la Dirección de Control.
			10. Generación de indicadores para la evaluación de los procesos que realiza la Dirección de Control.
			11. Capacitación al personal de Control.
		Subprograma de vinculación con la sociedad	12. Desarrollo de talleres informativos periódicos sobre los procesos y herramientas generadas por la Dirección de Control a los profesionales competentes.
			13. Desarrollo de jornadas informativas acerca de las herramientas tecnológicas a la ciudadanía.
		Subprograma de actuación territorial	14. Desconcentración de las actividades de control del suelo a las juntas parroquiales.
			15. Gestión para la elaboración de Planes de Ordenamiento Urbano en los asentamientos rurales del cantón Cuenca.
			16. Gestión para la de elaboración de la cartografía rural del cantón.
			17. Elaboración de un estudio de las zonas con vulnerabilidad a riesgos para la asignación de nuevos usos.
		Subprograma de cooperación Interinstitucional	18. Determinación de políticas de coordinación entre las empresas que dotan de servicios básicos y el Municipio de Cuenca.
			19. Desarrollo de políticas de cooperación interinstitucional entre el Municipio de Cuenca y entidades locales.



PROGRAMA: Tecnológico

SUBPROGRAMA: Manejo integral de la información municipal

PROYECTO: Construcción de un Sistema de Información Geográfico único para el Cantón Cuenca

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto pretende generar un sistema de información geográfico único que sirva de retroalimentación para todas las Direcciones Municipales, en el que se establezca un modelo de datos común junto con servicios web necesarios que permitan consultar, editar, procesar, almacenar y relacionar los datos descriptivos en una base de datos adecuadamente estructurada que faciliten el análisis, visualización y publicación de datos de forma homogénea y estandarizada, centralizando de esta manera la información catastral.

ACCIONES INMEDIATAS:

Reunión de coordinación mediante la cual la Dirección de Control exponga la problemática que sustente la necesidad de implementar un sistema de información geográfica único para todos los departamentos municipales.

Designar una comisión que será la encargada de llevar adelante el proyecto en el ámbito político, administrativo y tecnológico.

PROYECTO: Actualización periódica de la cartografía

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Este proyecto permitirá que la cartografía única de la Municipalidad se actualice periódicamente, a través de la aplicación de herramientas tecnológicas y la coordinación adecuada entre direcciones que faciliten este proceso; con el fin de que cada dependencia municipal se encargue de sus funciones específicas y genere un proceso para que la información levantada se registre en línea.

Estableciendo que en la instancia correspondiente el personal técnico del municipio verifique el cumplimiento del proyecto y en ese momento se actualice la cartografía.

ACCIONES INMEDIATAS:

Reunión de coordinación para conocer el estado actual de los procedimientos que permiten mantener una cartografía actualizada, esto en cada departamento.

Designar una comisión con técnicos responsables para trabajar en la sistematización de los procesos que permita mantener la cartografía actualizada.



PROGRAMA: Tecnológico

SUBPROGRAMA: De Innovación

PROYECTO: Implementación de una plataforma virtual única.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

A través de esta plataforma se podrán realizar trámites desde el ciudadano hacia el municipio, tales como:

- Licencias urbanísticas de aquellos predios que no presenten condiciones especiales (proyectos mayores, usos industriales, etc).
- Aprobación de planos de construcciones que no posean características especiales.
- Permisos de construcción de los proyectos que cuenten con los planos aprobados.
- Realizar denuncias
- Y otros que al momento los realiza Control Municipal.

Además esta plataforma permitirá llegar desde el municipio hacia el ciudadano en situaciones como las siguientes:

- Emitir certificaciones o licencias urbanas.
- Expedir permisos de construcción.
- Información sobre la aprobación de planos.
- Contestación a las denuncias

Finalmente, a través de esta plataforma se podrá dar seguimiento a todos los trámites que han sido ingresados en el sistema, conociendo el estado desde su inicio hasta la culminación del mismo, garantizando un acceso libre para la ciudadanía.

El proyecto permitirá convertir a la población en un actor principal en el control del suelo, además es necesario contar con un grupo de técnicos que atenderán de manera inmediata a los trámites ingresados, esto en función de los reglamentos internos (tiempos).

Este proyecto se apoyará en convenio con Instituciones de Nivel Superior para que facultades afines al área de tecnología e informática sean las encargadas de diseñar dicha plataforma.

ACCIONES INMEDIATAS:

Reunión de coordinación para conocer los alcances de la plataforma existente.

Designar una comisión con técnicos responsables para trabajar en la generación de los términos de referencia para la contratación de esta plataforma única.

Para ello paralelamente se deberá ejecutar el proyecto de Construcción de un sistema de información geográfico único para el Cantón Cuenca, mediante el cual se podrá identificar la información que será parte de la plataforma virtual

PROGRAMA: Normativo Jurídico

SUBPROGRAMA: Actualización de la normativa vigente

PROYECTO: Gestión para la actualización de la Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo del Cantón Cuenca.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La planificación realizada en un territorio debe responder a las necesidades de la población, por ello es importante la elaboración de la planificación respectiva, que refleje la situación actual del territorio y que genere propuestas de actuación sobre el mismo, con el fin de mejorar la problemática existente, dichas propuestas se ven reflejadas en una ordenanza en la cual se especifiquen los usos de suelo y las características de ocupación del mismo.

Se considera importante que al momento de realizar la actualización de los instrumentos de planificación, la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo, también sea sometida al mismo proceso, con el fin de que el modelo propuesto se refleje en el territorio.

Se debe señalar además que dicha ordenanza deber responder a la dinámica actual del territorio en las cuales se establezcan normas y parámetros que permitan regular el crecimiento físico de la ciudad, que respete las condiciones del entorno, racionalizando la inversión pública en infraestructuras y servicios.

ACCIONES INMEDIATAS:

Previa a la actualización de la Ordenanza de Uso y Ocupación del suelo se requiere la aprobación del Plan de Ordenamiento Cantonal.

Definir una comisión de técnicos para que elaboren un registro de los planes de ordenamiento de los asentamientos que conforman el cantón.



PROGRAMA: Tecnológico

SUBPROGRAMA: De Innovación

PROYECTO: Proyecto de acciones inmediatas tendientes a mejorar los procesos de control del suelo

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto tiene como finalidad la implementación inmediata de los equipos básicos al personal que realiza en campo las actividades de control. Parte de los insumos necesarios para mejorar los procesos de levantamiento de información podrán ser aquellos que permitan ubicar al predio (GPS) e identificar la construcción (cámara fotográfica), apoyados por software que permitan que el levantamiento de la información sea en tiempo real, es decir que el registro sea vía online, eliminando las posibles irregularidades en dichos procesos optimizando el tiempo empleado.

Finalmente, la elaboración de la reglamentación interna mínima que permita el adecuado desarrollo de las mismas.

ACCIONES INMEDIATAS:

Realizar un inventario general de los implementos tecnológicos con los que cuenta el municipio, con el fin de identificar las necesidades inmediatas para la adquisición de los mismos, se necesita además generar un registro de tiempos estimados por procesos en la actualidad que sirvan como indicadores de la eficiencia del proceso luego de la implementación de los nuevos equipos y tecnologías.

Responsabilizar a un grupo de técnicos para la gestión de este plan de acciones inmediatas.

PROGRAMA: Normativo Jurídico

SUBPROGRAMA: Actualización de la normativa vigente

PROYECTO: Actualización de la Ordenanza de Control y Gestión del Suelo para las Zonas: Urbana, de Expansión Urbana y Rural del cantón Cuenca

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Mediante la actualización de la Ordenanza, se establecerán de manera clara las normas de actuación para las diferentes zonas del cantón, los tiempos de validez de las diferentes autorizaciones y sobre todo las infracciones y sanciones adecuadas según la gravedad del caso a todos los actores, las mismas que serán desarrolladas en concordancia con la Ordenanza vigente de uso y ocupación del suelo.

A través del modelo de gestión que se busca implantar, en el cual se incorporará nuevas tecnologías, se podrá diseñar simuladores de infracciones, para que la población tenga conocimiento de las sanciones según la magnitud de la infracción cometida.

ACCIONES INMEDIATAS:

Definir una comisión de técnicos para que realicen una revisión y comparación entre la ordenanza de uso y ocupación del suelo del cantón y la ordenanza de control urbano en vigencia.



PROGRAMA: Normativo Jurídico

SUBPROGRAMA: De Acciones Inmediatas

PROYECTO: Elaboración de mecanismos que permitan la recuperación del retiro frontal

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto consiste en la elaboración de mecanismos legales que permitan la recuperación del retiro frontal mediante acuerdos con los propietarios de los inmuebles infractores, los mismos que serán notificados de la infracción para que en un período de tiempo determinado, retiren cualquier construcción existente en el retiro frontal, y para ello incentivar al propietario con el incremento el área de edificabilidad.

ACCIONES INMEDIATAS:

Designar una comisión de técnicos que se encargue de definir los procedimientos para lograr el objetivo de este proyecto.

Entre los procedimientos podrían plantearse los siguientes: elaborar un registro de los predios infractores, proceder como paso posterior a socializar entre los propietarios las campañas de recuperación de los frentes de los predios utilizados.

PROYECTO: Elaboración de una guía de lineamientos generales para el emplazamiento de construcciones menores en el cantón Cuenca.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

En este proyecto se desea elaborar una guía en la que se establezca una serie de lineamientos que describan diferentes formas de intervenir en las construcciones menores, permitiendo a la población conocer las normativas básicas con el fin de no alterar las características de ocupación.

Dicho lineamientos deberán ser de carácter formal, funcional y tecnológico y serán establecidos en función de las siguientes zonas: Urbana, en proceso de consolidación y rural.

ACCIONES INMEDIATAS:

Delegar a un grupo de técnicos para que, a través del conocimiento sobre el uso que se le da a las edificaciones construidas en retiro se creará una guía de lineamientos generales que permita el crecimiento de los espacios construidos en el predio, sin afectar a la normatividad vigente en la ciudad, garantizando la seguridad del usuario.



PROGRAMA: Administrativo

SUBPROGRAMA: De Estructura Administrativa

PROYECTO: Actualización del orgánico funcional de la Dirección de Control

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La estructura organizacional y administrativa es la división de todas las actividades de la Dirección de Control Municipal, las mismas que se agrupan en áreas o secciones, con el fin de establecer autoridades que a través de la organización y coordinación buscan alcanzar objetivos. El proyecto hace referencia a la reorganización de dicha estructura así como la elaboración del manual de procedimientos según el cargo y funciones desempeñadas por el personal, **en el cual se vean reflejadas las dinámicas actuales y los procesos sean agilizados con la ayuda e implementación de nuevas tecnologías.**

En la actualidad la Dirección de Control cuenta con 5 áreas: aprobación de planos, control urbano, control de ornato, control de vía pública y registro municipal obligatorio, sin embargo la incorporación de las nuevas tecnologías (equipos, plataformas, software, etc.) que modificarán el modelo de gestión hacen necesaria la incorporación de personal encargado de los sistemas informáticos así como de técnicos delegado de la Dirección de Informática que apoyen el adecuado uso y funcionamiento de los mismos.

ACCIONES INMEDIATAS:

Elaborar un documento que registre los diferentes cargos de la dirección de control según niveles y funciones, así como los implementos necesarios para el adecuado desempeño de sus funciones.

PROYECTO: Generación de indicadores para la evaluación de los procesos que realiza la Dirección de Control

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto consiste en realizar la evaluación de los procesos que realiza la Dirección de Control por medio de indicadores, lo que permitirá ejecutar la reestructuración orgánico-funcional establecida, así como garantizar un mejor desempeño del personal. Por medio de este proyecto se determina el tipo de indicadores así como las áreas específicas en las cuales se aplicarán; además de establecer el desarrollo del proceso de evaluación.

Entre los indicadores que podrían ser considerados como necesarios para una evaluación óptima se tienen:

- **Indicadores de eficiencia**, en función de los trámites realizados en la Dirección de Control (aprobación de planos, licencias urbanísticas, permisos de construcción, permisos de funcionamientos, etc.)
- **Indicadores de cumplimiento**, en función de los horarios, cronograma de trabajo establecido.
- **Indicadores de gestión del conocimiento:** son aquellos que permitirán cuantificar y valorar el cumplimiento de las metas

Entre otros que deberán ser analizados en función de los requerimientos de la Dirección con el apoyo de la Dirección del Desarrollo Institucional y Talento Humano.

ACCIONES INMEDIATAS:

Designar una comisión de técnicos para que establezcan los términos de referencia que permitan contratar el estudio para la elaboración de los indicadores de evaluación.

Este estudio, entre otras cosas permitirá elaborar un registro del desempeño actual de las actividades realizadas, clasificándolas en dos grupos: el primero que estudie los tiempos y desempeños al interior del departamento de control y el segundo que estudie los tiempos que los ciudadanos invierten en la realización de los trámites.



PROYECTO: Capacitación al personal de la Dirección de Control Urbano en función del orgánico funcional

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Un proyecto de capacitación hace referencia a toda actividad realizada en una organización (Dirección de Control Municipal) en busca de mejorar la actitud, conocimiento, habilidades y conducta de su personal, para que no exista una brecha entre el conocimiento que posee y lo que debería conocer para desarrollar de manera correcta su trabajo.

El proyecto permite solventar las necesidades de la Dirección de Control Municipal con respecto a reforzamiento de los conocimientos que debe poseer, mediante procesos de capacitación (introducción y requerimientos acerca de nuevos procedimientos y tecnologías) con el fin de establecer objetivos y metas específicas según el rol que el funcionario desempeñe en el dirección en un lapso de tiempo determinado, así como el conocimiento del uso y aplicación de los insumos tecnológicos incorporados y nuevas metodologías con el fin de mejorar los rendimientos en la realización de procesos, dichos conocimientos serán evaluado en base a los indicadores generados para este efecto.

Los funcionarios serán capacitados acorde a la implementación de nuevas tecnologías garantizando el dominio de las nuevas herramientas que permitan alcanzar el modelo de gestión planteado, en función del nuevo orgánico funcional propuesto. Dicho proceso serán de responsabilidad directa de la Dirección de Control en coordinación con las dependencias municipales pertinentes buscando que su ejecución no interfiera en el normal funcionamiento de la institución.

ACCIONES INMEDIATAS:

Previo al inicio de la ejecución de este proyecto deberá concretarse el nuevo Orgánico Funcional así como el reglamento con el que este funcionará.

Coordinación con la Dirección de desarrollo institucional y talento humano, para establecer los aspectos a tratar en la capacitación y los resultados esperados de las mismas.

PROGRAMA: Administrativo

SUBPROGRAMA: De Vinculación con la Sociedad

PROYECTO: Desarrollo de talleres informativos periódicos sobre los procesos y herramientas generadas por la Dirección de Control a los profesionales competentes

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La realización de los talleres informativos está dirigida de manera especial a los profesionales (arquitectos, ingenieros civiles, abogados, etc.) que son los principales actores en el uso y ocupación de suelo de la ciudad. El proyecto pretende informar acerca de las nuevas tecnologías implantadas para la realización de trámites y procesos en la Dirección de Control, mediante talleres que permitan difundir masivamente las herramientas y procesos generados por las diferentes áreas de la dirección.

ACCIONES INMEDIATAS:

Generar una comisión encargada de concretar el nuevo modelo de funcionamiento de la Dirección de Control y sus proyectos emblemáticos.

Esta comisión tendrá que establecer una guía de procesos que garantice el correcto funcionamiento de las plataformas y herramientas virtuales, es decir, analizar los aspectos más importantes que deberán ser informados a los profesionales competentes con el fin de agilizar los procesos de la dirección de control.



PROYECTO: Desarrollo de jornadas informativas dirigidas a la ciudadanía, acerca de las herramientas tecnológicas que posee la Dirección de Control

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Las jornadas informativas son una herramienta por medio de la cual se facilita la inserción del uso de las nuevas tecnologías a la ciudadanía.

ACCIONES INMEDIATAS:

Generar una comisión encargada de concretar el nuevo modelo de funcionamiento de la Dirección de Control y sus proyectos emblemáticos.

Esta comisión tendrá que establecer una guía de procesos que garantice el correcto funcionamiento de las plataformas y herramientas virtuales, es decir, analizar los aspectos más importantes que deberán ser informados a la ciudadanía.

PROGRAMA: Administrativo

SUBPROGRAMA: De adjudicación de competencias exclusivas y compartidas por parte de los GAD

PROYECTO: Desconcentración de las actividades de control del suelo a las juntas parroquiales

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La desconcentración consiste en el proceso de compartir el ejercicio de competencias que el COOTAD le atribuye como propia a un órgano administrativo (GAD Municipal), a otro órgano de la misma administración pública jerárquicamente dependiente o menor (Junta Parroquia). En este caso el proyecto está enfocado en delegar las actividades de control del suelo de las parroquias rurales a sus respectivos GAD parroquiales, de manera que se desarrollen convenios entre el GAD Parroquial y Cantonal sobre la delegación de actividades; sin embargo, no podrán desconcentrar ciertas actividades que requieren un personal técnico especializados, entre ellos los juzgamientos y los proyectos especiales.

ACCIONES INMEDIATAS:

Designar una comisión técnica encargada de establecer las actividades que serán delegadas para las juntas parroquiales para garantizar el control efectivo del suelo, se deberá aclarar que el organismo a cargo del uso del suelo es el GAD Municipal y por esta razón será quien fiscalice las actividades realizadas así como la regulación de construcciones mayores relacionadas con usos de suelo industrial entre otros.

Realizar reuniones de coordinación con los GAD Parroquiales para socializar las actividades a desconcentrarse.



PROYECTO: Gestión para la elaboración de Planes de Ordenamiento Urbano en las asentamientos rurales del Cantón Cuenca

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto busca gestionar la elaboración de Planes de Ordenamiento Urbano de los núcleos periurbanos del cantón, que aporte a los procesos de control del suelo y permita mejorar la calidad del servicio prestado por la Dirección de Control, permitiendo a su vez reducir el crecimiento desordenado de las parroquias rurales, estableciendo lineamientos claros respecto al uso y ocupación del suelo, así como una adecuada limitación de las zonas no urbanizables.

Los Planes de Ordenamiento Urbano se deben realizar con el fin de localizar adecuadamente los usos de suelo, así como establecer las directrices para la dotación de infraestructura, servicios básicos, red vial y equipamientos.

ACCIONES INMEDIATAS:

Reunión de Coordinación entre las Direcciones de Control y Planificación con los representantes de los GAD Parroquiales con el fin de coordinar la elaboración de los planes de ordenamiento urbano de cada asentamiento que conformen las diferentes parroquias en coordinación con el plan de ordenamiento urbano del cantón.

PROYECTO: Gestión para la elaboración de la cartografía rural del cantón.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La cartografía, según la Asociación cartográfica Internacional, es el conjunto de estudios y operaciones técnicas que sirven para la elaboración de mapas a partir de los resultados del levantamiento, los que reflejan la situación de un territorio en el momento exacto del registro de información.

La elaboración de la cartografía base permitirá dar respuesta a los distintos requerimientos de los gobiernos seccionales y entidades públicas, constituyendo este producto la base fundamental para la implementación de un servicio de información territorial moderno y adaptable a las necesidades nacionales, desarrollado con nuevas tecnologías. La cartografía rural debe acoplarse a los parámetros establecidos en la cartografía urbana y ser accesible a través de la plataforma virtual a todas las dependencias municipales.

ACCIONES INMEDIATAS:

Designar un equipo técnico que se encargue de la elaboración de un inventario de los sectores rurales que no poseen cartografía, se debe además coordinar la información existente entre los diferentes departamentos municipales y los GAD Parroquiales.



PROGRAMA: Administrativo

SUBPROGRAMA: De Actuación Territorial

PROYECTO: Elaboración de un estudio de la zonas con vulnerabilidad a riesgos para la asignación de nuevos usos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto consiste en realizar un análisis a detalle de los suelos ubicados en zonas con vulnerabilidad a riesgos, con el fin de categorizarlos según el nivel de riesgo de cada uno, y en base a ello establecer la nueva asignación de usos de suelo.

El nuevo estudio propenderá definir con mayor detalle las zonas según su nivel de riesgo y, posteriormente proponer en cada uno de estos territorios una gama de usos de suelo que permitan realizar en el actividades económicos que mejoren la economía familiar, en total concordancia con la planificación de la ciudad.

ACCIONES INMEDIATAS:

Conformación de una comisión técnica para la elaboración de los términos de referencia para el estudio de las zonas con vulnerabilidad a riesgos.

Entre los trabajos a realizarse estarán los siguientes:

- Diagnóstico de la información existente con el fin de identificar la clasificación actual de las zonas no urbanizables para una posible reasignación de usos en base a una re categorización de riesgos esto en coordinación con la dirección de planificación.
- Generar nuevas herramientas jurídicas que permitan una mejor gestión del suelo por parte de la municipalidad.

PROGRAMA: Administrativo

SUBPROGRAMA: De Cooperación Interinstitucional

PROYECTO: Gestión para la elaboración de la cartografía rural del cantón.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Una política representa una directriz general que refleja la necesidad prioritaria de un organismo gubernamental para modificar una situación determinada, es por ello que con el fin de identificar y dar prioridad a los problemas que afectan a la integridad de la ciudadanía, se crearán políticas que permitan la coordinación entre el GAD Municipal, y las entidades responsables de la dotación de servicios básicos (ETAPA EP y la REGIONAL CENTRO SUR), estableciendo lineamientos claros que garanticen el trabajo en conjunto en la planificación y gestión del suelo.

El proyecto deberá definir la participación obligada en virtud de las competencias en procesos de planificación de las instituciones que dotan de servicios públicos, en este contexto se debe pensar en la reglamentación de los procedimientos que utilizan las empresas mencionadas para la dotación de los servicios.

ACCIONES INMEDIATAS:

Reunión de coordinación entre las empresas que dotan de servicios básicos al cantón y la Municipalidad en la cual se establezcan políticas de coordinación, cooperación y actuación en el territorio, persiguiendo como objetivo principal salvaguardar la vida de la población.



PROYECTO: Desarrollo de políticas de cooperación interinstitucional entre el Municipio de Cuenca y entidades locales

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Una política representa una directriz general que refleja la necesidad prioritaria de un organismo gubernamental para modificar una situación determinada, cuyo objetivo es alcanzar el bien común de la sociedad. El proyecto busca sumar los esfuerzos y aprovechar los recursos disponibles, en materia de investigación científica, tecnológica, académica, educativa, desarrollo humano, además de los recursos tecnológicos que instituciones ajenas a la corporación municipal puedan brindar, como apoyo al fortalecimiento de los procesos de control de suelo, de manera que exista la cooperación técnica y recíproca entre las dependencias.

Cabe señalar que las políticas de cooperación deberán instaurarse de acuerdo a la implantación del nuevo modelo de gestión del suelo, generando lineamientos de colaboración y beneficios mutuos entre las partes. Las instituciones consideradas como actores importantes en el control del suelo son: universidades, colegios profesionales, Cámara de la Construcción, entre otros.

En las políticas deben estar claramente establecidas pautas generales para que las instituciones implicadas desarrollen las actividades, programas y/o proyectos que requiera la Municipalidad, las mismas que deberán gestionarse mediante la aplicación de convenio o acuerdos entre las partes.

El proyecto se concretará con la creación de un Espacio de Investigación, Planificación Urbana y Gestión del Control del Suelo, que estará integrada por representantes de la academia, colegios profesionales y las distintas instituciones que representen a la ciudadanía. El objetivo de esta oficina se sitúa en la investigación sobre los fenómenos de la ciudad, así como en la planificación y gestión del control de suelo. Esto con el fin de garantizar una cooperación interinstitucional con objetivos claros apuntando a establecer lineamientos definidos para la Ciudad del Mañana en la cual los procesos de planificación no se vean estancados por cambios administrativos.

ACCIONES INMEDIATAS:

Conformación de una comisión técnica para la elaboración de los temas que serán estudiados en la consultoría para la creación del Espacio de Investigación, Planificación Urbana y Gestión del Control del Suelo.

Reunión de coordinación entre las partes con el fin de establecer las actividades en las cuales sus integrantes podrán aportar al desarrollo de la ciudad.



5.1 INVERSIONES DE PROYECTO POR MES

INVERSIONES DE PROYECTO POR MES																		
No	PROYECTOS A DESARROLLARSE	PRESUPUESTO	TRIMESTRES															
			2016				2017				2018				2019			
			1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to
1	Construcción de un Sistema de Información geográfico único para el Cantón Cuenca	0																
2	Actualización periódica de la cartografía	0																
3	Implementación de una plataforma virtual única.	0																
4	Proyecto de acciones inmediatas tendientes a mejorar los procesos de control del suelo	46800		2000	26200							4300					1000	
5	Gestión para la actualización de la Ordenanza de uso y ocupación de suelo del cantón Cuenca	0		0	6000													
6	Actualización de la Ordenanza de Control para las Zonas: Urbana, de Expansión Urbana y Rural del Cantón Cuenca	0			0	0												
7	Elaboración de mecanismos que permitan la recuperación del retiro frontal	17500		11200	0	3200	1400					500					500	
8	Elaboración de una guía de lineamientos generales para el emplazamiento de construcciones menores en el Cantón Cuenca, en apego a la normativa vigente	22000		15400	0	4400	2200											
9	Actualización del orgánico funcional de la Dirección de Control	2000		1400	0	400	200											
10	Generación de indicadores para la evaluación de los procesos que realiza la Dirección de Control	14800		3000	3000	4000						1200					1200	
11	Capacitación al personal de Control	9400		625		625	625					25			625		625	
12	Desarrollo de talleres informativos periódicos sobre los procesos y herramientas generadas por la Dirección de Control a los profesionales competentes	10000							880			760			760		760	
13	Desarrollo de jornadas informativas acerca de las herramientas tecnológicas a la ciudadanía	20000								2500	2500				2500	2500		
14	Desconcentración de las actividades de control del suelo a las juntas parroquiales	50000					10500	4080	4080	4080	4080			2100	1600	1600	1600	2100
15	Gestión para la elaboración de Planes de Ordenamiento Urbano en las asentamientos rurales del cantón Cuenca	0		0														
16	Gestión para la elaboración de la cartografía rural del cantón.	0																



INVERSIONES DE PROYECTO POR MES																																																				
No	PROYECTOS A DESARROLLARSE	PRESUPUESTO	TRIMESTRES																																																	
			2016				2017				2018				2019																																					
			1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to																																		
17	Elaboración de un estudio de la zonas con vulnerabilidad a riesgos para la asignación de nuevos usos	0		0	0																																															
18	Determinación de políticas de coordinación entre las empresas que dotan de servicios básicos y el Municipio de Cuenca	0		0	0				0				0				0		0																																	
19	Gestión para la elaboración de políticas de cooperación interinstitucional entre el Municipio de Cuenca y entidades locales que aporten al control del suelo.	0							0	0		0		0		0		0	0																																	
INVERSIÓN POR MES			0	0	29225	32600	9000	12225	400	3800	825	10500	4080	7785	4580	4080	7965	2500	2500	5485	0	0	2985	0	0	8385	3000	2500	2985	0	0	0	2985	0	0	0	0	5685	3000	2500	2985	0	0	2985	0	0	2985	0	0	0	0	8985
TOTAL			192500																																																	