

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA
DEL AZUAY.

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
GUALACEO.

PERIODO 2023 – 2027



Contenido

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY.....	1
2 COMPONENTE ESTRUCTURANTE	9
2.1 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL.....	9
2.1.1 Visión de desarrollo.....	9
2.1.2 Objetivos estratégicos	9
2.1.3 Articulación PDOT-PUGS.....	9
2.1.4 Justificación técnica / legal de actualización componente estructurante.....	10
2.2 ANÁLISIS DE LA EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS.....	14
2.2.1 Área urbana actual	14
2.2.2 Ocupación de Suelo	14
2.2.3 El uso del suelo urbano y rural	18
2.2.4 Características de ocupación del suelo urbano.....	25
2.3 Análisis de los sistemas públicos de soporte.....	53
2.3.1 Sistema de equipamientos sociales y servicios.....	53
2.3.2 Sistema de espacios libres y áreas verdes.....	67
2.3.3 Sistema de infraestructuras básicas.....	70
2.3.4 Sistema vial urbano, tránsito y transporte.....	86
2.3.5 Tránsito y transporte	94
2.3.6 Terminales	115

2.3.7 Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo “G MOVEP”	115
2.4 Casco histórico y patrimonio cultural	115
2.4.1 Bienes inmuebles	116
2.4.2 Patrimonio arqueológico.	117
2.5 La estructura urbana rural	122
2.5.1 Límite Urbano.....	122
2.5.2 Modelo actual de ocupación.....	136
2.5.3 Clasificación del suelo cantonal	138
2.5.5 Subclasificación del suelo urbano y rural.....	140
3 COMPONENTE URBANÍSTICO	145
3.1 Determinación de los polígonos de intervención territorial (PIT). 145	
3.1.1 Polígonos de intervención territorial rurales.....	146
3.1.2 Polígonos de intervención territorial urbanos Cabecera Cantonal 150	
3.1.3 Polígonos de intervención territorial Urbanos Cabeceras Parroquiales	161
3.1.4 Corredores viales. Ejes de aprovechamiento urbanístico 179	
3.2 Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT en suelo urbano y rural	182
3.2.1 Tratamientos urbanísticos para suelo rural.....	183
3.2.2 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano	185
3.2.3 Tratamientos urbanísticos para ejes de aprovechamiento urbanístico	187

3.3	Asignación de los aprovechamientos urbanísticos a los PIT urbanos y rurales.....	189
3.3.1	Definición de los usos de suelo	189
3.3.2	Asignación de los usos de suelo rurales	191
3.3.3	Asignación de los usos de suelo urbanos	193
3.3.4	Asignación de los usos de suelo ejes de aprovechamiento urbanístico.....	196
3.3.5	Características de ocupación.....	196
3.3.6	Asignación de aprovechamientos en polígonos rurales..	198
3.3.7	Asignación de aprovechamientos en polígonos urbanos	199
3.3.8	Asignación de aprovechamientos en ejes de aprovechamiento urbanístico	200
3.4	Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso.....	200
3.4.1	Estándares para equipamientos.....	201
3.4.2	Estándares para cesión de suelo	205
3.5	Identificación de suelo factible para equipamientos, infraestructura y espacios públicos.....	207
3.6	Sistema vial, tránsito y transporte	210
3.6.1	Jerarquización del Sistema Vial	210
3.7	Los instrumentos de planificación complementarios	210
3.7.1	Planes complementarios	210
3.7.2	Planes maestros sectoriales	211
3.7.3	Planes parciales	211
3.8	Determinantes urbanísticas especiales y afecciones.	216
3.8.1	Zona de tolerancia.....	216

3.8.2	Criterios de Macro-Micro para localización de suelos industriales.....	217
3.9	Gestión del suelo.....	218
3.9.1	Distribución equitativa de las cargas y beneficios.	218
3.9.2	Intervención en la morfología urbana y la estructura predial	219
3.9.3	Regular el mercado del suelo.....	223
3.9.4	Gestión del suelo de asentamientos de hecho	229
4	Bibliografía	230

Índice de Tablas

Tabla 1:	Observaciones SOT.....	10
Tabla 2:	Sectores, manzanas y predios del área urbana de Gualaceo.....	17
Tabla 3:	Sectores, manzanas y predios de las cabeceras parroquiales	17
Tabla 4:	Uso de suelo urbano Cabecera cantonal.....	20
Tabla 5:	Uso de suelo urbano cabeceras parroquiales	23
Tabla 6:	Análisis de tamaño de lote cabecera cantonal.....	25
Tabla 7:	Tamaño de lotes por rango Cabeceras Parroquiales	29
Tabla 8:	Tipo de Localización en la cabecera cantonal de Gualaceo por Sector	34
Tabla 9:	Tipo de Localización en las cabeceras parroquiales por Sector ...	34
Tabla 10:	Nivel de ocupación Cabecera Cantonal de Gualaceo.....	35
Tabla 11:	Nivel de ocupación Cabecera Cantonal de Gualaceo.....	38
Tabla 12:	Forma de ocupación de las Cabeceras Parroquiales.....	38

Tabla 13: Nivel de ocupación Cabeceras Parroquiales.....	40	Tabla 32: Medio de abastecimiento de agua parroquia Gualaceo.....	71
Tabla 14: Tipo de implantación Cabecera Cantonal.....	43	Tabla 33: Medio de abastecimiento de las parroquias rurales.....	73
Tabla 15: Tipo de implantación Cabeceras Parroquiales	45	Tabla 34: Tipo de servicio higiénico en las viviendas por parroquia.....	75
Tabla 16: Altura de la edificación Cabecera Cantonal.....	47	Tabla 35: Cobertura de recolección de basura	78
Tabla 17: Altura de la edificación Cabeceras Parroquiales	48	Tabla 36: Cobertura cabeceras parroquiales.....	79
Tabla 18: Estado de la edificación Cabecera Cantonal.....	49	Tabla 37: Cobertura de energía eléctrica.....	82
Tabla 19: Estado de la edificación Cabeceras Parroquiales	51	Tabla 38: Longitud de vialidad estatal	87
Tabla 20: Tipo de equipamientos	54	Tabla 39: Longitud vial urbana por parroquias.....	89
Tabla 21: Instituciones educativas por parroquia.....	54	Tabla 40: Longitud vial rural por parroquias.....	89
Tabla 22: Establecimiento del déficit / superávit. Establecimientos educativos.	55	Tabla 41: Clasificación vial por tipo de rodadura.....	90
Tabla 23: SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m2) / HABITANTE.....	56	Tabla 42: Estado de la Red Vial Urbana	90
Tabla 24: Análisis de Superficie de Construcción y Terreno por Alumno en Equipamientos Educativos por Parroquia	56	Tabla 43: Estado de la Red Vial Urbana por parroquias	90
Tabla 25: Equipamientos de Salud del Cantón.....	58	Tabla 44: Jerarquización Vial.....	93
Tabla 26: Establecimiento del déficit / superávit. Hospital Moreno Vásquez	59	Tabla 45: Principal motivo de viaje	95
Tabla 27: Establecimiento del déficit / superávit. Equipamientos recreativos	60	Tabla 46: Reparto modal cantonal.....	95
Tabla 28: Tipos de equipamiento de servicio público	61	Tabla 47: Tiempo de desplazamiento transporte público	96
Tabla 29: Establecimiento del déficit / superávit. Mercados.....	62	Tabla 48: Concesión de rutas, longitud y frecuencias de la compañía Gualacense Flota.....	99
Tabla 30: Establecimiento del déficit / superávit. Cementerio	63	Tabla 49: Usuarios del transporte público del cantón Gualaceo.....	99
Tabla 31: Establecimiento del déficit / superávit. Espacios libres y áreas verdes	67	Tabla 50: Tiempos de recorrido, paradas y oferta de servicio individualizado de las rutas urbanas de Gualaceo	100
		Tabla 51: Concesión de rutas, longitud y frecuencias de la Compañía de Transporte de Pasajeros Andacocha S.A.....	101

Tabla 52: Cuadro de concesión de rutas, longitud y frecuencias de la compañía Remigio Crespo Toral.....	101	Tabla 69: Rutas Sanjuanences Cía. Ltda.....	113
Tabla 53: total de unidades y años de antigüedad por cooperativa	102	Tabla 70: Cooperativa de Transportes Santa Bárbara	113
Tabla 54: Instituciones servidas con transporte escolar. Fuente: Encuesta transporte escolar e institucional.....	103	Tabla 71: Compañía de Transportes Transporzhordan Cía. Ltda.	114
Tabla 55: Cantidad de viajes según horario de servicio.	103	Tabla 72: Cooperativa de transporte intraprovincial de pasajeros Santiago de Gualaceo	114
Tabla 56: Cuadro de demanda efectiva y horario de servicio por tipo de instrucción.	103	Tabla 73: Bienes patrimoniales inventariados.....	116
Tabla 57: Cuadro del total de unidades y años de antigüedad por cooperativa.....	104	Tabla 74: Clasificación de suelo	138
Tabla 58: Cuadro de horarios de servicio según compañía.....	105	Tabla 75: Subclasificación de suelo urbano	141
Tabla 59: Cuadro de los principales destinos del transporte de carga liviana	105	Tabla 76: Subclasificación de suelo rural	142
Tabla 60: Transporte comercial de taxis convencionales.....	106	Tabla 77: Polígonos de intervención territorial rurales	146
Tabla 61: Total de unidades y años de antigüedad por cooperativa de taxis convencionales.	107	Tabla 78: Ejes de aprovechamiento Urbanístico	180
Tabla 62: Cantidad de pasajeros trasladados según operadora.	107	Tabla 79: Tratamientos en suelo rural	182
Tabla 63: Medios de comunicación para brindar el servicio a los usuarios.	108	Tabla 80: Tratamiento en suelo urbano.....	185
Tabla 64: total de unidades y años de antigüedad por cooperativa de transporte mixto urbano.	109	Tabla 81: Asignación de usos de suelo rurales	191
Tabla 65: total de unidades y años de antigüedad por cooperativa del transporte mixto parroquial.....	110	Tabla 82: Asignación de Usos de Suelo Urbanos	193
Tabla 66: Número de viajes y Pasajeros transportados por fecha.....	111	Tabla 83: Aprovechamientos de polígonos rurales	198
Tabla 67: compañías de transporte intraprovincial.	111	Tabla 84: Aprovechamientos para los PITS Urbanos	199
Tabla 68: Rutas y frecuencia de Expres Chordeleg Chordexpres S.A.	112	Tabla 85: Estándares urbanísticos – Indicadores para la dotación de equipamientos de servicios sociales.....	201
		Tabla 86: Estándares urbanísticos – Indicadores para la dotación de equipamientos de servicios públicos.....	203
		Tabla 87: Estándares urbanísticos – Indicadores para la dotación de espacios libres y áreas verdes.	205
		Tabla 88: Macro localización de reservas de suelo.....	208

Tabla 89: estándares para las vías.....	210
Tabla 90: Contenidos mínimos plan Maestro.....	211
Tabla 91: Contenidos mínimos plan Maestro.....	211
Tabla 92: Contenidos mínimos adicionales Plan Parcial	212
Tabla 93: Criterios para la Localización de Centros de Tolerancia	216

Índice de Mapas

Mapa N° 1. Límites urbanos vigentes en el cantón Gualaceo	15
Mapa N° 2. Sectores de Planeamiento de la cabecera cantonal de Gualaceo	16
Mapa N° 3: Uso de suelo urbano Cabecera cantonal.....	22
Mapa N° 4: Uso de suelo urbano cabeceras parroquiales	24
Mapa N° 5: Tamaño de lote por Sector cabecera cantonal	28
Mapa N° 6: Tamaño de lote por cabecera parroquial.....	31
Mapa N° 7: Tipo de Localización en la cabecera cantonal de Gualaceo por Sector.....	33
Mapa N° 8: Forma de ocupación Cabecera Cantonal.....	37
Mapa N° 9: Nivel de ocupación Cabecera Cantonal.....	39
Mapa N° 10: Forma de ocupación Cabecera Cantonal.....	41
Mapa N° 11: Nivel de ocupación Cabeceras Parroquiales	42
Mapa N° 12: Tipo de Implantación Cabecera Cantonal	44
Mapa N° 13: Tipo de Implantación Cabeceras Parroquiales	46
Mapa N° 14: Equipamientos de la cabecera Cantonal	65

Mapa N° 15: Equipamientos de la Cabeceras Parroquiales.....	66
Mapa N° 16: Sistema de áreas verdes Cabecera Cantonal	68
Mapa N° 17: Sistema de áreas verdes Cabeceras Parroquiales.....	69
Mapa N° 18: Red de Agua Potable en la Cabecera Cantonal.....	72
Mapa N° 19: Red de Agua Potable en la Cabeceras Parroquiales.....	74
Mapa N° 20: Cobertura alcantarillado Cabecera Cantonal.....	76
Mapa N° 21: Cobertura alcantarillado Cabecera Cantonal.....	77
Mapa N° 22: Cobertura recolección de basura cabecera cantonal	80
Mapa N° 23: Cobertura Cabeceras Parroquiales	81
Mapa N° 24: Cobertura servicio eléctrico Cabecera Cantonal.....	83
Mapa N° 25: Cobertura servicio eléctrico Cabeceras Parroquiales	84
Mapa N° 26: Red vial cantonal.....	88
Mapa N° 27: Red vial Urbana Gualaceo	92
Mapa N° 28: Red vial Urbana Cabeceras Parroquiales	94
Mapa N° 29: Patrimonio Inmueble en el cantón	117
Mapa N° 30: Patrimonio arqueológico en el cantón.....	119
Mapa N° 31: Límite urbano vigente de la Cabecera Cantonal	125
Mapa N° 32: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Mariano Moreno	125
Mapa N° 33: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Daniel Córdova	128
Mapa N° 34: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Luis Cordero	129

Mapa N° 35: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Remigio Crespo.....	129
Mapa N° 36: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Simón Bolívar	131
Mapa N° 37: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial San Juan	132
Mapa N° 38: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Zhídmad	134
Mapa N° 39: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Jadán	135
Mapa N° 40: Clasificación de suelo	139
Mapa N° 41: Subclasificación de suelo rural	143
Mapa N° 42: Subclasificación de suelo urbano	144
Mapa N° 43: PITs Rurales	149
Mapa N° 44: Zona Homogénea PIT -GLC-01.....	150
Mapa N° 45: PITs Cabecera Cantonal.....	151
Mapa N° 46: Zona Homogénea PITU-GLC-02	152
Mapa N° 47: Zona Homogénea PITU-GLC-03.....	153
Mapa N° 48: Zona Homogénea PITU-GLC-04.....	154
Mapa N° 49: Zona Homogénea PITU-GLC-05.....	155
Mapa N° 50: Zona Homogénea PITU-GLC-06.....	156
Mapa N° 51: Zona Homogénea PITU-GLC-07.....	156
Mapa N° 52: Zona Homogénea PITU-GLC-08.....	157
Mapa N° 53: Zona Homogénea PITU-GLC-09.....	158
Mapa N° 54: Zona Homogénea PITU-GLC-10.....	159
Mapa N° 55: Zona Homogénea PITU-GLC-11.....	160
Mapa N° 56: Zona Homogénea PITU-GLC-12.....	161

Mapa N° 57: PITU-DC-01 Cabecera Parroquial de Daniel Córdova.....	161
Mapa N° 58: PITU-DC-02 Cabecera Parroquial de Daniel Córdova.....	162
Mapa N° 59: PITU-DC-03 Cabecera Parroquial de Daniel Córdova.....	163
Mapa N° 60: PITU-JDN-01 Cabecera Parroquial de Jadan	164
Mapa N° 61: PITU-JDN-02 Cabecera Parroquial de Jadan	165
Mapa N° 62: PITU-JDN-03 Cabecera Parroquial de Jadan	166
Mapa N° 63: PITU-JDN-04 Cabecera Parroquial de Jadan	167
Mapa N° 64: PITs Cabecera Parroquial de Luis Cordero Vega	167
Mapa N° 65: PITU-MM-01 Cabecera Parroquial de Mariano Moreno	168
Mapa N° 66: PITU-MM-02 Cabecera Parroquial de Mariano Moreno	169
Mapa N° 67: PITU-MM-03 Cabecera Parroquial de Mariano Moreno	170
Mapa N° 68: PITU-RCT-01 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo	171
Mapa N° 69: PITU-RCT-02 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo	172
Mapa N° 70: PITU-RCT-03 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo	173
Mapa N° 71: PITU-RCT-04 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo	174
Mapa N° 72: PIT Cabecera Parroquial de Simón Bolívar.....	174
Mapa N° 73: PITU-SJC-01 Cabecera Parroquial de San Juan.....	175
Mapa N° 74: PITU-SJC-02 Cabecera Parroquial de San Juan.....	176
Mapa N° 75: PITU-SJC-03 Cabecera Parroquial de San Juan.....	177
Mapa N° 76: PITU-ZDM-01 Cabecera Parroquial de Zhídmad.....	178
Mapa N° 77: PITU-ZDM-02 Cabecera Parroquial de Zhídmad.....	179
Mapa N° 78: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico.....	181
Mapa N° 79: Tratamientos en suelo rural.....	184

Mapa N° 80: Tratamientos en suelo Urbano.....	188
Mapa N° 81: Identificación de zonas para equipamientos	209
Mapa N° 82: Planes Complementarios Cabecera Cantonal y Zona de expansión urbana	214
Mapa N° 83: Planes Complementarios Cabeceras Parroquiales.....	215
Mapa N° 84: Macro localización para zonas de tolerancia	217
Mapa N° 85: Instrumentos de gestión Cabecera Cantonal y Expansión Urbana	221
Mapa N° 86: Instrumentos de gestión Cabecera Cantonal y Expansión Urbana	222
Mapa N° 87: Suelos susceptibles de proyectos de viviendas de interés social	225
Mapa N° 88: Suelos susceptibles de proyectos de viviendas de interés social	227

Índice de Ilustración

Ilustración 1: Tamaño de lote cabecera cantonal.....	26
Ilustración 2: Evolución del Número de Predios por Tamaño de Lote (2021-2024) Cabecera Cantonal.....	26
Ilustración 3: Tamaño de lote cabeceras parroquiales.....	29
Ilustración 4: Evolución del Número de Predios por Tamaño de Lote (2021-2024) Cab. Parroquiales.....	32
Ilustración 5: Estado de la edificación Cabecera Cantonal	50
Ilustración 6: Estado de la edificación Cabeceras Parroquiales.....	52
Ilustración 7: Índice Verde Urbano	70
Ilustración 8: Principales motivos de desplazamiento.....	95
Ilustración 9: Reparto modal cantonal.....	96
Ilustración 10: Tiempo de desplazamiento transporte publico	97
Ilustración 11: Líneas de destino de desplazamientos cantonales.....	97
Ilustración 12: Esquema funcional del sistema de transporte público urbano del cantón Gualaceo.	98
Ilustración 13: Mapa de cobertura de transporte intracantonal.....	100
Ilustración 14: Recorridos complementarios a rutas legalizadas	102
Ilustración 15: intensidad de viajes, transporte convencional de carga liviana.....	106
Ilustración 16: Intensidad de viajes, transporte de taxis convencionales.	108
Ilustración 17: Intensidad de viajes, transporte mixto.	111

1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE

1.1 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

1.1.1 Visión de desarrollo

La visión para el cantón Gualaceo al 2030 es la de convertirse en un centro de emprendimiento creativo, artesanal, turístico que dinamice la economía del cantón, con servicios básicos de calidad que impulsa la recuperación, conservación y sostenibilidad del patrimonio natural con un gobierno transparente de cercanía, bajo principios de equidad de género, discapacidad, intergeneracional intercultural.

1.1.2 Objetivos estratégicos

En este sentido, en el PDOT Gualaceo 2023-2027 se establecen 5 Objetivos estratégicos de desarrollo, uno por componente; los mismos que citamos a continuación:

Sistema Físico Ambiental

Promover la organización y ordenamiento territorial, así como la protección y conservación de ecosistemas naturales, agroecosistemas, complejos culturales y arqueológicos mediante la elaboración e implementación de estudios y planes, gestión de bosques y vegetación natural, manejo de cuencas hidrográficas, desarrollo de normativas regulatorias y el fortalecimiento de comunidades locales.

Sistema de Asentamientos Humanos, movilidad, energía y telecomunicaciones

Fomentar un crecimiento ordenado a través de una planificación efectiva y control del territorio, mejorando significativamente la calidad de vida de la población, mediante el incrementar la cobertura y acceso equitativo e inclusivo a servicios básicos, conectividad, equipamientos, espacios públicos y movilidad eficiente

Sistema Sociocultural

Promover el desarrollo sociocultural de la población mediante la implementación coordinada de acciones que promuevan la inclusión de sectores prioritarios, ofreciendo servicios de calidad y calidez, especializados ampliando el acceso a espacios públicos adecuados, aumentando los niveles de organización social, promoviendo la integración familiar y preservando el patrimonio tangible e intangible.

Sistema Económico Productivo

Contribuir al desarrollo económico del Cantón mediante el aprovechamiento de las fortalezas y capacidades de emprendedores creativos y artesanales, así como el impulso de actividades agropecuarias que promuevan la soberanía alimentaria que permita el mejorar la calidad de vida y contribuir a una sociedad más equitativa.

Sistema Político Institucional

Impulsar un gobierno abierto, participativo, transparente y eficiente mediante la articulación interinstitucional y la cooperación internacional a partir del fortalecimiento del talento humano, las capacidades institucionales para garantizar la prestación de servicios con calidad, la promoción de la participación ciudadana y el acceso a la información, contribuyendo así al fortalecimiento institucional.

1.1.3 Articulación PDOT-PUGS.

El componente físico ambiental del PDOT se centra en la organización y ordenamiento territorial, y la protección de ecosistemas y patrimonio

cultural. Este componente se alinea con el PUGS mediante la elaboración e implementación de estudios y planes, gestión de bosques y manejo de cuencas hidrográficas, desarrollo de normativas regulatorias y fortalecimiento de comunidades locales, asegurando la sostenibilidad ambiental.

En cuanto al sistema de asentamientos humanos, movilidad, energía y telecomunicaciones, el PDOT promueve un crecimiento ordenado y planificación efectiva del territorio, mejorando la calidad de vida mediante el acceso equitativo a servicios básicos y la movilidad eficiente. El PUGS debe reflejar estas prioridades, delineando zonas de desarrollo urbano y rural, y asegurando la infraestructura necesaria para apoyar un crecimiento equilibrado. El desarrollo sociocultural se fomenta a través de la inclusión de sectores prioritarios y la promoción del patrimonio tangible e intangible. El PUGS puede apoyar estas iniciativas proporcionando espacios públicos adecuados y normas para la conservación de áreas históricas y culturales, integrando así aspectos socioculturales en la planificación del uso del suelo.

Para el sistema económico productivo, el PDOT enfoca en aprovechar las capacidades de los emprendedores y actividades agropecuarias. El PUGS debe identificar zonas específicas para el desarrollo de estas actividades, asegurar la sostenibilidad del uso del suelo y promover la economía local mediante el apoyo a emprendimientos creativos y artesanales.

Finalmente, el sistema político institucional busca un gobierno participativo y eficiente. El PUGS debe ser desarrollado y actualizado mediante procesos participativos, asegurando transparencia y la inclusión de la ciudadanía en la toma de decisiones. De acuerdo con la normativa, el PUGS se formula en coordinación con el PDOT y otros planes sectoriales, permitiendo una planificación integral del territorio cantonal.

1.1.4 Justificación técnica / legal de actualización componente estructurante.

1.1.4.1 OBSERVACIONES SOT

De manera general, se denotan ciertas discrepancias de la asignación de la denominación para suelo urbano y rural, siendo que fueron implementadas denominaciones no correspondientes a los establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y las resoluciones del CTUGS al respecto. La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT) con fecha de octubre de 2022 a través del Expediente Nro. 07-AP2-2022, se emiten algunas consideraciones sobre el PUGS. Mismas que se detallan a continuación:

Tabla 1: Observaciones SOT

Nro.	Observación SOT	Unidad Territorial	Pág. Ref.	Componente
2.4	El PUGS del cantón Gualaceo dentro de la subclasificación del suelo urbano (suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección) utiliza las denominaciones establecidas en la LOOTUGS para su subclasificación (art. 18). Sin embargo, no se identifica la subclasificación de suelo para toda el área urbana del cantón (cabeceras parroquiales)	Suelo Urbano	113	Estructurante
2.4	Para la subclasificación del suelo rural este no utiliza las denominaciones establecidas en la LOOTUGS (art. 19)	Suelo Rural	114	Estructurante
2.8.1	Referencia a la observación 2.4			
2.8.2	Referencia a la observación 2.4			

2.5	"En relación al parámetro Asignación de Tratamientos urbanísticos en suelo urbano, cuyo criterio de cumplimiento se establece: La asignación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano y rural se ha realizado en función de la caracterización de cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, la estructura urbano-rural del cantón y la subclasificación del suelo", no se identifica la asignación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano en función de la caracterización de cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial: la estructura urbano-rural del cantón y la subclasificación del suelo. De conformidad con los arts. 41 y 42 de la LOOTUGS El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera: 1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación. 2, Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo. 3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo, 4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación. 5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación" de ar. 30 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020"	Suelo Urbano y Rural	114 y 149	Urbanístico
2.6	En relación al parámetro Concordancia en la asignación específica de los Tratamientos Urbanísticos para suelo urbano, cuyo criterio de cumplimiento se establece: "La	Suelo Urbano y Rural	114 y 149	Urbanístico

	Asignación de Tratamientos Urbanísticos cumple con las directrices determinadas en la Ley sobre la correspondencia entre el tipo de tratamiento urbanístico y la subclasificación del suelo urbano". En el Instrumento de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, no se identifica la Asignación de Tratamientos Urbanísticos que cumplan con las directrices determinadas en la Ley sobre la correspondencia entre el tipo de tratamiento urbanístico y la subclasificación del suelo urbano, de conformidad con el Art. 18 del RLOOTUGS - Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano, Artículo 28 Resolución 005 CTUGS - Contenidos mínimos del componente urbanístico literal f: Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos"; y el Artículo 30 Resolución 005 CTUGS.			
2.7	En referencia al parámetro evaluado Concordancia en la asignación específica de los Tratamientos Urbanísticos en suelo rural, cuyo criterio de cumplimiento se establece como: "La Asignación de Tratamientos Urbanísticos cumple con las directrices determinadas en la Ley sobre la correspondencia entre el tipo de tratamiento urbanístico y la subclasificación del suelo rural". En el Instrumento de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la asignación de Tratamientos Urbanísticos no cumple con las directrices determinadas en la LOOTUGS art. 42 y la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 art. 30, emitida por el	Suelo Urbano y Rural	115 y 149	Urbanístico

	CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO sobre la correspondencia entre el tipo de tratamiento urbanístico y la sub clasificación del suelo rural. Para el suelo rural denominado. Producción y aprovechamiento extractivo, este nuevo tipo de suelo no se encuentra definido dentro de la sub clasificación de suelo rural (art. 19 de la LOOTUGS), consecuentemente generando una incongruencia entre el tipo de tratamiento y el tipo de suelo			
2.8.3	Referencia a la observación 2.5			
2.8.4	Referencia a la observación 2.6			
2.8.5	Referencia a la observación 2.7			

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Las observaciones realizadas en el expediente Nro. 07-AP2-2022, en octubre de 2022, respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Gualaceo, resaltan varios aspectos importantes para la correcta aplicación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). A continuación, se exponen las principales conclusiones basadas en estas observaciones:

Subclasificación del suelo urbano: Se observa que, aunque el PUGS del cantón Gualaceo sigue las denominaciones establecidas por la LOOTUGS en cuanto a la clasificación del suelo urbano (suelo urbano consolidado, no consolidado, y suelo urbano de protección), no se ha aplicado de manera completa para todas las áreas urbanas, especialmente en las cabeceras parroquiales. Esto implica un incumplimiento parcial del artículo 18 de la LOOTUGS, que establece la obligación de identificar claramente las áreas que corresponden a cada tipo de suelo en todo el territorio urbano.

Subclasificación del suelo rural: El PUGS del cantón no utiliza las categorías de subclasificación de suelo rural tal como lo establece el artículo 19 de la

LOOTUGS. Esta es una omisión importante, ya que la ley exige que se clasifiquen áreas rurales de acuerdo a su aptitud y uso, como suelo rural agrícola, suelo rural forestal, o suelo rural de protección. La ausencia de esta clasificación adecuada podría afectar la planificación y gestión sostenible del suelo en áreas rurales.

Impacto de la omisión: Ambas observaciones reflejan que la falta de subclasificación precisa tanto en áreas urbanas como rurales puede generar dificultades en la aplicación de políticas de uso de suelo, afectando el desarrollo planificado del cantón. Además, incumplir las disposiciones de la LOOTUGS podría resultar en sanciones o la necesidad de realizar ajustes urgentes para cumplir con los estándares nacionales.

En resumen, el PUGS de Gualaceo requiere ajustes para cumplir con los lineamientos establecidos por la LOOTUGS, específicamente en la subclasificación detallada del suelo urbano y rural. Estos ajustes garantizarán una planificación coherente y alineada con la normativa nacional, facilitando el desarrollo sostenible y equitativo del territorio.

1.1.4.2 LOOTUGS

Considerando que, respecto a este punto la LOOTUGS, establece lo siguiente:

“Art. 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo.- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.”

Y que, el Reglamento a la LOOTUGS, establece lo siguiente:

“Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al

Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”

“Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.”

Para el nivel cantonal, acorde a lo que plantea la guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el modelo territorial actual que debe ser establecido como parte del diagnóstico, debe considerar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

De igual manera, en el caso de los cantones, para la formulación del modelo territorial actual se deberá considerar, para las unidades territoriales, las categorías de Uso y Gestión del Suelo establecidas en el PUGS.

También es importante mencionar que a través de la RESOLUCIÓN No. 0005-CTUGS-2020 Art. 10.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

El municipio de Gualaceo a través de sus técnicos y directivos de planificación de uso y gestión de suelo, ha determinado que el Plan de Uso y Gestión del Suelo cuenta con algunas inconsistencias, mismas que generan normativas confusas y desactualizadas, afectando los procesos de planificación, ordenamiento territorial, la emisión de permisos y regulación de construcciones. Este último por ejemplo se realiza en la actualidad bajo ordenanzas que abarcan solo áreas urbanas, permitiendo el desarrollo de procesos constructivos sin control y sin criterios técnicos en las zonas rurales, resultando en condiciones de habitabilidad deficientes y falta de servicios básicos.

Para el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Gualaceo 2023 – 2027, se desarrollarán dos etapas: Diagnóstico y Propuesta. En la etapa de diagnóstico se identificarán las principales falencias e inconsistencias del documento vigente en toda su estructura (componente estructurante, urbanístico y ordenanza); y en la etapa de propuesta se estructura nuevamente el contenido mínimo del PUGS solventando las inconsistencias antes mencionadas.

1.2 ANÁLISIS DE LA EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS

1.2.1 Área urbana actual

El área urbana de Gualaceo se compone de la cabecera cantonal y ocho cabeceras parroquiales, cada una con características y dinámicas particulares (**Mapa N° 1**). La ciudad de Gualaceo, que actúa como la cabecera cantonal, se ubica estratégicamente en el nodo central del cantón. Esta posición central le permite conectarse directamente con tres de las ocho parroquias rurales, facilitando la movilidad y la interacción entre estas zonas.

El análisis multivariable es crucial para determinar si es necesario ampliar los límites actuales de la cabecera cantonal en favor de satisfacer las demandas emergentes y asegurar un desarrollo ordenado y sostenible. Además, se considerarán aspectos como la infraestructura existente, los servicios básicos, y la capacidad de expansión de las zonas habitacionales y comerciales, todo ello con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y promover un crecimiento equilibrado del cantón.

Dicho lo anterior, las superficies de los límites actuales vigentes son de 659.50 ha para la cabecera cantonal, 49.3 ha para la C.P. de San Juan, 36.59 ha para la C.P. de Remigio Crespo Toral, 35.12 ha para la C.P. de Mariano Moreno, 24.95 ha para la C.P. de Daniel Córdova, 24.73 para la C.P. de Jadán, 23.16 ha para la C.P. de Simón Bolívar, 18.94 para la C.P. de Zhímad, y 18.09 ha para la C.P. de Luis Cordero Vega.

Respecto a las superficies urbanas se nota que, a diferencia de San Juan, las parroquias restantes cuentan con áreas similares que promedian las 26 Ha.

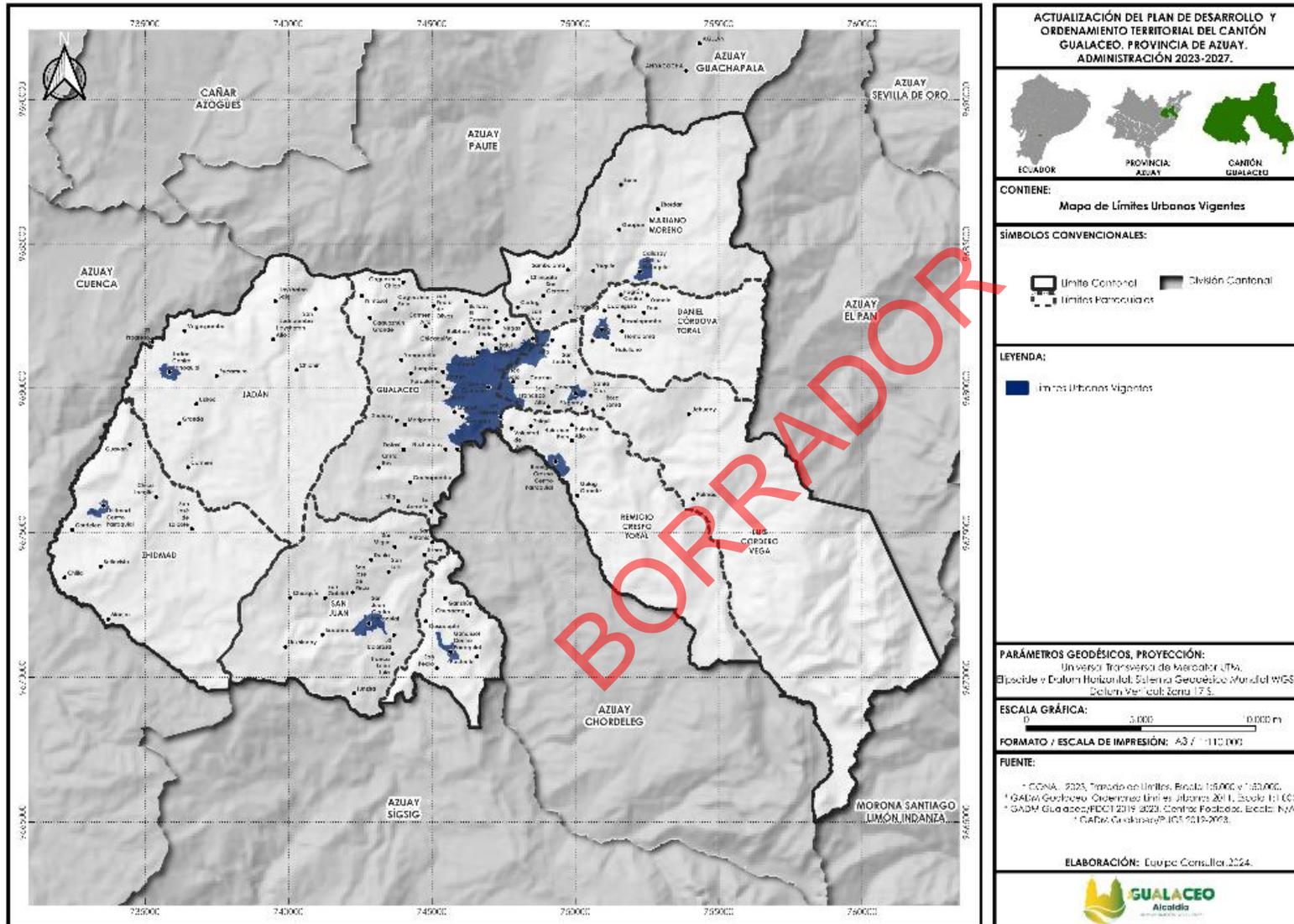
1.2.2 Ocupación de Suelo

1.2.2.1 Sectores, manzanas y predios de las áreas urbanas de estudio.

El territorio de la cabecera cantonal tiene una forma bastante irregular y cubre una superficie de 659.5 hectáreas, que representa el 1,91 % de la superficie total de del cantón (34614,12 ha); al interior de la superficie delimitada como urbana encontramos al año 2024 un total de 8164 predios, 191 más de los determinados en el 2021. Estos han sido aprobados con las determinantes del PUGS 2021 en vigencia y están distribuidos en 376 manzanas.

Hasta antes de la puesta en vigencia del PUGS 2021, la ciudad de Gualaceo se había dividido en diez sectores de planeamiento, cada uno identificado con un nombre específico: SP01-Centro Histórico, SP02-Parque del Niño, SP03-Coliseo, SP04-La Pirámide, SP05-El Parador, SP06-El Llano, SP07-Chinquintur, SP08-San Francisco, SP09-Concha Acústica y SP10-Mercado Minorista. Estos sectores facilitaban la gestión y el desarrollo de proyectos urbanos, permitiendo una atención más focalizada a las necesidades de cada área, no obstante, como resultado del análisis efectuado en el PUGS 2021, se determinaron nuevas zonas homogéneas y Polígonos de Intervención Territorial (PIT), mismos que para esta actualización cumplen la función de los sectores de planeamiento. Si bien la delimitación territorial de los sectores de planeamiento fueron base fundamental para la definición de los PIT, tal como puede evidenciarse en el **Mapa N° 2**, no coinciden al 100% siendo incluso superiores en número pasando a un total de 12 Polígonos.

Mapa N° 1. Límites urbanos vigentes en el cantón Gualaceo



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.

Ecuador **Provincia: Azuay** **Cantón: Gualaceo**

CONTIENE:
Mapa de Límites Urbanos Vigentes

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:
 [Icono] Límite Cantonal [Icono] División Cantonal
 [Icono] Límites Parroquiales

LEYENDA:
 [Color azul] Límites Urbanos Vigentes

PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
 Universal Transversa de Mercator (UTM),
 Elipsoidal y Datum Horizontal del Sistema Geodésico Mundial WGS84,
 Datum Vertical: Zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA:
 0 5.000 10.000 m

FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 110 (X1)

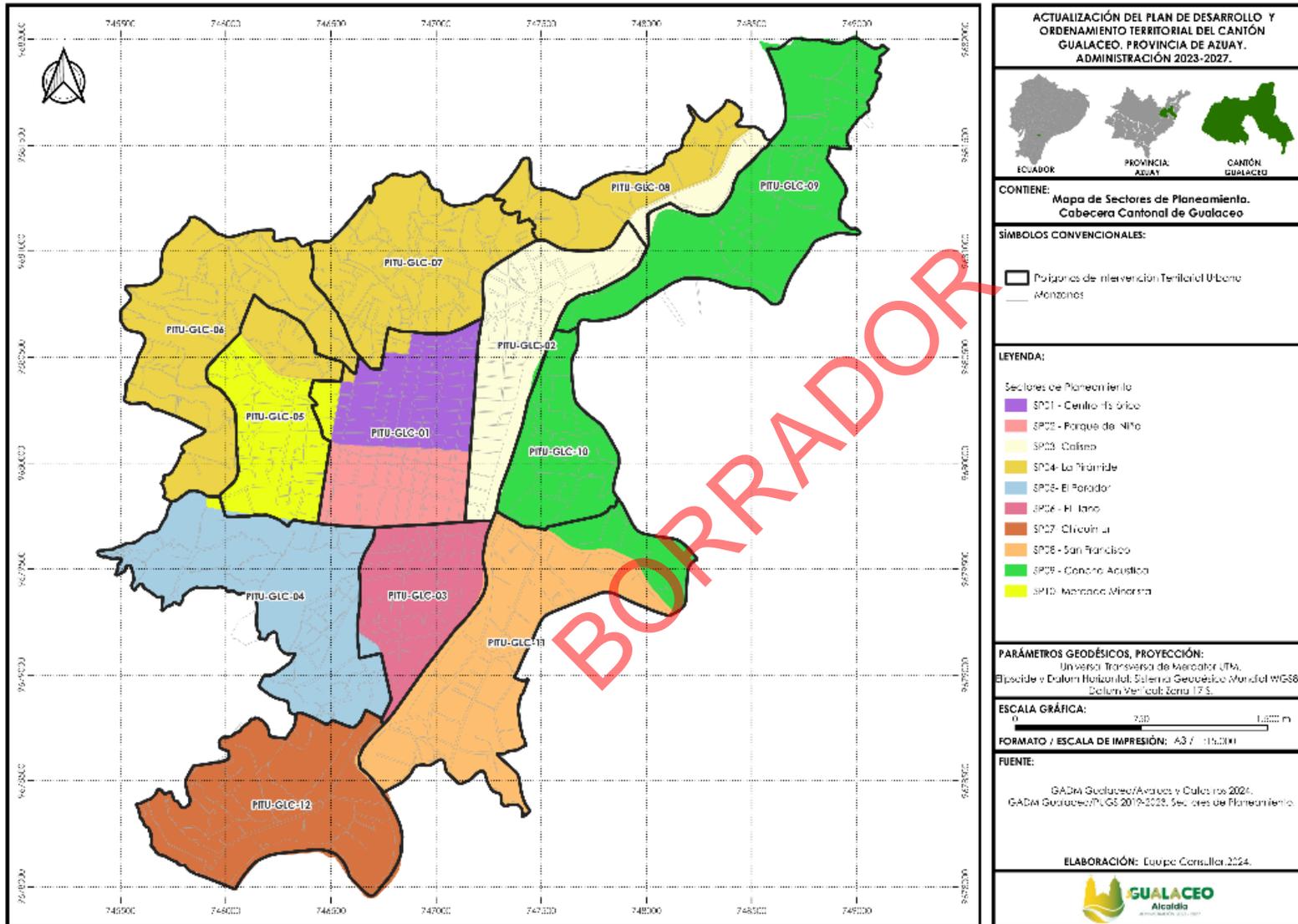
FUENTE:
 * IGN, 2023, Topografía Límites, Escala: 1:5000 y 1:25000.
 * GADM Gualaceo, Ordenamiento Territorial, 2011, Estado 1a E.O.
 * GADM Gualaceo, PECOT 2018-2023, Centro Fotogram. Escala: 1:5000.
 * GADM Gualaceo, PECOT 2018-2023, Centro Fotogram. Escala: 1:5000.

ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024.

GUALACEO
Alcaldía

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo / Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 2. Sectores de Planeamiento de la cabecera cantonal de Gualaceo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo 2024 / Elaboración: Equipo Consultor

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, el análisis de ocupación de suelo se ejecutará en función de los sectores de planeamiento en tanto que constituyen unidades territoriales establecidas, con denominaciones propias y permiten analizar de mejor manera los cambios sobre cada unidad territorial.

En la cabecera cantonal de Gualaceo, el número de manzanas no ha variado desde el año 2021, no obstante, el número de predios se ha incrementado en 191 pasando de 7973 a 8164. El sector SP-04 es el que abarca más del 25% del total de predios y es el que mayor incremento ha tenido desde los últimos años. Tal como puede observarse en la **Tabla 2**, el segundo lugar es el sector SP-01 con un total de 1173, que representa el 14.37% del total. En tercer lugar, se encuentra el sector SP-03 con un total de 774, que representa al 9.48% del total y a partir de este sector la repartición es más uniforme. Respecto al crecimiento en número de predios, puede destacarse que son los sectores 02 y 03 los que menos predios nuevos han incorporado.

Tabla 2: Sectores, manzanas y predios del área urbana de Gualaceo

SECTOR	MANZANAS		PREDIOS 2021	PREDIOS 2024		SUPERFICIE	
	N°	%	N°	N°	%	ha	%
SP-01	66	17,55%	1146	1173	14,37%	30,72	4,66%
SP-02	27	7,18%	702	707	8,66%	25,19	3,82%
SP-03	42	11,17%	769	774	9,48%	51,81	7,86%
SP-04	73	19,41%	2001	2046	25,06%	159,7	24,22%
SP-05	27	7,18%	509	530	6,49%	69,63	10,56%
SP-06	35	9,31%	609	620	7,59%	36,55	5,54%
SP-07	15	3,99%	395	413	5,06%	66,33	10,06%
SP-08	20	5,32%	535	572	7,01%	68,59	10,40%
SP-09	32	8,51%	626	635	7,78%	114,7	17,39%

SP-10	39	10,37%	681	694	8,50%	36,22	5,49%
Subtotal	376	100,00	7973	8164	100,00	659,44	100,00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Al igual que en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales tampoco ha existido un incremento en el número de manzanas. Para el caso de las cabeceras parroquiales, puede observarse que las parroquias con un mayor número de predios urbanos son las que mayor número de predios nuevos tienen. En primero lugar, se tiene a la cabecera parroquial de San Juan con un 26.60% del total de predios de las cabeceras parroquiales y que, del total de 63 nuevos predios, a esta cabecera parroquial le corresponden 17.

Tabla 3: Sectores, manzanas y predios de las cabeceras parroquiales

	MANZANAS		PREDIOS 2021		PREDIOS 2024		SUPERFICIE	
	N°	%	N°	N°	%	ha	%	
DANIEL CÓRDOVA	21	14,19%	248	252	12,67%	24,95	10,81%	
JADAN	24	16,22%	341	353	17,75%	24,73	10,71%	
MARIANO MORENO	30	20,27%	251	262	13,17%	35,12	15,21%	
REMIGIO CRESPO TORAL	13	8,78%	149	155	7,79%	36,59	15,85%	
SAN JUAN	29	19,59%	512	529	26,60%	49,3	21,35%	
ZHÍDMAD	10	6,76%	158	166	8,35%	18,94	8,20%	
LUIS CORDERO VEGA	13	8,78%	137	137	6,89%	18,09	7,84%	
SIMÓN BOLÍVAR	8	5,41%	130	135	6,79%	23,16	10,03%	
Subtotal	148	100,00	1926	1989	100,00	230,88	100,00	

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

La **Tabla 3** muestra que la segunda cabecera parroquial en términos de número de predios es Jadan, con 353 unidades, lo que representa el 17.75% del total. Para el año 2024, Jadan también experimenta el segundo mayor crecimiento con la adición de 12 nuevos predios. En tercer lugar, se encuentra Mariano Moreno, que cuenta con 262 unidades y registra un incremento de 11 predios nuevos. El crecimiento en el número de predios en estas cabeceras parroquiales puede deberse a varios factores económicos y sociales.

Por otro lado, las demás cabeceras parroquiales muestran un crecimiento no tan significativo en el número de predios, pero aun así presentan incrementos, lo cual indica un desarrollo más moderado. Sin embargo, Luis Cordero Vega se destaca por la ausencia de nuevos predios desde el año 2021. Esta falta de crecimiento puede deberse a varios motivos, tales como restricciones en la disponibilidad de terrenos, regulaciones o una menor demanda debido a factores económicos o demográficos.

En resumen, podría decirse que la dinámica de crecimiento de predios en la cabecera cantonal y en las diferentes cabeceras parroquiales refleja una combinación de factores económicos, sociales y administrativos. La expansión en San Juan, Jadan y Mariano Moreno subraya la importancia de la planificación urbana y las políticas de desarrollo local para fomentar un crecimiento equilibrado no solo en estos asentamientos sino en todo el cantón.

1.2.3 El uso del suelo urbano y rural

1.2.3.1 Suelo Rural

Gualaceo posee una superficie agropecuaria de 15,138.49 hectáreas, lo que representa el 43.73% de su área total. La distribución de la tierra se caracteriza por la presencia de pastizales y cultivos en todo el territorio cantonal, abarcando altitudes desde los 2,400 hasta aproximadamente los 3,600 m.s.n.m.

La mayor parte de los cultivos en el cantón se desarrollan en parcelas pequeñas (≤ 5 ha), dispersas por todo el territorio, con predominancia de pastizales y cultivos de maíz suave, además de algunas plantaciones de eucalipto y pino en menor medida.

Las parcelas medianas (más de 5 ha y hasta 25 ha) están distribuidas de manera dispersa en todo el cantón, destacándose en las parroquias Simón Bolívar, San Juan, Zhímad, Jadán y Gualaceo, donde predominan el pasto cultivado y el eucalipto.

Las grandes parcelas (más de 25 ha) representan el 2.41% del área de estudio y se ubican principalmente en las parroquias Mariano Moreno, Remigio Crespo Toral, Gualaceo, San Juan, Zhímad y Jadán. Estas áreas están mayoritariamente cubiertas por plantaciones forestales de eucalipto y pino, con una menor proporción de pastizales.

La mayor concentración de superficie agropecuaria se encuentra en el rango altitudinal de 2,800 a 3,200 m.s.n.m., donde predominan las áreas de pasto cultivado, intercaladas con parcelas pequeñas de papa, maíz suave, fréjol y vegetación herbácea. Estas se localizan principalmente en las parroquias San Juan, Zhímad, Jadán, Remigio Crespo Toral, Daniel Córdova Toral y Mariano Moreno. En esta zona, el maíz suave es el cultivo principal, con el fréjol como secundario.

En el rango altitudinal de 2,400 a 2,800 m.s.n.m., predominan los mosaicos de pastizales y cultivos, especialmente de maíz suave, que se localizan principalmente en las parroquias Zhímad, Jadán, San Juan, Simón Bolívar y Gualaceo. Además, se encuentran 2 hectáreas de cultivos de rosas en Jadán. En las áreas más bajas de esta franja altitudinal predominan los pastizales, con aproximadamente 1,090 hectáreas, y cultivos de maíz suave.

Entre los 3,200 y 3,600 m.s.n.m., solo se encuentran 134 hectáreas de pastizales, a menudo en mosaicos con vegetación herbácea. Estas se

localizan principalmente en el este del cantón, en las parroquias Luis Cordero, Daniel Córdova Toral, Remigio Crespo Toral y Mariano Moreno.

1.2.3.1.1 La UPA y la unidad de producción familiar

Las características propias del territorio de Gualaceo tales como temperatura, clima, tamaño de las fincas, topografía, sumadas a las características socioeconómicas del cantón, han propiciado la presencia de diversos sistemas productivos: marginal (29.77%), Mercantil (11.76%), Combinado (0.48% y Empresarial (0.10%).

El sistema de producción **empresarial** agrícola que es el de menos representatividad se desarrolla principalmente en las parroquias Gualaceo y Jadán. A diferencia de los mosaicos agropecuarios, se caracteriza por campos de monocultivos de pastizales e invernaderos de rosas y orquídeas. Estos enclaves agroeconómicos aprovechan la mano de obra barata de la población rural del cantón y, aunque ocupan el cuarto lugar en importancia por la superficie utilizada, son fundamentales para la economía regional y nacional, especialmente por la generación de empleo y divisas a través de la producción de flores y leche. La ganadería bovina y la producción de leche, complementan la economía del sistema, en tanto que el cantón Gualaceo produce diariamente 13.255 litros de leche (GAD Municipal de Gualaceo, 2021).

Este sistema opera con tecnología moderna, buenos suelos y riego, y proximidad a los centros de recepción para la industria láctea. Las características principales de la gestión productiva incluyen tamaño mediano de parcelas con riego público, registros detallados de producción, lotes y hatos ganaderos, y manejo sanitario y asistencia técnica pública. El principal producto es la leche, con rendimientos superiores a los 12 litros por vaca al día, destinada a la industria láctea.

En línea con este sistema está el sistema de producción **combinado**, mismo que se basa en la producción de alimentos a través de la ganadería de leche, utilizando pequeñas y medianas parcelas con tecnología semi

tecnificada. Las relaciones laborales son principalmente asalariadas ocasionales, complementadas con trabajo familiar y, en raros casos, con mano de obra asalariada permanente. Las tierras son mayormente de propiedad privada, con asistencia técnica privada y semillas certificadas. La producción de leche, que oscila entre 6 y 12 litros por vaca al día, se destina principalmente a industrias lácteas, con escasa comercialización a intermediarios.

Este sistema opera entre los 2.800 y 3.200 m.s.n.m. en parroquias como Zhímad y Gualaceo, cubriendo un aproximado de 168 ha, representando el 1,13% del uso agropecuario cantonal. El manejo del hato ganadero, conformado por animales de raza mestiza, se realiza con tecnología semi tecnificada y prácticas como cercas eléctricas sin fertilización, sin dependencia de crédito.

El sistema **mercantil** se subdivide a su vez en productivo y agrícola, el primero de ellos involucra a pequeños productores que operan bajo una economía campesina de subsistencia familiar, vinculándose al mercado de consumo mediante la comercialización de la mayor parte de su producción agrícola y pecuaria. Estos sistemas se manifiestan en paisajes agrarios como mosaicos agropecuarios, centrados en la ganadería de leche y complementados con la crianza de animales menores (porcinos, conejos, cuyes, gallinas) y el cultivo de maíz suave. Principalmente, se concentran en nichos ecológicos entre los 2.800 y 3.200 metros de altitud, con pequeñas parcelas extensivas de tenencia propia y riego público, aunque insuficiente para las demandas de los productores. Los rendimientos en la producción de leche y cultivos agrícolas son medios a bajos, destinándose la mayor parte de la producción pecuaria a la venta, con un menor margen para el autoconsumo.

La comercialización de la leche se realiza principalmente a través de intermediarios, quienes dominan y acaparan la cadena de distribución, mientras que otros productos pecuarios se venden en ferias locales y a consumidores directos.

Por su parte, el sistema mercantil agrícola se distingue por la estructura de pequeñas propiedades, con parcelas extensivas y sin riego, utilizando tecnología tradicional. Las labores agrícolas y ganaderas son ejecutadas mayoritariamente por mano de obra familiar, con uso ocasional de asalariados. La ganadería de leche se maneja con cercas de alambre y fertilización esporádica, con hatos ganaderos de raza mestiza y asistencia técnica pública ocasional.

Finalmente, el sistema de Producción **Marginal**, siendo el más representativo a nivel cantonal se sustenta en modos de producción campesina de autoconsumo, centrado en la reproducción social de la familia mediante pequeñas parcelas extensivas de tenencia propia. Con una limitada disponibilidad de recursos naturales agro productivos y bajos volúmenes de productividad por unidad de superficie, estas economías dependen significativamente de ingresos extra prediales provenientes de la artesanía y trabajos asalariados.

La tierra es valorada más como un capital social que económico. La producción agrícola, la ganadería bovina familiar y la ganadería menor son fundamentales para la subsistencia, con una parte mayoritaria destinada al autoconsumo y un margen menor vendido en el mercado a través de intermediarios y ferias locales.

Estos sistemas productivos caracterizados por su vulnerabilidad y afectadas por inequidades sociales y económicas, presentan desafíos significativos que requieren atención en términos de regulación y control del uso y gestión del suelo. Los sistemas productivos agrícolas y pecuarios, caracterizados por pequeñas parcelas extensivas y tecnología semi tecnificada o manual, son fundamentales para la economía local, pero enfrentan limitaciones en recursos naturales, infraestructura y apoyo técnico.

1.2.3.2 Suelo Urbano

Para el año 2021 se registraron un total de 7973 usos de suelo. Estos usos se agruparon en seis categorías principales basadas en las actividades predominantes: artesanal/industrial, comercio y servicios, equipamientos, especiales (lotes vacantes, edificaciones abandonadas y en construcción), mixto (combinación de vivienda con comercio y servicios) y vivienda.

Tabla 4: Uso de suelo urbano Cabecera cantonal

SECTORES	ARTESANAL - INDUSTRIAL		COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO		ESPECIALES		MIXTO (VIV., COM. Y SERV.)		VIVIENDA		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
SP-01	29	0,36	190	2,38	12	0,15	165	2,07	193	2,42	557	6,99	1146	14,37
SP-02	9	0,11	34	0,43	9	0,11	213	2,67	29	0,36	408	5,12	702	8,8
SP-03	22	0,28	39	0,49	11	0,14	339	4,25	36	0,45	322	4,04	769	9,65
SP-04	11	0,14	16	0,2	23	0,29	1089	13,66	34	0,43	828	10,39	2001	25,1
SP-05	5	0,06	2	0,03	2	0,03	274	3,44	6	0,08	220	2,76	509	6,38
SP-06	9	0,11	23	0,29	4	0,05	235	2,95	12	0,15	326	4,09	609	7,64
SP-07	1	0,01	4	0,05	2	0,03	246	3,09	5	0,06	137	1,72	395	4,95
SP-08	3	0,04	3	0,04	8	0,1	288	3,61	12	0,15	221	2,77	535	6,71
SP-09	2	0,03	6	0,08	13	0,16	360	4,52	10	0,13	235	2,95	626	7,85
SP-10	5	0,06	13	0,16	2	0,03	355	4,45	7	0,09	299	3,75	681	8,54
Subtotal	96	1,2	330	4,14	86	1,08	3564	44,7	344	4,31	3553	44,56	7973	100

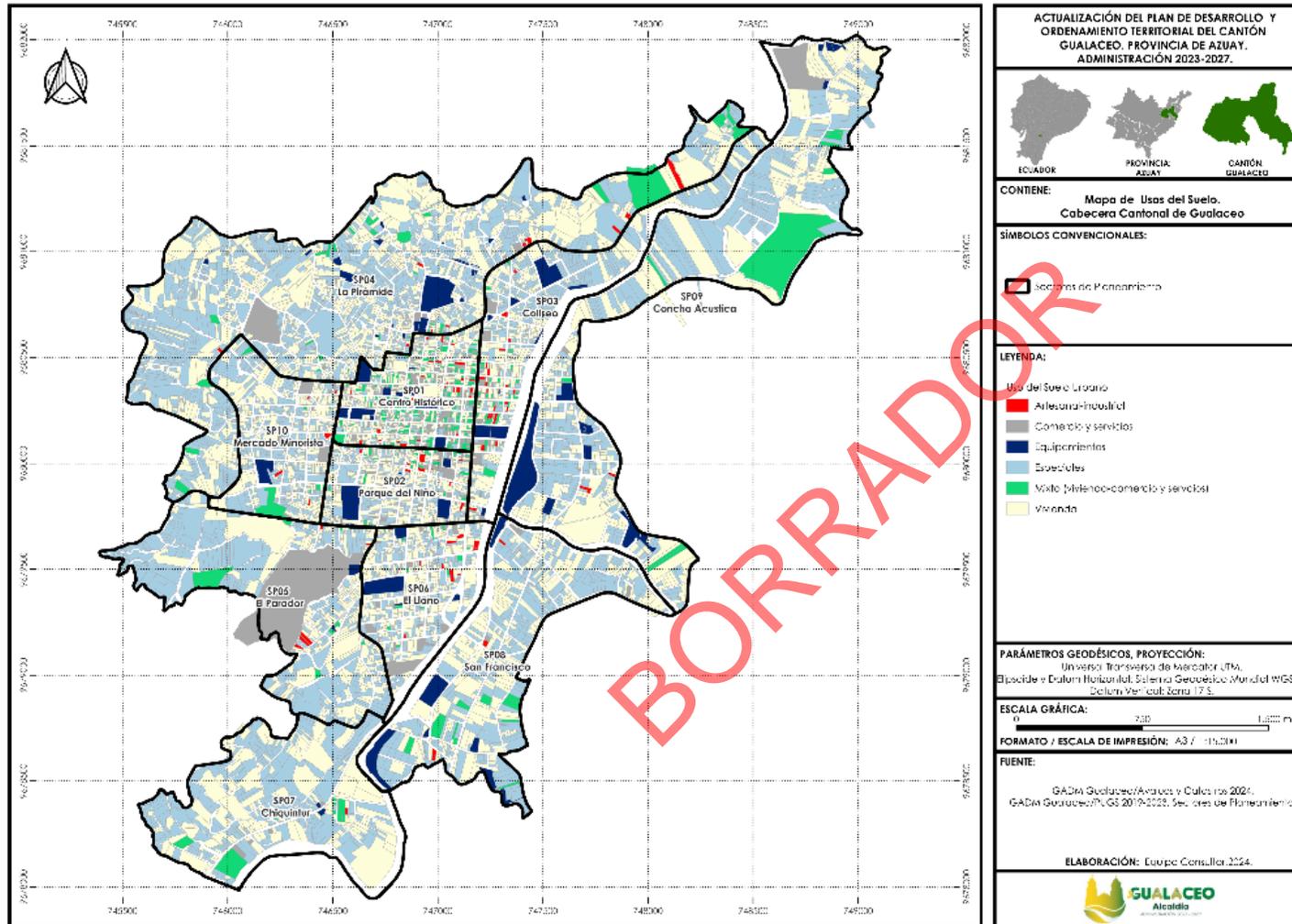
Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2021
Elaboración: Equipo Consultor

En la **Tabla 4**, se puede observar que, en la ciudad de Gualaceo, predominan los usos especiales, con 4040 unidades, lo que representa el 50,67 % del total de usos identificados, concentrándose principalmente en

el Sector de planeamiento SP-04. Le sigue la vivienda, con 3553 unidades, que constituyen el 44,56 % del total, distribuyéndose por toda la ciudad, pero mayoritariamente en los Sectores SP-04, SP-01 y SP-02. Los usos mixtos suman 344 unidades, equivalentes al 4,31 % del total, concentrándose en el Sector SP-01. El comercio y servicios representa el 4,14 % con 330 unidades, también predominando en el mismo sector. Finalmente, los usos artesanales/industriales y los equipamientos comprenden el 1,20 % y 1,08 % respectivamente.

BORRADOR

Mapa N° 3: Uso de suelo urbano Cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2021 / Elaboración: Equipo Consultor

Respecto a las cabeceras parroquiales, la **Tabla 5** los usos especiales predominan con 1059 unidades, representando el 54,98 % del total catastrado, seguidos por la vivienda con 533 unidades, equivalente al 27,67 %. Los usos mixtos alcanzan 139 unidades, representando el 7,22 %, mientras que los equipamientos suman 63 unidades, lo que equivale al 3,27 %. El comercio y servicios, junto con las actividades artesanales, representan el 0,88 % y el 0,10 % respectivamente.

Tabla 5: Uso de suelo urbano cabeceras parroquiales

SECTORES	ARTESANAL - INDUSTRIAL		COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTOS		ESPECIALES		MIXTO (VIV. DA-COM. Y SERV.)		VIVIENDA		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Daniel Córdova	1	0,4	1	0,4	5	2,02	138	55,65	20	8,06	83	33,47	248	12,88
Jadán	1	0,29	8	2,34	9	2,63	217	63,45	24	7,02	83	24,27	342	17,76
Mariano Moreno	0	0	1	0,4	9	3,59	135	53,78	28	11,16	78	31,08	251	13,03
Remigio Crespo Toral	0	0	1	0,67	7	4,7	80	53,69	11	7,38	50	33,56	149	7,74
San Juan	0	0	3	0,59	13	2,54	274	53,62	31	6,07	190	37,18	511	26,53
Zhídmad	0	0	0	0	8	5,06	76	48,1	5	3,16	69	43,67	158	8,20
Luis Cordero Vega	0	0	2	1,46	6	4,38	65	47,45	10	7,3	54	39,42	137	7,11
Simón Bolívar	0	0	1	0,77	6	4,62	74	56,92	10	7,69	39	30	130	6,75
Subtotal	2	0,1	17	0,88	63	3,27	1059	54,98	139	7,22	646	33,54	1926	100,00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2021
Elaboración: Equipo Consultor

Específicamente, en Daniel Córdova, los usos especiales constituyen el 60,89 % y la vivienda el 28,23 %.

En Jadán, los usos especiales representan el 69,72 %, mientras que la vivienda alcanza el 18,18 %. En Mariano Moreno, los usos especiales abarcan el 57,37 %, la vivienda el 27,49 % y los usos mixtos el 11,16 %. En Remigio Crespo Toral, los usos especiales constituyen el 59,73 % y la vivienda el 27,52 %. En San Juan, los usos especiales alcanzan el 58,59 %, mientras que la vivienda representa el 32,03 %. En Zhídmad, los usos

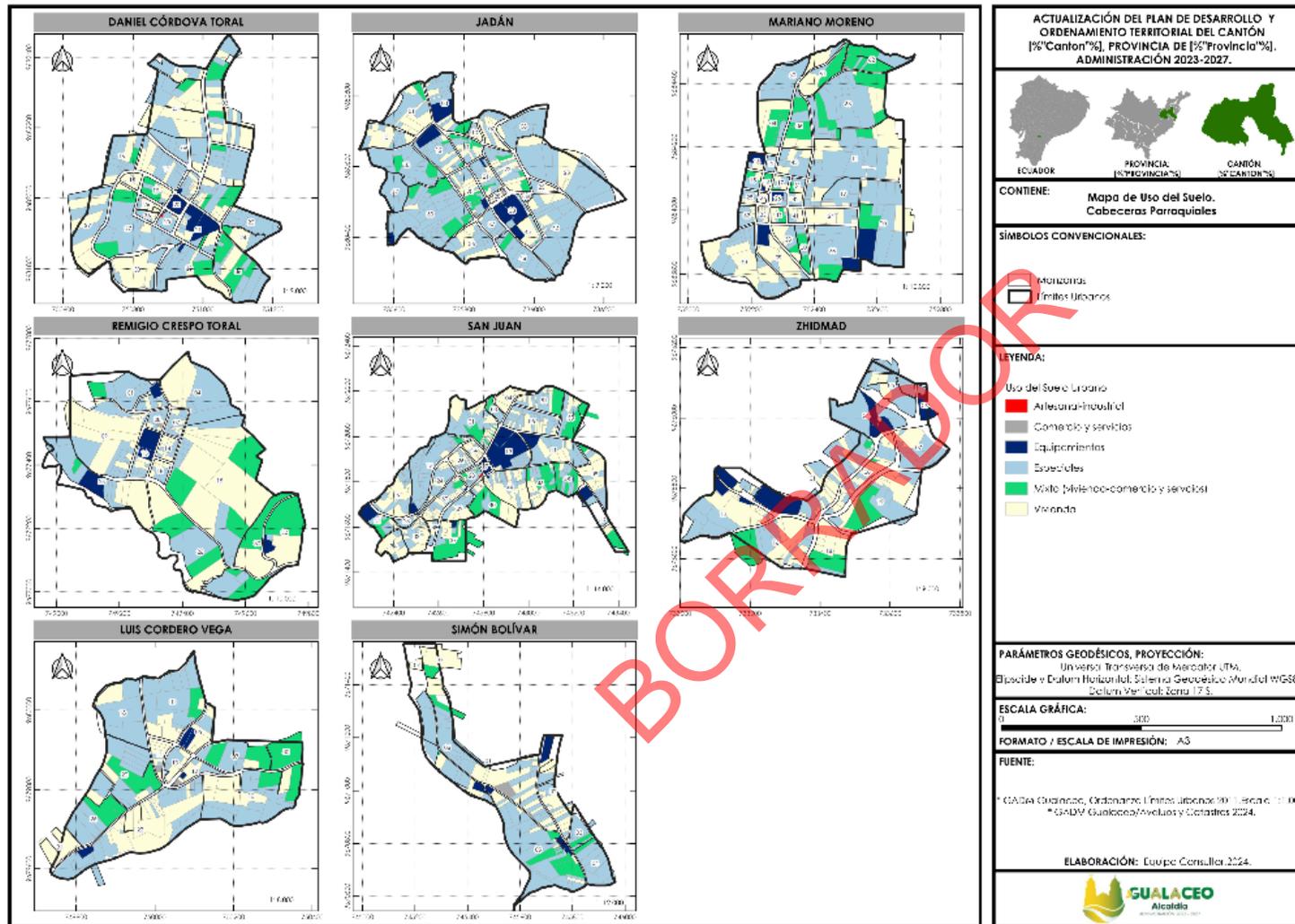
especiales suman el 59,49 % y la vivienda el 32,28 %. En Luis Cordero Vega, los usos especiales representan el 51,82 % y la vivienda el 35,04 %. Finalmente, en Simón Bolívar, los usos especiales alcanzan el 65,38 % y la vivienda el 21,54 %. Estos datos reflejan un alto porcentaje de usos especiales, principalmente lotes vacantes y predios agrícolas, lo cual es lógico considerando las características rurales de estos asentamientos.

1.2.3.3 Conflictos de usos del suelo; usos: adecuado, sobre utilizado, y subutilizado

Los conflictos de uso del suelo surgen del desequilibrio entre el uso actual del suelo, determinado por patrones socioeconómicos, y el uso potencial recomendado, basado en características biofísicas y ambientales. Para entender mejor esta relación, se han identificado tres categorías que describen cómo se compara el uso actual del suelo con su uso potencial.

La primera categoría es el uso adecuado, que se da cuando el uso actual del suelo coincide con su vocación natural, es decir, sus características biofísicas y aptitudes ambientales. En estos casos, el suelo se está utilizando de manera óptima y sostenible.

Mapa N° 4: Uso de suelo urbano cabeceras parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2021
Elaboración: Equipo Consultor

La segunda categoría es el sobreuso, que ocurre cuando el uso actual del suelo es más intenso de lo que sus características biofísicas pueden soportar. Este uso inapropiado provoca la degradación del recurso y acelera la erosión del suelo, poniendo en riesgo su sostenibilidad. La tercera categoría es la subutilización, que se presenta cuando el suelo se utiliza con menor intensidad de la que puede soportar. Aunque no causa un deterioro directo en el área subutilizada, puede llevar a una sobreutilización en otras áreas debido a la falta de aprovechamiento eficiente del recurso.

El crecimiento urbano acelerado y desordenado ha provocado que los cauces de ríos, quebradas y sus franjas de protección sean sobre utilizados. Este desarrollo agresivo, que incluye la construcción de muros, viviendas y puentes, ha invadido las márgenes de estos cuerpos de agua, en clara violación del marco legal. Además, el vertido de aguas residuales y residuos sólidos en estos cauces ha causado un deterioro significativo del ecosistema, aumentando los niveles de insalubridad y deteriorando la calidad ambiental. En la ciudad de Gualaceo, se han identificado 450 predios con edificaciones que no respetan los retiros establecidos por las franjas de protección, lo que agrava estos problemas ambientales

1.2.4 Características de ocupación del suelo urbano

Las principales características que se estudiarán de los predios y edificaciones localizados en el perímetro urbano de la ciudad de Gualaceo y sus cabeceras parroquiales son las siguientes:

- Tamaño de lote.
- Localización del predio en la manzana.
- Coeficiente de ocupación. El COS
- Coeficiente de utilización del suelo - edificabilidad. El CUS.
- Tipo de implantación.

- Altura de la edificación.
- Estado de la edificación.

1.2.4.1 Tamaño de lote

Para el análisis de tamaño de lote se han considerado 7 rangos de superficie: menor a 200 m², 200 – 300 m², 300-500 m², 500 – 1000 m², 1000 a 5000 m² y mayor a 5000 m². El detalle de cómo están repartidos según el sector de planeamiento puede observarse en la **Tabla 6**:

Tabla 6: Análisis de tamaño de lote cabecera cantonal

SECTOR	< 200 m ²		200-300 m ²		300-500 m ²		500-1000 m ²		1000-2000 m ²		2000-5000 m ²		> 5000 m ²	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
SP-01	820	35,5	213	11,4	90	5,1	24	2,1	3	0,5	6	1,90	1	1,0
SP-02	363	15,7	209	11,2	79	4,5	38	3,3	9	1,6	3	0,95	2	1,9
SP-03	211	9,1	274	14,7	184	10,5	46	4,0	27	4,7	23	7,28	3	2,9
SP-04	379	16,4	515	27,6	505	28,8	350	30,4	182	31,4	87	27,53	22	21,0
SP-05	107	4,6	54	2,9	142	8,1	111	9,6	73	12,6	22	6,96	16	15,2
SP-06	149	6,4	238	12,7	145	8,3	51	4,4	15	2,6	8	2,53	2	1,9
SP-07	13	0,6	28	1,5	139	7,9	94	8,2	73	12,6	44	13,92	19	18,1
SP-08	41	1,8	38	2,0	134	7,6	184	16,0	95	16,4	51	16,14	7	6,7
SP-09	39	1,7	39	2,1	189	10,8	197	17,1	84	14,5	57	18,04	30	28,6
SP-10	191	8,3	259	13,9	148	8,4	57	4,9	19	3,3	15	4,75	3	2,9
Subtotal	2313	28,6	1867	23,1	1755	21,7	1152	14,2	580	7,2	316	3,9	105	1,3

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

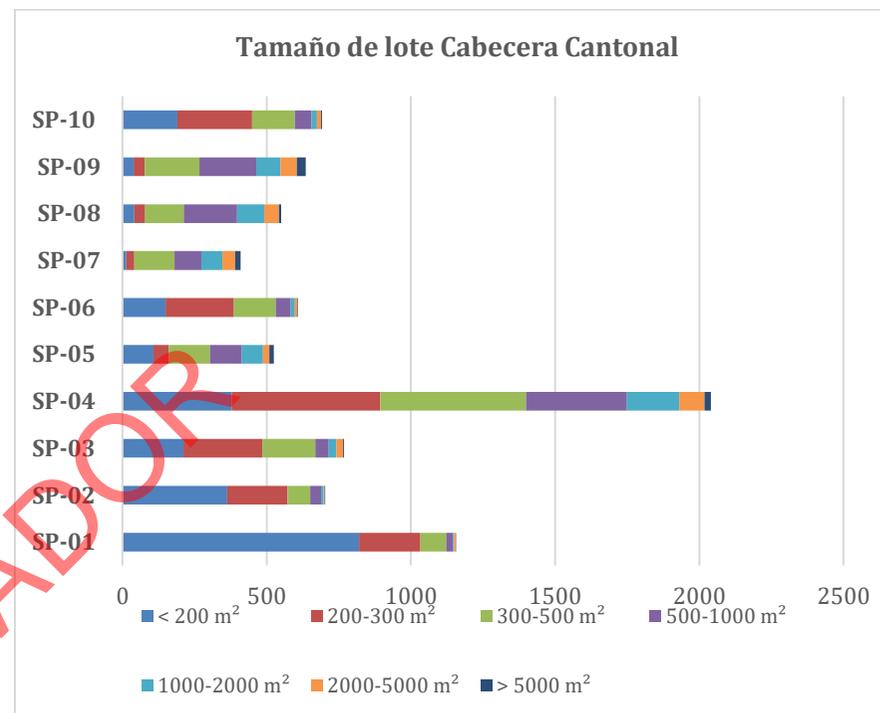
Tal como puede evidenciarse en la **Tabla 6** y en la **Ilustración 1** hay una predominancia marcada de los lotes menores a 200 m² con 28.6% del total, en segundo lugar, se tienen los lotes de 200 a 300 m² con un 23.1%, los lotes de 300 a 500 m² ocupan el tercer lugar con el 21.7% del total, los lotes de 500 a 1000 m² el cuarto lugar con un 14.2% y el porcentaje restante se divide en los tres rangos más grandes.

Si lo analizamos por sectores se observa que el sector SP-01 si bien es el segundo sector con más lotes, es el que más lotes con superficies menores a 200 m². Pasando al sector SP-04, el cual es el segundo con mayor número de lotes menores a 200 m² también es el que tiene mayor número de predios de 200 a 300 m².

Existe una marcada preferencia o disponibilidad de lotes de dimensiones reducidas, especialmente aquellos menores a 200 m², lo cual podría indicar una tendencia de urbanización o de demanda enfocada en lotes más pequeños para uso residencial o posiblemente comercial, dada la densificación urbana.

Los sectores analizados muestran patrones distintivos en cuanto a la distribución de los tamaños de los lotes. Por ejemplo, mientras que el sector SP-01 destaca por tener un alto número de lotes pequeños (menores a 200 m²), el sector SP-04 no solo sigue esta tendencia, sino que además lidera en la categoría siguiente de lotes (200 a 300 m²). Esto podría reflejar diferencias en las políticas de planificación urbana, uso de suelo o demanda de mercado específicas para cada sector.

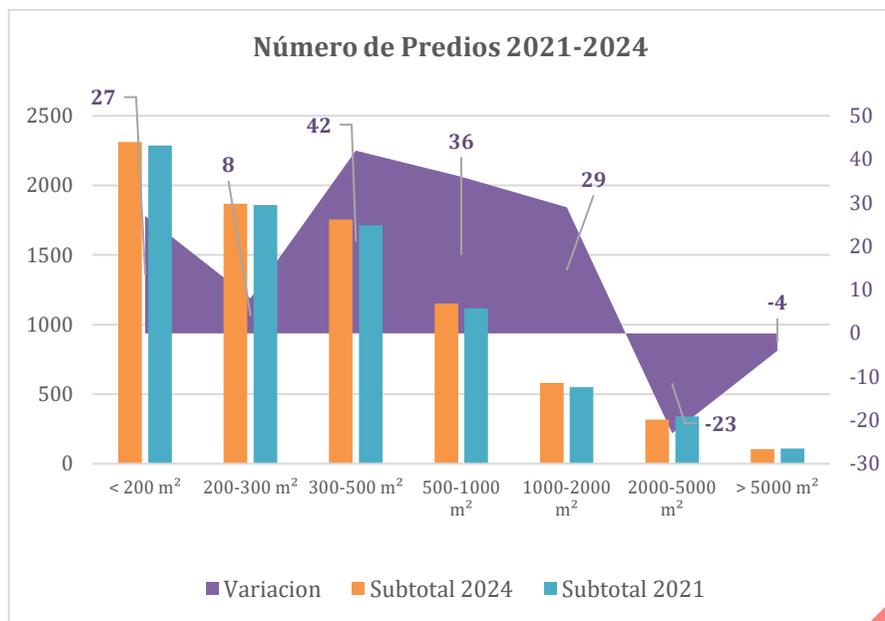
Ilustración 1: Tamaño de lote cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Los datos también sugieren la necesidad de adaptar las estrategias de desarrollo y planificación urbanística según las características específicas de cada sector. Por ejemplo, políticas que fomenten un uso más eficiente de los lotes más grandes o que atiendan a la demanda creciente por lotes pequeños.

Ilustración 2: Evolución del Número de Predios por Tamaño de Lote (2021-2024) Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Con un alto porcentaje de lotes menores a 500 m², es crucial considerar los servicios y infraestructura necesarios para soportar una mayor densidad de población. Las autoridades podrían necesitar enfocarse en mejorar la infraestructura urbana, como transporte, saneamiento y áreas verdes, para mantener la calidad de vida en zonas con alta densidad de lotes pequeños.

Estas conclusiones pueden ser útiles para ajustar políticas de desarrollo, evaluar necesidades de infraestructura y diseñar estrategias que atiendan de manera específica las características de cada sector y tamaño de lote.

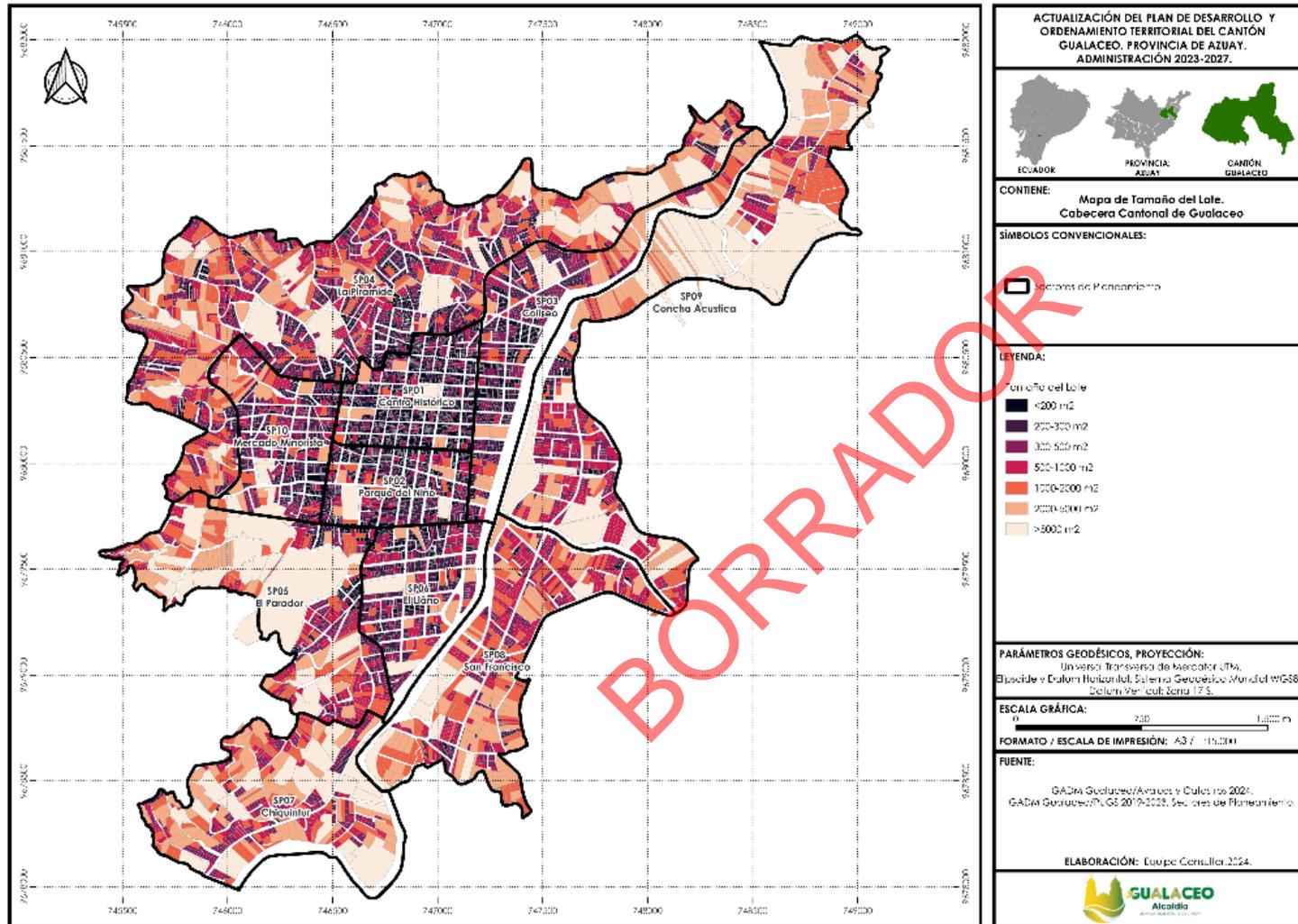
La **Ilustración 2** muestra la comparación del número de predios por tamaño de lote entre los años 2021 y 2024. El análisis señala algunas cosas importantes como el aumento en lotes pequeños y es que hay un incremento notable en la cantidad de lotes menores a 200 m² y de 200-300

m², con variaciones de +27 y +8 respectivamente. Esto sugiere una tendencia creciente hacia la subdivisión de terrenos o la preferencia por lotes más pequeños.

Los lotes más grandes (de 2000-5000 m² y >5000 m²) experimentaron una disminución significativa, con variaciones de -23 y -4 respectivamente. Esto podría indicar una tendencia de reducción en la disponibilidad o preferencia por lotes de mayor tamaño. Esto, atendiendo la lógica de que estos predios son los que se subdividen para la creación de nuevos lotes de menor tamaño.

También es necesario señalar una ligera estabilidad en el rango medio, los lotes de 300-500 m² y 500-1000 m² muestran un aumento modesto (de +42 y +36), lo que indica que todavía hay demanda por estos tamaños, aunque no tan marcada como en los lotes más pequeños.

Mapa N° 5: Tamaño de lote por Sector cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

El notable aumento en los lotes más pequeños y la disminución en los más grandes pueden ser el resultado de cambios en las políticas de urbanismo, incentivos fiscales para ciertos tipos de desarrollos, o cambios en las preferencias del mercado hacia viviendas más accesibles o de menor tamaño. Estas tendencias ofrecen una perspectiva valiosa sobre cómo está evolucionando la urbanización en la región estudiada y pueden ayudar a informar decisiones futuras en planificación urbana y desarrollo inmobiliario.

Respecto a las cabeceras parroquiales, la *¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida.* proporciona un análisis detallado de la distribución del número y porcentaje de predios por diferentes rangos de tamaño de lote en varias cabeceras parroquiales del cantón Gualaceo.

Tabla 7: Tamaño de lotes por rango Cabeceras Parroquiales

SECTOR	< 200 m ²		200-300 m ²		300-500 m ²		500-1000 m ²		1000-2000 m ²		2000-5000 m ²		> 5000 m ²	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Daniel Córdova	57	13,3	25	12,0	38	10,0	57	13,8	44	14,8	29	13,49	2	3,8
Jadan	118	27,6	38	18,2	69	18,2	78	18,9	31	10,4	20	9,30	1	1,9
Mariano Moreno	50	11,7	30	14,4	38	10,0	45	10,9	52	17,4	41	19,07	6	11,5
Remigio Crespo Toral	15	3,5	20	9,6	49	12,9	19	4,6	10	3,4	19	8,84	23	44,2
San Juan	119	27,9	65	31,1	105	27,7	122	29,6	73	24,5	42	19,53	4	7,7
Zhídmad	37	8,7	13	6,2	29	7,7	38	9,2	28	9,4	15	6,98	6	11,5
Luis Cordero Vega	15	3,5	12	5,7	27	7,1	26	6,3	27	9,1	28	13,02	2	3,8

Simón Bolívar	16	3,7	6	2,9	24	6,3	27	6,6	33	11,1	21	9,77	8	15,4
Subtotal	427	21,4	209	10,5	379	19,0	412	20,7	298	15,0	215	10,8	52	2,6

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

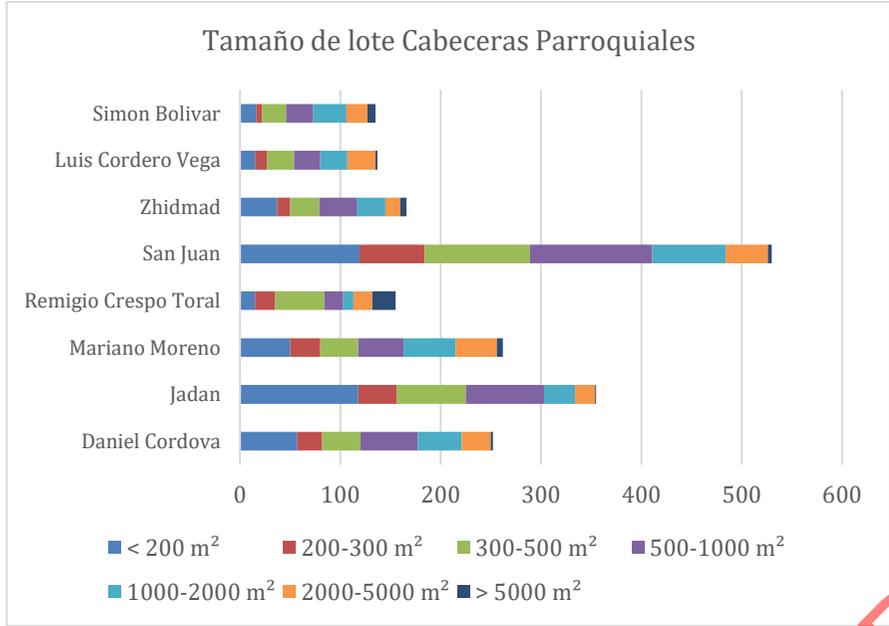
En la mayoría de las parroquias, los lotes menores a 200 m² constituyen una porción significativa de los predios, siendo especialmente prominente en San Juan y Jadan, donde representan alrededor del 27.9% y 27.6% respectivamente de los predios en esos sectores.

Algunas parroquias como Crespo Toral y Luis Cordero tienen una alta proporción de lotes grandes (>5000 m²), lo que sugiere diferencias en el uso de la tierra o en la planificación urbana entre parroquias. Crespo Toral es notable con el 44.2% de sus predios en este rango de tamaño.

Los lotes de 500-1000 m² y 1000-2000 m² también muestran una distribución variada entre las parroquias, con una significativa concentración en parroquias como San Juan y Daniel Córdova, indicando una preferencia o disponibilidad para lotes de tamaño intermedio en estas áreas.

La parroquia de Moreno muestra una alta variabilidad en los tamaños de lotes, con una considerable cantidad de lotes tanto en rangos pequeños como grandes, lo cual podría indicar una transición o una planificación diversificada en uso del suelo.

Ilustración 3: Tamaño de lote cabeceras parroquiales

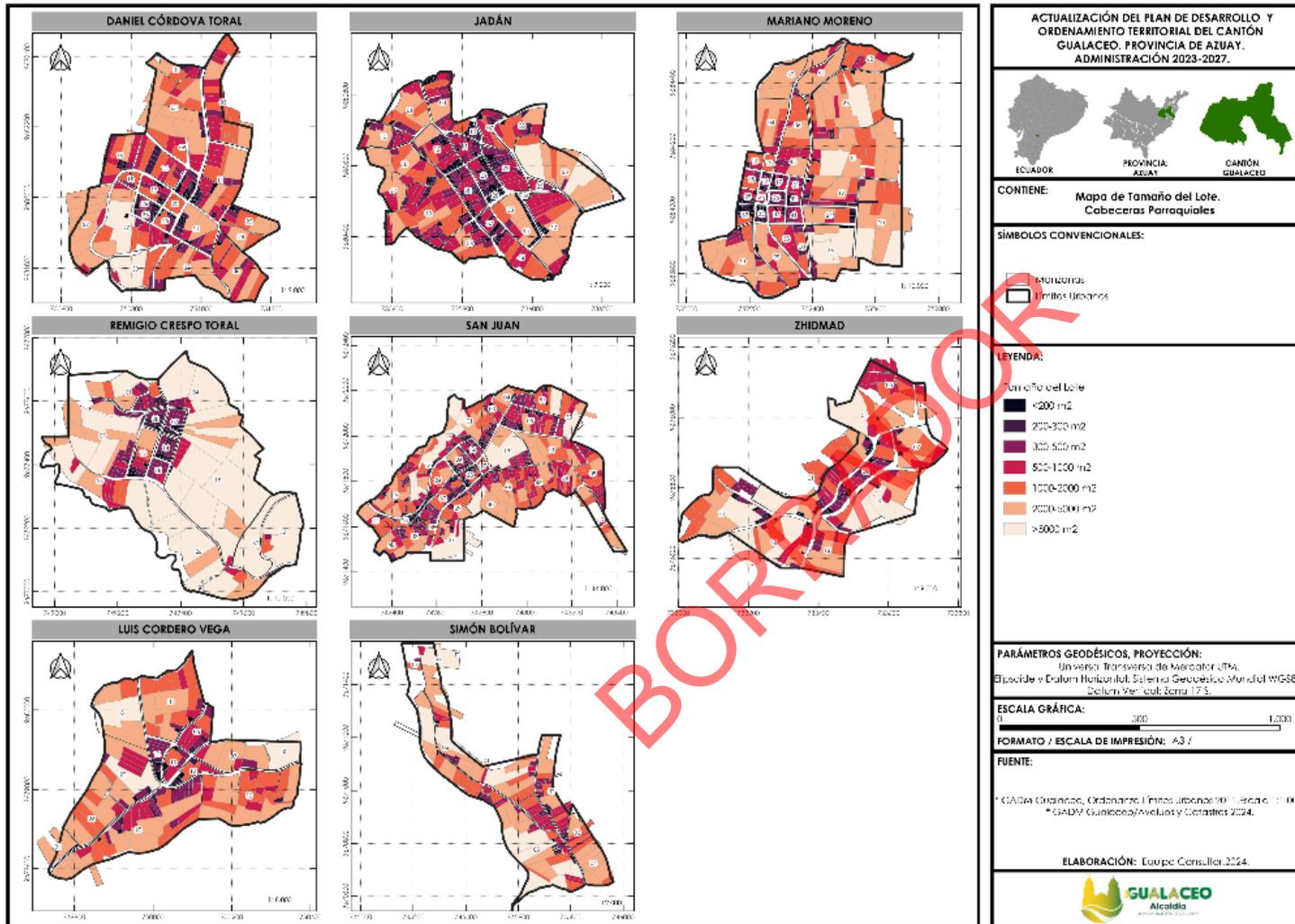


Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

Las diferencias en la distribución de los tamaños de los lotes entre las parroquias pueden reflejar políticas de zonificación específicas, variaciones en la demanda del mercado inmobiliario, o diferencias en el desarrollo económico y urbano de cada sector.

BORRADOR

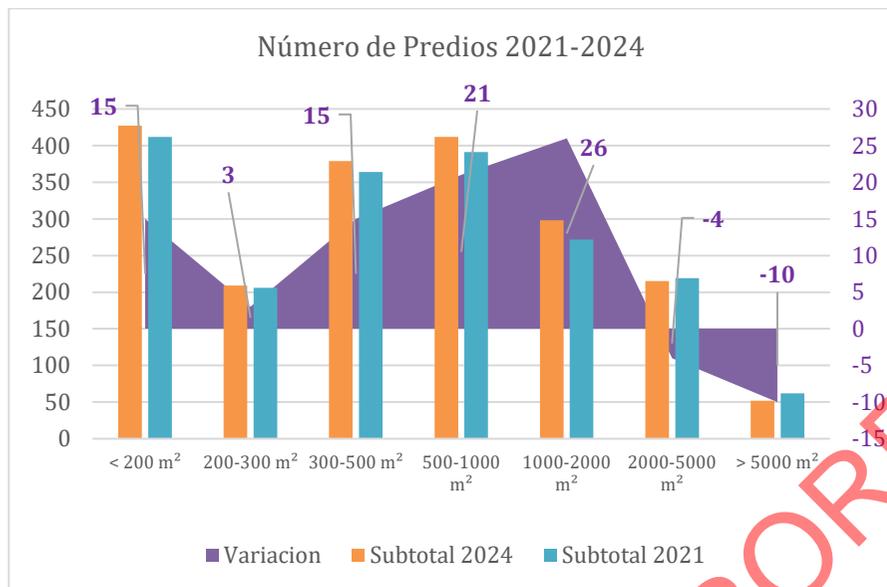
Mapa N° 6: Tamaño de lote por cabecera parroquial



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

En el gráfico presenta la evolución del número de predios clasificados por tamaño de lote entre los años 2021 y 2024, destacando las variaciones en estos años mediante un polígono naranja. Observaciones clave del análisis incluyen:

Ilustración 4: Evolución del Número de Predios por Tamaño de Lote (2021-2024) Cab. Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Se observa un aumento significativo en los lotes más pequeños (<200 m² y 200-300 m²) con incrementos de +15 y +3 respectivamente. Esto sugiere una fuerte tendencia hacia la subdivisión de lotes más grandes en lotes más pequeños, posiblemente debido a cambios en la demanda del mercado que favorece propiedades más accesibles o compactas.

Los lotes de tamaño intermedio (300-500 m² y 500-1000 m²) también experimentaron un aumento (+15 y +21 respectivamente), lo que puede

indicar una preferencia por lotes que ofrecen un equilibrio entre espacio y accesibilidad.

Hay una disminución en los lotes grandes (2000-5000 m² y >5000 m²) con variaciones de -4 y -10 respectivamente. Este cambio es coherente con la hipótesis de que estos lotes están siendo subdivididos en unidades más pequeñas, reflejando un cambio en la planificación o las regulaciones urbanas que favorecen una mayor densidad de población.

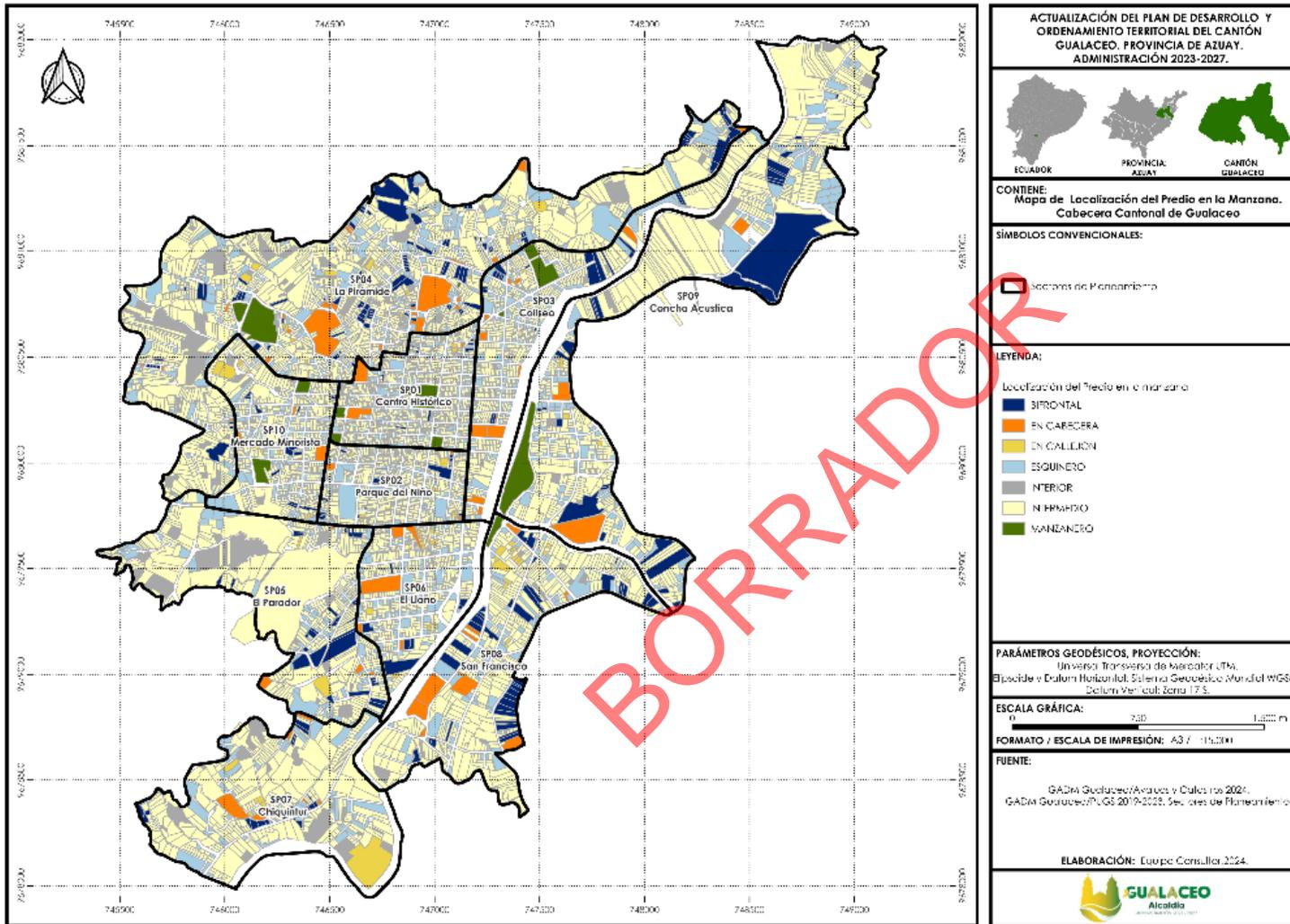
Los lotes de 1000-2000 m² muestran un aumento de (+26), lo que podría sugerir una demanda relativamente estable por lotes de este tamaño, o que la tendencia hacia la subdivisión no ha afectado significativamente a esta categoría.

La tendencia hacia la subdivisión de lotes mediados y el aumento en lotes más pequeños podrían tener implicaciones significativas para la planificación urbana, incluyendo la necesidad de ajustar infraestructuras y servicios públicos para soportar una mayor densidad de población. Además, podría ser necesario revisar las regulaciones de zonificación para gestionar de manera efectiva este cambio hacia lotes más pequeños.

1.2.4.2 Localización del predio en la manzana

Respecto a la localización de los predios en la manzana, el **Mapa N° 7 SE** detalla el porcentaje de predios por diferentes categorías de localización dentro de varios sectores del área urbana de la cabecera cantonal de Gualaceo. Las categorías incluyen esquinero, intermedio, interior, cabecera, manzanero, callejón, y bifrontal, además de un total general para cada sector.

Mapa N° 7: Tipo de Localización en la cabecera cantonal de Gualaceo por Sector



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 8: Tipo de Localización en la cabecera cantonal de Gualaceo por Sector

SECTOR	ESQUINERO %	INTERMEDIO %	INTERIOR %	CABECERA %	MANZANERO %	CALLEJÓN %	BIFRONTAL %	TOTAL %
SP-01	3,01	10,85	0,2	0,04	0	0,1	0,1	14,37
SP-02	1,45	6,77	0,18	0	0	0,13	0,24	8,8
SP-03	1,76	7,27	0,11	0,04	0	0,08	0,25	9,65
SP-04	3,88	18,16	1,2	0,28	0,04	0,28	1,25	25,1
SP-05	1,19	4,4	0,34	0,03	0	0,03	0,36	6,38
SP-06	1,63	5,41	0,06	0,39	0	0,39	0,09	7,64
SP-07	0,75	3,47	0,34	0,08	0	0,24	0,24	4,95
SP-08	0,98	4,7	0,18	0,01	0	0,23	0,5	6,71
SP-09	1,59	5,57	0,19	0,06	0	0,31	0,18	7,85
SP-10	1,87	6,02	0,19	0,03	0	0,18	0,31	8,54
Subtotal	18,11	72,63	3,02	0,92	0,2	1,59	3,52	100

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En la mayoría de los sectores, la categoría "intermedio" tiene los porcentajes más altos, indicando que la mayoría de los predios están ubicados entre otras propiedades y no en posiciones especiales como esquinas o cabeceras de manzana. Por ejemplo, en el sector SP-04, los predios intermedios constituyen el 18.16% del total, lo que es considerablemente alto comparado con otras categorías.

Los predios ubicados en esquinas o con dos frentes (bifrontales) suelen representar oportunidades de acceso más fácil y, potencialmente, mayor valor comercial o residencial. Sin embargo, estos no constituyen la mayoría

en ningún sector. En SP-04, el 1.25% de los predios son bifrontales, lo que es relativamente alto en comparación con otros sectores.

Respecto a predios en Cabecera y Callejón, es notorio que estos tipos de localización son menos comunes. La cabecera, por ejemplo, tiene porcentajes muy bajos en todos los sectores, lo que sugiere que pocas propiedades ocupan esta posición en la manzana. Los predios en callejones, aunque un poco más comunes, también son limitados, lo cual podría indicar limitaciones en términos de accesibilidad o preferencia.

Los datos presentados pueden ser cruciales para los planificadores urbanos y desarrolladores, ya que indican cómo están distribuidos los predios y dónde podría haber oportunidades para el desarrollo o la revalorización de propiedades. La comprensión de dónde se localizan los predios intermedios, esquineros, y otros tipos puede ayudar a tomar decisiones sobre infraestructura, servicios, y regulaciones de zonificación.

Respecto a las cabeceras parroquiales, la Tabla 9 muestra la misma predominancia de los lotes intermedios, además de otras condiciones particulares interesantes:

Tabla 9: Tipo de Localización en las cabeceras parroquiales por Sector

CABECERAS PARROQUIALES	ESQUINERO %	INTERMEDIO %	INTERIOR %	CABECERA %	MANZANERO %	CALLEJÓN %	BIFRONTAL %	TOTAL %
Daniel Córdova	22,18	58,87	12,9	1,61	0,4	0	4,03	100
Jadán	21,11	65,69	6,74	1,17	0,29	0,29	4,69	100
Mariano Moreno	33,07	47,81	5,58	3,19	0,4	0,4	8,37	100
Remigio Crespo Total	26,17	65,1	4,03	0,67	0	0	3,36	100

San Juan	15,07	67,71	8,22	0,98	0	0	7,83	100
Zhídmad	11,39	72,78	5,49	0,63	0,63	0,63	5,7	100
Luis Cordero Vega	24,09	52,55	8,76	1,46	0	4,38	8,76	100
Simón Bolívar	12,31	60,77	8,46	0,77	0	2,31	15,38	100
Subtotal	20,42	62,29	8,05	1,3	0,26	0,78	6,91	100

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En la mayoría de las parroquias, los predios categorizados como "intermedio" constituyen la mayoría. Esto es particularmente notable en parroquias como Zhídmad (72,78%) y San Juan (67,71%). Estos altos porcentajes indican que la mayoría de los predios están ubicados entre otros predios, lo cual es típico en zonas densamente pobladas o bien planificadas.

Mariano Moreno tiene una alta proporción de predios esquineros (33,07%), lo que sugiere que esta parroquia tiene un diseño urbano que favorece lotes en esquinas, posiblemente debido a una planificación que busca maximizar el acceso y la exposición en las intersecciones.

Los predios bifrontales, que tienen frente a dos calles, son especialmente prevalentes en Simón Bolívar (15,38%) y Mariano Moreno (8,37%). Estos predios suelen ser más valiosos debido a su accesibilidad y visibilidad mejoradas. Por su parte, las categorías de manzanero y callejón tienen porcentajes relativamente bajos en todas las parroquias, indicando que son menos comunes o menos deseables debido a limitaciones en acceso o exposición.

1.2.4.3 Forma y niveles de ocupación del suelo

Respecto a los niveles de ocupación de suelo, podemos observar en la **Tabla 10** proporciona información detallada sobre la forma de ocupación en varios sectores del área designada, con la distribución de predios con edificación y sin edificación.

El sector SP-01 tiene la mayor proporción de predios con edificación (13.29%), que en relación a los predios vacantes es casi de 10 a 1. El sector SP-02 también cuenta con una relación de lotes ocupados versus los lotes vacantes de 3 a 1 alcanzando los lotes ocupados un 6.75% del total.

Tabla 10: Nivel de ocupación Cabecera Cantonal de Gualaceo

SECTOR	CON EDIFICACIÓN %	SIN EDIFICACIÓN %	TOTAL %
SP-01	13.29	1.08	14.37
SP-02	6.75	2.06	8.80
SP-03	5.56	4.09	9.65
SP-04	12.53	12.57	25.10
SP-05	3.30	3.09	6.38
SP-06	5.38	2.26	7.64
SP-07	1.92	3.04	4.95
SP-08	3.44	3.27	6.71
SP-09	3.24	4.62	7.85
SP-10	4.26	4.28	8.54
Subtotal	59.66	40.34	100.00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2021
Elaboración: Equipo Consultor

En general, los sectores restantes tienen una proporción pareada de predios con edificación y vacantes, lo que sugiere una tendencia hacia la

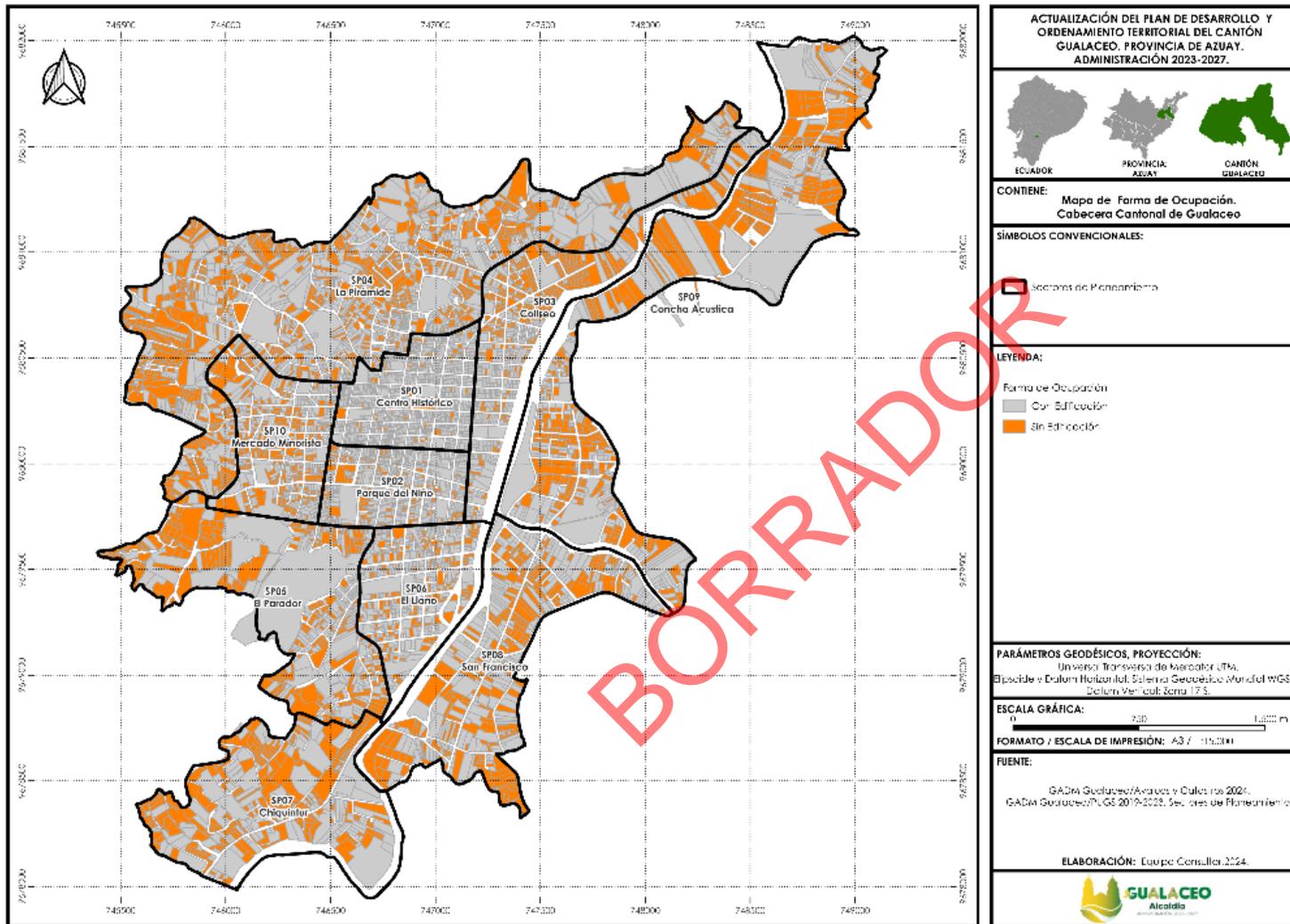
urbanización y el desarrollo de infraestructuras en estas áreas bastante estable. Hay una variabilidad notable en la proporción de predios sin edificación entre los diferentes sectores, lo que podría reflejar diferencias en las etapas de desarrollo urbano o en las políticas de uso de suelo.

De manera general, en una visión completa de la ciudad de Gualaceo, los predios con edificación representan el 59.66% del total, lo que indica que la mayoría de los predios en estos sectores están desarrollados. Este análisis puede ser útil para comprender el estado actual del desarrollo urbano en estos sectores y para planificar futuras políticas de uso de suelo e infraestructuras; además de ser el insumo principal para determinar los niveles de ocupación.

Respecto a los niveles de ocupación, para la cabecera cantonal, la **Tabla 11** proporciona información desglosada por diferentes categorías de ocupación.

BORRADOR

Mapa N° 8: Forma de ocupación Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.

ECUADOR PROVINCIA: AZUAY CANTÓN: GUALACEO

CONTIENE: Mapa de Forma de Ocupación, Cabecera Cantonal de Gualaceo

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

Sectores de Planeamiento

LEYENDA:

Forma de Ocupación
 Con Edificación
 Sin Edificación

PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
 Universo: Transversa de Mercator (TM)
 Elipsoide y Datum Horizontal: Selenia Geodésico Mundial (WGS84)
 Datum Vertical: Zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA:
 0 750 1.500 m

FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:15.000

FUENTE:
 GADM Gualaceo/Avalúos y Catastros 2024.
 GADM Gualaceo/PGS 2019-2023. Sectores de Planeamiento.

ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024.

GUALACEO
 Alcaldía

Tabla 11: Nivel de ocupación Cabecera Cantonal de Gualaceo

CÓDIGO DE COLOR	NIVELES DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
	0 - 25%	Formación	4529679.02	87.42
	26% - 50%	Conformación	426111.37	8.22
	51% - 75%	Complementación	225626.85	4.35
	76% - 100%	Consolidación	0.00	0.00
	mayor a 100%	Sobreocupación	0.00	0.00
		Total	5181619.24	100.00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Respecto al suelo en formación (0 - 25%), la superficie es de 4,529,679.02 m² y representa el 87.42%, que constituye la mayor parte del suelo. Esto puede sugerir que hay una gran cantidad de tierra disponible para el desarrollo futuro pendiente de consolidar.

En suelo con nivel de conformación (26% - 50%), asciende a una superficie de 426,111.37 m², lo cual representa el 8.22% del total del territorio. Pese a que es la segunda categoría con mayor porcentaje la diferencia con el primer lugar es más de 10 a 1. Las manzanas en esta categoría están comenzando a ser urbanizados o utilizados para proyectos de construcción a mediana escala. El suelo a complementación (51% - 75%), abarca una superficie de 225,626.85 m² y el 4.35% del territorio restante. Estos terrenos en esta categoría tienen una ocupación moderada, lo que sugiere que están siendo utilizados de manera menos intensiva. Los niveles ocupación de consolidación (76% - 100%) y sobreocupación (mayor a 100%) no están presentes en el territorio.

A nivel de las cabeceras parroquiales la **Tabla 12** muestra la distribución de terrenos con y sin edificación en diferentes cabeceras parroquiales. En

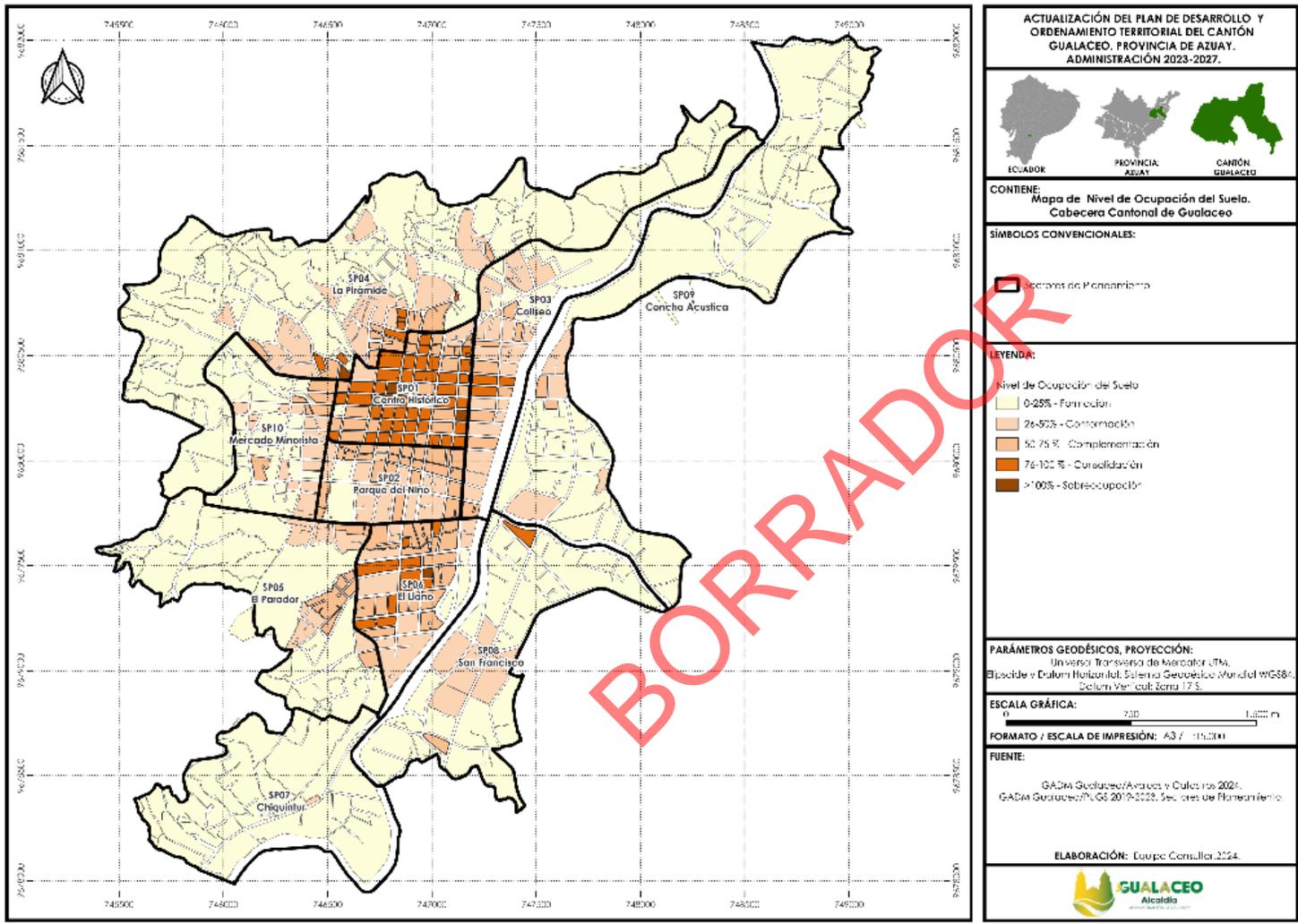
Daniel Córdova, el 60.89% de los predios están edificados, mientras que el 39.11% no lo están. Esto sugiere una urbanización considerable en esta área.

Tabla 12: Forma de ocupación de las Cabeceras Parroquiales

CABECERAS PARROQUIALES	CON EDIFICACIÓN %	SIN EDIFICACIÓN %	TOTAL %
Daniel Córdova	60.89	39.11	100.00
Jadán	51.03	48.97	100.00
Mariano Moreno	52.19	47.81	100.00
Remigio Crespo Toral	51.01	48.99	100.00
San Juan	57.03	42.97	100.00
Zhídmad	60.13	39.87	100.00
Luis Cordero Vega	60.58	39.42	100.00
Simón Bolívar	60.00	40.00	100.00
Subtotal	56.07	43.93	100.00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 9: Nivel de ocupación Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

En Jadán, el 51.03% de los predios están edificados y el 48.97% no lo están, de un total de 341 predios. Este equilibrio indica que Jadán está en una fase de transición, con muchas oportunidades para desarrollo futuro.

Mariano Moreno presenta una situación similar, con el 52.19% de los predios edificados y el 47.81% sin edificación, de un total de 251 predios. En Remigio Crespo Toral, el 51.01% de los predios están edificados y el 48.99% no lo están, de un total de 149 predios, San Juan tiene una proporción mayor de terrenos edificados, con el 57.03% frente al 42.97% sin edificación, de un total de 512 predios; este equilibrio también sugiere potencial para crecimiento urbano en esta cabecera parroquial.

Tabla 13: Nivel de ocupación Cabeceras Parroquiales

CÓDIGO DE COLOR	DE NIVELES DE OCUPACIÓN	DE CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
	0 - 25%	Formación	2057629.53	100.00
	26% - 50%	Conformación	0.00	0.00
	51% - 75%	Complementación	0.00	0.00
	76% - 100%	Consolidación	0.00	0.00
	mayor a 100%	Sobreocupación	0.00	0.00
		Total	2057629.53	100.00

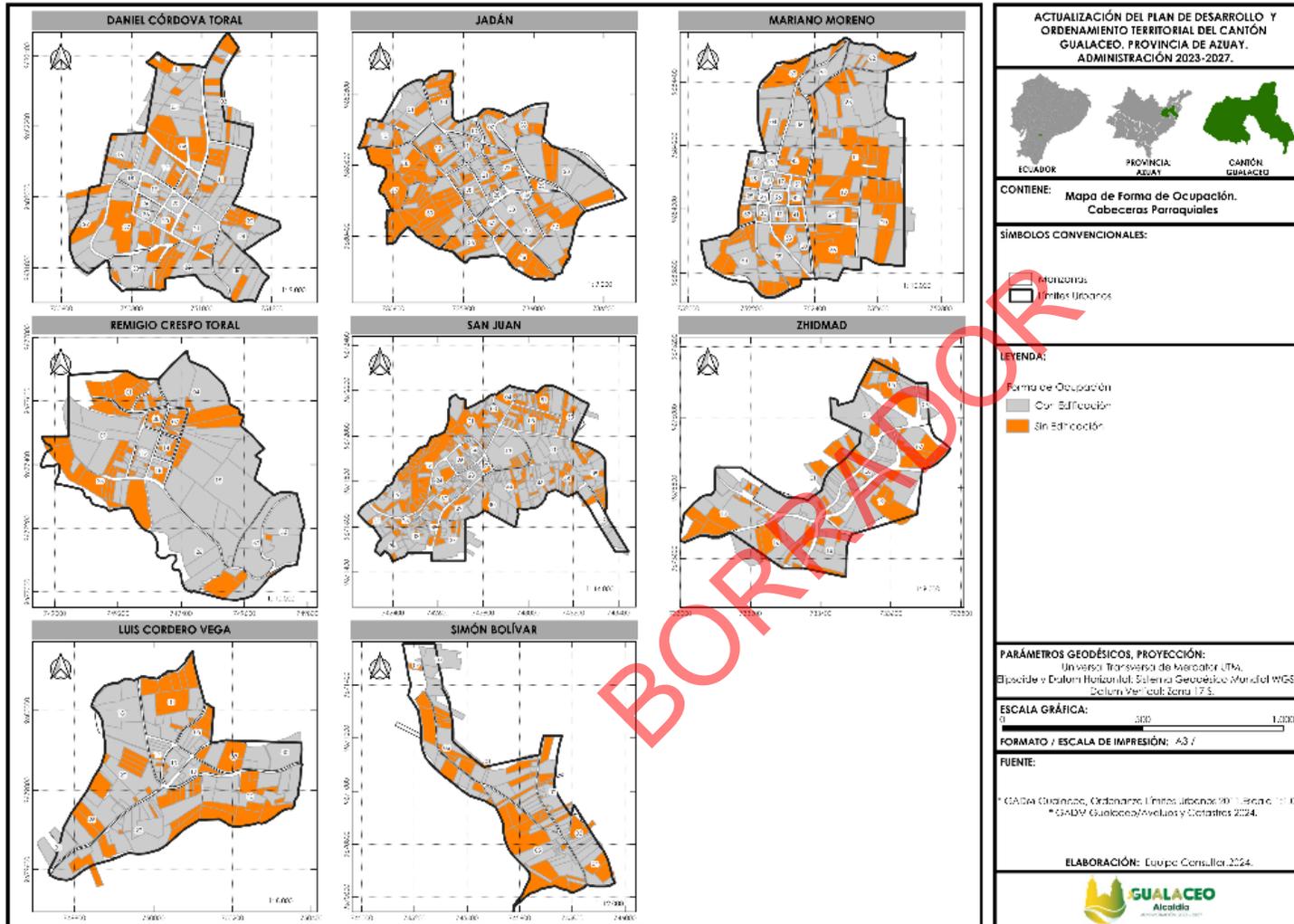
Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Zhídmad muestra una mayoría de terrenos edificados, con el 60.13% frente al 39.87% sin edificación, de un total de 158 predios. Luis Cordero Vega tiene una situación similar a Zhídmad, con el 60.58% de los predios edificados y el 39.42% sin edificación, de un total de 137 predios. Esto sugiere una consolidación en el desarrollo urbano de esta área. Esto indica un nivel de urbanización más alto comparado con otras cabeceras parroquiales.

Finalmente, en Simón Bolívar, el 60.00% de los predios están edificados y el 40.00% no lo están, de un total de 130 predios. Esto también sugiere una urbanización considerable en esta cabecera parroquial.

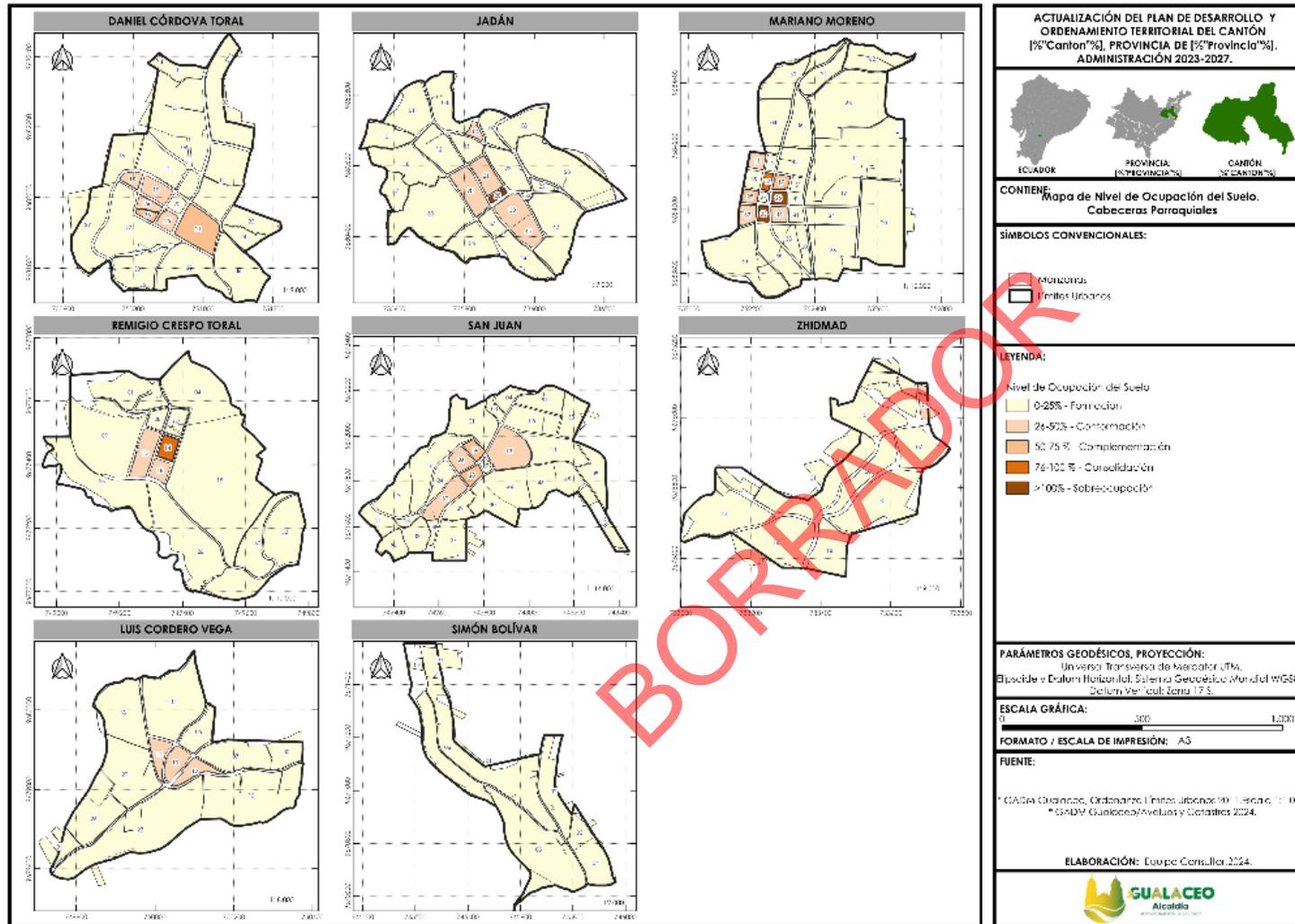
En resumen, la mayoría de las cabeceras parroquiales tienen más de la mitad de sus terrenos edificados, lo que indica un desarrollo urbano considerable. Sin embargo, aún hay una cantidad significativa de terrenos sin edificación (43.93%), lo que representa una oportunidad para futuros desarrollos. Las cabeceras como San Juan, Zhídmad, Luis Cordero Vega y Simón Bolívar muestran los niveles más altos de terrenos edificados, lo que puede ser indicativo de áreas más urbanizadas y desarrolladas.

Mapa N° 10: Forma de ocupación Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 11: Nivel de ocupación Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

1.2.4.4 Tipo de Implantación.

La **Tabla 14** muestra el tipo de implantación de predios en diversos sectores de Gualaceo, destacando una diversidad en la ocupación y el uso del suelo. En el sector SP-01, se observa que la mayoría de los predios (25.23%) están clasificados como "Continua sin retiro", seguido por un 1.93% en "Continua con retiro". En este sector una pequeña fracción se encuentra en otras categorías como "Aislada con retiro" y "Pareada con retiro". En SP-02, predominan los predios "Continua sin retiro" (6.45%), con un significativo 6.01% en "Continua con retiro".

Tabla 14: Tipo de implantación Cabecera Cantonal

SECTORES	PORCENTAJE (%)								TOTAL
	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA SIN RETIRO	CONTINUA CON PORTAL	AIKLADA SIN RETIRO	AIKLADA CON RETIRO	OTRO	PAREADA CON RETIRO	PAREADA SIN RETIRO	
SP-01	1.93	25.23	1.58	0.06	0.12	0.03	1.14	0.41	28.96
SP-02	6.01	6.45	0.38	0.09	0.09	0.00	0.56	0.12	13.11
SP-03	7.80	0.58	0.12	0.09	0.15	0.03	2.10	0.12	10.95
SP-04	9.49	3.65	1.14	0.64	1.64	0.03	8.61	2.71	19.18
SP-05	1.37	0.20	0.03	0.15	0.44	0.00	2.46	0.15	4.52
SP-06	5.90	0.79	0.15	0.06	0.03	0.00	4.12	0.41	11.44
SP-07	1.20	0.29	0.09	0.00	0.03	0.03	0.58	0.09	4.35
SP-08	1.20	0.03	0.09	0.03	1.02	0.03	1.69	0.20	4.29
SP-09	2.86	2.07	0.12	0.03	0.47	0.03	4.06	0.53	13.14
SP-10	2.25	0.73	0.32	0.09	0.58	0.03	1.29	0.20	5.52
Subtotal	37.69	41.40	4.26	1.78	4.56	0.20	21.11	4.23	100

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

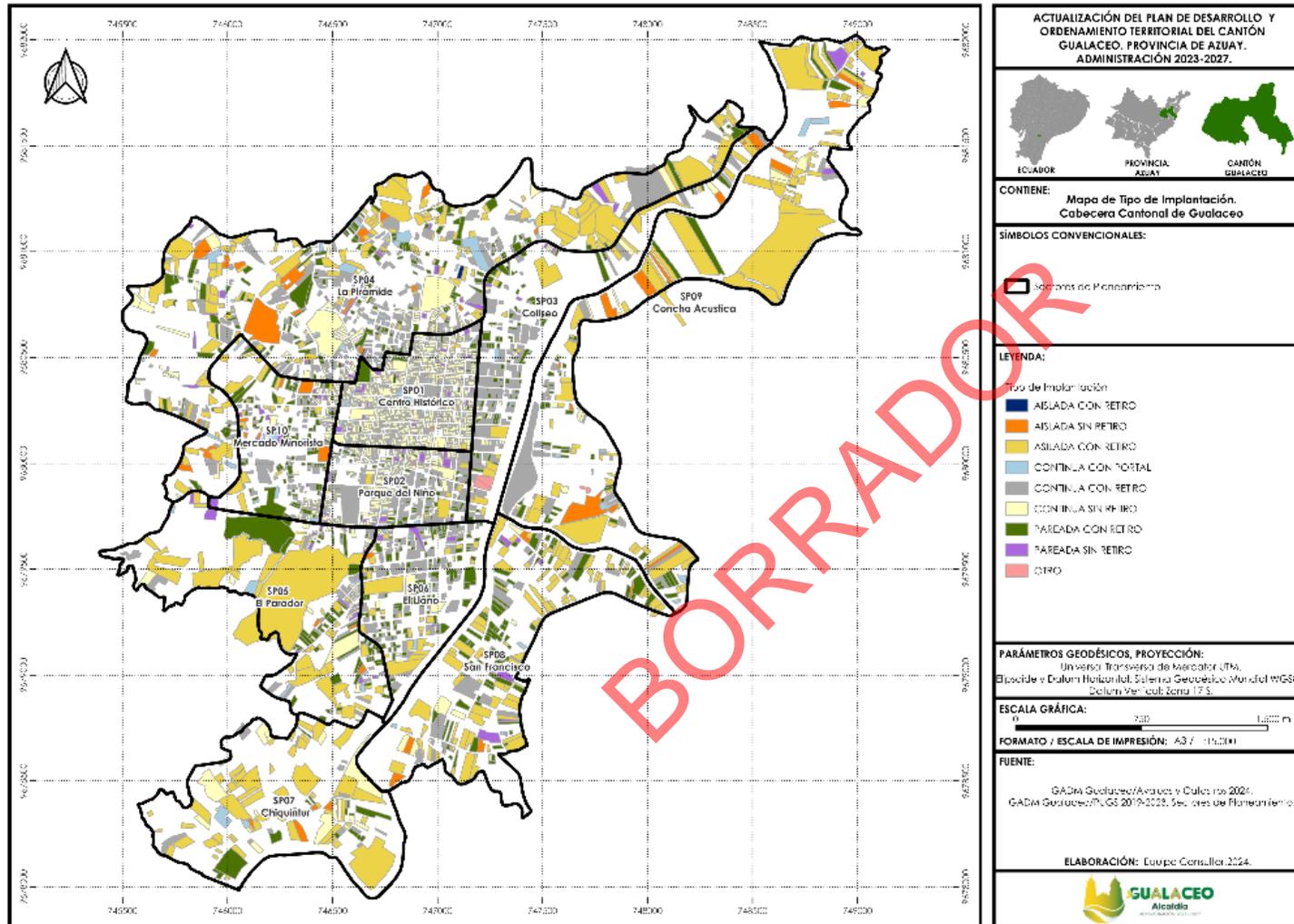
El sector SP-03 muestra una fuerte presencia de predios "Continua con retiro" (7.80%), con un menor número "Pareada con retiro" (2.10%). El

sector SP-04 tiene la mayor diversidad, con un 9.49% de predios en "Continua con retiro" y un significativo 8.61% en "Pareada con retiro", totalizando 657 predios, lo que indica un alto nivel de desarrollo. SP-05, con 155 predios, muestra una concentración en "Continua con retiro" (1.37%) y "Pareada con retiro" (2.46%), reflejando un menor nivel de urbanización comparado con otros sectores.

En el sector SP-06, los predios "Continua con retiro" representan el 5.90%, seguido por "Pareada con retiro" (4.12%). Este sector muestra un desarrollo moderado. SP-07 es el sector con menos predios (149), con una ligera mayoría en "Continua con retiro" (1.20%) y "Pareada con retiro" (0.58%), indicando un desarrollo limitado. SP-08 también tiene una baja densidad de predios (147), destacando "Pareada con retiro" (1.69%) y "Continua con retiro" (1.20%), lo que sugiere áreas en desarrollo inicial.

El sector SP-09, muestra una diversidad en "Continua con retiro" (2.86%) y "Pareada con retiro" (4.06%), lo que refleja un desarrollo moderado a alto. Finalmente, SP-10 cuenta con una mayoría en "Continua con retiro" (2.25%) y "Pareada con retiro" (1.29%), indicando un nivel de desarrollo similar a SP-09.

Mapa N° 12: Tipo de Implantación Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

En resumen, la mayoría de los sectores muestran una predominancia de predios "Continua sin retiro" y "Continua con retiro", con variaciones en las demás categorías que reflejan diferentes niveles de urbanización y desarrollo dentro de Gualaceo.

A continuación, se muestran en la **Tabla 15** los resultados respecto al tipo de implantación en las cabeceras parroquiales. En la cabecera parroquial de Daniel Córdova, la distribución de los tipos de implantación muestra una clara predominancia de los predios "Continua sin retiro", que representan el 28.68% del total. A esto le sigue un 9.56% de predios "Continua con retiro" y un 46.32% en la categoría "Aislada con retiro", lo que sugiere una variedad significativa en el uso del suelo. La presencia de otros tipos de implantación como "Continua con portal" (2.94%) y "Pareada con retiro" (5.88%) indica un patrón de desarrollo mixto, con espacios abiertos y áreas más densamente construidas.

Tabla 15: Tipo de implantación Cabeceras Parroquiales

CABECERAS PARROQUIALES	PORCENTAJE (%)								
	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA SIN RETIRO	CONTINUA CON PORTAL	AISLADA SIN RETIRO	AISLADA CON RETIRO	OTRO	PAREADA CON RETIRO	PAREADA SIN RETIRO	TOTAL
Daniel Córdova	9.56	28.68	2.94	3.68	46.32	1.47	5.88	1.47	100.00
Jadán	9.03	25.35	2.17	5.89	29.89	0.73	8.70	12.74	100.00
Mariano Moreno	8.09	25.00	2.94	5.65	8.09	0.81	8.82	0.74	100.00
Remigio Crespo Toral	16.92	23.07	7.07	10.77	21.54	0.00	15.38	2.05	100.00
San Juan	11.19	7.84	1.49	3.35	35.63	1.49	4.49	1.87	100.00
Zhidmad	8.86	26.58	2.53	5.06	22.78	1.27	3.80	2.53	100.00
Luis Cordero Vega	11.84	17.97	2.37	1.58	23.68	1.58	0.79	0.00	100.00
Simón Bolívar	11.92	23.29	2.74	8.22	13.70	1.37	19.18	1.37	100.00

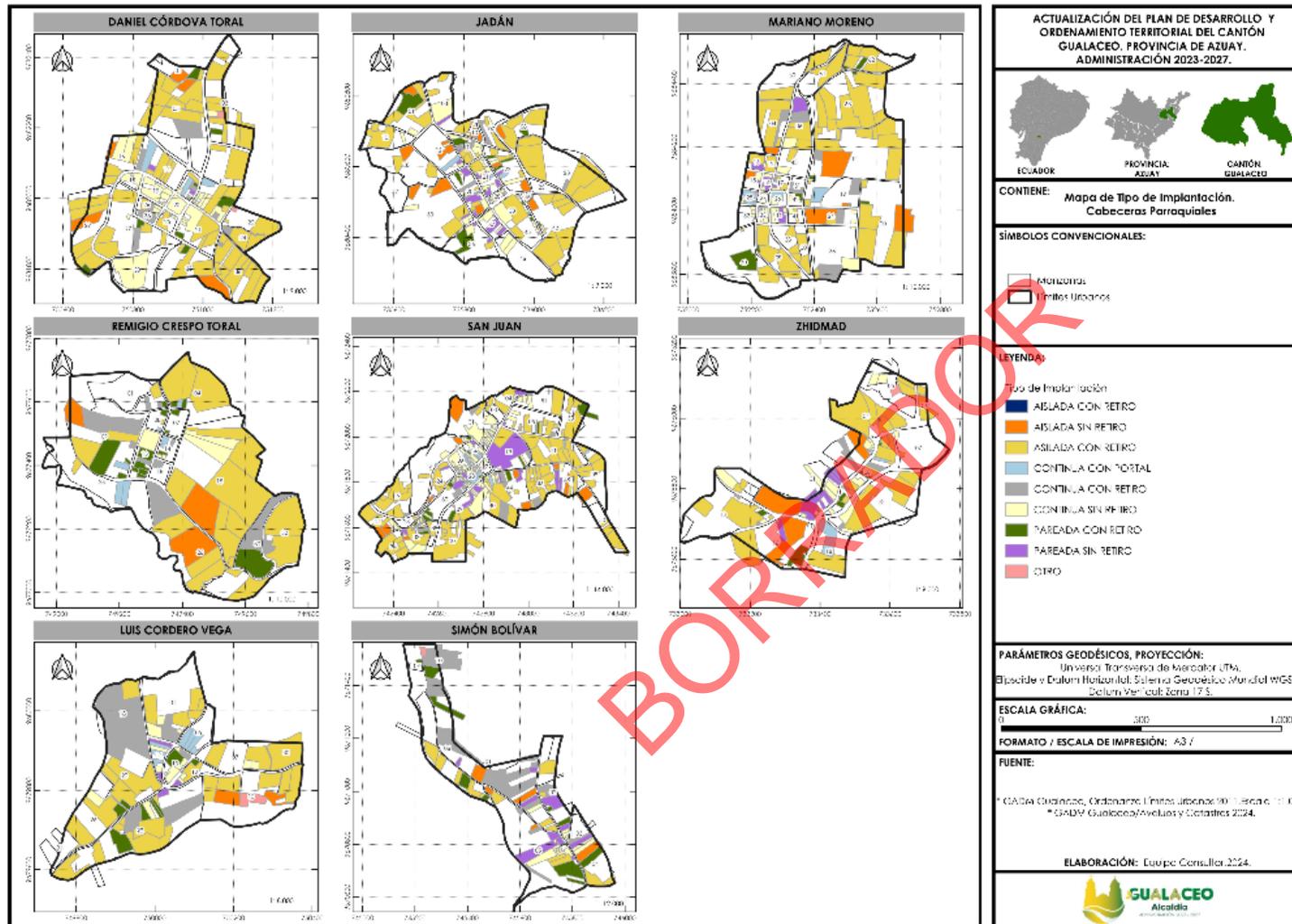
Subtotal	11.27	27.77	3.44	5.23	34.53	0.61	8.91	3.08	100.00
----------	-------	-------	------	------	-------	------	------	------	--------

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En Jadán, los predios "Continua sin retiro" son también los más comunes, representando el 25.35% del total. Sin embargo, hay una notable cantidad de predios "Aislada con retiro" (29.89%), indicando una mezcla de áreas abiertas y desarrolladas. Los predios "Pareada con retiro" y "Pareada sin retiro" suman juntos un 21.44%, lo que muestra una tendencia hacia la construcción adosada. Este sector muestra un equilibrio entre diferentes tipos de desarrollo urbano, con un 9.03% de predios "Continua con retiro" y un 5.89% "Aislada sin retiro".

Mariano Moreno presenta un predominio de los predios "Continua sin retiro" (25.00%), seguidos de un 8.09% en "Aislada con retiro". Este patrón sugiere áreas desarrolladas con cierto espacio para expansiones futuras. Además, un 8.82% de los predios están clasificados como "Pareada con retiro", mientras que los tipos "Continua con retiro" y "Continua con portal" representan menores porcentajes. La combinación de estas categorías refleja una diversidad en la planificación urbana y el uso del suelo.

Mapa N° 13: Tipo de Implantación Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024

Elaboración: Equipo Consultor

Remigio Crespo Toral destaca por su alta proporción de predios "Aislada con retiro" (21.54%) y "Pareada con retiro" (15.38%), lo que sugiere un desarrollo con una mezcla de espacios individuales y adosados. Los predios "Continua sin retiro" y "Continua con retiro" representan un 23.07% y 16.92% respectivamente, indicando una variedad de estilos de implantación. La distribución en este sector muestra un equilibrio entre diferentes tipos de desarrollo, con un pequeño porcentaje en otras categorías como "Aislada sin retiro" y "Continua con portal".

San Juan tiene una predominancia de predios "Aislada con retiro" (35.63%), lo que indica una gran cantidad de espacios abiertos y desarrollos independientes. Además, hay un 11.19% de predios "Continua con retiro" y un 7.84% "Continua sin retiro". Este patrón sugiere una urbanización mixta, con áreas tanto desarrolladas como en expansión. Un 4.49% de los predios son "Pareada con retiro", lo que contribuye a la diversidad del uso del suelo en esta cabecera parroquial.

En Zhímdad, los predios "Continua sin retiro" representan el 26.58%, mientras que los "Aislada con retiro" suman un 22.78%, mostrando una mezcla de desarrollos abiertos y continuos. Hay un 8.86% de predios "Continua con retiro" y un 5.06% "Aislada sin retiro". Este sector también tiene un 3.80% de predios "Pareada con retiro", lo que indica un uso variado del suelo y un desarrollo urbano balanceado.

Luis Cordero Vega presenta un 23.68% de predios "Aislada con retiro", lo que sugiere un enfoque en desarrollos independientes y espacios abiertos. Los predios "Continua sin retiro" y "Continua con retiro" representan un 17.97% y 11.84% respectivamente, indicando un desarrollo mixto. Además, un 2.37% de los predios son "Continua con portal" y un pequeño porcentaje en "Pareada con retiro", reflejando una variedad en la utilización del suelo.

Finalmente, Simón Bolívar tiene una distribución significativa de predios "Continua sin retiro" (23.29%) y "Aislada con retiro" (13.70%). Hay un 11.92% de predios "Continua con retiro" y un 19.18% en "Pareada con

retiro", sugiriendo un patrón de desarrollo mixto con áreas adosadas y continuas.

1.2.4.5 Altura de la Edificación.

La **Tabla 16** muestra la distribución porcentual de la altura de las edificaciones en diferentes sectores de Gualaceo. En el sector SP-01, se observa que la mayoría de las edificaciones tienen un solo piso (11.22%), seguido por edificaciones de dos pisos (10.06%) y tres pisos (6.06%). Las edificaciones de cuatro y cinco pisos son menos comunes, representando el 2.03% y el 0.28% respectivamente. El sector SP-02 también muestra una predominancia de edificaciones de un piso (5.7%), seguido de cerca por las de dos pisos (4.6%). Las edificaciones de tres y cuatro pisos son menos frecuentes, con 2.15% y 0.48% respectivamente. Este sector tiene un perfil de desarrollo similar al de SP-01, con una tendencia hacia edificaciones más bajas.

Tabla 16: Altura de la edificación Cabecera Cantonal

SECTORES	PORCENTAJE (%)						TOTAL
	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS	6 PISOS	
SP-01	11,22	10,06	6,06	2,03	0,28	0	29,67
SP-02	5,7	4,6	2,15	0,48	0,04	0,01	13
SP-03	4,36	3,49	1,62	0,46	0,02	0	9,94
SP-04	9,1	10,6	5,74	2,09	0,02	0,02	17,38
SP-05	2,52	1,83	0,23	0,01	0	0	4,59
SP-06	4,2	4,83	0,27	0,03	0	0	9,33
SP-07	1,2	0,59	0,07	0	0	0	1,87
SP-08	2,63	2,91	0,24	0,01	0	0	5,67
SP-09	2,23	2,91	0,39	0,04	0	0	5,74
SP-10	3,21	2,46	0,95	0,12	0	0	6,74

Subtotal	46,38	35,71	14,04	3,47	0,37	0,03	100
-----------------	-------	-------	-------	------	------	------	-----

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En SP-03, las edificaciones de un piso (4.36%) son las más comunes, seguidas de las de dos pisos (3.49%). Las edificaciones de tres y cuatro pisos son menos representativas, con 1.62% y 0.46% respectivamente. El sector SP-04 destaca por tener un mayor porcentaje de edificaciones de dos pisos (10.6%), seguidas por las de un piso (9.1%) y tres pisos (5.74%). Las edificaciones de cuatro pisos representan el 2.09%. Este sector tiene una mayor diversidad en la altura de las edificaciones, reflejando un desarrollo urbano más variado.

En SP-05, la mayoría de las edificaciones tienen un piso (2.52%), con una menor proporción de dos pisos (1.83%) y tres pisos (0.23%). El sector SP-06 presenta una distribución donde predominan las edificaciones de dos pisos (4.83%), seguidas de las de un piso (4.2%). Las edificaciones de tres pisos representan el 0.27% y las de cuatro pisos el 0.03%. Este sector tiene una tendencia hacia edificaciones bajas con una ligera presencia de edificaciones de mayor altura.

En SP-07, las edificaciones de un piso (1.2%) son las más comunes, seguidas de las de dos pisos (0.59%). Las edificaciones de tres pisos representan solo el 0.07%. El sector SP-08 tiene una mayor proporción de edificaciones de dos pisos (2.91%), seguidas de las de un piso (2.63%). Las edificaciones de tres pisos representan el 0.24%. La distribución en este sector es similar a otros, con una predominancia de edificaciones bajas.

En SP-09, las edificaciones de dos pisos (2.91%) son las más comunes, seguidas de las de un piso (2.23%). Las edificaciones de tres pisos representan el 0.39% y las de cuatro pisos el 0.04%. Finalmente, en SP-10, la mayoría de las edificaciones tienen un piso (3.21%), seguidas de las de dos pisos (2.46%) y tres pisos (0.95%). Las edificaciones de cuatro pisos

representan el 0.12%. Este sector muestra una distribución similar a otros sectores, con una preferencia por edificaciones más bajas.

En resumen, todos los sectores muestran una clara predominancia de edificaciones de uno y dos pisos, reflejando un desarrollo urbano con preferencia por estructuras de menor altura. Las edificaciones de tres pisos y más son significativamente menos comunes, indicando una menor densidad urbana y una posible tendencia hacia un entorno más residencial o menos intensivo en términos de uso del suelo.

Respecto a las cabeceras parroquiales, podemos observar en la **Tabla 17**, los principales resultados. En la cabecera parroquial de Daniel Córdova, la mayoría de las edificaciones son de un piso (53.10%), seguidas por edificaciones de dos pisos (37.98%).

Las edificaciones de tres pisos representan el 7.75%, mientras que las de cuatro y cinco pisos son menos comunes, con 1.16% y 0.39% respectivamente. No hay edificaciones de seis pisos en esta parroquia. Este patrón indica una preferencia por edificaciones de menor altura, probablemente debido a un enfoque en mantener un entorno más residencial y menos denso.

Tabla 17: Altura de la edificación Cabeceras Parroquiales

CABECERAS PARROQUIALES	PORCENTAJE (%)						
	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS	6 PISOS	TOTAL
Daniel Córdova	53.10	37.98	7.75	1.16	0.39	0.00	100.00
Jadán	57.20	37.27	5.17	0.37	0.00	0.00	100.00
Mariano Moreno	53.88	34.48	11.21	1.29	0.00	0.00	100.00
Remigio Crespo	55.46	35.29	9.24	0.00	0.00	0.00	100.00
Toral							
San Juan	57.18	34.84	12.30	1.50	0.37	0.00	100.00
Zhímad	57.97	34.06	7.97	0.00	0.00	0.00	100.00

Luis Cordero Vega	53.96	37.41	8.63	0.00	0.00	0.00	100.00
Simón Bolívar	48.03	36.84	12.50	1.97	0.66	0.00	100.00
Subtotal	55.24	37.16	6.98	0.79	0.17	0.00	100.00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Jadán presenta una distribución similar, con una predominancia de edificaciones de un piso (57.20%) y dos pisos (37.27%). Las edificaciones de tres pisos representan el 5.17%, y las de cuatro pisos apenas alcanzan el 0.37%. No hay edificaciones de cinco o seis pisos. En Mariano Moreno, el 53.88% de las edificaciones tienen un piso, y el 34.48% tienen dos pisos. Las edificaciones de tres pisos son más comunes aquí que en otras parroquias, con un 11.21%. Las edificaciones de cuatro pisos representan el 1.29%, sin presencia de estructuras de cinco o seis pisos. Esto podría indicar una tendencia hacia una urbanización ligeramente más densa en comparación con Daniel Córdova y Jadán, pero aún con un enfoque en mantener alturas bajas.

Remigio Crespo Toral tiene un 55.46% de edificaciones de un piso y un 35.29% de dos pisos. Las edificaciones de tres pisos constituyen el 9.24% del total, sin presencia de estructuras de mayor altura. San Juan por su parte, muestra una diversidad en la altura de las edificaciones, con un 57.18% de estructuras de un piso y un 34.84% de dos pisos. Las edificaciones de tres pisos son relativamente comunes, con un 12.30%, mientras que las de cuatro y cinco pisos son menos frecuentes, con 1.50% y 0.37% respectivamente. Este sector muestra una tendencia hacia una mayor altura en comparación con otras parroquias, lo que podría reflejar un desarrollo urbano más avanzado o menos restrictivo en términos de altura.

Zhímad tiene una alta proporción de edificaciones de un piso (57.97%) y dos pisos (34.06%). Las edificaciones de tres pisos representan el 7.97%, sin presencia de estructuras de mayor altura. Luis Cordero Vega presenta un

53.96% de edificaciones de un piso y un 37.41% de dos pisos. Las edificaciones de tres pisos constituyen el 8.63%, sin presencia de estructuras de más de tres pisos.

Finalmente, en Simón Bolívar, las edificaciones de un piso representan el 48.03%, y las de dos pisos el 36.84%. Las edificaciones de tres pisos son más comunes aquí, con un 12.50%, y hay una pequeña presencia de estructuras de cuatro pisos (1.97%) y cinco pisos (0.66%).

En resumen, todas las cabeceras parroquiales muestran una clara predominancia de edificaciones de uno y dos pisos, reflejando una preferencia por mantener una baja densidad urbana. Las edificaciones de tres pisos son menos comunes, y las estructuras de cuatro pisos o más son raras, indicando un desarrollo controlado con un enfoque en mantener la cohesión del entorno residencial.

1.2.4.6 Estado de la edificación

En el sector SP-01, se observa que el 17,12% de las edificaciones están en buen estado, lo que equivale a 752 construcciones. Un 3,76% se encuentra en estado regular, y un 0,93% en mal estado. Las edificaciones que requieren reparación son el 1,05%, mientras que un 0,50% están obsoletas. Además, el 0,77% se encuentra en construcción, alcanzando un total del 22,85% del área de estudio.

En el sector SP-02, el 7,88% de las edificaciones están en buen estado, representando 346 edificaciones. El 2,34% está en estado regular, el 0,73% en mal estado, y el 0,55% requiere reparación. Las edificaciones obsoletas constituyen el 0,07%, mientras que el 0,66% están en construcción, con un total del 11,50%.

Tabla 18: Estado de la edificación Cabecera Cantonal

SECTORES	BUENO	%	REGULAR	%	MALO	%	A REPARAR	%	OBSOLETO	%	EN CONSTRUCCIÓN	%	TOTAL	%

SP-01	752	17,12	165	3,76	41	0,9	46	1,1	22	0,5	34	0,8	1004	22,9
SP-02	346	7,88	103	2,34	32	0,7	24	0,6	3	0,1	29	0,7	505	11,5
SP-03	337	7,67	44	1,1	7	0,2	11	0,3	6	0,1	37	0,8	399	9,08
SP-04	666	15,16	156	3,55	64	1,5	28	0,6	19	0,4	61	1,4	914	20,8
SP-05	148	3,37	57	1,3	22	0,5	4	0,1	4	0,1	13	0,3	231	5,26
SP-06	298	6,78	79	1,8	17	0,4	4	0,1	2	0,1	29	0,7	398	9,06
SP-07	88	2	30	0,68	17	0,4	4	0,1	7	0,2	10	0,2	139	3,16
SP-08	167	3,8	57	1,3	28	0,6	9	0,2	4	0,1	9	0,2	261	5,94
SP-09	164	3,73	48	1,09	36	0,8	12	0,3	5	0,1	12	0,3	240	5,46
SP-10	212	4,83	58	1,32	24	0,6	8	0,2	8	0,2	15	0,3	302	6,87

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En SP-03, un 7,67% de las edificaciones están en buen estado, mientras que el 1,00% está en estado regular. Las edificaciones en mal estado representan el 0,16%, y el 0,25% requiere reparación. El 0,14% está obsoleto, y el 0,84% se encuentra en construcción, con un total del 9,08%.

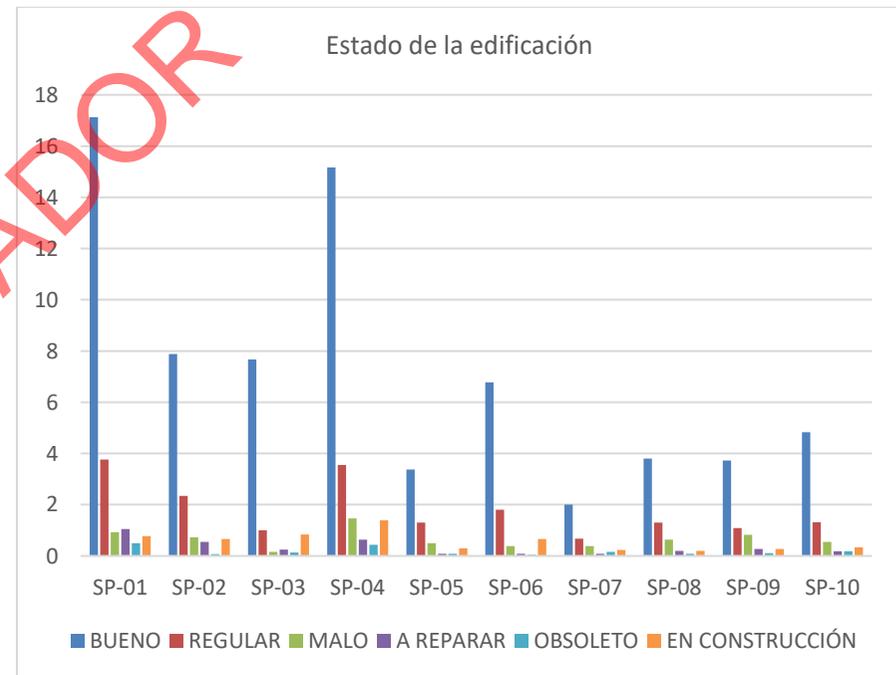
El sector SP-04 tiene un 15,16% de edificaciones en buen estado, el 3,55% en estado regular, y el 1,46% en mal estado. Un 0,64% requiere reparación, el 0,43% está obsoleto, y el 1,39% está en construcción, con un total del 20,81%.

En SP-05, el 3,37% de las edificaciones están en buen estado, el 1,30% en estado regular, y el 0,50% en mal estado. Solo el 0,09% requiere reparación y otro 0,09% está obsoleto, mientras que el 0,30% está en construcción, con un total del 5,26%.

En SP-06, el 6,78% de las edificaciones están en buen estado, el 1,80% en estado regular, y el 0,39% en mal estado. El 0,09% necesita reparación, el 0,05% está obsoleto, y el 0,66% está en construcción, totalizando el 9,06%.

En el sector SP-07, el 2,00% de las edificaciones están en buen estado, el 0,68% en estado regular, y el 0,39% en mal estado. Un 0,09% requiere reparación, y el 0,16% está obsoleto. Solo el 0,23% está en construcción, representando el 3,16% del área.

Ilustración 5: Estado de la edificación Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En SP-08, el 3,80% de las edificaciones están en buen estado, el 1,30% en estado regular, y el 0,64% en mal estado. El 0,20% requiere reparación, el

0,09% está obsoleto, y el 0,20% está en construcción, sumando el 5,94% del área. En SP-09, el 3,73% de las edificaciones están en buen estado, el 1,09% en estado regular, y el 0,82% en mal estado. El 0,27% requiere reparación, el 0,11% está obsoleto, y el 0,27% está en construcción, con un total del 5,46%.

Por último, en SP-10, el 4,83% de las edificaciones están en buen estado, el 1,32% en estado regular, y el 0,55% en mal estado. El 0,18% necesita reparación, y el 0,18% está obsoleto. Finalmente, el 0,34% está en construcción, sumando un total del 6,87%.

En Daniel Córdova, se destaca que el 61,81% de las edificaciones están en buen estado, mientras que el 22,22% se encuentran en estado regular. Un 11,81% está en mal estado y el 4,17% requiere reparaciones. Un 2,08% de las edificaciones son obsoletas y el mismo porcentaje están en construcción, abarcando un total de 144 edificaciones.

En la parroquia de Jadán, el 67,08% de las edificaciones están en buen estado. El 17,39% se encuentra en estado regular, mientras que el 9,94% está en mal estado. Un 5,59% requiere reparaciones, y un 3,73% son edificaciones obsoletas o en construcción, con un total de 161 edificaciones.

En Mariano Moreno, el 64,29% de las edificaciones están en buen estado, seguido de un 20,63% en estado regular. Las edificaciones en mal estado representan el 14,29%, mientras que el 0,79% requiere reparaciones y un 1,59% son obsoletas o están en construcción, sumando un total de 126 edificaciones.

La parroquia de Remigio Crespo Toral muestra que el 71,88% de sus edificaciones están en buen estado. El 18,75% está en estado regular y el 6,25% en mal estado. Un 3,13% requiere reparaciones, mientras que otro 3,13% son edificaciones obsoletas. Además, un significativo 14,06% está en construcción, con un total de 64 edificaciones.

Tabla 19: Estado de la edificación Cabeceras Parroquiales

CABECERAS PARROQUIALES	BUE NO	%	REGULAR	%	MAL O	%	A REPARAR	%	OBSOLETO	%	EN CONSTRUCCIÓN	%	TOTAL	%
Daniel Córdova	89	61,81	32	22,22	17	11,81	6	4,2	3	2,1	3	2,1	144	100
Jadán	108	67,08	28	17,39	16	9,94	9	5,6	6	3,7	6	3,7	161	100
Mariano Moreno	81	64,29	26	20,63	18	14,29	1	0,8	2	1,6	2	1,6	126	100
Remigio Crespo Toral	46	71,88	12	18,75	4	6,25	2	3,1	2	3,1	9	1,4	64	100
San Juan	138	50,55	82	30,04	37	13,55	16	5,9	10	3,7	6	2,2	273	100
Zhídmad	45	50	31	34,44	13	14,44	1	1,1	2	2,2	3	3,3	90	100
Luis Cordero Vega	48	61,54	16	20,51	8	10,26	6	7,7	2	2,6	2	2,6	78	100
Simón Bolívar	44	67,69	9	13,85	7	10,77	5	7,7	4	6,2	9	1,4	65	100

Fuente: GAD Municipal de Gualaico. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

En San Juan, el 50,55% de las edificaciones están en buen estado, mientras que el 30,04% se encuentran en estado regular. Un 13,55% de las edificaciones están en mal estado y el 5,86% requieren reparaciones. El 3,66% de las edificaciones están obsoletas y el 2,20% están en construcción, sumando un total de 273 edificaciones.

En Zhídmad, el 50,00% de las edificaciones están en buen estado, seguido de un 34,44% en estado regular. El 14,44% de las edificaciones están en mal

estado, el 1,11% requiere reparaciones y el 2,22% es considerado obsoleto. Además, el 3,33% está en construcción, abarcando un total de 90 edificaciones.

En Luis Cordero Vega, el 61,54% de las edificaciones están en buen estado y el 20,51% en estado regular. Un 10,26% está en mal estado, mientras que el 7,69% requiere reparaciones. El 2,56% de las edificaciones son obsoletas y el mismo porcentaje está en construcción, con un total de 78 edificaciones.

Ilustración 6: Estado de la edificación Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Finalmente, en Simón Bolívar, el 67,69% de las edificaciones están en buen estado, el 13,85% en estado regular y el 10,77% en mal estado. Un 7,69% requiere reparaciones, el 6,15% es obsoleto, y el 13,85% está en construcción, abarcando un total de 65 edificaciones.

Este análisis permite observar las diferencias en el estado de las edificaciones en cada cabecera parroquial, destacándose algunas como Remigio Crespo Toral y San Juan con niveles más altos de edificaciones en construcción y en mal estado. Si necesitas más detalles o alguna gráfica adicional, no dudes en pedírmelo.

Como un dato de contraste, el Censo 2022, sobre la vivienda y su estado presenta los siguientes datos:

Los datos de vivienda de la parroquia Gualaceo (Cabecera Cantonal) presentan un panorama claro en cuanto a las condiciones habitacionales. En total, hay 6.404 viviendas particulares. Del total de viviendas, se destaca un déficit habitacional cualitativo del 33,4%, lo que indica que un tercio de las viviendas tiene deficiencias en su calidad, ya sea por problemas estructurales, falta de servicios básicos o materiales inadecuados.

En cuanto al déficit habitacional cuantitativo, que mide la insuficiencia de viviendas disponibles, el porcentaje es del 8,9%, lo que refleja la falta de nuevas viviendas para satisfacer las necesidades de la población.

Analizando el déficit habitacional cualitativo por área, en la zona urbana el déficit alcanza el 28,0%, mientras que en la rural es considerablemente mayor, llegando al 43,0%, lo que muestra mayores carencias en la calidad de las viviendas rurales.

Por otro lado, el déficit habitacional cuantitativo por área revela que en la zona urbana el déficit es del 4,8%, mientras que en la zona rural este porcentaje asciende al 16,1%, evidenciando una mayor necesidad de nuevas viviendas en áreas rurales.

Este análisis refleja que, si bien el déficit habitacional cualitativo es un problema en toda la parroquia, es particularmente más grave en las zonas rurales tanto en calidad como en cantidad de viviendas.

En Daniel Córdova Toral, hay un total de 480 viviendas particulares. El déficit habitacional cualitativo asciende al 53,5%, lo que indica una

preocupación importante respecto a la calidad de las viviendas. Además, el déficit habitacional cuantitativo es del 21,0%, lo que refleja una insuficiencia en la cantidad de viviendas. En la zona rural, este déficit cualitativo alcanza el 53,5%, mientras que el déficit cuantitativo es también del 21,0%.

En Jadán, se registran 1.273 viviendas particulares, con un déficit habitacional cualitativo del 46,5%. Por otro lado, el déficit habitacional cuantitativo es del 26,4%, reflejando necesidades tanto en calidad como en cantidad de viviendas. El déficit cualitativo y cuantitativo en el área rural es exactamente el mismo que los totales de la parroquia, 46,5% y 26,4% respectivamente.

En la parroquia de Luis Cordero Vega, con 766 viviendas particulares, el déficit habitacional cualitativo es del 43,9%. En cuanto al déficit habitacional cuantitativo, este se sitúa en un 16,3%. Nuevamente, el área rural refleja estos mismos porcentajes, con un 43,9% de déficit cualitativo y un 16,3% de déficit cuantitativo.

En Mariano Moreno, hay un total de 740 viviendas particulares. El déficit habitacional cualitativo es del 48,9%, lo que indica casi la mitad de las viviendas en condiciones inadecuadas, mientras que el déficit cuantitativo es del 17,2%, reflejando una necesidad adicional en la oferta de viviendas. Los porcentajes para la zona rural coinciden con estos valores.

En Remigio Crespo Toral, el total de viviendas particulares es de 417, y se observa un déficit habitacional cualitativo del 43,2%. Además, el déficit habitacional cuantitativo es del 19,7%, siendo ambas cifras iguales para el área rural.

En San Juan, con 1.264 viviendas particulares, el déficit habitacional cualitativo es del 43,4%, y el déficit cuantitativo es significativamente mayor al 37,1%, reflejando una alta necesidad de nuevas viviendas. Estas cifras también se aplican al área rural.

Para Simón Bolívar, que cuenta con 242 viviendas particulares, el déficit habitacional cualitativo alcanza el 38,8%, mientras que el déficit cuantitativo es del 27,7%. Estos datos se mantienen para el área rural.

Finalmente, en Zhímad, hay 849 viviendas particulares. El déficit habitacional cualitativo es del 47,7%, y el déficit cuantitativo es del 29,9%, lo que refleja un panorama preocupante en cuanto a las necesidades habitacionales en esta parroquia. Las mismas cifras se aplican al área rural.

Esta información revela que la mayoría de las parroquias rurales presentan importantes déficits tanto en la calidad como en la cantidad de sus viviendas, con especial énfasis en las zonas rurales, donde los porcentajes suelen ser más altos.

1.3 Análisis de los sistemas públicos de soporte.

1.3.1 Sistema de equipamientos sociales y servicios.

Los equipamientos urbanos comprenden una variedad de áreas y servicios esenciales que se ofrecen a la población de una región para satisfacer sus necesidades. Estos equipamientos son cruciales para proporcionar confort tanto a los residentes estables como a los visitantes temporales, y son fundamentales para el desarrollo económico, social y cultural de las comunidades. Para ser efectivos, estos equipamientos deben estar distribuidos de manera estratégica y se clasifican en servicios sociales y públicos. Como edificaciones y espacios de uso público, su construcción, mantenimiento y funcionamiento están regulados por la ley, específicamente por lo estipulado en el COOTAD.

Este código asigna al gobierno autónomo descentralizado municipal la responsabilidad exclusiva de planificar, construir y mantener la infraestructura y los equipamientos en los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo. Además, bajo autorización del ente rector de la política pública y mediante convenios, los gobiernos municipales pueden también construir y mantener infraestructuras de

salud y educación dentro de su jurisdicción territorial. Asimismo, se establece que los gobiernos municipales deben proporcionar servicios que satisfagan las necesidades colectivas, como la gestión de víveres, servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios, en áreas donde no exista una reserva legal explícita para otros niveles de gobierno.

1.3.1.1 Equipamientos de servicios sociales.

Para la desagregación de este tipo de equipamientos tenemos la siguiente subdivisión:

Tabla 20: Tipo de equipamientos

Tipo	Descripción
Educación	Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
Salud	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
Deportes y recreación	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas.
Socio asistencial	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
Cívico cultural	Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
Culto	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos

Fuente: Equipo Consultor

1.3.1.1.1 Educación.

Según las bases de datos del Ministerio de Educación del Ecuador, el cantón cuenta con una infraestructura educativa distribuida a lo largo del centro cantonal y sus ocho parroquias. A nivel cantonal existen 48 instituciones educativas formales, en su mayoría de sostenimiento fiscal.

En Gualaceo Urbano, la mayor parte de las instituciones son fiscales con 16 unidades, 323 docentes y 6441 estudiantes, resultando en una proporción de 20 estudiantes por docente. Además, hay una institución fiscomisional con 7 docentes y 35 estudiantes (proporción de 5), y cinco instituciones particulares con 73 docentes y 1314 estudiantes, lo que da una proporción de 18 estudiantes por docente.

Tabla 21: Instituciones educativas por parroquia

PARROQUIA	TIPO DE UNIDAD EDUCATIVA	No. INSTITUCIONES	No. DE DOCENTES	No. ESTUDIANTES	PROPORCIÓN ESTUDIANTES / DOCENTE
Gualaceo Urbano	Fiscales	16	323	6441	20
	Fiscomisionales	1	7	35	5
	Particulares	5	73	1314	18
Daniel Córdova	Fiscales	1	12	196	16
Jadán	Fiscales	5	51	959	19
Luis Cordero	Fiscales	1	3	48	16
Mariano Moreno	Fiscales	6	17	212	12
Remigio Crespo	Fiscales	2	3	31	10
San Juan	Fiscales	4	68	1152	17
Simón Bolívar	Fiscales	2	4	63	16
Zhímad	Fiscales	5	25	417	17

TOTAL	48	586	10868	19
--------------	----	-----	-------	----

Fuente: Registros administrativos 2023-2024. MINEDUC
Elaboración: Equipo consultor

En Daniel Córdova, existe una única institución fiscal con 12 docentes y 196 estudiantes, resultando en una proporción de 16 estudiantes por docente. Jadán tiene cinco instituciones fiscales con 51 docentes y 959 estudiantes, con una proporción de 19 estudiantes por docente.

Luis Cordero cuenta con una institución fiscal con 3 docentes y 48 estudiantes, lo que da una proporción de 16 estudiantes por docente. En Mariano Moreno, hay seis instituciones fiscales con 17 docentes y 212 estudiantes, con una proporción de 12 estudiantes por docente. Remigio Crespo tiene dos instituciones fiscales con 31 docentes y 474 estudiantes, resultando en una proporción de 15 estudiantes por docente.

San Juan muestra una proporción más alta de estudiantes por docente con cuatro instituciones fiscales, 68 docentes y 1152 estudiantes, dando una proporción de 17 estudiantes por docente. Simón Bolívar tiene dos instituciones fiscales con 25 docentes y 417 estudiantes, con una proporción de 17 estudiantes por docente. Finalmente, en Zhímad hay una única institución fiscal con 6 docentes y 147 estudiantes, resultando en una proporción de 25 estudiantes por docente.

Respecto a la cobertura, para establecer déficit o superávit se utilizarán los siguientes indicadores:

- Superficie de terreno: 1,0 m²/ habitante.
- Superficie de construcción: 0,30 m² / habitante.
- Superficie de construcción: 6 m² / alumno.
- Superficie de terreno: 12 m² / alumno
- Radio de cobertura: 1000 m

Tomando en cuenta los datos y proyecciones realizadas en el PUGS 2021 hasta el año 2032, se pueden observar que no respecto a la superficie de terreno por habitante, el déficit es inexistente para la cabecera cantonal y todas las parroquias rurales (**Tabla 22**). No obstante, respecto a superficie de construcción encontramos un déficit en la parroquia de Jadán de 0.36 m²/hab.

Tabla 22: Establecimiento del déficit / superávit. Establecimientos educativos.

Parroquia	Población actual (2020)	Superficie terreno (m ²)	Norma adoptada m ² /hab	Situación actual m ² /hab	Déficit/superávit (actual)	Población proyectada (2037)	Déficit/superávit (2032)
Gualaceo	15502	50193,81	1	3,24	34691,81	17546	32647,81
Daniel Córdova	296	3193	1	10,79	2897	335	2858
Jadán	401	2938,32	1	7,33	2537,32	454	2484,32
Mariano Moreno	277	5299,63	1	19,13	5022,63	314	4985,63
Remigio Crespo Toral	170	1484,72	1	8,73	1314,72	192	1292,72
San Juan	667	4419,7	1	6,63	3752,7	756	3663,7
Zhímad	227	6416,8	1	28,27	6189,8	248	6157,8
Luis Cordero Vega	160	2933,06	1	18,33	2773,06	181	2752,06
Simón Bolívar	221	2446,36	1	11,07	2225,36	250	2196,36

Fuente: Adaptado del PUGS Gualaceo, 2021
Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 23: SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m²) / HABITANTE

Parroquia	Población actual (2020)	Superficie construcción (m ²)	Norma adoptada m ² /hab	Situación actual m ² /hab	Déficit/superávit (actual)	Población proyectada (2032)	Déficit/superávit (2032)
Gualaceo	15502	14417,83	0,5	0,91	6426,83	17546	5404,83
Daniel Córdova	296	642,74	0,5	2,17	494,74	335	475,24
Jadán	401	143,35	0,5	0,36	-57,15	454	-83,65
Mariano Moreno	277	1266,28	0,5	4,57	1127,78	314	1109,28
Remigio Crespo Toral	170	393,75	0,5	2,32	208,75	192	297,75
San Juan	667	1237,2	0,5	1,85	903,7	756	859,2
Zhídmad	227	917,32	0,5	4,04	988,32	257	788,82
Luis Cordero Vega	160	1144,78	0,5	7,15	1064,78	181	1054,28
Simón Bolívar	221	392	0,5	1,77	171	250	267

Fuente: Adaptado del PUGS Gualaceo, 2021
Elaboración: Equipo Consultor

Haciendo este mismo tipo de análisis para la superficie de construcción y de terreno por alumno, se ha actualizado la información al 2024 y se han obtenido los siguientes resultados:

Tabla 24: Análisis de Superficie de Construcción y Terreno por Alumno en Equipamientos Educativos por Parroquia

Parroquia	N° alumnos	Superficie construcción (m ²)	Situación actual m ² /alum (const)	Déficit/superávit m ² / alum (const)	Superficie terreno (m ²)	Situación actual m ² /alum (terreno)	Déficit/superávit m ² /alum (terreno)
Gualaceo	6441	14417,83	2,24	-3,76	50193,81	7,79	-4,21
Daniel Córdova	196	642,74	3,28	-2,72	3193	16,29	4,29
Jadán	959	143,35	0,15	-5,85	2938,32	3,06	-8,94
Mariano Moreno	212	1266,28	5,97	-0,03	5299,63	25,00	13,00
Remigio Crespo Toral	31	393,75	12,70	6,70	1484,72	47,89	35,89
San Juan	1152	1237,2	1,07	-4,93	4419,7	3,84	-8,16
Zhídmad	417	917,32	2,20	-3,80	6416,8	15,39	3,39
Luis Cordero Vega	48	1144,78	23,85	17,85	2933,06	61,11	49,11
Simón Bolívar	63	392	6,22	0,22	2446,36	38,83	26,83

Fuente: Registros administrativos 2023-2024. MINEDUC
Elaboración: Equipo Consultor

De acuerdo a un análisis detallado de los equipamientos educativos en términos de superficie de construcción y terreno disponibles por alumno en varias parroquias. Los indicadores de referencia son una superficie de construcción ideal de 6 m² por alumno y una superficie de terreno ideal de 12 m² por alumno.

Gualaceo, con 6441 alumnos, dispone de una superficie de construcción de 14417.83 m², lo que se traduce en 2.24 m² por alumno. Esto está por debajo del ideal de 6 m² por alumno, resultando en un déficit de -3.76 m² por alumno. En términos de terreno, tiene 50193.81 m² disponibles, lo que equivale a 7.79 m² por alumno, nuevamente por debajo del ideal, con un déficit de -4.21 m² por alumno.

La parroquia Daniel Córdova tiene cuenta con 3.28 m² por alumno, aunque esto está por debajo del ideal de 6 m², el déficit es menor que en Gualaceo, con -2.72 m² por alumno. La superficie de terreno es de 3193 m², equivalente a 16.29 m² por alumno, lo que está por encima del ideal de 12 m², resultando en un superávit de 4.29 m² por alumno.

En Jadán, se llega apenas a 0.15 m² por alumno, significativamente por debajo del ideal de 6 m², con un gran déficit de -5.85 m² por alumno. De igual manera, la superficie de construcción es de 3.06 m² por alumno, también muy por debajo del ideal de 12 m², con un déficit de -8.94 m² por alumno.

La parroquia de Mariano Moreno, con 212 alumnos, cuenta con 5.97 m² por alumno, muy cercano al ideal de 6 m², con un déficit mínimo de -0.03 m² por alumno. La superficie de terreno es de 5299.63 m², dando 25 m² por alumno, muy por encima del ideal de 12 m², con un superávit de 13 m² por alumno.

Remigio Crespo Toral tiene 12.70 m² de construcción por alumno, muy por encima del ideal de 6 m², resultando en un superávit de 6.70 m² por alumno. La superficie de terreno es de 1484.72 m², lo que da 47.89 m² por alumno, también muy por encima del ideal de 12 m²; algo similar pasa en Luis Cordero Vega con 23.85 m² y 49.11 m² respectivamente.

San Juan, con 1152 alumnos, tiene una superficie de construcción de 1237.2 m², lo que da 1.07 m² por alumno, significativamente por debajo del ideal de 6 m². La superficie de terreno es de 4419.7 m², lo que da 3.83 m² por alumno, con un déficit de -8.17 m² por alumno.

Zhímad tiene 417 alumnos con una superficie de construcción de 917.32 m², lo que da 2.20 m² por alumno, también por debajo del ideal de 6 m², con un déficit de -3.80 m² por alumno. La superficie de terreno es de 6416.8 m², lo que da 15.38 m² por alumno, por encima del ideal de 12 m², resultando en un superávit de 3.38 m² por alumno.

Simón Bolívar, con 63 alumnos, tiene una superficie de construcción de 392 m², lo que da 6.22 m² por alumno, resultando en un superávit de 0.22 m² por alumno. La superficie de terreno es de 2446.36 m², lo que da 38.83 m² por alumno, con un superávit de 26.83 m² por alumno.

En resumen, parroquias como Daniel Córdova, Mariano Moreno, Remigio Crespo Toral, Luis Cordero Vega, y Simón Bolívar tienen un superávit significativo en términos de superficie de construcción y terreno por alumno, cumpliendo o superando los estándares ideales. Sin embargo, parroquias como Gualaceo, Jadán, y San Juan presentan déficits considerables en ambas métricas, indicando la necesidad de una mayor inversión en infraestructura educativa para alcanzar los estándares recomendados y asegurar un entorno educativo adecuado para los estudiantes.

1.3.1.1.2 Salud.

Los establecimientos de salud son esenciales para proporcionar atención médica de calidad y calidez. Cumplir adecuadamente con la atención a los usuarios implica consideraciones técnicas, tecnológicas, administrativas y éticas, manteniéndose estas exigencias en todas las situaciones y momentos. Según el artículo 1 del Acuerdo Ministerial N° 5212 (2015), "TIPOLOGÍA SUSTITUTIVA PARA HOMOLOGAR LOS ESTABLECIMIENTOS DE SALUD POR NIVELES DE ATENCIÓN Y SERVICIOS DE APOYO DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD", los establecimientos del Sistema Nacional de Salud se clasifican por Niveles de Atención y según su Capacidad Resolutiva, detallándose de la siguiente manera:

- Primer nivel de atención.

- Segundo nivel de atención.
- Tercer nivel de atención.
- Cuarto nivel de atención.
- Servicios de Apoyo, transversales a los Niveles de Atención.

El cantón Gualaceo cuenta con un total de 20 instalaciones de atención sanitaria. De estas, 12 son gestionadas por el Ministerio de Salud Pública (MSP), 5 por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), 2 por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Gualaceo y 1 es de carácter privado. Según la clasificación del MSP, los Centros de Salud Tipo A ofrecen servicios de medicina general y/o familiar, odontología, obstetricia, toma de muestras y farmacia. Estos centros están distribuidos en 7 de las 8 parroquias del cantón; solo la parroquia Simón Bolívar no cuenta con este servicio. Además, el IESS proporciona atención con Puestos de Salud Nivel 1 en 5 parroquias.

El cantón tiene una población de 43,188 habitantes y dispone de un Hospital Básico (Moreno Vásquez), que tiene 48 años de antigüedad y presenta deficiencias tanto estructurales como en los servicios que ofrece.

Tabla 25: Equipamientos de Salud del Cantón

N.	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NIVEL DE ATENCIÓN	TIPOLOGÍA	PARROQUIA
1	Ambulancia ECU 911 (Hospital Básico MV Gualaceo)	MSP	Móvil	Ambulancia	Gualaceo
2	Ambulancia (Hospital Básico MV Gualaceo)	MSP	Móvil	Ambulancia	Gualaceo
3	Centro de salud Gualaceo	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Gualaceo
4	Daniel Córdova	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Daniel Córdova
5	Jadán	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Jadán
6	Luis Cordero	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Luis Cordero
7	Mariano Moreno	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Mariano Moreno
8	Remigio Crespo	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Remigio Crespo
9	San Juan	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	San Juan
10	Zhímad	MSP	Nivel 1	Centro de salud tipo A	Zhímad
11	Hospital Básico de Gualaceo - Moreno Vásquez	MSP	Nivel 2	Hospital Básico	Gualaceo
12	Centro Especializado para Tratamiento de Consumo Problemático de Drogas – CETAD	MSP	Nivel 3	Centros especializados	Gualaceo
13	Dispensario El Carmen 1	IESS	Nivel 1	Puesto de salud	Jadán
14	Dispensario Ganzhun	IESS	Nivel 1	Puesto de salud	Simón Bolívar
15	Dispensario Gordeleg	IESS	Nivel 1	Puesto de salud	Zhímad

16	Dispensario Pagran	IESS	Nivel 1	Puesto de salud	Daniel Córdova
17	Dispensario Uzhar	IESS	Nivel 1	Puesto de salud	San Juan
18	Ambulancia (Cuerpo de Bomberos De Gualaceo)	GAD	Móvil	Ambulancia	Gualaceo
19	GAD Municipal Del Cantón Gualaceo	GAD	Nivel 1	Consultorio general	Gualaceo
20	Comunidad De Dominicas de la Inmaculada Concepción Unidad Educativa Sto. Domingo de Guzmán	ONG	Nivel 1	Consultorio general	Gualaceo

Fuente: GAD Geosalud 3.5.1. Ministerio de Salud pública. 2023
Elaboración: Equipo Consultor

Para el análisis de la cobertura haremos la diferenciación entre los centros de salud tipo A y el Hospital Básico, que tendrán sus características diferenciadas.

1.3.1.1.2.1 Centros de Salud tipo A.

Estas unidades de salud se encuentran en la ciudad de Gualaceo (1 unidad) y en las cabeceras parroquiales, ofreciendo servicios de admisión, estadística, farmacia, procedimientos, medicina general y odontología. El horario de atención es de 08h00 a 17h00, satisfaciendo la demanda de la población de las áreas rurales, conforme al indicador base establecido por el Ministerio de Salud, que toma como referencia para la implementación de un Centro de Salud tipo A una población de 10,000 habitantes

1.3.1.1.2.2 Hospital Básico.

Para determinar el déficit o superávit de este equipamiento, se han adoptado los siguientes indicadores:

- 2.7 camas por cada 1000 habitantes (Organización Mundial de la Salud - OMS).

- 2 camas por cada 1000 habitantes (Anuario de Estadísticas Hospitalarias - Camas 2011-2016).
- Superficie de construcción: 60 m² por cama (Guía de Planificación Socio Espacial CONADE-ILDIS-CAF, 1982).

Para el análisis específico, si bien usaremos la proyección para el año 2032, tomaremos la información del censo 2022 para actualizar la situación actual, ya que la población al año 2022 es menor a la proyectada. De esta manera se puede observar que el déficit respecto al número de camas es menor, bajando de 74 en el 2021 a 61 en la actualización. La relación respecto a los m² por habitante se mantiene.

Tabla 26: Establecimiento del déficit / superávit. Hospital Moreno Vásquez

Año	Población	N° camas actuales	2 camas / 1000 hab	Índice camas / 1000 hab	Déficit N° camas / 1000 hab	Indicador m ² /cama	m ² cama actual	Déficit / Superávit
2022	43188	25	86	0,58	-61	60	71.69	11.69
2032	45975	25	112	0,45	-87			

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

1.3.1.1.3 Deportes y recreación.

Se consideran parte de esta categoría los espacios dedicados a la práctica deportiva, recreación, esparcimiento y exhibición de espectáculos, tales como estadios, coliseos, canchas deportivas, polideportivos, etc.

1.3.1.1.3.1 Coliseo

El Coliseo Raúl Vaca Carbo está ubicado en el Sector de Planeamiento 03 (Coliseo), en la intersección de las calles Los Cañaverales y Vicente Peña Reyes. El predio tiene una superficie total de 4467.31 m², con una edificación de 1364.72 m² en una sola planta. Este establecimiento cuenta con áreas deportivas tanto cubiertas como al aire libre.

1.3.1.1.3.2 Estadio

El Estadio Gerardo León Pozo se encuentra en el Sector de Planeamiento 04 (La Pirámide), en la manzana formada por las calles Luis F. Encalada, Circunvalación, José David Lituma y del Obrero. El predio abarca una superficie total de 24726.39 m², con una edificación de 190.08 m². Cuenta con una cancha de fútbol reglamentaria, espacios complementarios, vestidores, graderíos y áreas deportivas exteriores.

El Estadio Belén (cancha de fútbol) está situado en el Sector de Planeamiento 08 (San Francisco), en la intersección de las calles Paseo Bolívar y Los Cipreses. El predio tiene una superficie total de 10675.73 m². Este espacio deportivo no cuenta con áreas complementarias que faciliten una práctica deportiva adecuada.

1.3.1.1.3.3 Pista de bicicross

La pista de bicicross se encuentra en el Sector de Planeamiento 09 (Concha Acústica), en la vía que conduce a Guazhalán, junto a la plaza de rastro. El predio tiene una superficie total de 7386.92 m², con una superficie edificada de 946.11 m². Este espacio deportivo está subutilizado debido a la falta de obras concluidas.

1.3.1.1.3.4 Canchas de uso múltiple

Las canchas de uso múltiple están distribuidas por todo el territorio cantonal, tanto en áreas urbanas como rurales.

1.3.1.1.3.5 Establecimiento del déficit

Para determinar el déficit o superávit, se han adoptado los siguientes indicadores:

- Superficie de terreno: 2,00 m²/habitante (complejos deportivos).
- Superficie de terreno: 1,00 m²/habitante (canchas de uso múltiple).

Para el análisis particular se ha considerado los datos y proyección establecidos en el PUGS 2021, donde se muestran los siguientes resultados:

Tabla 27: Establecimiento del déficit / superávit. Equipamientos recreativos

PARROQUIA	POBLACIÓN ACTUAL (2020)	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	NORMA ADOPTADA m ² /hab	SITUACIÓN ACTUAL m ² /hab	DÉFICIT/SUPERÁVIT (Actual)	POBLACIÓN PROYECTADA (2032)	DÉFICIT/SUPERÁVIT (2032)
Gualaceo	15502	74286.71	2.00	4.79	43282.71	17546	39194.71
Daniel Córdova	296	936.98	1.00	3.17	640.98	335	601.98
Jadán	401	663.95	1.00	1.66	262.95	454	205.96
Mariano Moreno	277	670.79	1.00	2.42	393.79	314	356.79
Remigio Crespo Toral	170	3221.20	1.00	18.95	3051.20	192	3029.20
San Juan	667	2586.85	1.00	3.88	1919.85	756	1830.85
Zhídmad	227	1843.62	1.00	8.12	1616.62	257	1586.62
Luis Cordero Vega	160	486.96	1.00	3.04	326.96	181	305.96
Simón Bolívar	221	1310.25	1.00	5.93	1089.25	250	1060.25

Fuente: Adaptado del PUGS Gualaceo, 2021

Elaboración: Equipo Consultor

Remigio Crespo Toral es la parroquia con el mayor superávit, con 18.95 m²/hab en la situación actual y un superávit de 3051.20 m², proyectando un superávit de 3029.20 m² para 2032. Zhídmad también muestra un superávit significativo con 8.12 m²/hab y un superávit de 1616.62 m², proyectando 1586.62 m² para 2032. Ambas parroquias están bien

equipadas para satisfacer las necesidades deportivas de su población actual y futura.

Gualaceo y Simón Bolívar presentan un superávit moderado. Gualaceo tiene 4.79 m²/hab en la situación actual y un superávit de 43282.71 m², proyectando un superávit de 39194.71 m² para 2032. Simón Bolívar cuenta con 5.93 m²/hab y un superávit de 1089.25 m², proyectando 1060.25 m² para 2032. Estas parroquias disponen de suficientes espacios deportivos para atender a su población, aunque el crecimiento futuro requerirá monitoreo.

San Juan y Mariano Moreno presentan un superávit adecuado. San Juan, con 3.88 m²/hab y un superávit de 1919.85 m², proyecta 1830.85 m² para 2032. Mariano Moreno tiene 2.42 m²/hab y un superávit de 393.79 m², proyectando 356.79 m² para 2032. Ambas parroquias tienen una infraestructura deportiva que cumple con las necesidades actuales y futuras, aunque con menor margen comparado con las parroquias anteriores.

Daniel Córdova y Luis Cordero Vega tienen superávits más modestos. Daniel Córdova cuenta con 3.17 m²/hab y un superávit de 640.98 m², proyectando 601.98 m² para 2032. Luis Cordero Vega, con 3.04 m²/hab y un superávit de 326.96 m², proyecta 305.96 m² para 2032. Estas parroquias deben planificar cuidadosamente el crecimiento poblacional para mantener sus niveles de superávit.

Jadán muestra el menor superávit, con 1.66 m²/hab en la situación actual y un superávit de 262.95 m², proyectando 205.96 m² para 2032. Aunque tiene un superávit, es el más bajo entre las parroquias, indicando la necesidad de posibles mejoras para asegurar un servicio adecuado a la población.

1.3.1.2 Equipamientos de servicios públicos

Este tipo de equipamientos son aquellos en principio permiten el desarrollo de actividades de gestión pública y las destinadas al mantenimiento del territorio y sus estructuras se clasifican en las siguientes categorías:

Tabla 28: Tipos de equipamiento de servicio público

Equipamiento	Descripción
Aprovisionamiento	Incluye servicios relacionados con el suministro, tales como mercados, ferias, mataderos y plazas de rastros.
Servicios funerarios	Áreas, edificios e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos.
Transporte	Equipamiento de servicio público con edificios e instalaciones para la movilidad de personas, bienes y servicios mediante diversos medios de transporte, tanto públicos como privados.
Seguridad ciudadana	Áreas, edificios e instalaciones destinadas a la seguridad y protección civil.
Instalaciones de infraestructura	Instalaciones necesarias para asegurar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas, incluyendo edificios e instalaciones para servicios básicos.
Servicios de la administración pública	Áreas, edificios e instalaciones dedicadas a las funciones administrativas en todos los niveles del Estado.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Esta clasificación abarca una amplia gama de servicios esenciales para la gestión y el mantenimiento eficaz de las áreas urbanas y rurales.

1.3.1.2.1 Aprovisionamiento

El abastecimiento es una actividad orientada a satisfacer las necesidades de consumo de una unidad económica, como una familia o una comunidad. Los sistemas de abastecimiento y distribución de alimentos son combinaciones complejas que integran diversas actividades, funciones y relaciones. Estas incluyen la producción, manipulación, almacenamiento, transporte, procesamiento, embalaje, ventas al por mayor y al por menor,

entre otras. Todo este proceso es esencial para asegurar que la población pueda acceder a los alimentos necesarios para su subsistencia y bienestar.

A nivel cantonal, se han identificado cinco establecimientos destinados al aprovisionamiento, distribuidos de la siguiente manera:

- Mercados: Hay dos unidades en la ciudad de Gualaceo y una unidad en la parroquia Daniel Córdova Toral.
- Camal: Existe una unidad en la ciudad de Gualaceo.
- Plaza de rastro o feria de ganado: Hay una unidad en la ciudad de Gualaceo

1.3.1.2.1.1 Mercados

Respecto al cálculo de déficit o superávit se han considerado pertinente los indicadores establecidos en el PUGS (2020), no obstante, se ha visto necesaria la actualización de los datos de población al 2022. Teniendo como indicador 6 m² por puesto y 1 puesto por cada 125 habitantes los resultados son los siguientes:

Tabla 29: Establecimiento del déficit / superávit. Mercados

PARROQUIA	Nº DE PUESTOS	POBLACIÓN ACTUAL (2022)	SITUACIÓN ACTUAL (1p/125 hab)	POBLACIÓN PROYECTADA (2032)	SITUACIÓN PROYECTADA (1p/125 hab)
Gualaceo	507	22.019	2,88	24.924	2,54
Daniel Córdova	17	1.552	1,37	1.757	1,21

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. INEC 2022.

Elaboración: Equipo Consultor

En Gualaceo, actualmente hay 2,88 puestos de mercado por cada 125 habitantes, lo que supera con creces el estándar de 1 puesto por cada 125 habitantes. Con la población proyectada para 2032, se espera que esta

relación disminuya ligeramente a 2,54 puestos por cada 125 habitantes, pero aún se mantendrá por encima del estándar. Esto indica que Gualaceo tiene una excelente capacidad de abastecimiento que debería seguir siendo adecuada incluso con el crecimiento poblacional. En Daniel Córdova, la situación actual muestra 1,37 puestos de mercado por cada 125 habitantes, también por encima del estándar de 1 puesto por cada 125 habitantes. Para 2032, con la población proyectada, esta relación disminuirá a 1,21 puestos por cada 125 habitantes, pero seguirá cumpliendo con el estándar, aunque con menos margen de seguridad que en Gualaceo.

1.3.1.2.1.2 Camal

Un matadero o camal es una instalación industrial, ya sea estatal o privada, donde se llevan a cabo actividades de sacrificio de animales de granja. Estos animales son posteriormente procesados (despostados), almacenados y comercializados como carne u otros productos de origen animal. La ubicación, operación y los métodos empleados en un matadero varían según diversos factores, tales como la proximidad a los productores, la logística, la salud pública, la demanda del mercado y, en algunos casos, preceptos religiosos o morales.

El matadero de Gualaceo se encuentra ubicado en la cabecera cantonal, específicamente en el barrio San Francisco. En este establecimiento se llevan a cabo principalmente actividades de sacrificio y faenamiento de ganado bovino y porcino. Estas operaciones aseguran el suministro continuo de productos cárnicos para la comunidad local y las áreas circundantes.

El Camal Municipal está situado en el Sector de Planeamiento 09 (Concha Acústica), en la intersección de las calles 3 de Noviembre y Sor Filomena Becerra. El terreno tiene una superficie total de 5.286,13 m², sobre el cual se levanta una edificación de 971,62 m² de construcción, distribuida en un solo nivel. Para el cálculo de déficit o superávit se tomará como indicador

0,30 m2 por habitante, y dado que no ha cambiado desde el año 2021, actualmente está en 0.34 m2 por habitantes.

1.3.1.3 Servicios funerarios.

1.3.1.3.1 Cementerio

Los cementerios, aunque tradicionalmente asociados con el duelo y la tristeza, representan un equipamiento crucial que va más allá de ser simplemente el lugar destinado para el reposo de los muertos. Estos espacios físicos permiten a los vivos establecer un vínculo con la memoria de sus seres queridos, creando un lugar de conexión y recuerdo.

En el cantón, se han identificado un total de 11 establecimientos funerarios, específicamente cementerios, distribuidos de la siguiente manera:

- Ciudad de Gualaceo: 1 unidad
- Parroquia Luis Cordero Vega: 1 unidad
- Parroquia Remigio Crespo Toral: 1 unidad
- Parroquia Mariano Moreno: 1 unidad
- Parroquia Daniel Córdova Toral: 2 unidades
- Parroquia Zhídmad: 1 unidad
- Parroquia San Juan: 1 unidad
- Parroquia Jadán: 2 unidades
- Parroquia Simón Bolívar: 1 unidad

En la parroquia de Gualaceo, la población actual de 22,019 habitantes se enfrenta a una superficie de terreno de 13,356.1 m² destinada a cementerios. Con una norma adoptada de 1 m² por habitante, la situación

actual revela un déficit significativo, ya que sólo se cuenta con 0.6066 m² por habitante.

Tabla 30: Establecimiento del déficit / superávit. Cementerio

PARROQUIA	POBLACIÓN ACTUAL (2022)	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	NORMA ADOPTADA (m ² /hab)	SITUACIÓN ACTUAL (m ² /hab)
Gualaceo	22019	13356,1	1.00	0,60
Daniel Córdova	1552	1979,99	1.00	1,27
Jadán	4581	2205,07	1.00	0,48
Mariano Moreno	2513	2152,21	1.00	0,86
Remigio Crespo Toral	1380	3164,22	1.00	2,30
San Juan	4696	3095,19	1.00	0,66
Zhídmad	3045	1334,15	1.00	0,44
Luis Cordero Vega	2670	363,22	1.00	0,14
Simón Bolívar	732	2927,89	1.00	4,00

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. INEC, 2022

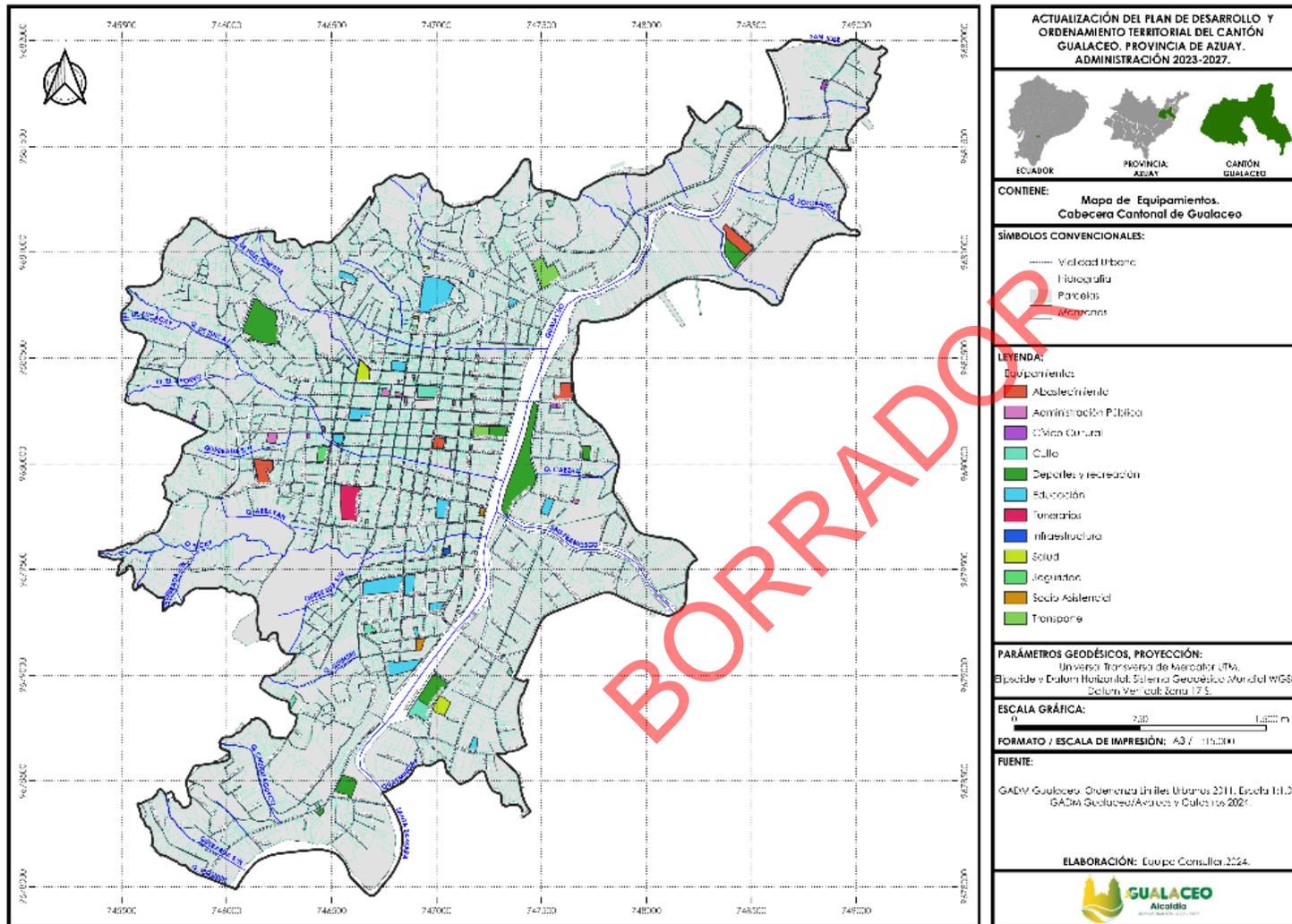
Elaboración: Equipo Consultor

En contraste, Daniel Córdova, con una población de 1,552 habitantes y una superficie de terreno de 1,979.99 m², supera la norma con 1.2757 m² por habitante, indicando un superávit de espacio. Por otro lado, la parroquia de Jadán, con 4,581 habitantes y 2,205.07 m² de terreno, se encuentra en una situación de déficit, disponiendo únicamente de 0.48 m² por habitante. Mariano Moreno también enfrenta un déficit con su población de 2513 habitantes y 2,152.21 m² de terreno, ofreciendo solo 0.86 m² por habitante. Sin embargo, Remigio Crespo Toral, con 1,380 habitantes y una superficie de 3,164.22 m², muestra un superávit considerable, proporcionando 2.30 m² por habitante, muy por encima de la norma.

La parroquia de San Juan, con 4696 habitantes y 3,095.19 m² de terreno, tiene una disponibilidad de 0.646 m² por habitante, lo que indica un déficit. Zhídmad, con una población de 3,045 habitantes y 1,334.15 m² de terreno, enfrenta una situación similar con solo 0.4381 m² por habitante. Luis Cordero Vega, con 2670 habitantes y una superficie de 363.22 m², también muestra un déficit significativo, ya que dispone de solo 0.14 m² por habitante. Por último, Simón Bolívar, con una población de 732 habitantes y 2,927.89 m² de terreno, cuenta con un superávit notable, proporcionando 4.00 m² por habitante.

BORRADOR

Mapa N° 14: Equipamientos de la cabecera Cantonal



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027.

CONTIENE: Mapa de Equipamientos, Cabecera Cantonal de Gualaceo

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

- Vialidad Urbana
- Topografía
- Parcelas
- Mediciones

LEYENDA:

- Equipamientos
- Abastecimiento
- Administración Pública
- Círculo Cultural
- Culle
- Deportes y recreación
- Educación
- Turísticas
- Infraestructura
- Salud
- Seguridad
- Socio Asistencial
- Transporte

PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
 Universal Transversa de Mercator (UTM),
 Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84,
 Datum Vertical: zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA:
 0 250 500 1.000 m

FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:15.000

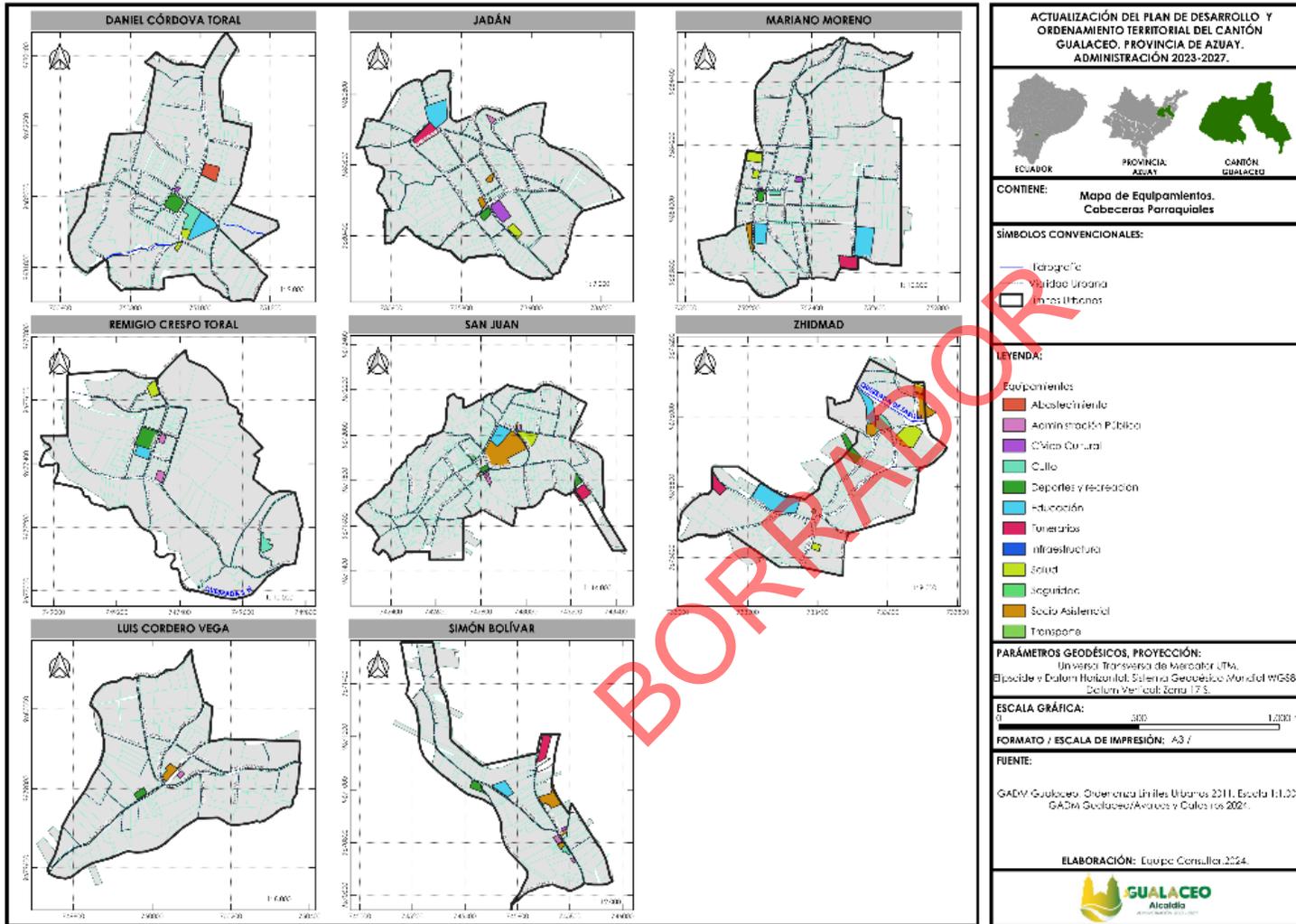
FUENTE:
 GADM Gualaceo, Ordenanza Linfiles Urbanos 2011, Escala 1:10.000
 GADM Gualaceo (Avenidas y Calles) 2021.

ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024.

GUALACEO
 Alcaldía

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 15: Equipamientos de la Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
 Elaboración: Equipo Consultor

1.3.2 Sistema de espacios libres y áreas verdes

Los espacios libres y áreas verdes comprenden todos aquellos espacios abiertos destinados al ornato, la preservación ambiental y diversas actividades relacionadas con la naturaleza. Dentro de esta categoría se incluyen parques infantiles, parques barriales, plazas y plazoletas. La distribución espacial de las áreas verdes se concentra principalmente en las cabeceras parroquiales y la cabecera cantonal.

1.3.2.1 Parques, plazas, áreas verdes

Para determinar el déficit o superávit de áreas verdes y espacios libres, se continúan adoptado los siguientes indicadores:

- Superficie de terreno de 5 m²/habitante: Este indicador considera el nivel de dispersión de los diferentes asentamientos a nivel cantonal, cuyas características son mayoritariamente rurales.
- Superficie de terreno de 9 m²/habitante: Según los estándares de la Organización Mundial de la Salud (OMS), este indicador es aplicable a centros consolidados como la ciudad de Gualaceo

En Gualaceo, con una población de 22,019 habitantes y una superficie de terreno de 105,381.28 m², la norma adoptada es de 9 m² por habitante. Sin embargo, la situación actual revela una disponibilidad de solo 4.79 m² por habitante, indicando un déficit significativo en relación con la norma establecida.

Daniel Córdova, con una población de 1,552 habitantes y una superficie de terreno de 2,419.97 m², tiene una norma de 5 m² por habitante. En este caso, la situación actual muestra una disponibilidad de 1.56 m² por habitante, lo que también representa un déficit en comparación con la norma. La parroquia de Jadán, con 4,581 habitantes y 1,797.41 m² de superficie, presenta una situación crítica con solo 0.39 m² por habitante frente a la norma de 5 m², subrayando un déficit significativo. Mariano Moreno, con 2,513 habitantes y 837.06 m² de superficie, muestra una

situación similar, disponiendo de solo 0.33 m² por habitante, nuevamente muy por debajo de la norma de 5 m².

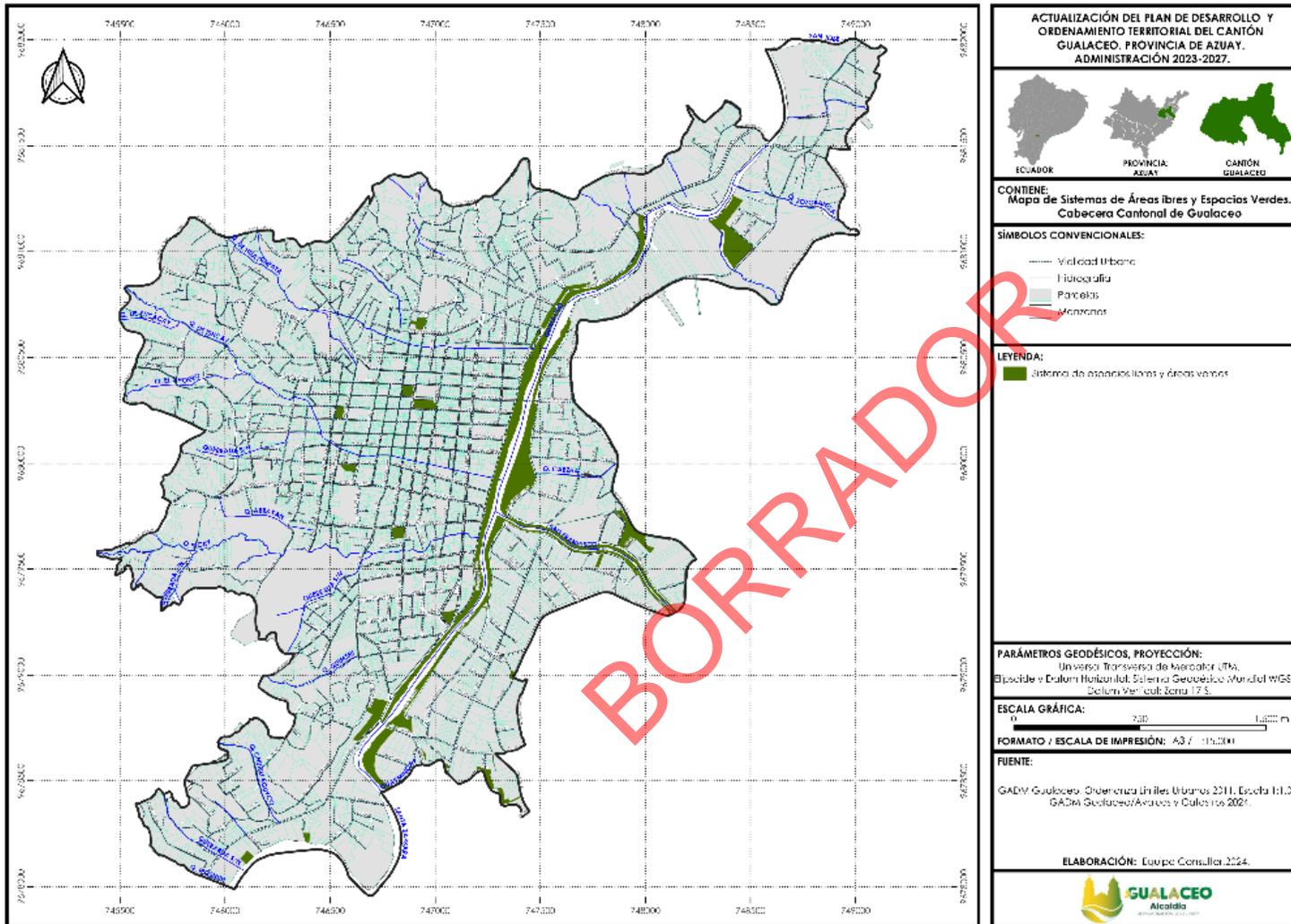
Tabla 31: Establecimiento del déficit / superávit. Espacios libres y áreas verdes

PARROQUIA	POBLACIÓN ACTUAL (2022)	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	NORMA ADOPTADA (m ² /hab)	SITUACIÓN ACTUAL (m ² /hab)	DÉFICIT/ SUPERÁVIT (Actual)
Gualaceo	22019	105381,28	9.00	4,79	-92789,72
Daniel Córdova	1552	2419,97	5.00	1,56	-5340,03
Jadán	4581	1797,41	5.00	0,39	-21107,59
Mariano Moreno	2513	837,06	5.00	0,33	-11727,94
Remigio Crespo Toral	1380	3221,2	5.00	2,33	-3678,8
San Juan	4696	1316,46	5.00	0,28	-22163,54
Zhímad	3045	916,32	5.00	0,30	-14308,68
Luis Cordero Vega	2670	844,24	5.00	0,32	-12505,76
Simón Bolívar	732	557,18	5.00	0,76	-3102,82

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

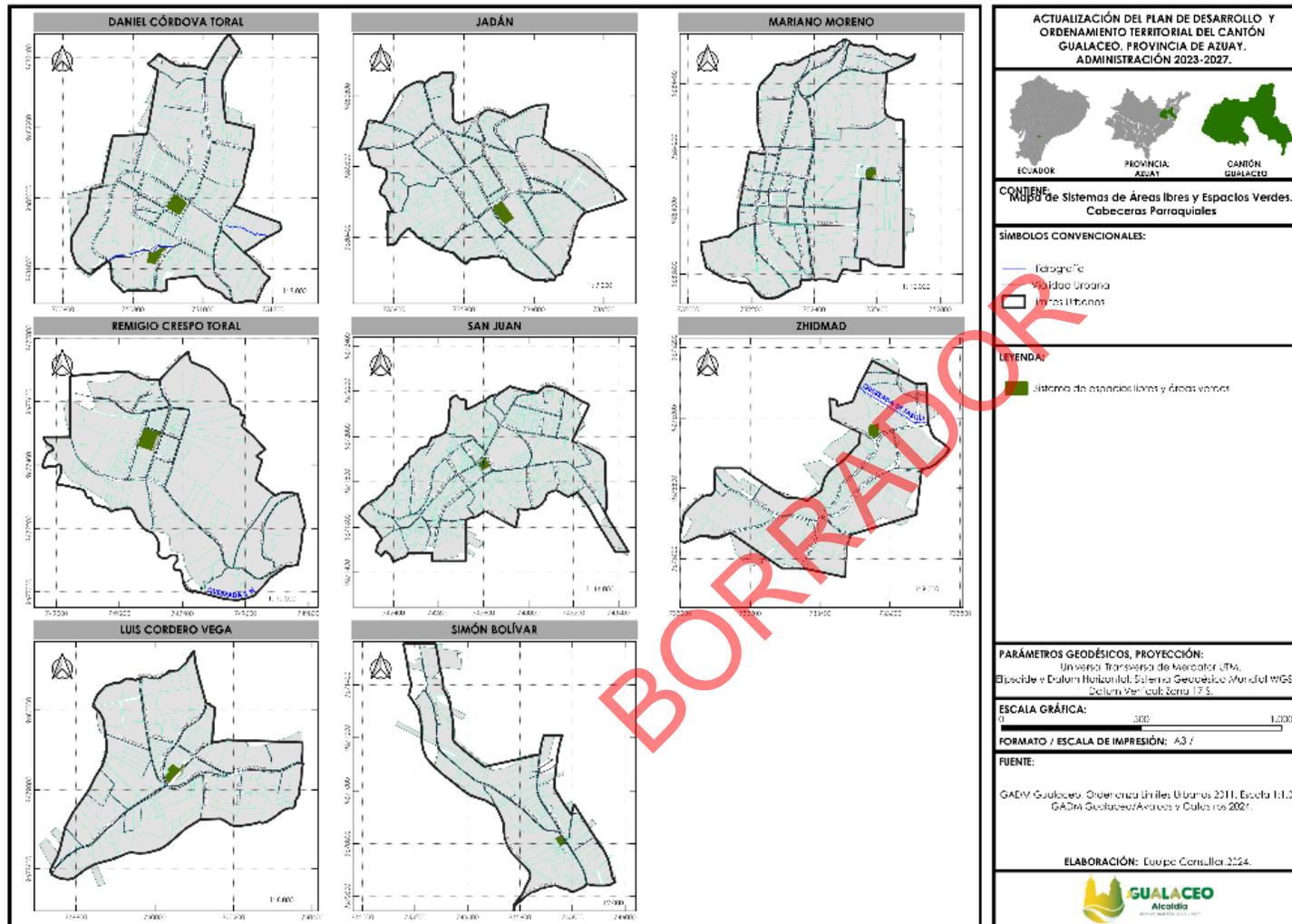
Remigio Crespo Toral, con una población de 1,380 habitantes y una superficie de 3,221.2 m², tiene una situación más favorable con 2.33 m² por habitante, aunque todavía por debajo de la norma adoptada de 5 m².

Mapa N° 16: Sistema de áreas verdes Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo. Jefatura de avalúos y catastros, 2024
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 17: Sistema de áreas verdes Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

San Juan, con 4,696 habitantes y 1,316.46 m² de superficie, presenta un déficit aún mayor, con solo 0.28 m² por habitante. Zhímad, con 3,045 habitantes y 916.32 m² de superficie, también se enfrenta a un déficit considerable, con una disponibilidad de solo 0.30 m² por habitante. Luis Cordero Vega, con 2,670 habitantes y 844.24 m² de superficie, dispone de 0.32 m² por habitante, lo que indica un déficit similar.

Finalmente, Simón Bolívar, con 732 habitantes y 557.18 m² de superficie, tiene una disponibilidad de 0.76 m² por habitante, también por debajo de la norma de 5 m².

Acorde a los datos presentados por el INEC, en el cantón Gualaceo, el índice de áreas verdes urbanas por habitante es de 14,57 m²/hab, lo cual se encuentra por debajo del promedio general de los cantones de la provincia de Azuay, pero sigue sobre los 9 m²/hab recomendados. El valor más elevado lo tiene el cantón Sigsig con 78,03 m²/hab, mientras que el valor más bajo lo presenta Camilo Ponce Enríquez con apenas 0,89 m²/hab.

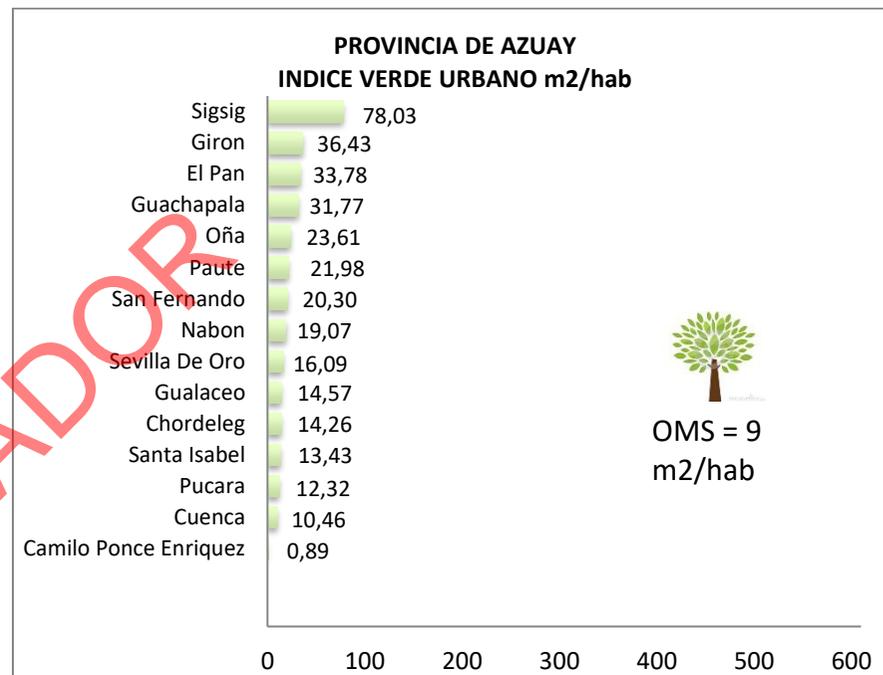
Si se compara a Gualaceo con la media de la provincia vemos que el índice de Gualaceo está por debajo de esta media, la cual se situaría cerca de los 20-25 m²/hab tomando en cuenta los altos índices de Sigsig y los valores medios de otros cantones como Girón y El Pan.

Es importante notar que, según el análisis del INEC, estas cifras incluyen diversas áreas verdes, como parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios y canchas deportivas, así como otras áreas que no necesariamente tienen un propósito recreativo, como cementerios o terrenos baldíos. Esto implica que el índice presentado no refleja el valor real de las áreas verdes estrictamente recreativas en Gualaceo. Por lo tanto, si se excluyeran las áreas no dedicadas a la recreación, el índice podría ser aún menor. Esto resalta la necesidad de mejorar la infraestructura de áreas verdes recreativas en el cantón.

El hecho de que Gualaceo se mantenga por encima del umbral recomendado por la OMS (9 m²/hab) es positivo, pero aún hay margen para

la creación de más espacios verdes dedicados específicamente al esparcimiento y la mejora de la calidad de vida urbana.

Ilustración 7: Índice Verde Urbano



Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

1.3.3 Sistema de infraestructuras básicas

1.3.3.1 Sistema de agua potable

Acorde a los datos del Censo 2022, la cobertura de agua potable para la parroquia Gualaceo es del 97%, particularmente este hecho se visualiza perfectamente en el Respecto a las parroquias Gualaceo, la cobertura de agua potable también es alta, siendo de más del 85% para todas. En Daniel Córdova Toral, el total de viviendas es de 480, con un 1,7% proveniente del

municipio y un significativo 94,2% de juntas de agua comunitarias. En contraste, Jadán tiene 1273 viviendas, pero solo un 0,5% del municipio y un 93,0% de juntas de agua comunitarias, lo que sugiere una dependencia similar a Daniel Córdova Toral de las juntas comunitarias, aunque con una menor intervención municipal.

El desagregado del dato de cobertura puede observarse en la siguiente tabla donde puede corroborarse que el 58% se abastecen a través del municipio y el 39% a través de juntas de agua y organizaciones comunitarias:

Tabla 32: Medio de abastecimiento de agua parroquia Gualaceo

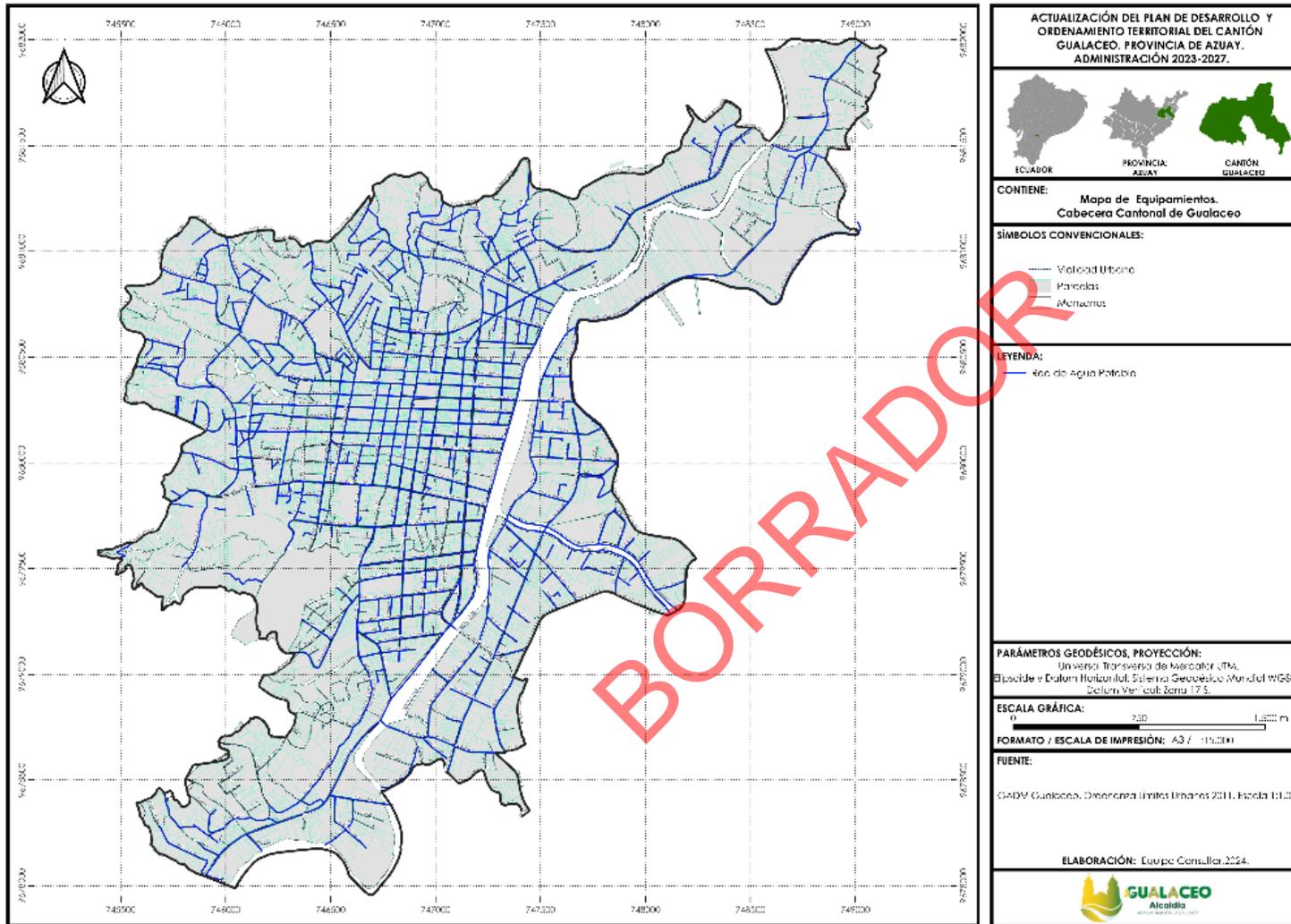
Gualaceo	Total	Fuente de abastecimiento de agua				
		Municipio	Juntas de agua comunitaria	Pozo	Tanquero repartidor	Otras fuentes
Por tubería, dentro de la vivienda	5.650	3.620	1.966	6		58
Por tubería, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno	610	105	465	2	1	37
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno	67	10	48	2		7
No recibe agua por tubería, sino por otros medios	77			3		74
Total Gualaceo	6.404	3.735	2.479	13	1	176
Total %		58,3%	38,7%	0,2%	0,0%	2,7%

Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

Respecto a las parroquias Gualaceo, la cobertura de agua potable también es alta, siendo de más del 85% para todas. En Daniel Córdova Toral, el total de viviendas es de 480, con un 1,7% proveniente del municipio y un significativo 94,2% de juntas de agua comunitarias. En contraste, Jadán tiene 1273 viviendas, pero solo un 0,5% del municipio y un 93,0% de juntas de agua comunitarias, lo que sugiere una dependencia similar a Daniel Córdova Toral de las juntas comunitarias, aunque con una menor intervención municipal.

BORRADOR

Mapa N° 18: Red de Agua Potable en la Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 33: Medio de abastecimiento de las parroquias rurales

Fuente de abastecimiento de agua						
Parroquia	Total	Municipio	Juntas de agua comunitaria	Pozo	Tanquero repartidor	Otras fuentes
Daniel Córdova Toral						
Total Daniel Córdova Toral	480	8	452			20
Total %		1,7%	94,2%	0,0%	0,0%	4,2%
Jadán						
Total Jadán	1.273	6	1.184	9		74
Total %		0,5%	93,0%	0,7%	0,0%	5,8%
Luis Cordero Vega						
Total Luis Cordero Vega	766	184	490	3		89
Total %		24,0%	64,0%	0,4%	0,0%	11,6%
Mariano Moreno						
Total Mariano Moreno	740	9	626	8		97
Total %		1,2%	84,6%	1,1%	0,0%	13,1%
Remigio Crespo Toral						
Total Remigio Crespo Toral	417	20	376	3		18
Total %		4,8%	90,2%	0,7%	0,0%	4,3%
San Juan						
Total San Juan	1.264	4	1.149	29		82
Total %		0,3%	90,9%	2,3%	0,0%	6,5%
Simón Bolívar						
Total Simón Bolívar	242	2	206	2		32
Total %		0,8%	85,1%	0,8%	0,0%	13,2%

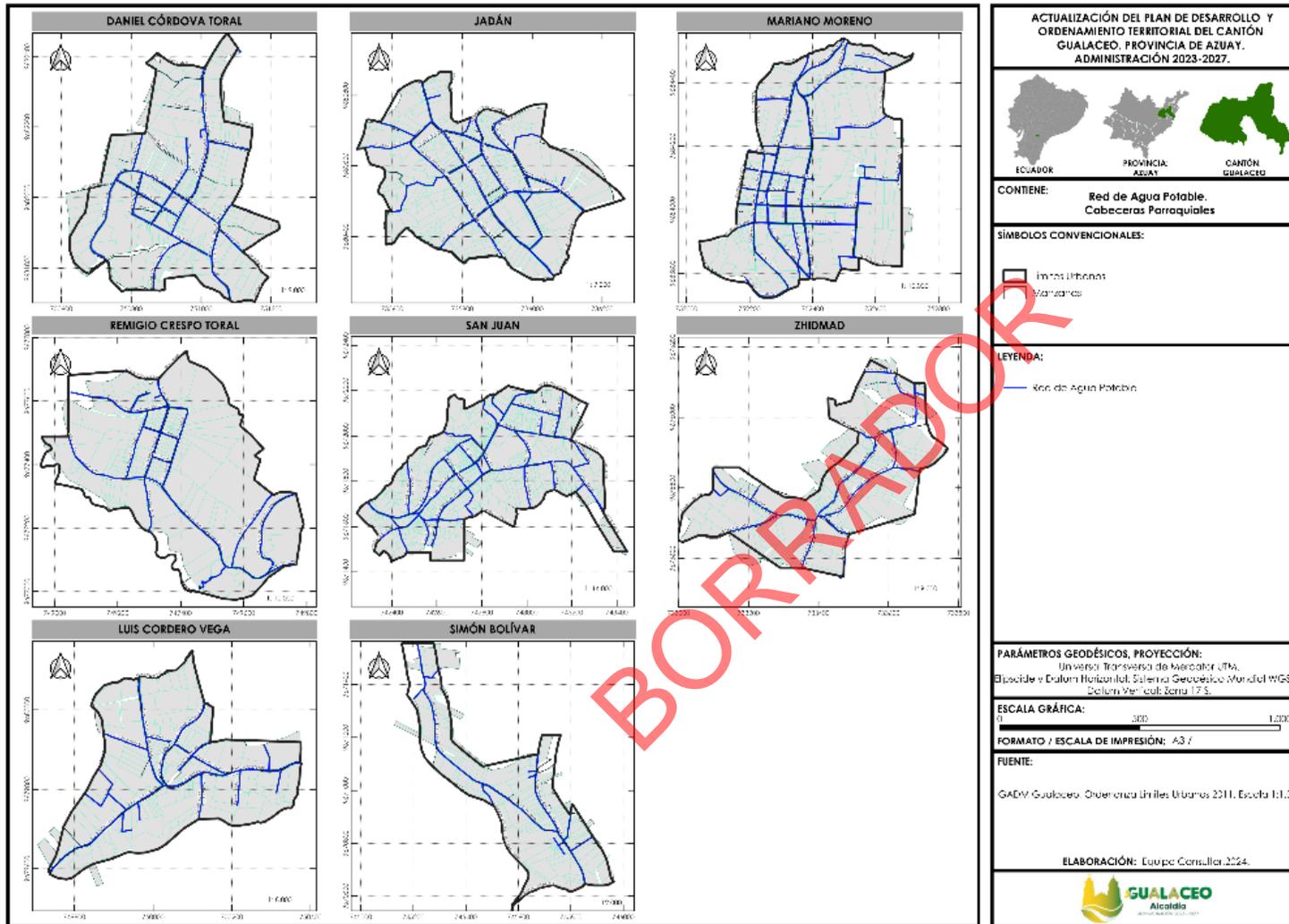
Zhímad						
Total Zhímad	849	4	675	29		141
Total %		0,5%	79,5%	3,4%	0,0%	16,6%

Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

Luis Cordero Vega muestra una diferente dinámica, con 766 vivienda donde el 24,0% proviene del municipio y el 64,0% de juntas de agua comunitarias. Esto indica una mayor participación municipal en comparación con Daniel Córdova Toral y Jadán. Mariano Moreno, con 740 viviendas, refleja una tendencia similar a Luis Cordero Vega, con 1,2% del municipio y 84,6% de juntas de agua comunitarias, aunque la intervención municipal sigue siendo limitada. Remigio Crespo Toral tiene 417 viviendas, con un 4,8% proveniente del municipio y un 90,2% de juntas de agua comunitarias. Esta parroquia también depende en gran medida de las juntas comunitarias, similar a Daniel Córdova Toral y Jadán, pero con una ligera mayor intervención municipal que las primeras dos.

San Juan, con 1264 viviendas, muestra una baja intervención municipal del 0,3%, mientras que las juntas de agua comunitarias representan un 90,9%, muy similar a las otras parroquias. Simón Bolívar presenta una situación interesante con 242 viviendas, donde el 0,8% proviene del municipio y el 85,1% de juntas de agua comunitarias, sugiriendo una intervención municipal muy baja, comparable a San Juan y Mariano Moreno.

Mapa N° 19: Red de Agua Potable en la Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Finalmente, Zhídmad tiene 849 viviendas, con un 0,5% del municipio y un 79,5% de juntas de agua comunitarias. Este escenario indica una dependencia considerable de las juntas comunitarias, aunque con una intervención municipal casi inexistente. Tal como puede evidenciarse en el **Mapa N° 19**, la cobertura en las cabeceras parroquiales es casi completa, especialmente en las redes viales principales de cada una de las cabeceras.

1.3.3.2 Sistema de alcantarillado cobertura

Respecto a la cobertura de alcantarillado a nivel cantonal es considerablemente baja (37.5%). Separando la parroquia Gualaceo este indicador alcanza el 60.2%, poco más de la mitad, pero para las demás parroquias rurales es visiblemente más bajo. En Gualaceo, también es significativo el número de viviendas conectadas a pozos sépticos, que representan el 32.7%, mientras que un menor porcentaje utiliza pozos ciegos (3.4%) y biodigestores (0.2%).

Tabla 34: Tipo de servicio higiénico en las viviendas por parroquia

Tipo de servicio higiénico en la vivienda									
Parroquia	Número de vivienda	Conectado a red pública		Conectado a pozo séptico	Conectado a biodigestor	Conectado a pozo ciego	Descarga directa	Letrina	No tiene
Gualaceo	6.404	3.854	60,2%	2.091	15	219	49	3	173
Daniel Córdova Toral	480	79	16,5%	230	4	110	15	5	37
Jadán	1.273	90	7,1%	790	7	140	6	17	223
Mariano Moreno	740	64	8,6%	263	7	276	16	10	104
Remigio Crespo Toral	417	80	19,2%	244	6	65	5		17
San Juan	1.264	148	11,7%	760	7	82	2	2	263
Zhídmad	849	61	7,2%	592	3	22	3	4	164

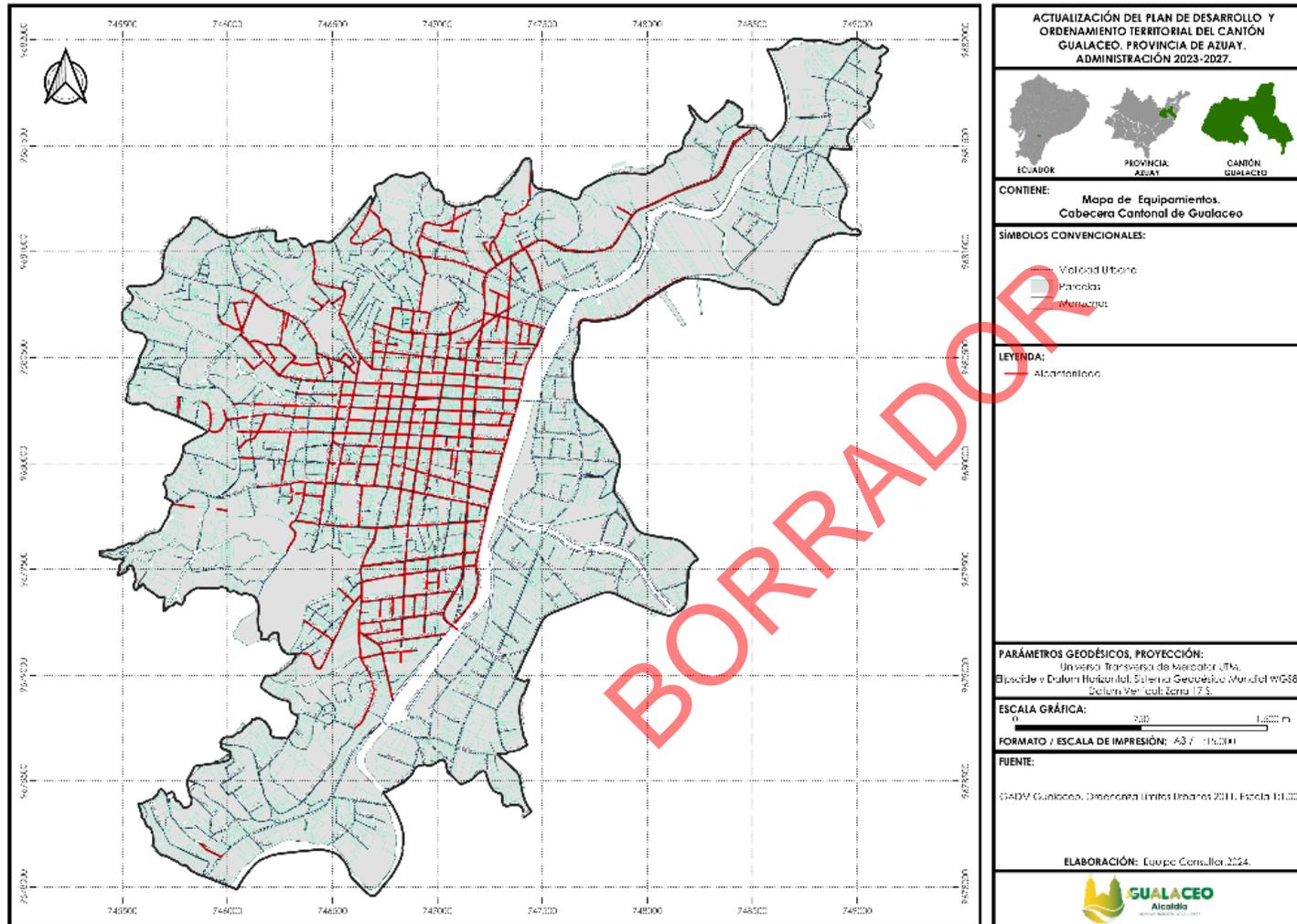
Luis Cordero Vega	766	260	33,9%	392	4	38	18	3	51
Simón Bolívar	242	29	12,0%	162		32	4		15
Total	12.435	4.665	37,5%	5.524	53	984	118	44	1.047

Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

En contraste, las parroquias rurales muestran una menor cobertura de conexión a la red pública. Daniel Córdova Toral, con 480 viviendas, tiene solo el 16.5% de ellas conectadas a la red pública, siendo la mayoría (47.9%) las que utilizan pozos sépticos. Jadán, con 1273 viviendas, muestra una cobertura aún menor del 7.1% para la red pública, mientras que el 62% de las viviendas se conectan a pozos sépticos, indicando una gran dependencia de este sistema.

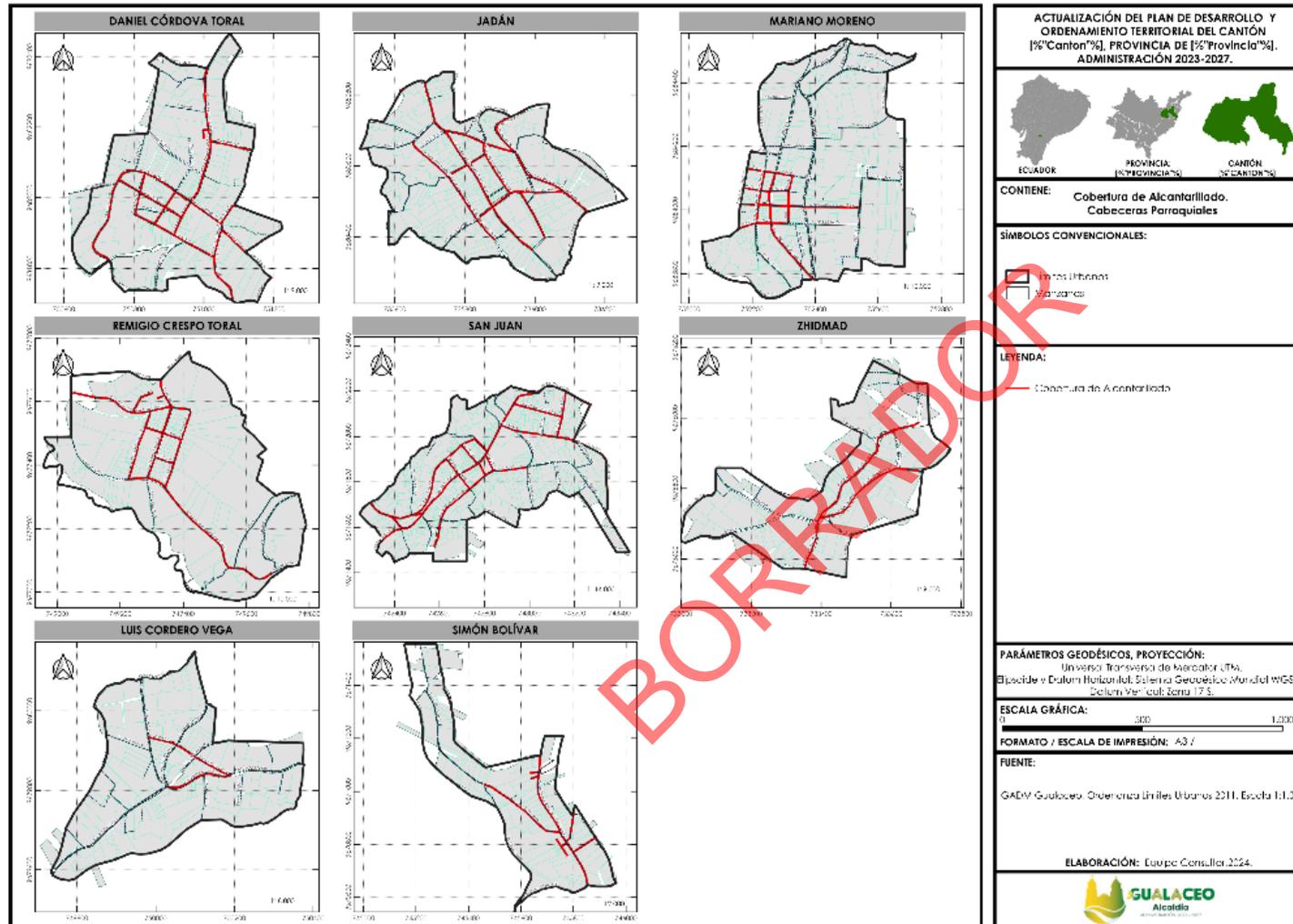
Mariano Moreno, con 740 viviendas, también tiene una baja cobertura de red pública, con solo el 8.6%, y una alta dependencia de pozos sépticos (35.5%). Remigio Crespo Toral, con 417 viviendas, tiene una cobertura del 27.1% conectada a la red pública, pero nuevamente, los pozos sépticos son el sistema predominante, con el 56.4% de las viviendas utilizando este método. La parroquia de San Juan, con 1264 viviendas, presenta una cobertura del 11.7% para la red pública, mientras que el 46.8% de las viviendas utilizan pozos sépticos. Zhídmad, con 849 viviendas, muestra una cobertura del 7.2% para la red pública, con el 69.8% de las viviendas utilizando pozos sépticos.

Mapa N° 20: Cobertura alcantarillado Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 21: Cobertura alcantarillado Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Luis Cordero Vega, con 766 viviendas, tiene una cobertura del 33.9% conectada a la red pública, una cifra relativamente alta para una parroquia rural. Sin embargo, el 63.9% de las viviendas dependen de pozos sépticos. Finalmente, Simón Bolívar, con 242 viviendas, tiene el 12% de las viviendas conectadas a la red pública, mientras que el 66.9% utiliza pozos sépticos.

Estos porcentajes bajos se ven claramente en el **Mapa N° 21** y **Mapa N° 32** donde observamos algunos comportamientos similares. La mayoría de las parroquias tienen una cobertura de alcantarillado que se concentra en las áreas centrales, dejando varias zonas periféricas sin cobertura. Las parroquias con mejor cobertura son Remigio Crespo y Luis Cordero Vega, mientras que Zhídmad y Jadán presentan una cobertura más baja.

Es necesario planificar expansiones de la red de alcantarillado para cubrir las áreas no atendidas y mejorar la infraestructura en las parroquias con baja cobertura.

1.3.3.3 Sistema de recolección de residuos sólidos cobertura

La recolección a nivel cantonal alcanza para el año 2022 al 77.2% de los hogares. En el caso de Gualaceo, la mayoría de los desechos se eliminan mediante carros recolectores, con 5,501 viviendas (85.9%) utilizando este servicio, mientras que 189 viviendas (3.0%) lo hacen mediante contenedores municipales. Esto suma una cobertura total del servicio de 88.9%. En Daniel Córdova Toral, el 63.1% de las viviendas (303) utilizan carros recolectores y el 2.9% (14) contenedores municipales, dando una cobertura total del servicio del 66.0%.

Tabla 35: Cobertura de recolección de basura

Forma de eliminación de basura										
	Por carro recolector		Por contenedor municipal		La arroja en terreno baldío	La quema	La entierra	La arroja al río, acequia, canal	De otra forma	Número de viviendas
Gualaceo	5.501	85,9%	189	3,0%	52	596	38	3	25	6.404
Daniel Córdova Toral	303	63,1%	14	2,9%	10	141	6	1	5	480
Jadán	791	62,1%	11	0,9%	15	425	25	3	3	1.273
Mariano Moreno	396	53,5%	9	1,2%	6	311	13	2	3	740
Remigio Crespo Toral	286	68,6%	46	11,0%	10	64	10		1	417
San Juan	814	64,4%	18	1,4%	25	385	16	3	3	1.264
Zhídmad	563	66,3%	1	0,1%	2	270	13			849
Luis Cordero Vega	426	55,6%	82	10,7%	3	243	10	1	1	766
Simón Bolívar	149	61,6%	2	0,8%	7	77	6		1	242
Total	9.229	74,2%	372	3,0%	130	2.512	137	13	42	12.435

Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

La parroquia de Jadán tiene una cobertura total del servicio del 63.0%, con 791 viviendas (62.1%) utilizando carros recolectores y 11 viviendas (0.9%) utilizando contenedores municipales. En Mariano Moreno, la cobertura del servicio es del 54.7%, con 396 viviendas (53.5%) utilizando carros

recolectores y 9 viviendas (1.2%) utilizando contenedores municipales. Remigio Crespo Toral presenta una de las coberturas más altas, con un total del 79.6%, donde 286 viviendas (68.6%) utilizan carros recolectores y 46 viviendas (11.0%) utilizan contenedores municipales. En San Juan, el 64.4% de las viviendas (814) utilizan carros recolectores y el 1.4% (18) contenedores municipales, lo que resulta en una cobertura total del servicio del 65.8%.

Zhídmad tiene una cobertura total del 72.1%, con 563 viviendas (66.3%) utilizando carros recolectores y 49 viviendas (5.8%) utilizando contenedores municipales. En Luis Cordero Vega, la cobertura total del servicio es del 66.3%, con 426 viviendas (55.6%) utilizando carros recolectores y 82 viviendas (10.7%) utilizando contenedores municipales. Finalmente, en Simón Bolívar, la cobertura del servicio es del 63.2%, con 149 viviendas (61.6%) utilizando carros recolectores y 4 viviendas (1.6%) utilizando contenedores municipales.

En términos generales, la cobertura total del servicio de recolección de basura en el cantón Gualaceo es del 77.2%, con 9,229 viviendas (74.2%) utilizando carros recolectores y 372 viviendas (3.0%) utilizando contenedores municipales. Sin embargo, se observan prácticas alternativas de eliminación de basura que también son significativas. La quema de basura es utilizada por 2512 viviendas (20.2%), mientras que 152 viviendas (1.2%) arrojan sus desechos en terrenos baldíos, 137 viviendas (1.1%) entierran la basura, 13 viviendas (0.1%) la arrojan al río, acequia, canal o quebrada, y 42 viviendas (0.3%) utilizan otras formas de eliminación.

Teniendo en cuenta únicamente los datos de las cabeceras parroquiales la EMAPASG EP (2021), presenta algunos datos interesantes, que tienen correspondencia con la **Tabla 36**: Cobertura cabeceras parroquiales y los siguientes mapas. Acorde a la tabla, la C.P. de Gualaceo presenta la mayor cobertura con un 99.65% de edificaciones atendidas, seguida de Zhídmad y Simón Bolívar con un 83.33% y un 76.19% respectivamente. En contraste, parroquias como Remigio Crespo Toral y Mariano Moreno tienen

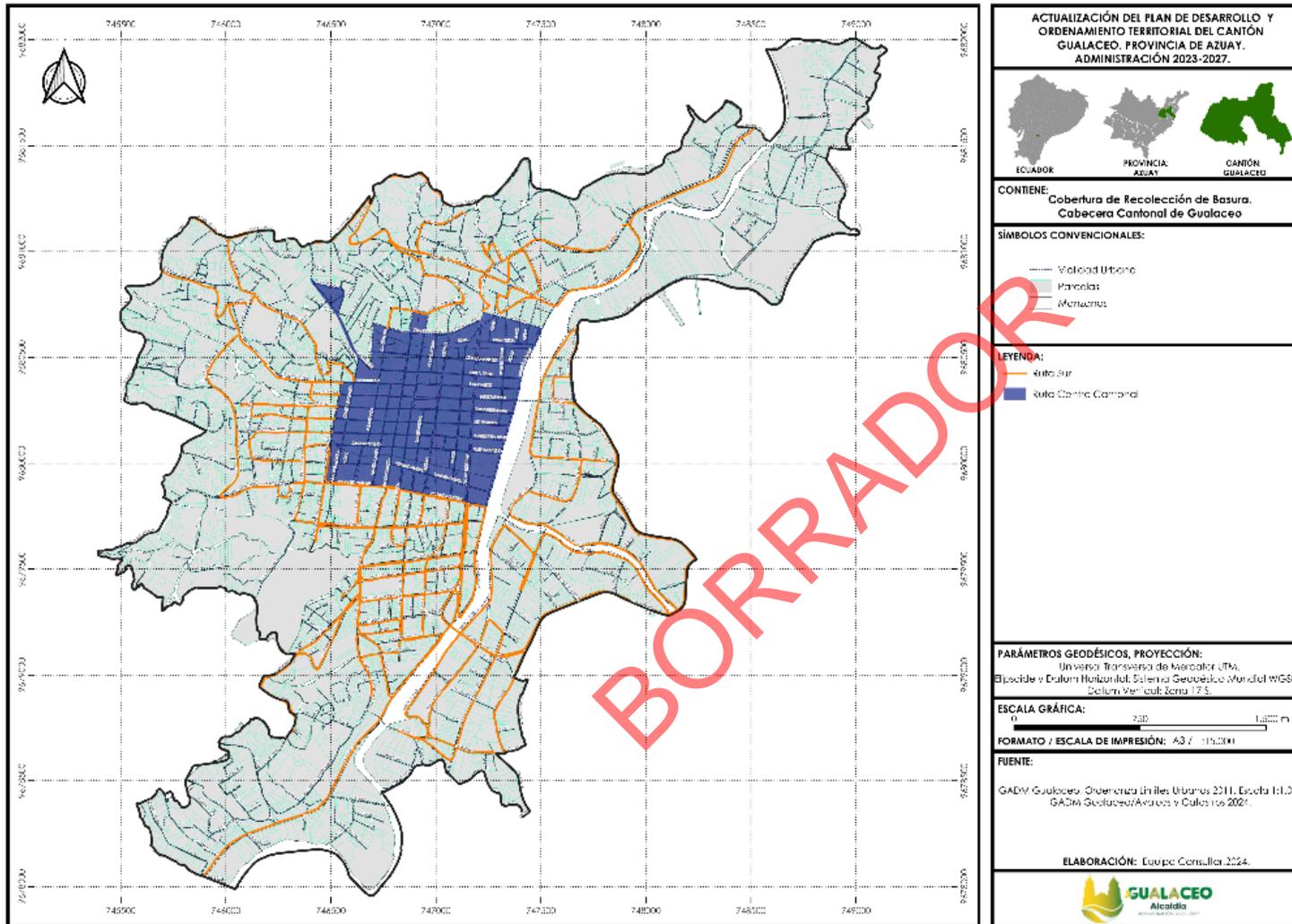
coberturas significativamente más bajas, con un 36.70% y un 53.65% respectivamente, lo que indica una necesidad urgente de mejorar el servicio en estas áreas.

Tabla 36: Cobertura cabeceras parroquiales

Cabecera parroquial	Número de viviendas	Con cobertura	%
GUALACEO	6515	6492	99,65%
DANIEL CÓRDOVA TORAL	201	141	70,15%
JADAN	238	156	65,55%
MARIANO MORENO	192	103	53,65%
REMIGIO CRESPO TORAL	109	40	36,70%
SAN JUAN	440	250	56,82%
Zhídmad	150	125	83,33%
LUIS CORDERO VEGA	114	82	71,93%
SIMÓN BOLÍVAR	105	80	76,19%
TOTAL	8064	7469	92,62%

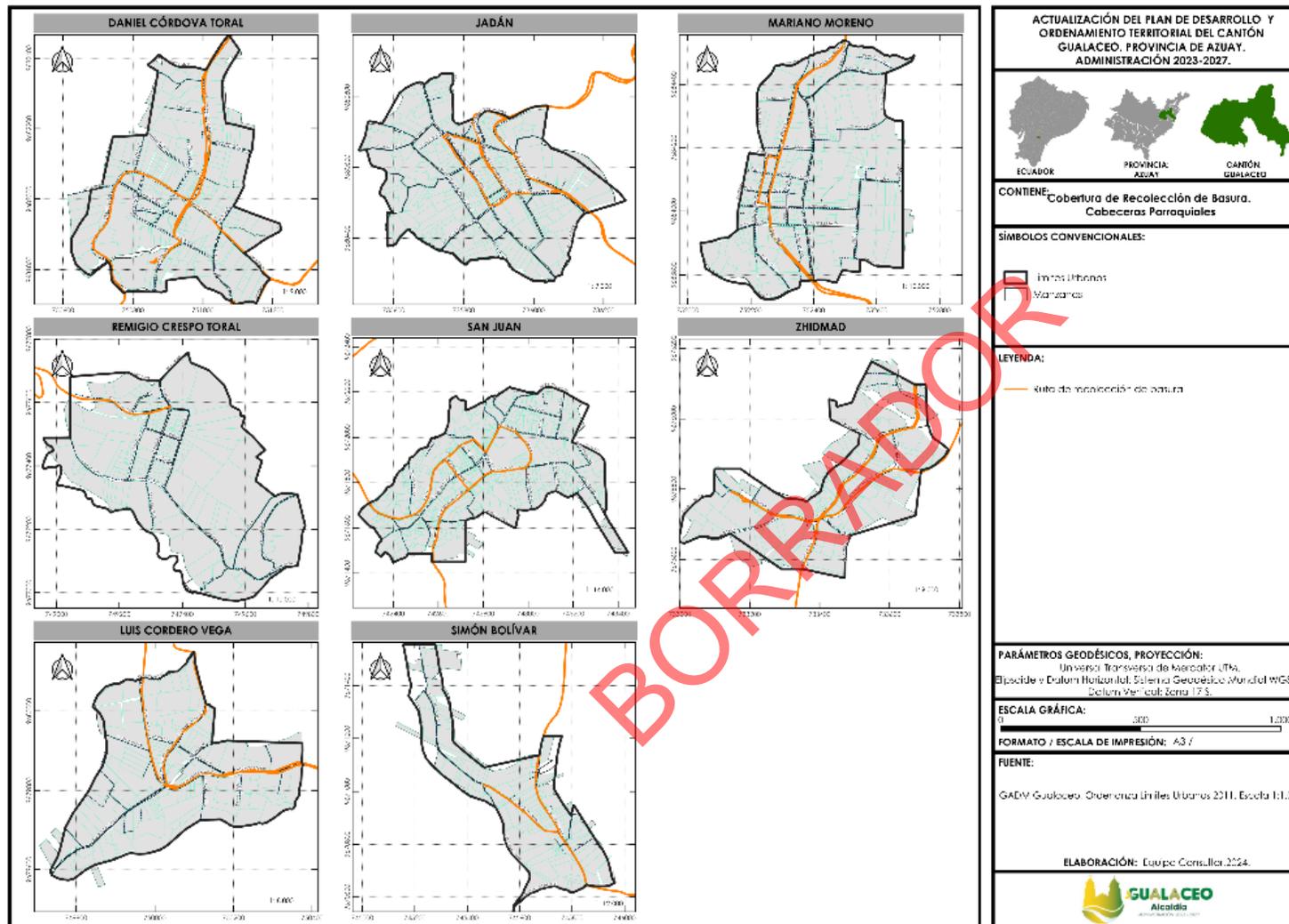
Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 22: Cobertura recolección de basura cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 23: Cobertura Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

El análisis global muestra que, de las 8064 edificaciones en las cabeceras parroquiales, 7469 reciben servicio de recolección, lo que representa un 92.62% de cobertura total. Sin embargo, las disparidades entre parroquias resaltan la desigualdad en la distribución del servicio.

1.3.3.4 Sistema de energía eléctrica cobertura

De las 12435 viviendas totales, 12140 (97.6%) tienen acceso a la electricidad de la red pública, mientras que 295 viviendas (2.4%) no tienen acceso a este servicio. La parroquia de Gualaceo tiene el mayor número de viviendas con acceso a la electricidad, con 6317 viviendas conectadas a la red pública, lo que representa el 98.6% de sus viviendas, dejando solo un 1.4% sin servicio.

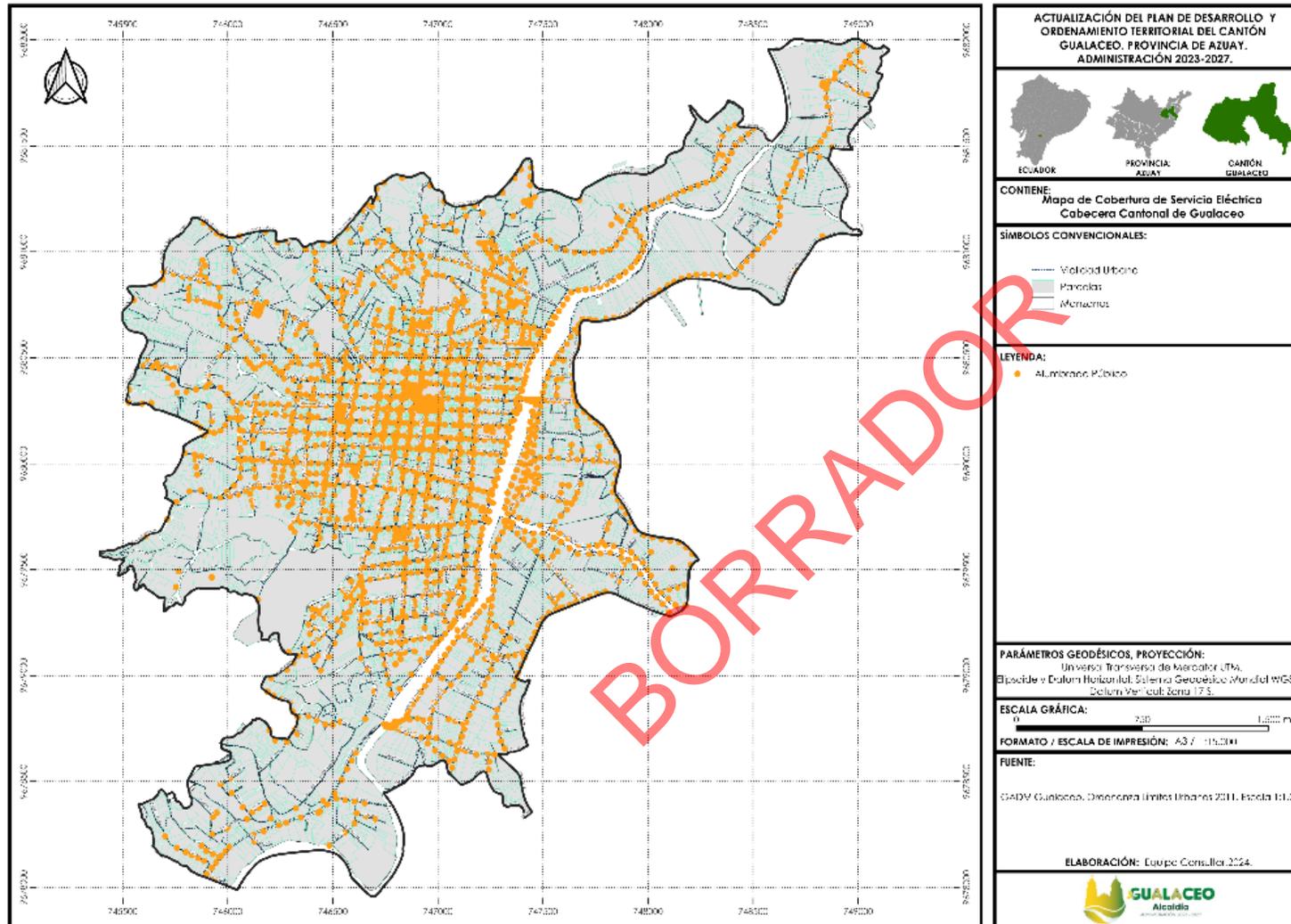
Tabla 37: Cobertura de energía eléctrica

Parroquia	Número de viviendas	Energía eléctrica proveniente de la red pública			
		Si	%	No	%
Gualaceo	6.404	6.317	98,6%	87	1,4%
Daniel Córdova Toral	480	467	7,3%	13	0,2%
Jadán	1.273	1.231	19,2%	42	0,7%
Mariano Moreno	740	719	11,2%	21	0,3%
Remigio Crespo Toral	417	412	6,4%	5	0,1%
San Juan	1.264	1.199	18,7%	65	1,0%
Zhídmad	849	811	12,7%	38	0,6%
Luis Cordero Vega	766	750	11,7%	16	0,2%
Simón Bolívar	242	234	3,7%	8	0,1%
Total	12.435	12.140	97,6%	295	2,4%

Fuente: INEC, 2022
Elaboración: Equipo Consultor

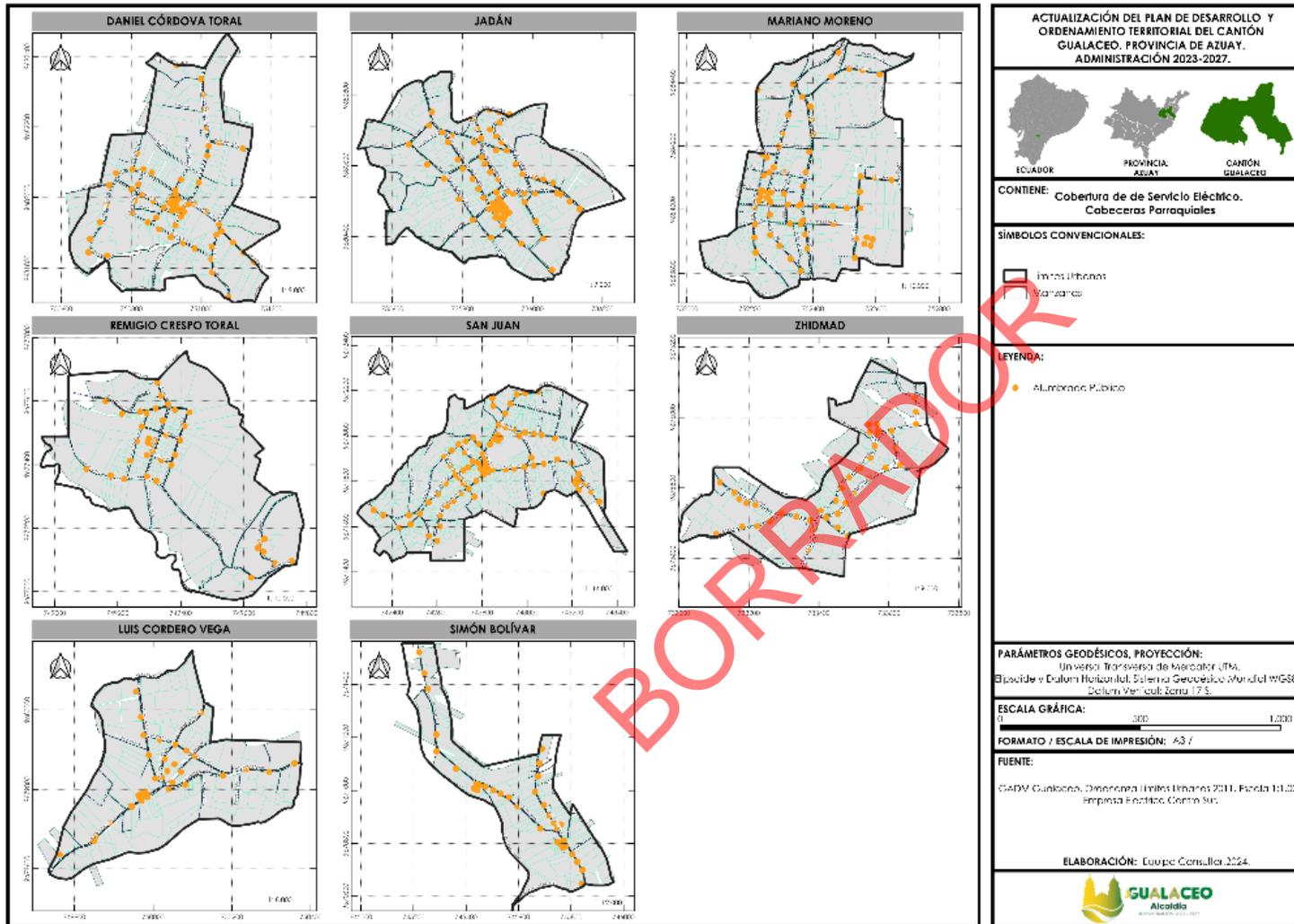
La parroquia de Daniel Córdova Toral presenta una buena cobertura eléctrica con 467 viviendas (97.3%) conectadas y solo 13 viviendas (2.7%) sin acceso. Jadán también muestra una alta cobertura con 1231 viviendas (96.7%) conectadas y 42 viviendas (3.3%) sin acceso. Mariano Moreno tiene 719 viviendas (97.2%) con acceso a la electricidad y 21 viviendas (2.8%) sin servicio. Las parroquias de Remigio Crespo Toral, San Juan y Zhídmad también presentan altos niveles de acceso a la electricidad de la red pública, con coberturas del 98.8%, 94.9%, y 95.5% respectivamente. Esto deja a 5 viviendas en Remigio Crespo Toral (1.2%), 65 viviendas en San Juan (5.1%) y 38 viviendas en Zhídmad (4.5%) sin acceso a la electricidad de la red pública. En la parroquia Luis Cordero Vega, 750 viviendas (97.9%) tienen acceso a la red eléctrica y en la parroquia Simón Bolívar también tiene una alta cobertura con 234 viviendas (96.7%) conectadas y solo 8 viviendas (3.3%) sin acceso.

Mapa N° 24: Cobertura servicio eléctrico Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 25: Cobertura servicio eléctrico Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

1.3.3.5 Telecomunicaciones

1.3.3.5.1 Claro Ecuador

Claro es una empresa de telecomunicaciones del consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones (CONECEL) que inició operaciones en Ecuador en 1993 y se integró a América Móvil en 2000. Ofrece cobertura móvil en el 96% del territorio ecuatoriano poblado, siendo la primera operadora privada en brindar tecnologías como GSM, 3G, HSPA+, 4G LTE y recientemente 4.5G en todo el país. Sus frecuencias van desde 850 a 1900 MHz para tecnología GSM y de 1700 a 2100 MHz para LTE. Proporciona servicios de telefonía móvil, fija, televisión e internet para hogares. Sitio web oficial: <https://www.claro.com.ec>

1.3.3.5.2 CNT

La Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT) de Ecuador, operador estatal, brinda servicios de telefonía fija y móvil, televisión satelital e internet. Ofrece instalación de líneas telefónicas, planes de llamadas nacionales e internacionales, y servicios de nube. Formada en 2008 tras la fusión de Andinatel y Pacifictel, y en 2010 absorbió Alegro PCS. Actualmente ofrece 4G con 1.900 radiobases en todo el país y un servicio OTT llamado CNT Play. Sus frecuencias van desde 1900 MHz en GSM para 2G, 1900 MHz en UMTS/HSPA para 3G, y de 1700 a 2100 MHz para LTE en 4G. Es propiedad del Estado de Ecuador y ofrece telefonía móvil, fija, televisión e internet para hogares, y televisión satelital. Sitio web oficial: www.cnt.com.ec

1.3.3.5.3 Movistar Ecuador

Movistar Ecuador, antes conocida como BellSouth Ecuador, fue adquirida por Telefónica Móviles en 2004. Ofrece servicios de comunicación inalámbrica, incluyendo voz, roaming internacional, internet, datos y servicios corporativos. Es la segunda operadora con más clientes de

telefonía móvil en Ecuador. Fue pionera en LTE en 2015 y en 2019 instaló una sala de demostración 5G en Quito. Ofrece servicios gratuitos de voz y mensajería instantánea en GSM, GPRS, UMTS y HSPA. Propiedad de Telefónica S.A., ofrece telefonía móvil y banda ancha móvil. Sitio web oficial: <https://www.movistar.com.ec/>

1.3.3.5.4 Tuenti Ecuador

Tuenti, propiedad de Telefónica S.A., es un proveedor de servicios de telecomunicaciones de bajo costo en Ecuador, ofreciendo telefonía móvil e internet (4G). Funciona como un Operador Móvil Virtual (OMV) utilizando la red de Movistar. En Latinoamérica, se dirige al segmento joven con planes simples y competitivos. Además de los servicios habituales, permite llamadas VoIP y mensajería instantánea gratuitas a través de su propia aplicación. Opera en tecnologías GSM/UMTE/HSPA y LTE para datos, y VoLTE para voz. Sitio web oficial: <https://www.tuenti.ec/>

1.3.3.5.5 Cobertura de telefonía móvil e internet en el cantón

Las operadoras de telefonía móvil en el cantón son Claro, Tuenti, CNT y Movistar, ofreciendo servicio de red 2G y 3G en todo el cantón. Sin embargo, solo CNT y Claro ofrecen cobertura 4G en algunas parroquias. La disponibilidad de telefonía móvil e internet se presenta a través de mapas de cobertura basados en simulaciones generadas por modelos de propagación. Estos mapas muestran que Claro ofrece servicio en la mayoría de las parroquias, excepto Jadan, con cobertura 2G, 3G y 4G. La señal 3G es más fuerte en Daniel Córdova, mientras que la 4G tiene intensidad alta y media en Gualaceo y Daniel Córdova, y baja en otras parroquias.

Movistar y Tuenti tienen coberturas similares en el cantón, ofreciendo solo señales de 2G y 3G. La señal 2G muestra intensidad alta en la Cabecera Cantonal y Jadan, media en varias parroquias como Luis Cordero, Simón Bolívar, Remigio Crespo, San Juan y Zhídmad, y baja en Daniel Córdova y Mariano Moreno. En cuanto a la señal 3G, ambas operadoras cubren todas las cabeceras parroquiales, con intensidad baja en la mayoría, excepto en

Gualaceo donde la señal es alta en el centro y disminuye a media en los alrededores.

1.3.4 Sistema vial urbano, tránsito y transporte.

1.3.4.1 Red vial

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre establece una clasificación detallada de las vías en el territorio ecuatoriano. Esta clasificación incluye la red vial nacional, que abarca todas las carreteras y caminos del país, y se subdivide en red vial estatal, regional, provincial y cantonal urbana. La red vial estatal incluye las troncales nacionales y corredores arteriales o vías colectoras declaradas por el Ministerio rector. La red vial regional consiste en vías que conectan al menos dos capitales de provincia dentro de una región. La red vial provincial comprende vías dentro de la circunscripción territorial de una provincia que no forman parte de la red vial estatal, regional o cantonal urbana. La red vial cantonal urbana abarca vías en la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas en zonas de expansión urbana.

Además, el reglamento de esta ley detalla la clasificación de las vías provinciales y cantonales urbanas, estableciendo criterios específicos para cada una. La Norma Ecuatoriana Vial 2013 (NEVI 12) proporciona otra clasificación funcional basada en la importancia de las vías en la red vial.

La clasificación de las vías incluye varias categorías. Los corredores arteriales son vías de alta jerarquía que conectan capitales provinciales, puertos marítimos principales y pasos fronterizos, facilitando viajes de larga distancia con alta movilidad y adecuados estándares geométricos. Las vías colectoras tienen una jerarquía funcional intermedia y recolectan el tráfico de zonas rurales, dirigiéndolo hacia los corredores arteriales principales, también requiriendo adecuados estándares geométricos. Los caminos vecinales son carreteras básicas que conectan poblaciones rurales, áreas agrícolas y sitios turísticos. En el caso del cantón Gualaceo, la red vial se clasifica en estatal, provincial y cantonal, con subdivisiones en vial urbana y rural.

1.3.4.2 Red Estatal

En el cantón Gualaceo existen 40,17 km de corredores arteriales (Vialidad estatal) encargados de conectar al cantón con el resto del país.

Tabla 38: Longitud de vialidad estatal

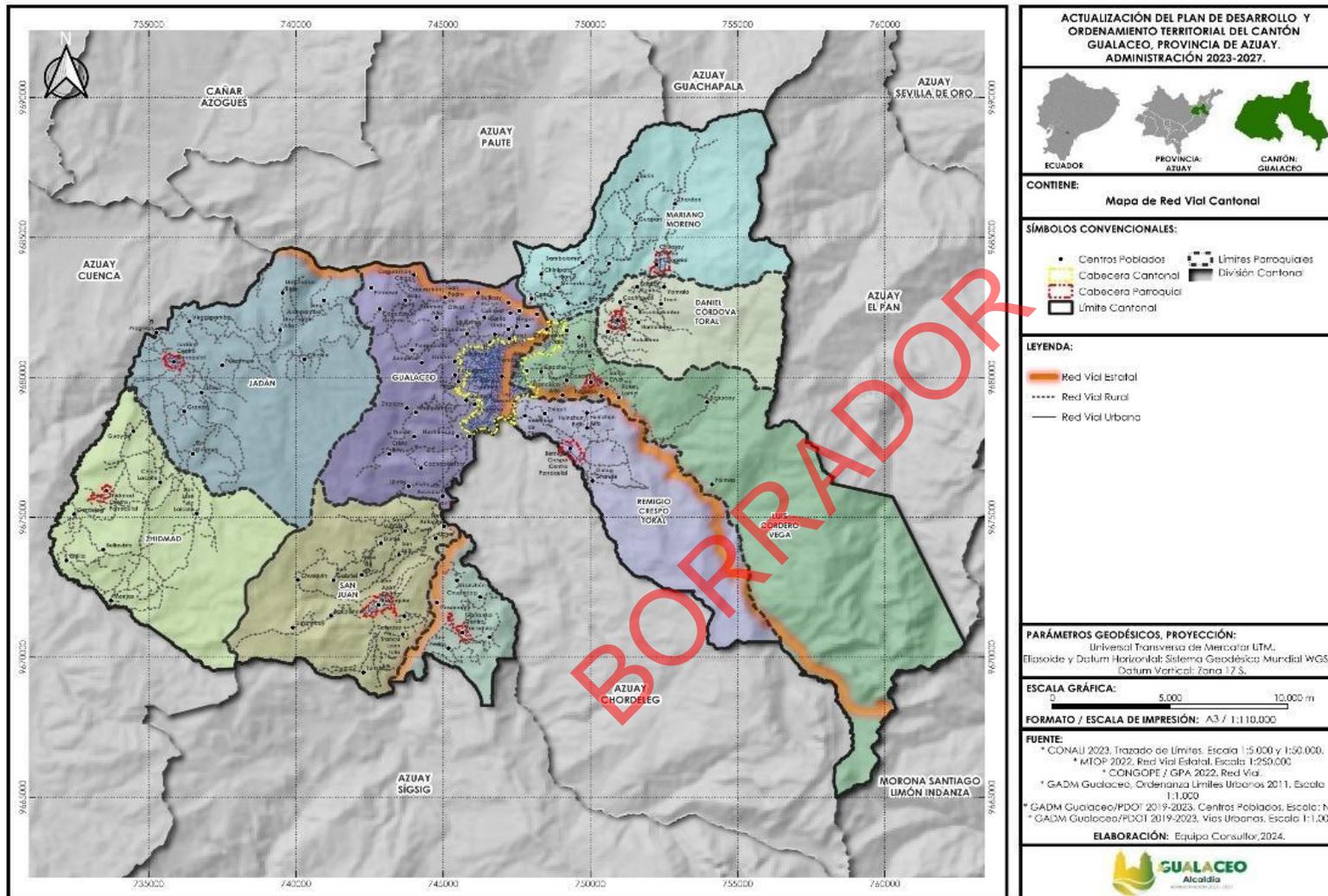
VÍA	JERARQUÍA	UBICACIÓN	LONGITUD (km)
Chicty-Sevilla De Oro	Arterial	E40	0.1
Lumaggpamba-Gualaceo-Sigsig	Colectora	E 594	17.39
El Descanso- Paute-Chicty	Arterial	E40	4.16
Gualaceo-Limón Indanza	Arterial	-	22.76
			44.41

Fuente: CONGOPE 2018.
Elaboración: Equipo Consultor

El tramo de vía Cuenca – Gualaceo, y Gualaceo – Chordeleg – Sigsig, forman parte del corredor arterial E594, el cual conecta la sierra con el oriente. Esta vía conecta al cantón Cuenca con los cantones orientales de la provincia y con la parte sur del oriente ecuatoriano. La vía Gualaceo – Limón Indanza, conecta la sierra con la provincia de morona Santiago y sus diferentes cantones.

Estas vías son de vital importancia para el cantón, ya que permite la movilización de las personas y de los productos hacia las diferentes provincias y cantones.

Mapa N° 26: Red vial cantonal



Fuente: MTOP, 2022
 Elaboración: Equipo Consultor

1.3.4.3 Red vial provincial

La red vial provincial, está formada por un sistema de vías colectoras, las cuales recolectan el tráfico proveniente de la vialidad cantonal para incorporarlo al sistema vial primario, es decir la red vial estatal.

En esta red vial, se encuentran 82.10 km, de los cuales 30.27 km son de pavimento flexible, 46.77 km de vías afirmado (lastre) y 4,98 km son de superficie natural (tierra).

1.3.4.4 Red vial cantonal

La red vial cantonal se divide en dos categorías:

Red vial cantonal urbana: Comprende las vías dentro de las áreas urbanas del cantón y las cabeceras parroquiales.

Red vial cantonal rural: Incluye las vías que conectan los asentamientos humanos con el sistema vial provincial, así como las rutas utilizadas por la población dentro de la urbe.

En el cantón Gualaceo, que consta de 8 parroquias y la cabecera parroquial, se especifica el kilometraje exclusivamente dentro de los límites urbanos de cada parroquia, constituyendo así el kilometraje de las vías urbanas tanto en el cantón como en las cabeceras parroquiales.

Tabla 39: Longitud vial urbana por parroquias

CABECERA URBANA PARROQUIAL	LONGITUD (Km)
Gualaceo	115,77
Daniel Córdova Toral	4,28
Jadan	4,65
Luis Cordero Vega	2,71
Mariano Moreno	6,56
Remigio Crespo Toral	3,47
San Juan	6,38
Simón Bolívar	3,07
Zhídmad	2,44

Fuente: Plan de movilidad GMOVEP 2018.

Elaboración: Equipo consultor

1.3.4.5 Vialidad rural

La red vial rural, es la encargada de conectar a los asentamientos humanos menores con las zonas urbanas pertenecientes a los GAD Parroquiales, y estos a su vez, a través de la red vial provincial, incorporan al tránsito de la red vial estatal.

Tabla 40: Longitud vial rural por parroquias

VÍAS RURALES PARROQUIALES	LONGITUD (KM)
Gualaceo	69.9
Daniel Córdova Toral	26.25
Jadan	89.57
Luis Cordero Vega	29.82
Mariano Moreno	52.05
Remigio Crespo Toral	31.88
San Juan	67
Simón Bolívar	21.2
Zhídmad	70.56
TOTAL	458.23

Fuente: INVENTARIO VIAL GPA 2022.

Elaboración: Equipo consultor

En el caso del cantón Gualaceo, estas vías principalmente, su superficie de rodadura es lastre. Existen 458.23 km de vías rurales, de los cuales el 14.99 % son vías con capa de rodadura superficie natural (tierra), el 79.65% presentan capa de rodadura afirmado (lastre) y el 14.99 % presenta pavimentos flexibles.

1.3.4.6 Clasificación vial según su superficie de rodamiento

La tabla muestra la distribución de la longitud y el porcentaje de diferentes tipos de rodadura en la red vial, desglosada en estatal, provincial, cantonal urbana y cantonal rural. En la red vial estatal, se tiene un total de 44.41 km de pavimento rígido, lo que representa un 6% del total. En la red vial provincial, hay 30.37 km de pavimento flexible, equivalente al 4%, y 51.75

km de caminos afirmados, representando el 7%. La red vial cantonal se divide en urbana y rural. En la red vial urbana, se encuentran 4.11 km de adoquín (1%), 17.6 km de adoquín (2%), 39.73 km de pavimento flexible (5%), 3.49 km de pavimento rígido, 13.78 km de caminos afirmados (2%) y 70.63 km de superficie natural (tierra), que constituyen el 10%. En la red vial rural, hay 24.57 km de pavimento flexible (3%), 364.98 km de caminos afirmados (50%) y 68.68 km de superficie natural (tierra), lo que representa el 9%. En total, la longitud de la red vial es de 734.1 km, distribuidos en varios tipos de rodadura que suman el 100% del total. Esta distribución refleja una mayor prevalencia de caminos afirmados en la red vial rural y un notable uso de superficies naturales en la red vial urbana cantonal.

Tabla 41: Clasificación vial por tipo de rodadura

RED VIAL		RODADURA	LONGITUD	PORCENTAJE
Red vial estatal		Adocreto		
		Adoquín		
		Pavimento flexible	44.41	6%
		Pavimento rígido		
		Afirmado		
		Superficie natural (tierra)		
Red vial provincial		Adocreto		
		Adoquín		
		Pavimento flexible	30.37	4%
		Pavimento rígido		
		Afirmado	51.75	7%
		Superficie natural (tierra)		
Red vial cantonal	Red vial urbana	Adocreto	4.11	1%
		Adoquín	17.6	2%
		Pavimento flexible	39.73	5%
		Pavimento rígido	3.49	0%
		Afirmado	13.78	2%
		Superficie natural (tierra)	70.63	10%
	Red vial rural	Adocreto		
		Adoquín		
		Pavimento flexible	24.57	3%
		Pavimento rígido		

	Afirmado	364.98	50%
	Superficie natural (tierra)	68.68	9%
TOTAL		734.1	100%

Fuente: CONGOPE 2018; Plan de movilidad G-MOVEP 2019; INVENTARIO VIAL GPA 2022
Elaboración: Equipo consultor

1.3.4.7 Estado de la vía

El sistema vial urbano varía según la población, tanto en su extensión como en su capa de rodadura. En poblados mayores (concentración poblacional alta), como la cabecera cantonal urbana, ciudad de Gualaceo, el sistema vial urbano tiene mejores características, mientras que, en asentamientos humanos de menor jerarquía, la atención al sistema vial es de menor calidad.

Tabla 42: Estado de la Red Vial Urbana

ESTADO	LONGITUD	%
Bueno	70,80	47,41
Regular	7,10	4,75
Malo	71,43	47,83
TOTAL	149,33	100,00

Fuente: Plan de movilidad G-MOVEP 2019.
Elaboración: Equipo consultor

En un análisis más ampliado en el centro cantonal y en el área urbana perteneciente a las cabeceras parroquiales del cantón, se desprende los siguientes valores:

Tabla 43: Estado de la Red Vial Urbana por parroquias

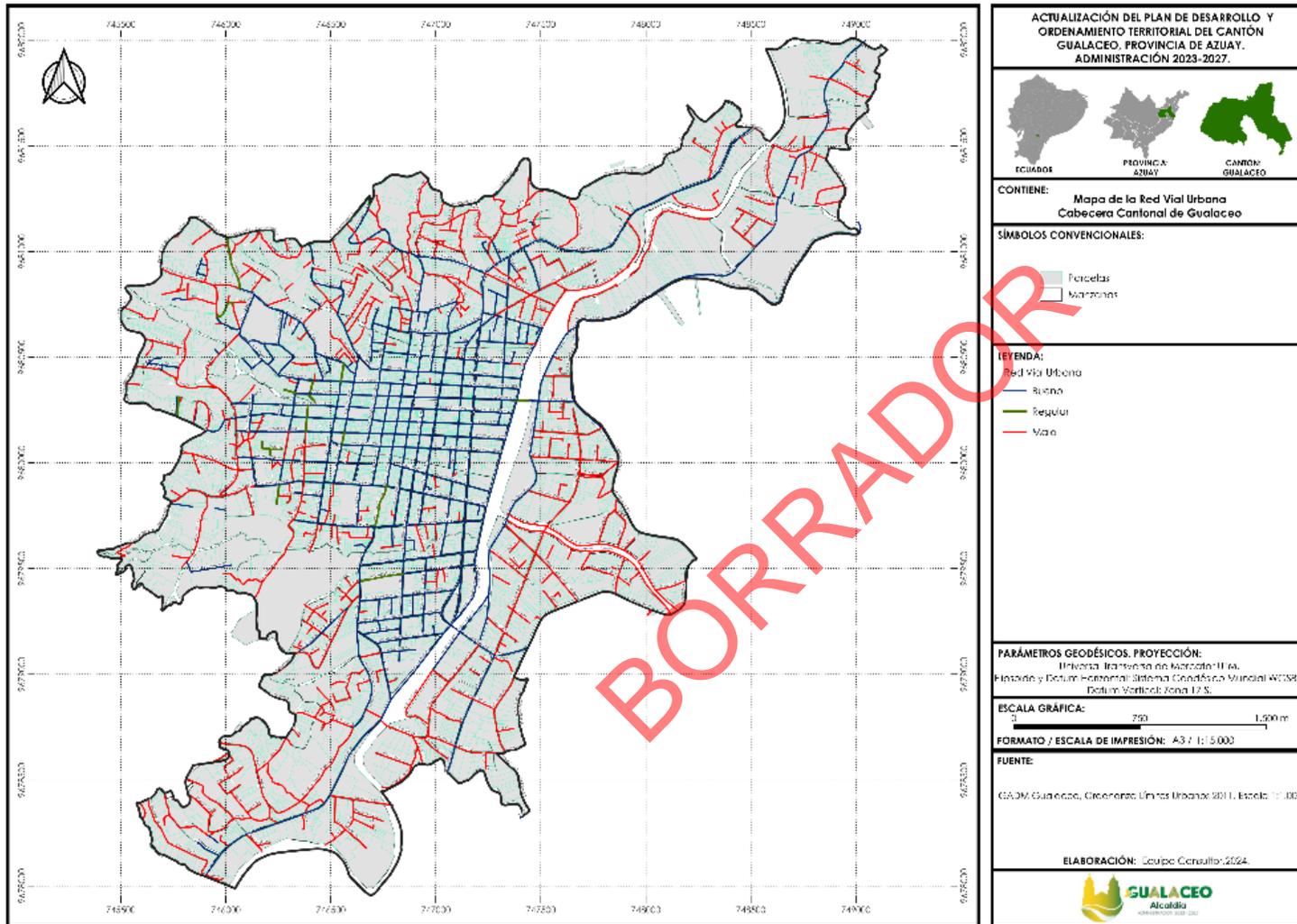
UBICACIÓN	ESTADO DE LA VÍA	LONGITUD KM
Daniel Córdova	Bueno	2.98
Daniel Córdova	Malo	0.58
Daniel Córdova	Regular	0.92
Gualaceo	Bueno	53.50
Gualaceo	Malo	56.64
Gualaceo	Regular	2.24
Jadan	Bueno	2.55

Jadan	Malo	1.42
Jadan	Regular	0.79
Luis Cordero	Bueno	0.68
Luis Cordero	Malo	1.25
Luis Cordero	Regular	0.96
Mariano Moreno	Bueno	1.87
Mariano Moreno	Malo	4.54
Mariano Moreno	Regular	0.45
Remigio Crespo	Bueno	2.37
Remigio Crespo	Malo	0.42
Remigio Crespo	Regular	0.79
San Juan	Bueno	3.66
San Juan	Malo	4.91
Simón Bolívar	Bueno	1.16
Simón Bolívar	Malo	0.97
Simón Bolívar	Regular	0.95
Zhídmad	Bueno	2.03
Zhídmad	Malo	0.69

Fuente: equipo consultor.
Elaboración: Equipo consultor

BORRADOR

Mapa N° 27: Red vial Urbana Gualaceo



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027.

CONTIENE: Mapa de la Red Vial Urbana Cabecera Cantonal de Gualaceo

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

- Parcelas
- Manzanas

LEYENDA:

- Red Vial Urbana
- Ruina
- Regular
- Vías

PARÁMETROS GEODÉSICOS. PROYECCIÓN:
 Universal Transversa de Mercator (UTM),
 Estado y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84,
 Datum Vertical: Zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA: 0 750 1.500 m

FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:5.000

FUENTE:
 GADM Gualaceo, Censo de Población Urbana 2011, Escala 1:10.000

ELABORACIÓN: Loupe Consulto-2024.

GUALACEO
 Alcaldía
 www.gualaceo.gub.ec

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
 Elaboración: Equipo Consultor

Se debe entender que la característica o condición de una vía es variable en costos periodos de tiempo, cambiando de bueno a malo, o viceversa, pasando de malo a bueno de acuerdo con la implementación de proyectos de mejoramiento vial programados con anterioridad, identificándose a la fecha, dividiéndose en porcentajes bastante similares ente el 48 % de las vías en mal estado, mientras que el 47% se considera en buen estado.

1.3.4.8 Jerarquización vial

La vialidad rural del cantón Gualaceo se organiza en cuatro subgrupos según su jerarquía:

Jerarquía 1: Incluye las vías de mayor importancia, como las arteriales que conectan el cantón con otras provincias y cantones. (Alto tráfico).

Jerarquía 2: Comprende las vías que enlazan las cabeceras parroquiales dentro del cantón. (Tráfico medio alto).

Jerarquía 3: Engloba las vías que conectan las cabeceras parroquiales con los asentamientos humanos. (Tráfico medio).

Jerarquía 4: Consiste en vías barriales con tráfico menor, destinadas a conectar lotes con la red vial. (Tráfico bajo)

representan el 5.2% y finalmente, en jerarquía 4 se identifican 471.57 Km de vías, es decir el 76.03%.

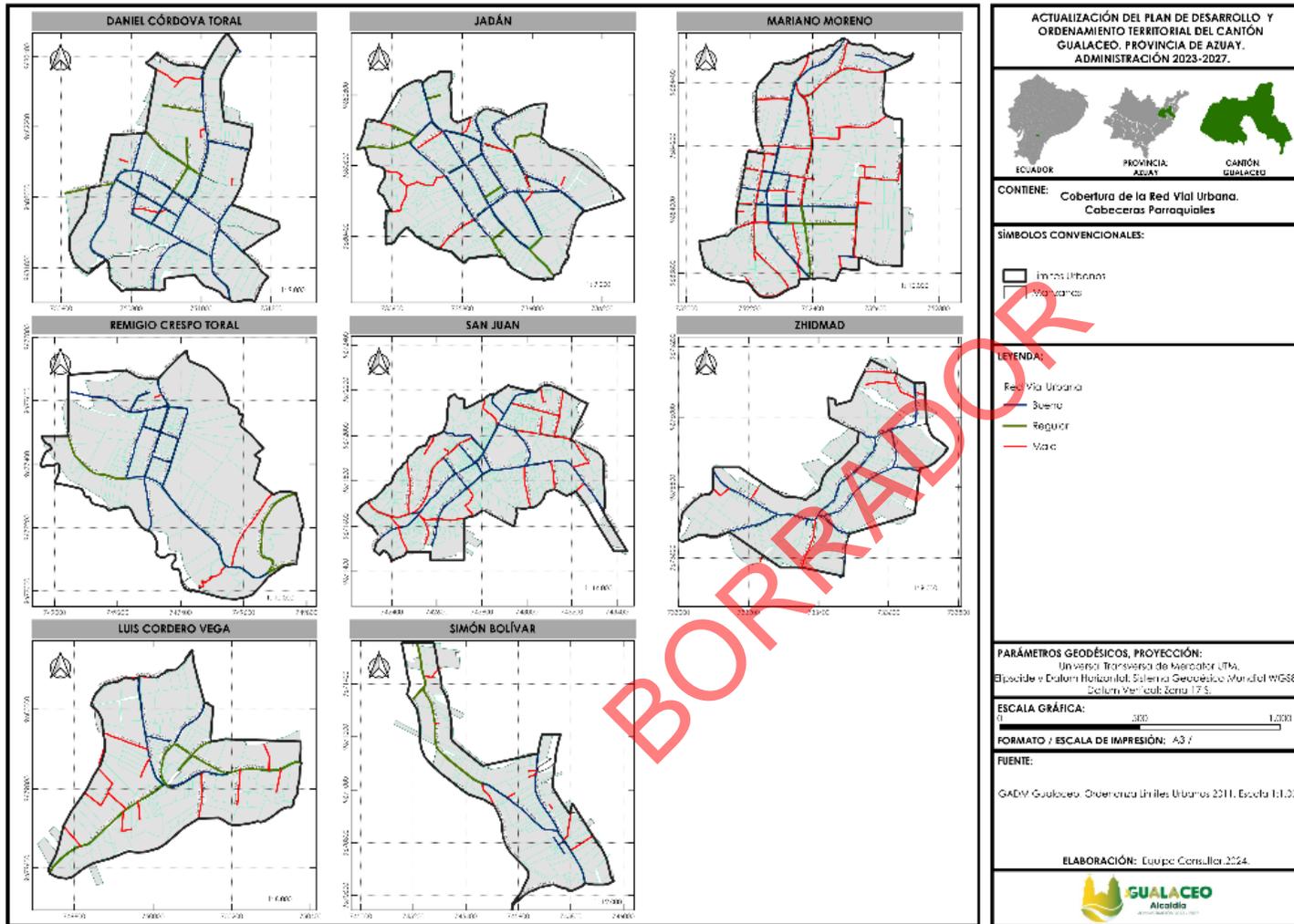
Tabla 44: Jerarquización Vial

JERARQUÍA	LONGITUD (KM)	%
1	54,45	8,78
2	61,98	9,99
3	32,24	5,20
4	471,57	76,03
TOTAL	620,24	100,00

Fuente: CONGOPE 2018.
Elaboración: Equipo consultor

En jerarquía 1, se identifican 54.45 Km de vías, que representa el 8.78%. En jerarquía 2, 61.98 Km (9.99%). Para la jerarquía 3 se tienen 32.24 Km que

Mapa N° 28: Red vial Urbana Cabeceras Parroquiales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

1.3.5 Tránsito y transporte

Esta información fue obtenida del Plan de Movilidad del Cantón Gualaceo 2019 – 2028, de la Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo

Descentralizado del cantón Gualaceo “G-MOVEP”, verificada y actualizada al 2024.

1.3.5.1 Principales motivos de desplazamiento.

Según el plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028, los principales motivos de desplazamiento de la población son: Trabajo (27%), compras por aprovisionamiento (24%) y estudio (20%), concentrando en estos 3 motivos de desplazamiento el 71%.

Tabla 45: Principal motivo de viaje

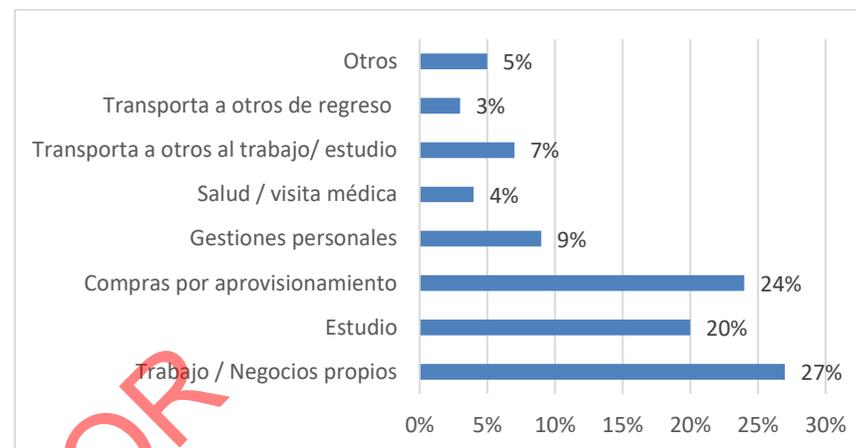
MOTIVO	PORCENTAJE
Trabajo / Negocios propios	27%
Estudio	20%
Compras por aprovisionamiento	24%
Gestiones personales	9%
Salud / visita médica	4%
Transporta a otros al trabajo/ estudio	7%
Transporta a otros de regreso	3%
Otros	5%

Fuente: Pág. 146. Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028.

Elaboración: Equipo consultor

El siguiente gráfico ilustra lo descrito en la tabla anterior.

Ilustración 8: Principales motivos de desplazamiento



Fuente: Pag. 146. Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028.

Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.2 Reparto modal cantonal

Para completar el motivo de desplazamiento, la población utiliza diferentes modalidades de transporte. Principalmente, el 39% de la población, utiliza el bus como medio de transporte, el 34% se desplaza caminando, y el 16% en auto propio o particular.

La siguiente tabla es un resumen del reparto modal del cantón Gualaceo.

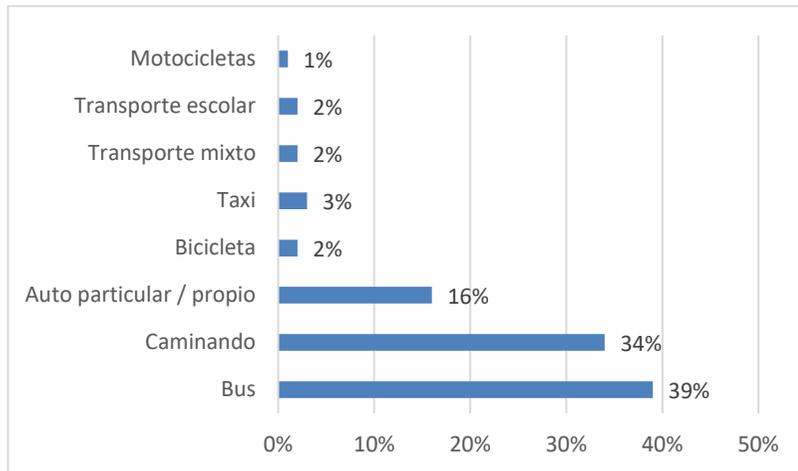
Tabla 46: Reparto modal cantonal

MEDIO TRANSPORTE	PORCENTAJE
Bus	39%
Caminando	34%
Auto particular / propio	16%
Bicicleta	2%
Taxi	3%
Transporte mixto	2%
Transporte escolar	2%
Motocicletas	1%

Fuente: Pag. 147. Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028.

Elaboración: Equipo consultor

Ilustración 9: Reparto modal cantonal



Fuente: Pag. 147. Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028.

Elaboración: Equipo consultor

Fuente: Pag. 148. Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028.

Elaboración: Equipo consultor

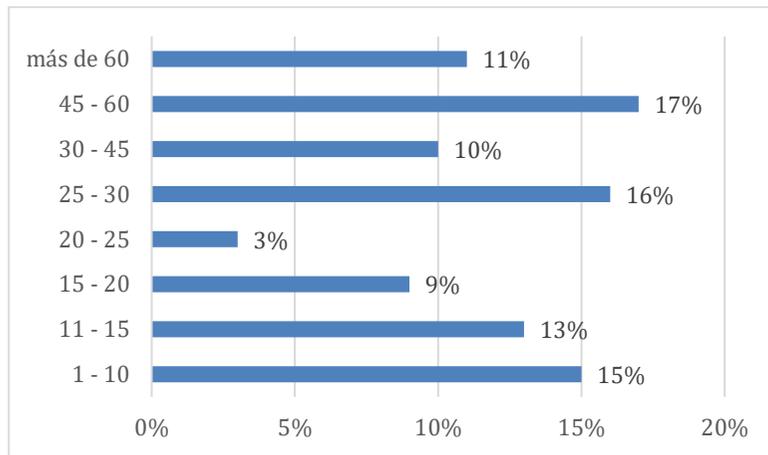
1.3.5.3 Tiempo promedio de desplazamiento transporte público.

Según el plan de movilidad el tiempo de viaje corresponde al desplazamiento de las personas en el principal medio de transporte, el bus. En el análisis establecen diferentes rangos de tiempo por desplazamiento. El 38% indica que el desplazamiento demora más de 30 minutos.

Tabla 47: Tiempo de desplazamiento transporte público

RANGO (MIN)	TIEMPO (MIN)
1 - 10	15%
11 - 15	13%
15 - 20	9%
20 - 25	3%
25 - 30	16%
30 - 45	10%
45 - 60	17%
más de 60	11%

Ilustración 10: Tiempo de desplazamiento transporte público



Fuente: Pag. 148. Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 – 2028.

Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.4 Principales destinos de desplazamientos.

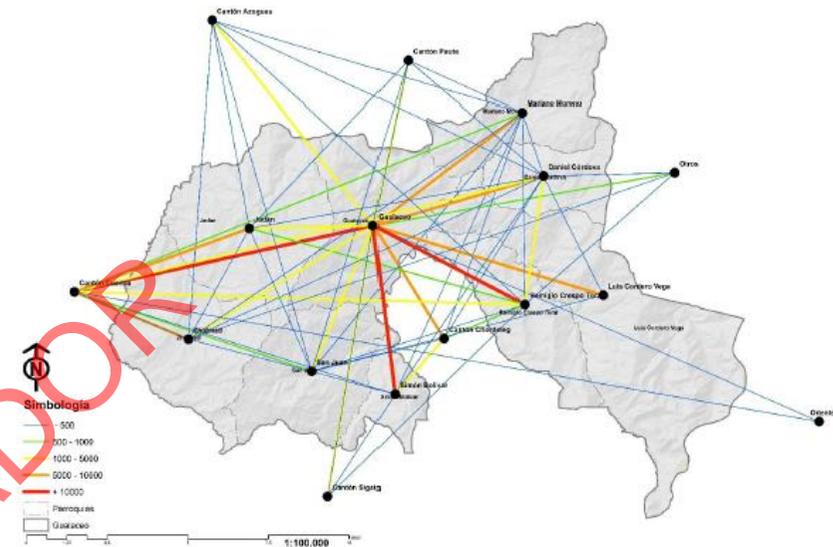
El plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019-2028 destaca los principales destinos de desplazamiento de la población:

El 45% de los viajes cotidianos se concentran en la parroquia urbana de Gualaceo, con destinos internos como Bullcay, San Pedro de Bullzum y Parculoma.

El 14% de los viajes se dirigen hacia el cantón Cuenca, principalmente por motivos de educación, trabajo y provisión.

Otros cantones como Paute, Chordeleg, Azogues y Sigsig reciben el 7% de los viajes desde Gualaceo, principalmente por motivos laborales.

Ilustración 11: Líneas de destino de desplazamientos cantonales



Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.

Elaboración: Equipo consultor

El plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019-2028 destaca diversas relaciones de desplazamiento:

- Se observan conexiones principales entre Gualaceo Matriz y las parroquias Mariano Moreno, Daniel Córdova y Luis Cordero Vega, así como con el Cantón Chordeleg.
- Relaciones de grado medio se identifican entre San Juan, Zhidmad y Jadan, así como entre Jadan y el Cantón Paute.
- La movilidad en la cabecera cantonal y sus alrededores muestra relaciones más bajas con la parroquia Zhidmad, mientras que la Parroquia San Juan se destaca por su autonomía en movilidad, con el 55% de los viajes distribuidos internamente.

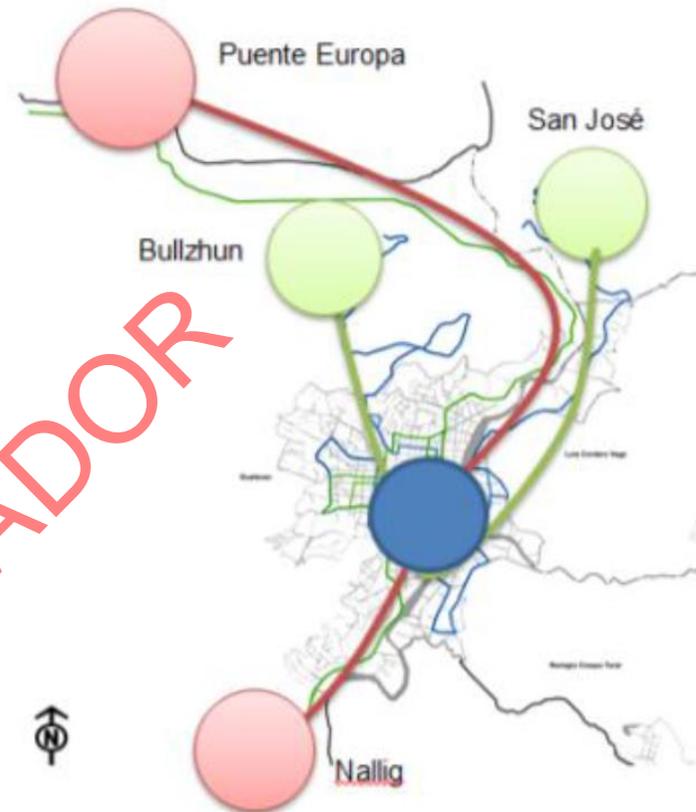
1.3.5.5 Modelo actual de transporte público urbano de Gualaceo

El transporte público es fundamental para alinear los desplazamientos de la población con la planificación urbana a corto, mediano y largo plazo. El crecimiento urbano en Gualaceo ha aumentado las distancias de desplazamiento, lo que requiere sistemas multimodales combinados para optimizar el transporte, incluyendo redes peatonales y no motorizadas. Este transporte público actúa como la columna vertebral del sistema de movilidad, conectando todas las redes complementarias y tipos de transporte, y su eficacia depende en gran medida de la densidad poblacional.

1.3.5.6 Caracterización de la oferta de transporte urbano

La oferta de transporte público se evalúa considerando factores como frecuencias, capacidad de las unidades y rutas de viaje. Se analizaron estos elementos junto con datos de aforo y encuestas para las compañías de transporte intercantonal en Gualaceo. Flota Bus Cía. Ltda. es la única operadora en el área urbana, con dos líneas que se intersecta en el centro, generando congestión y afectando la calidad ambiental y el tráfico en momentos de alta demanda.

Ilustración 12: Esquema funcional del sistema de transporte público urbano del cantón Gualaceo.



Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.7 Compañías de transportación urbana

La compañía de transporte urbano Flota Bus S.A., con sede en Gualaceo, Azuay, cuenta con una flota de 31 unidades con capacidad promedio para 30 pasajeros sentados y una antigüedad promedio de 12.4 años. Ofrecen servicio de lunes a domingo, con rutas de aproximadamente 15.22 km y

18.72 km, con una duración de 60 minutos aproximadamente, según los horarios y frecuencias especificados:

Tabla 48: Concesión de rutas, longitud y frecuencias de la compañía Gualacense Flota

LÍNEA	RUTA	LONGITUD (KM.)	HORARIO	FRECUENCIA
1	Concesión de ruta: Nallig - San Pedro - Puente Europa	16.04	06H30, 07H30, 08H30, 12H30, 13H30, 17H50, 18H50.	7
	Puente Europa - San Pedro - Nallig	14.40	07H00, 08H00, 09H00, 13H00, 14H00, 18H20, 19H20.	7
2	Modificación de ruta: Bullzhun - Parculoma - Picay - San José	18.40	06H30, 07h00, 07h30, 12h10, 12h40, 13h20, 17h50, 18h20.	8
	San José - Picay - Parculoma - Bullzhun	19.05	06h40, 07h10, 07h40, 12h40, 13h00, 17h30, 18h00.	7
Total	4		29	29

Fuente: Permisos de Operación entregados por G-MOVEP
Elaboración: Equipo consultor

Para estimar el total de pasajeros que usan las líneas de buses urbanas en Gualaceo se utilizó un factor de expansión que es el resultado de dividir el total de frecuencias diarias existentes (29 frecuencias diarias) para el valor de la muestra (133 frecuencias). Se consideran las cuatro rutas antes descritas de transporte y se detalla el cálculo en la siguiente tabla:

Tabla 49: Usuarios del transporte público del cantón Gualaceo.

LÍNEAS DE BUS	FRECUENCIA S muestra (varios días)	TOTAL muestra (pasajeros)	FRECUENCIAS diarias	TOTAL (pasajeros x día)
Puente Europa - Nallig	33	1349	7	-
Nallig - Puente Europa	35	1541	7	-
Bullzhun - San José	30	1205	8	-
San José - Bullzhun	35	1569	7	-
Total general	133	5664	29	1235
	458,62%	458,62%	100%	100%
Factor de expansión demanda real				0,21805

Fuente: Permisos de Operación entregados por G-MOVEP
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.8 Tiempos de recorrido, paradas y oferta de servicio individualizado de las rutas urbanas

Las cuatro rutas de transporte urbano tienen tiempos de recorrido que oscilan entre 40 minutos y 1 hora con 8 minutos en promedio, siendo la ruta San José - Bullzhun la más larga. Cada ruta tiene un promedio de 76 paradas, siendo la línea Nallig - Puente Europa la que más paradas tiene debido a su longitud y cantidad de usuarios. La ruta Bullzhun - San José ofrece la mayor oferta de servicio, con 8 rutas diferentes. La cobertura territorial de los recorridos satisface casi toda la población, pero hay áreas donde se pueden mejorar las paradas y los puntos de destino para los viajeros.

Tabla 50: Tiempos de recorrido, paradas y oferta de servicio individualizado de las rutas urbanas de Gualaceo

Línea de Bus	Tiempo promedio de recorrido	Número de paradas en la ruta	Frecuencia muestra (varios días)	Total muestra (pasajeros)	Frecuencias diarias	Total de pasajeros por ruta
Puente Europa - Nallig	00:40	61	33	1349	7	286
Nallig - Puente Europa	00:43	86	35	1541	7	308
Bullzhun - San José	01:01	72	30	1205	8	321
San José - Bullzhun	01:08	83	35	1569	7	314
Promedio del total	00:53	76	33	1400	7.25	310

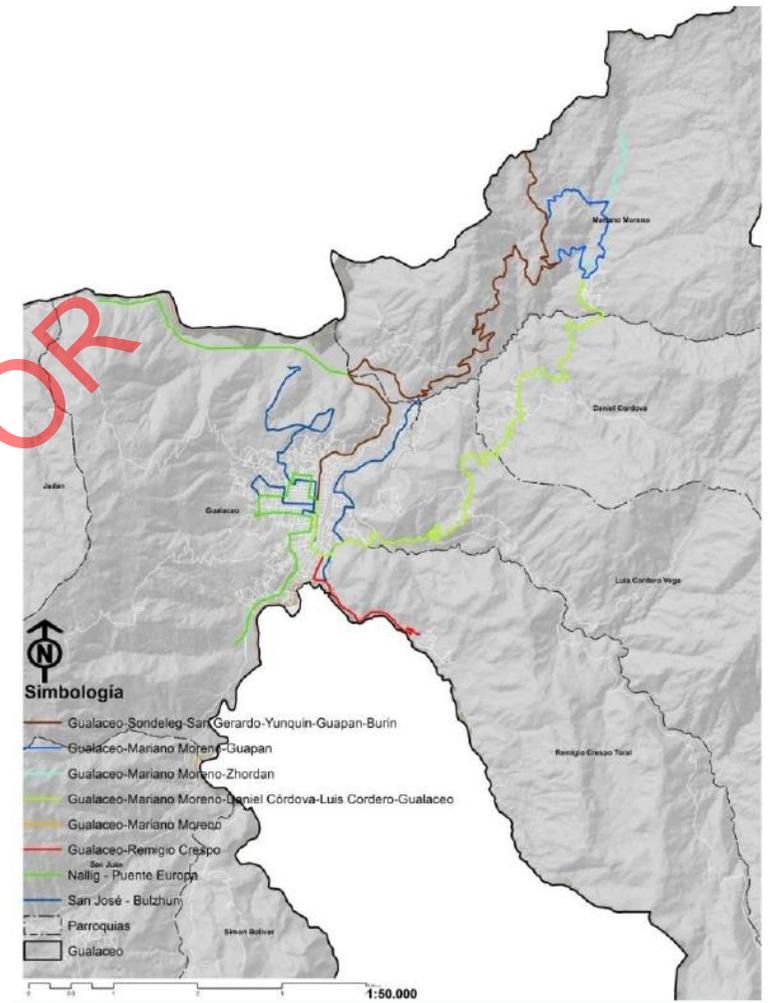
Fuente: Permisos de Operación entregados por G-MOVEP
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.9 Caracterización de la oferta de transporte rural

1.3.5.9.1 Modelo de transportación intracantonal rural

La transportación intracantonal rural del cantón se encuentra regulado la Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Catón Gualaceo (G-MOVEP). Las redes de transporte público intracantonal rural están conformadas de manera lineal desde el terminal terrestre del cantón Gualaceo hacia las parroquias rurales, con paradas intermedias en comunidades específicas.

Ilustración 13: Mapa de cobertura de transporte intracantonal.



Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.9.2 Compañías de transporte intracantonal rural

Compañía de Transporte de Pasajeros Andacocha S.A.

La Compañía de Transporte de Pasajeros mm S.A., se encuentra domiciliada en el Cantón Gualaceo, en la Provincia del Azuay. La flota de buses la conforman 14 unidades, con una antigüedad promedio de funcionamiento de 17.5 años (vida útil), cuenta además con un promedio de 39 pasajeros sentados de capacidad.

El contrato de operación faculta a la operadora Transportes Andacocha S.A., a explorar rutas y frecuencias de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 51: Concesión de rutas, longitud y frecuencias de la Compañía de Transporte de Pasajeros Andacocha S.A.

LÍNEA	RUTA	LONGITUD (Km)	HORARIO	FRECUENCIA
1	Gualaceo - Mariano Moreno - Zhordan	18.12	06H00, 12H00, 18H00	3
	Retorno		05h50, 06H50, 07H50	3
2	Gualaceo - Mariano Moreno - Guapán	19.34	14H00	1
	Retorno		08H50	1
3	Mariano Moreno - Daniel Córdova - Luis Cordero - Gualaceo	27.13	05H40, 08H45, 15H00	3
	Retorno		07H00, 13H30, 18H30	3
4	Gualaceo - Mariano Moreno y Viceversa	15.11	Cada 30 minutos de 06h00 a 18h00	25
5	Gualaceo - Sondelég - San Gerardo - Yunquin - Guapan - Burin y Viceversa	16.52	07H00, 09H00, 12H00, 13H00, 15H00	5

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.

Elaboración: Equipo consultor

Rutas Remigio Crespo Toral S.A.

La Compañía Rutas Remigio Crespo Toral S.A., con sede en el cantón Gualaceo, provincia de Azuay, cuenta con dos autobuses en su flota para el servicio de transporte público. Estos vehículos tienen una antigüedad promedio de 17 años y una capacidad de aproximadamente 35 pasajeros sentados. Ambos autobuses tienen entre 16 y 20 años de antigüedad.

Tabla 52: Cuadro de concesión de rutas, longitud y frecuencias de la compañía Remigio Crespo Toral.

LÍNEA	RUTA	LONGITUD (Km)	HORARIO	FRECUENCIA
1	Remigio Crespo Toral - Gualaceo	16.52	06H00, 08H00, 12H00, 13H00	4
	Gualaceo - Remigio Crespo Toral		11H00, 13H00, 14H00, 16H00, 18H00	5
Total	2		9	9

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.

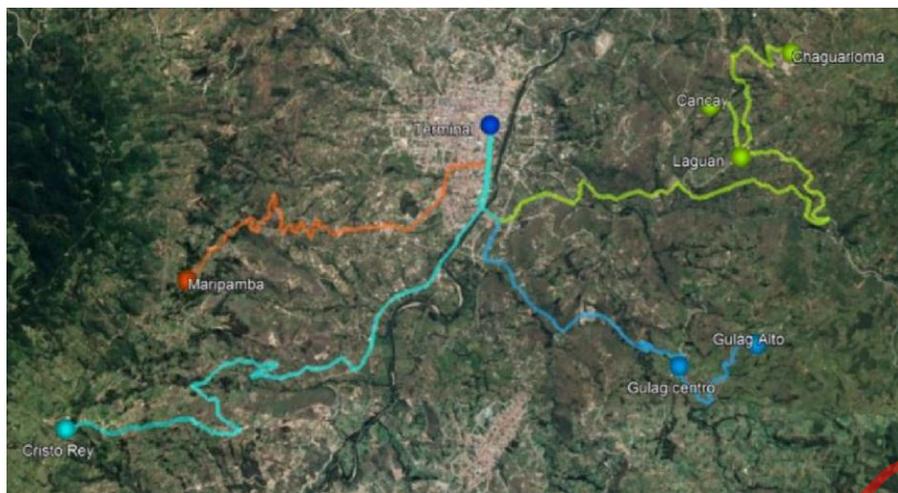
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.9.3 Recorridos complementarios a rutas legalizadas (fuera de permiso de operación)

La Compañía de Transporte de Pasajeros Andacocha S.A. ofrece servicios complementarios a Maripamba y Laguan-Cancay-Chaguarloma desde el terminal terrestre y viceversa, cubriendo distancias de aproximadamente 6.20 km y 11.3 km, respectivamente, sin horarios fijos. La ruta Terminal Terrestre - Gulag Alto, realizada por una unidad pequeña sin afiliación específica, abarca unos 6.80 km. Además, la Compañía Chordexpress brinda un servicio hacia Cristo Rey, recorriendo unos 9.30 km con horarios según la demanda. Es fundamental que estas rutas se regularicen y

legalicen de acuerdo con la demanda, permitiendo la exploración de nuevas rutas conforme al sistema de transporte público general.

Ilustración 14: Recorridos complementarios a rutas legalizadas



- Terminal Terrestre – Maripamba y retorno, 6.20 Km.
- Terminal Terrestre – Cristo Rey y retorno, 9.30 Km.
- Terminal Terrestre – Gulag Alto, 6.80 Km.
- Terminal Terrestre – Laguan – Cancay – Chaguarloma y retorno, 6.20 Km.

1.3.5.10 Transporte comercial escolar e institucional

El Sistema de transporte comercial escolar e institucional, cuenta con una flota de 34 unidades, de las cuales el 55,9% (19 unidades) le corresponden a la compañía de transporte escolar e institucional Guamincay Treigsa S.A., y el 26.5% (9 unidades) le corresponde a compañía Transgualaceña; la empresa Transcollay C.A. cuenta con 4 unidades que representa el 11.8% del total y finalmente la compañía de transportes escolar Llampasay Cia. Ltda. Cuenta con 2 unidades (5.9%). El promedio de antigüedad de las unidades que conforman el sistema de transporte equivale a 13.84 años.

Tabla 53: total de unidades y años de antigüedad por cooperativa

NOMBRE COOPERATIVA	NO SOCIO S	%	EDAD DE LA FLOTA (AÑOS)
Transporte Escolar e Institucional Guamincay Treigsa S.A.	19	55.9	13.00
Compañía de Transportes Escolar Llampasay Cia Ltda	2	5.9	10.00
Transcollay C.A.	4	11.8	18.00
Transgualaceña	9	26.5	14.37
TOTAL	34	100.0	13.84

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.

Elaboración: Equipo consultor

Transporte Escolar e Institucional Guamincay TREIGSA S.A.

La compañía esta domiciliada en el cantón Gualaceo, Azuay, y; cuenta con una flota de 19 unidades.

Compañía de transportes escolar Llampasay CIA. LTDA.

Domiciliada en el cantón Gualaceo, Azuay. Cuenta con una flota de 2 unidades con un rango de antigüedad entre los 6 a 15 años por unidad.

Compañía de transportes escolar Transcollay C.A.

Domiciliada en Gualaceo, Azuay. Cuenta con una flota de 4 unidades, de las cuales 3 cupos se encuentran pendientes de habilitación, así el rango de antigüedad se aplica a la única unidad que se encuentra calificada.

Empresa anónima de transporte escolar Gualaceña "Transgualaceña"

Domiciliada en el cantón Gualaceo, Azuay. Cuenta con una flota de 9 unidades calificadas por el organismo competente, de las cuales 1 se halla pendiente de habilitación del cupo. El 77% de las unidades de la flota se encuentra en un rango de 11 a 20 años de antigüedad.

1.3.5.10.1 Demanda de transporte escolar/institucional

El análisis de la demanda resulta de una encuesta de transporte comercial escolar e institucional dirigida a las empresas que ofrecen este servicio a varias instituciones educativas a partir de un taller participativo con representantes de estas empresas en colaboración con la Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo (G-MOVEP). Según los resultados obtenidos, el 64% de las unidades de transporte escolar e institucional atienden a la Unidad Educativa del Milenio Paihuara, mientras que el 36% restante se distribuye entre otras instituciones educativas como la Unidad Educativa Agronómico Salesiano, Unidad Educativa Mercedes Jesús Molina, Llampazay, Luis Cordero Dávila y la Universidad Católica de Cuenca.

Tabla 54: Instituciones servidas con transporte escolar. Fuente: Encuesta transporte escolar e institucional

INSTITUCIÓN	CANTIDAD DE UNIDADES	%
U.E. Agronómico Salesiano	1	5.9
Llampazay	2	11.8
Luis Cordero Dávila	1	5.9
U.E. Mercedes Jesús Molina	1	5.9
U.E. Del Milenio Paihuara	11	64.7
Universidad Católica De Cuenca	1	5.9
TOTAL GENERAL	17	100.0

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

El 43% de las frecuencias de viajes se realiza en el horario de medio día (entre las 11:00 y 14:00), el 29% y 25% de los viajes se realizan en un horario diurno y en la tarde respectivamente y existe un viaje que se lo realiza en un horario nocturno, lo que representa el 1.6%.

Tabla 55: Cantidad de viajes según horario de servicio.

Empresa de transporte y número de viajes	Viajes de diurno (6:00-9:00)	Viajes de medio día (11:00-14:00)	Viajes en horario de la tarde (17:00-18:00)	Viajes horario nocturno (19:00-22:00 o más)	Total de viajes
Trans Gualaceñita	4	7	5	1	17
Trans Guamincay	13	18	9	0	40
Trans Llampazay	1	1	1	0	3
(En Blanco)	1	2	1	0	4
TOTAL GENERAL	19	28	16	1	64
%	29.7	43.8	25.0	1.6	100.0

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

El 82.4% y 94.1% de la muestra brinda el servicio para traslado a estudiantes de primaria y secundaria respectivamente, existiendo solamente un caso de servicio de traslado a la Universidad Católica de Cuenca (el socio estudia en la universidad y además realiza el servicio), en un horario nocturno, es decir posterior a las 18:00. En este mismo sentido el 100% de la muestra no presta el servicio a oficinas o empresas. El 64% de la muestra presta el servicio en la mañana y tarde desde las 07:00 hasta las 18:00 para instrucción primaria y secundaria el 82,4%.

Tabla 56: Cuadro de demanda efectiva y horario de servicio por tipo de instrucción.

INSTRUCCIÓN	DEMANDA EFECTIVA		HORARIOS DE SERVICIO			
	% SI	% NO	% 7:00 a	% 13:00 a 18:00	% 7:00-12:00	% mas 18:00

			13:00		13:00-18:00	
Primaria	82.4	17.6	11.8	5.9	64.7	0.0
Secundaria	94.1	5.9	11.8	0.0	82.4	0.0
Universidad	5.9	94.1	0.0	0.0	0.0	5.9
Oficinas o Empresas	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.11 Transporte convencional de carga liviana

Existen tres compañías que prestan el servicio de transporte convencional de carga liviana, Transportes Manuel Moreno Cía. Ltda., Compañía de transportes Transbelen S.A. y Compañía de transportes Transchicaguiña S.A., con un total de 35 unidades conforman la flota con una antigüedad de 9.3 como se muestra en el cuadro a continuación:

Tabla 57: Cuadro del total de unidades y años de antigüedad por cooperativa.

NOMBRE COOPERATIVA	NO SOCIOS	ESTACIONAMIENTO	UNIDADES ESTACIONAMIENTO	PROMEDIO DE LA FLOTA
Transportes Manuel Moreno Cía. Ltda.	6	Calle Cuenca y Manuel Moreno; y dentro de la feria de ganado, sector Guazhalán	4	9.50
Compañía de transportes Transbelen S.A.	20	Calle Colón, lado oriental entre las calles Manuel Moreno y Vázquez Correa; y dentro de la feria de ganado	S/N	9.85
Compañía de transportes Transchicaguiña S.A.	9	Calle Vázquez Correa, entre calle Manuel Guillen y Calle Cuenca	4	8.56
TOTAL	35			9.30

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Transportes Manuel Moreno CIA. LTDA.

Se encuentra domiciliada en el cantón Gualaceo, Provincia del Azuay. El lugar de estacionamiento se encuentra ubicado en la calle Cuenca y Manuel Moreno, para 4 unidades del total de su flota que la integran 6 vehículos, las que se encuentran en un rango de antigüedad entre 6 y 15 años. La empresa cuenta además con un sitio de estacionamiento en la feria de ganado.

Compañía de Transportes Transbelen S.A.

Domiciliada en el cantón Gualaceo, provincia del Azuay. El lugar de estacionamiento será la calle Colón, lado oriental entre las calles Manuel Moreno y Vázquez Correa, además de la feria de ganado. El total de la flota la conforman 20 unidades.

Compañía de Transportes de carga liviana Transchicaguiña S.A.

Domiciliada en el cantón Gualaceo de la provincia del Azuay. El lugar de estacionamiento se encuentra ubicado en la calle 9 de octubre y Antonio Vera, para una capacidad de 4 unidades. La compañía presta sus servicios con una flota de vehicular que asciende a 9 unidades.

1.3.5.11.1 Demanda transporte comercial de carga liviana

Para el análisis de la demanda del transporte comercial de carga liviana, se aplicó la encuesta a los socios que integran cada compañía que presta el servicio. Se levantó información a la totalidad de los socios (36 integrantes en todas las compañías), de los cuales 9 unidades no se encuentran laborando por diferentes motivos, entre los cuales se menciona: vehículos dados de baja por años de antigüedad, socio labora en otra actividad o posee un negocio propio, no contar con licencia adecuada, por regularización de integrantes, etc.; por lo que el análisis se realizará con la flota efectivamente activa, es decir 27 unidades.

El 75% del servicio se lo realiza en las mañanas, el 62% en la tarde y un 18% aproximadamente en horario nocturno, de los cuales los días con mayor servicio de transporte de carga liviana son los martes y viernes en horario

diurno (mañana) con un 89% y 85% respectivamente. El 92% de los socios utiliza un sistema de comunicación como contacto con los usuarios principalmente el teléfono celular.

Tabla 58: Cuadro de horarios de servicio según compañía

HORARIO DE SERVICIO SEGÚN COMPAÑÍA	TOTAL		
	M	T	N
Compañía de transportes de carga liviana Transchicaguiña S.A.	57	48	3
Compañía de transportes Transbelen S.A.	48	37	18
Transportes Manuel Moreno Cia Ltda	37	33	13
Total general	142	118	34
Porcentaje	75.13	62.43	17.99

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Entre los principales destinos a los que el transporte de carga liviana sirve se encuentran en un 21.7% hacia el centro histórico del cantón Gualaceo, el 18.8 de los viajes se los realiza en las periferias del Centro Histórico y el 15.9% de los traslados se dirigen hacia la ciudad de Cuenca, el 10.1% de las encuestas manifiestan que trabajan con todas las parroquias rurales y alrededores del cantón, se consideran como destinos no menos importantes a los cantones de Chordeleg y Azogues.

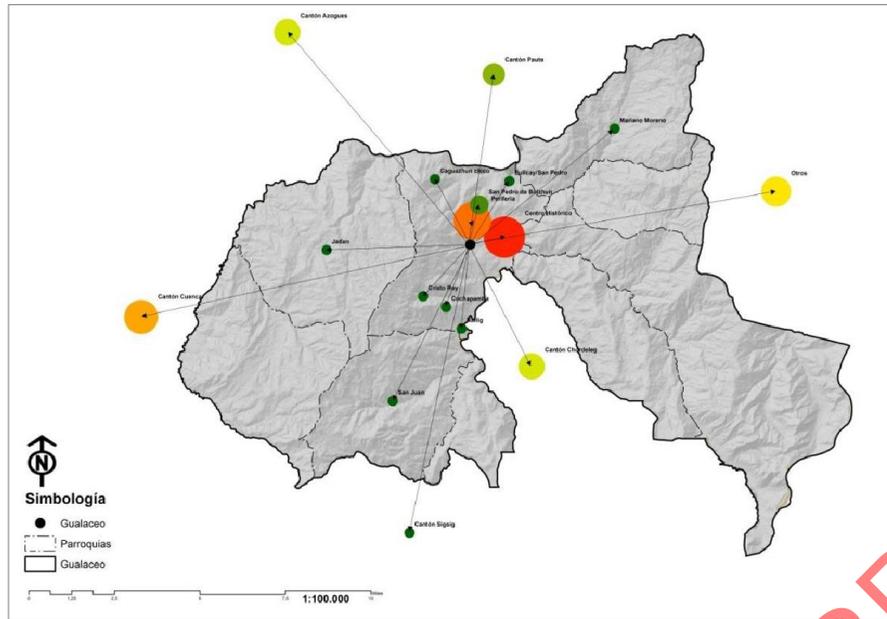
Tabla 59: Cuadro de los principales destinos del transporte de carga liviana

PRIORIDAD DE DESTINOS	ZAT	NÚMERO DE VIAJES	% NÚMERO DE VIAJES
Cantón Cuenca	E1	11	15.9
Cantón Chordeleg	E2	4	5.8
Cantón Paute	E3	3	4.3
Cantón Sígsig	E4	1	1.4

Cantón Azogues	E5	4	5.8
Otros	E7	7	10.1
Centro histórico	Z1/1	15	21.7
Periferia	Z1/2	13	18.8
Bullcay/San Pedro	Z1/4	1	1.4
Cahuazhum Chico	Z1/7	1	1.4
San Pedro de Bullzhún	Z1/10	2	2.9
Cristo Rey /Mayuntur	Z1/13	1	1.4
Cochapamba	Z1/14	1	1.4
Nallig	Z1/15	1	1.4
Mariano Moreno	Z2	1	1.4
San Juan	Z7	1	1.4
Jadan	Z9	2	2.9
	Total	69	100

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Ilustración 15: intensidad de viajes, transporte convencional de carga liviana



Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Las compañías de transporte de carga liviana realizan un promedio de 5.00 carreras diarias, recorriendo 83 km a un costo USD 30.00 diarios aproximadamente. Entre los principales semovientes que se trasladan en el servicio se encuentran los enseres de hogar con un 44.4%, ganado porcino y vacuno con un 37.5% y 22.5% respectivamente, seguido del transporte de abonos con un 22.5%.

Tabla 60: Transporte comercial de taxis convencionales

TIPO DE SEMOVIENTE	CANTIDAD	PORCENTAJE (%)
Gallinas	4	10
Ganado ovino	7	17.5

Ganado vacuno	9	22.5
Porcino	15	37.5
Cuyes	2	5
Otros	3	7.5
TOTAL	40	100

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.12 Transporte comercial de taxis convencionales

En la ciudad de Gualaceo operan 5 cooperativas que prestan el servicio de transporte de taxis convencionales, entre las que se encuentran, Cooperativa de servicio de transporte de taxis convencionales Terminal Terrestre de Gualaceo, compañía de taxis PADRIRRUMI S.A., Compañía de transporte de taxis Rutas Gualaceñas, Compañía Orsetrans S.A., y taxis Ciudad de Gualaceo Taxiguala Cía. Ltda.; conformando una flota de 74 unidades que prestan el servicio a todo el cantón, con un promedio de antigüedad de la flota de 6.38 años.

Tabla 61: Total de unidades y años de antigüedad por cooperativa de taxis convencionales.

Cooperativa	N. Socios	Estacionamiento	Unidades de Estacionamiento	Promedio Edad de la Flota
Terminal Terrestre de Gualaceo	36	Calles Vicente Peña Reyes y Av. Jaime Roldós, interior del terminal terrestre.	4	5.44
Padrurrumi S.A.	7	Calle Cuenca, entre 9 de Octubre y Av. 3 de Noviembre	4	7.85
Rutas Gualaceñas	11	Calle 3 de noviembre y Dávila Chica	S/N	11.81
Orsetrans S.A.	5	Calle 9 de Octubre entre las calles Luis Salazar Bravo y Abelardo J. Andrade	3	5.40
Taxciguala Cía. Ltda.	15	terminal terrestre, calle Vicente Peña Reyes y Av. Jaime Roldós	4	1.40
3 de abril COOPTABRIL		Aprobación de reforma de estatutos.		
Total	74			6.38

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Varias compañías de taxis operan en el cantón Gualaceo, ofreciendo diferentes servicios de transporte.

La cooperativa de transporte de taxis convencionales en el Terminal Terrestre de Gualaceo, cuenta con una flota de 36 unidades, mientras que la Compañía de Taxis Padrurrumi S.A. tiene 7 unidades vehiculares.

La Compañía de transporte de taxis Rutas Gualaceñas opera con 11 unidades.

Compañía Orsetrans S.A. presta servicios con 5 unidades.

Taxis ciudad de Gualaceo Taxciguala CIA. LTDA. cuenta con una flota de 15 unidades y opera principalmente en el terminal terrestre.

Cooperativa de servicios de transporte de taxis convencionales 3 de abril COOPTABRIL, está en proceso de obtención del permiso de operación y reformando su estatuto social para cambiar a servicio de transporte de taxi convencional.

Compañía de Taxis Padrurrumi S.A., Domiciliada en el cantón Gualaceo Azuay. La compañía integra dentro de su flota a 7 unidades vehiculares para prestar el servicio.,

1.3.5.12.1 Demanda de taxis

El análisis de la demanda del servicio de taxis se lleva a cabo mediante el uso de una ficha de conteo en las paradas regularizadas por cada compañía. Se realiza un seguimiento a varias unidades en servicio durante dos días de la semana, uno ordinario y otro no ordinario. Esto se hace de dos maneras: siguiendo vehículos específicos para obtener información detallada de recorridos y horarios, y observando unidades no definidas para obtener información general. Según la metodología implementada, las compañías trasladaron un total de 763 pasajeros, 220 en un día ordinario y 543 en un día no ordinario, realizando 385 viajes y recorriendo un total de 3,369 kilómetros.

Tabla 62: Cantidad de pasajeros trasladados según operadora.

Pasajeros trasladados según operadora	Día Ordinario (11/07/2019)	Día no ordinario (14/07/2019)	Total general
Compañía de Taxis Padrurrumi S.A.	26	33	59
Compañía de Transporte de Taxis Rutas Gualaceñas	72	72	144
Compañía Orsetrans S.A.	73	39	112

Cooperativa de Servicio de Transporte de Taxis Convencionales Terminal Terrestre de Gualaceo	-	337	337
Taxis Ciudad de Gualaceo Taxciguala Cia Ltda	49	62	111
Total general	220	543	763

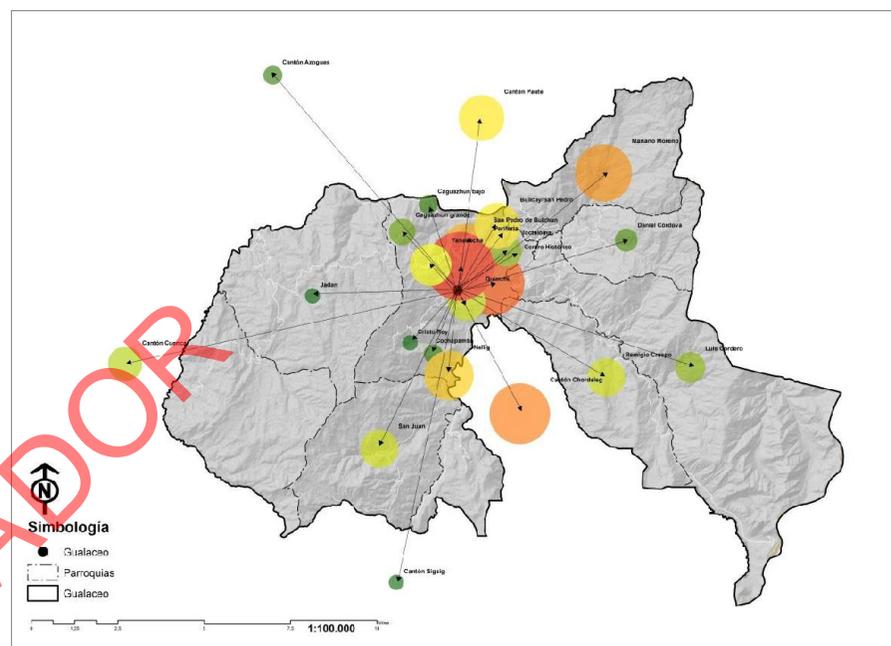
Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.

Elaboración: Equipo consultor

En promedio el tiempo de espera de una unidad de taxi convencional en la parada, previo a realizar una carrera es de 17 minutos 14 segundos aproximadamente en un día ordinario, contrario a lo que ocurre en un día no ordinario en el que el promedio del tiempo de espera es de 2 minutos 18 segundos.

El 21,4% de los traslados se los realiza dentro del centro histórico del cantón Gualaceo, el 27.89% de los destinos se encuentran en la periferia o área inmediata al centro histórico y el tercer destino con mayor demanda es Chordeleg con un 9,30% de los recorridos.

Ilustración 16: Intensidad de viajes, transporte de taxis convencionales.



Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.

Elaboración: Equipo consultor

Tabla 63: Medios de comunicación para brindar el servicio a los usuarios.

OPERADORA	PERSONAL	RADIO	TELÉFONO	TOTAL
Compañía de Taxis Padrirrumi S.A.	37			37
Compañía de Transporte de Taxis Rutas Gualaceñas	49	39	2	90
Compañía Orsetrans S.A.	34	6	12	52
Cooperativa de Servicio de Transporte de Taxis Convencionales Terminal Terrestre de Gualaceo	117	29	-	146

Taxis Ciudad de Gualaceo Taxciguala Cia Ltda	43	5	1	49
Total general	280	79	15	374
Porcentaje	75%	21%	4%	100%

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.13 Transporte comercial mixto área urbana

Existen 14 compañías que prestan el servicio de transporte comercial mixto dentro del área urbana de del cantón Gualaceo, alcanzando un total de 322 unidades con un promedio de antigüedad de 11.87 años, como se puede observar a continuación:

Tabla 64: total de unidades y años de antigüedad por cooperativa de transporte mixto urbano.

NOMBRE COOPERATIVA	N. SOCIO S	ESTACIONAMIENTO	UNIDADES ESTACIONAMIENTO	PROMEDIO DE EDAD DE LA FLOTA
Cooperativa de Transporte Mixto 3 de Abril	23	Calle 3 de Noviembre Entre Dávila Chica y Cuenca	3	11.90
Cooperativa de Transporte Mixto 25 de Junio	27	Calle Luis Ríos entre Cuenca y Manuel Guillen	4	11.00
Cooperativa de Transporte Mixto en Pasajeros y Carga en Camionetas doble Cabina 29 de Marzo	26	Calle 3 de Noviembre Y Dávila Chica	4	12.27
Compañía de Transporte Mixto Jardines del Azuay "Jardiazuay Cia Ltda"	9	Calle Dávila Chica al Costado Derecho junto al Mercado	4	14.88

Compañía de Transporte Mixto "Transgañansol"	21	Calle Vicente Peña Reyes entre Av. Los Cañaverales y Avda. Jaime Roldós	4	12.53
Transportes Transmariscal	29	Calle 09 de Octubre y Avda. Jaime Roldós	4	14.70
Compañía de Transportes Tigres del Austro Trans Tigres Cía. Ltda	14	Calle Luis Ríos Rodriguez No. 3-30 y Cuenca, a Media Cuadra de la Plaza Guayaquil	4	10.50
Cooperativa de Transporte Mixto de Carga y Pasajeros en Camionetas doble cabina Central Gualaceo	18	Calle Luis Ríos Rodriguez y Dávila Chica, Junto al Mercado Guayaquil	4	13.88
Cooperativa de Transporte Mixto San Francisco de Gualaceo	36	Calle 3 De Noviembre Y Dávila Chica	4	9.86
Transporte Tacuri Yanza S.A.	23	Calle Vicente Peña Reyes Entre Colon y Cuenca	4	12.13
Radio Taximaylas C.A.	21	Interior del Terminal Terrestre Junto a la Calle Luis Cordero	4	10.45
Trans Flota Callasense S.A.	27	Junto a las Instalaciones de Unespro, en la Calle Vázquez Correa (Derecha) Entre La Calle Colon Y Calle Cuenca	3	12.52

Transportes Uzhupud Transuzhupud Cia. Ltda.	15	Centro Cantonal del Cantón Gualaceo, calle Vázquez Correa. Entre Antonio Vera y Luis Salazar, Sector Parque la Familia	S/N	9.75
Cooperativa De Transporte Mixto Jardín Azuayo	33	Calle Cuenca, entre calles Vicente Peña Reyes y Luis Cordero	5	9.75
TOTAL	322			11.87

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.13.1 Transporte comercial mixto parroquial

En las parroquias rurales del cantón Gualaceo, operan 10 compañías que prestan el servicio de transporte mixto, alcanzando una flota de 86 unidades con un promedio de antigüedad de 9.33 años, como se muestra a continuación:

Tabla 65: total de unidades y años de antigüedad por cooperativa del transporte mixto parroquial

Nombre Cooperativa	No Socios	Estacionamiento	Unidades Estacionamiento	Promedio Edad de la Flota
Transcallazay S.A.	10	Calle Santa Elena (Costado derecho) y Primero de Mayo	4	11.38
Compañía de Transportes las Orillas Transorigual S.A.	6	Intersección de la Vía a Mariano Moreno y Calle sn, frente a Iglesia y Parque del Centro Parroquial de Daniel Córdova	4	11.83

Transporte Mixto Simón Bolívar S.A.	4	Parroquia Simón Bolívar, Junto al Parque Central	4	6.5
Compañía de Transporte Mixto Tasqui Transtasqui S.A.	10	Parroquia San Juan, Calle Honorato Vázquez y Abdón Calderón	S/N	10.9
Compañía de Transporte Mixto Transjadan S.A.	9	Centro Parroquial de la Parroquia Jadan, Calle 16 de diciembre y Vicente Pacheco	S/N	4.89
Compañía Jardines del Valle Transjarvalle S.A.	11	Parque Central de La Parroquia Jadan, acceso principal a Iglesia de la parroquia (Extensión 20m)	S/N	8.00
Compañía de Transporte Mixto Gulag Centro Comtragul S.A.	5	Parroquia Remigio Crespo Toral, Calle S/N Código Ln-01-56 Entre Calle To-02-56	4	12.00
Transporte Mixto Luis Cordero Vega S.A.	10	Parroquia Luis Cordero, Intersección de calles 23 de Agosto y Vía a Cancay	4	9.75
Compañía de Transporte Paihuara C.A.	15	Parroquia San Juan, Calle Abdón Calderón y Honorato Vásquez	S/N	9.70
Transamistad Unida Compañía de Transportes S.A.	6	Vía de Ingreso al Cementerio. A 5 metros de la Vía a Zhidmad	4	8.33
TOTAL	86			9.33

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.13.2 Demanda vehículos de transporte mixto

Se utiliza una ficha de conteo para analizar la demanda de los vehículos de transporte mixto en los sitios asignados para cada compañía. Se hace un seguimiento a varias unidades en servicio en dos días específicos de la semana, tanto ordinarios como no ordinarios. Según esta metodología, las compañías realizaron un total de 2,428 viajes, transportando a 4,666 pasajeros en un horario de 07:00 a 19:00. Además, recorrieron un total de 15,406 km en los días de aplicación de la ficha de conteo, con un promedio diario de recorrido de 96.13 km, 85.20 km, 64.35 km y 50.59 km, respectivamente.

Tabla 66: Número de viajes y Pasajeros transportados por fecha

Fecha	Número de viajes	de	Porcentaje %	Número de Pasajeros	de	Porcentaje %
Martes 09/07/2019	887		36,53	1703		36,50
Viernes 12/07/2019	907		37,36	1790		38,36
Jueves 25/07/2019	339		13,96	597		12,79
Domingo 28/07/2019	295		12,15	576		12,34
Total	2428		100,00	4666		100,00

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.5.14 TRANSPORTE INTRAPROVINCIAL

Sistema que opera dentro de los límites provinciales, por lo que en el cantón Gualaceo se encuentran 8 compañías que prestan este servicio desde y hacia el cantón, con un total de 117 unidades y una antigüedad promedio de la flota de 15 años.

Tabla 67: compañías de transporte intraprovincial.

Cooperativa	No Socios	Edad de la Flota
Expres Chordeleg Chordexpres S.A.	25	15.88
Rutas Sanjuanences Cia Ltda	12	16.92
Rio Cutilcay Paute S.A. Transcutilcay	16	14.06
Rutas Pauteñas Transpaute S.A.	19	15.79
Compañía de Transporte Intercantonal Transprogreso S.A.	14	15.67
Cooperativa de Transporte Santa Barbara	14	13.71
Compañía de Transportes Transporzhordan Cia Ltda	3	15.5
Cooperativa de Transporte Intraprovincial de Pasajeros Santiago de Gualaceo	14	13.15
TOTAL	117	15.09

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Ilustración 17: Intensidad de viajes, transporte mixto.

Chordeleg - Principal (Sab)	06H00, 06H40, 08H00, 08H40, 10H00, 10H40, 12H00, 12H40, 14H00,14H40, 16H00, 16H40, 18H00, 18H40	14
Principal - Chordeleg (Sab)	06H30, 07H20, 08H40, 09H20, 10H40, 11H20, 12H40, 13H20, 14H40, 15H20, 14H40, 17H20, 18H40, 19H20	14
Principal - Chordeleg (Dom)	06H10, 06H30, 07H10, 07H30, 08H10, 08H30, 09H10, 09H30,10H10, 10H30,12H30, 13H30, 16H30, 17H30, 19H00	15
Chordeleg - Principal (Dom)	07H00, 07H20, 08H00, 08H20, 09H00, 10H00, 10H20, 11H00, 11H20, 12H00, 12H20, 13H00, 13H20, 14H00, 14H20, 15H00, 15H20, 16H00, 16H20, 17H00, 17H20, 18H00, 18H20	24
Chordeleg - Chocar	07H30, 14H30, 18H30	3
Chocar - Chordeleg	06H30, 08H10, 15H20	3
Chordeleg - Chocar (Sab)	08H10	1
Chocar - Chordeleg (Sab)	08H20	1
Chocar - Chordeleg (Dom)	08H10	1
Chordeleg - Chocar (Dom)	14H00	1
Gualaceo - Gulag- Centro - Gulag Grande	06H15, 07H40, 08H40, 10H30, 13H20, 17H30, 19H15	7
Gulag Grande - Centro - Gulag - Gualaceo	06H40, 07H40, 08H40, 10H30, 13H20, 17H30, 19H15	7
Gualaceo - Zhiquil - Hinzun	06H15, 13H00, 18H30	3
Hinzun - Zhiquil - Gualaceo	06H40, 13H30, 19H30	3
Gualaceo - Tunsha	13H30, 14H30, 16H30	3

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Tabla 69: Rutas Sanjuanences Cía. Ltda.

RUTA	FRECUENCIA	CANTIDAD
Cuenca - San Juan	06H15	1

San Juan - Cuenca	08H30	1
Gualaceo - Gañasol	11H30, 16H00, 18H30	3
Gañasol - Gualaceo	08H00, 12H30, 14H30	3
Gualaceo ' Pactente	13H30	1
Pactente - Gualaceo	06H10	1
Gualaceo - Tunzha	13H15, 18H15	2
Tunzha - Gualaceo	06H30, 09H30, 17H20	3
Gualaceo - San Juan	07H15, 07H30, 08H00, 08H30, 09H30, 10H30, 11H15, 11H30, 12H30, 13H00, 14H30, 15H00, 15H30, 16H15, 17H30, 17H45, 18H45, 19H00, 19H30	19
San Juan - Gualaceo	06H15, 07H15, 07H30, 07H45, 08H30, 09H30, 10H30, 11H00, 11H30, 12H30, 13H00, 13H30, 14H30, 17H30	14
Gualaceo - San Juan (Dom)	Cada 30 minutos desde las 06h15 hasta las 18h45	24
San Juan - Gualaceo (Dom)	Cada 30 minutos desde las 06h15 hasta las 18h45	24
San Juan Gualaceo	15H30, 16H30	2
San Bartolome - Sigsillano - San Juan - Gualaceo	05H45, 08H40, 11H15, 13H45	4
Gualaceo - San Juan - Sigsillano - San Bartolome	06H45, 09H40, 14H40, 19H05	4
Gualaceo - San Juan (Dom)	14H45, 15H45	2
San Juan - Gualaceo (Dom)	14H45, 15H45	2

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Tabla 70: Cooperativa de Transportes Santa Bárbara

RUTA	FRECUENCIA	CANTIDAD
Gualaceo - Cuenca	05H45, 06H15, 06H30, 07H15, 07H30, 08H15, 08H30, 09H15, 09H30, 10H15, 10H30, 11H15, 11H30, 12H15, 12H30, 13H15, 13H30, 14H15, 14H30, 15H15, 15H30, 16H15, 16H30, 17H15, 17H30, 18H15, 18H30, 19H30, 20H00, 21H30, 22H30	31
Cuenca - Gualaceo	05H45, 06H30, 07H15, 07H30, 08H15, 08H30, 09H15, 09H30, 10H15, 10H30, 11H15, 11H30, 12H15, 12H30, 13H15, 13H30, 14H15, 14H30, 15H15, 15H30, 16H15, 16H30, 17H15, 17H30, 18H30, 19H45, 21H00, 21H30, 22H15	29
Gualaceo - Jadan - Cuenca	06H30, 10H30, 10h30, 14H00	4
Cuenca - Jadan - Gualaceo	10H30, 18H10, 19H30, 20H00	4
Gualaceo - San Juan - Cuenca	06H00, 09H30	2
Cuenca - San Juan - Gualaceo	13H40, 17H10	2
Prolongación A Chordeleg Desde Cuenca-Gualaceo Y Viceversa	08H30, 10H30, 16H30	3
Cuenca - Jadan - El Carmen	18H50	1
El Carmen - Jadan - Cuenca	06H45	1
Gualaceo - Chordeleg (Domingos)	1 frecuencia cada hora desde las 06h10 hasta las 17h10	12
Chordeleg - Gualaceo (Domingos)	1 frecuencia cada hora desde las 06h10 hasta las 17h10	12
Cuenca - Gualaceo - Chordeleg	18h15, 19h30	2

Fuente: Plan De Movilidad Del Cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 71: Compañía de Transportes Transporzhordan Cía. Ltda.

RUTA	FRECUENCIA	CANTIDAD
Gualaceo - Zhordan	09h45, 11h15, 12h15, 13h45, 15h15, 18h45	6
Zhordan - Gualaceo	08h30, 09h30, 11h30, 12h30, 14h00, 17h00	6

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

Tabla 72: Cooperativa de transporte intraprovincial de pasajeros Santiago de Gualaceo

RUTA	FRECUENCIA	CANTIDAD
Gualaceo - Cuenca	05H00, 05H30, 06H00, 06H45, 07H00, 07H15, 08H00, 08H45, 09H00, 09H45, 10H00, 10H45, 11H00, 11H45, 12H00, 12H45, 13H00, 13H45, 14H00, 14,15, 15H00, 15H45, 16H00, 16H45, 17H00, 17H45, 18,00, 18H45, 19H00, 20H30, 21H00, 22H00, 23H00	33
Cuenca - Gualaceo	06H00, 06H15, 06H45, 07H00, 07H45, 08H00, 08H45, 09H00, 09H45, 10H00, 10H45, 11H00, 11H45, 12H00, 12H45, 13H00, 13H45, 14H00, 14H45, 15H00, 15H45, 16H00, 16H45, 17H00, 17H45, 18H00, 19H15, 19H45, 20H00, 20H30, 22H00	31
Gualaceo - Jadan - Cuenca	05H40, 11H50, 13H00, 17H30	4
Cuenca - Jadan - Gualaceo	06H45, 12H15, 14H30, 17H05	4
Gualaceo - San Juan - El Valle - Cuenca	07H10, 12H00	2
Gualaceo - San Juan - San Bartolome - Cuenca (Domingos)	15H30	1
Cuenca - San Juan - Gualaceo	06H05, 16H05	2

Chordeleg - Cuenca - Gualaceo Y Viceversa	06H45, 12H00, 17H45	3
Chordeleg - Cuenca - Gualaceo Y Viceversa (Domingos)	06H40, 07H40, 08H40, 09H40, 10H40, 11H40, 12H40, 13H40, 14H40, 15H40, 16H40, 17H40	12
Cuenca - Jadan - El Carmen	16H00	1
El Carmen - Jadan - Cuenca	06H10	1
Cuenca - Gualaceo - Chordeleg	18H45, 19H00	2
Cuenca - Gualaceo - Chordeleg	20H30, 21H30, 22H30	3

Fuente: Plan de movilidad del cantón Gualaceo 2019 - 2028.
Elaboración: Equipo consultor

1.3.6 Terminales

Una terminal de transporte de pasajeros es una infraestructura que garantiza un servicio cómodo y seguro para los usuarios y una operación eficiente para los prestadores del servicio. Los viajes con conexión en estas terminales se consideran intermodales, lo que significa una rápida combinación entre distintos medios de transporte público y privado. Una red de transporte interconectada ofrece mejoras sociales, ambientales y económicas al facilitar desplazamientos eficientes, saludables y seguros, reduciendo así los recursos dedicados al transporte de personas y mercancías.

1.3.6.1 Oferta actual de terminales de transferencia de pasajeros

1.3.6.1.1 Terminal terrestre de Gualaceo

La Terminal Terrestre de Gualaceo fue establecida el 10 de abril de 2020 mediante una ordenanza, reemplazando al antiguo terminal que estaba cerca del coliseo de deportes Raúl Baca Carbo. Esta nueva terminal, ubicada en la parte norte del centro cantonal, es para transporte cantonal e

intercantonal. Según la ordenanza, la gestión administrativa de la terminal será realizada por la Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo (G-MOVEP) a través de la Jefatura de Terminal Terrestre, la cual contará con personal técnico y administrativo para cumplir sus objetivos.

1.3.7 Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo "G MOVEP"

La Empresa Pública de Movilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo (G-MOVEP) es una entidad con autonomía presupuestaria y jurisdicción coactiva, encargada de gestionar el transporte terrestre, tránsito y seguridad vial en el Cantón Gualaceo, exceptuando el control operativo del tránsito en la vía pública.

Sus objetivos incluyen priorizar la movilidad de los habitantes, expedir normas reglamentarias, mejorar la atención al usuario y reducir la siniestralidad vial.

Entre sus funciones están la comunicación con el Gobierno Autónomo, la provisión de equipamiento vial, la atención a necesidades de movilidad, la planificación de proyectos y la generación de recursos económicos.

La G-MOVEP recibe delegación del GAD Municipal del Cantón Gualaceo para cumplir sus funciones.

1.4 Casco histórico y patrimonio cultural

La ciudad de Gualaceo es conocida como el "Jardín del Azuay" debido a su espléndido entorno natural y su rica herencia cultural. Este apelativo se menciona por primera vez en 1776, en las referencias históricas hechas por Joaquín Merizalde y Santisteban. A lo largo del tiempo, Gualaceo ha consolidado su identidad como un centro cultural importante, y el 30 de diciembre de 2002, a través del acuerdo N° 4883, fue oficialmente

declarada Patrimonio Cultural del Ecuador por el Ministerio de Educación, Cultura, Deportes y Recreación, y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

El Centro Histórico de Gualaceo abarca un área de aproximadamente ocho cuadras alrededor de la Plaza Central 10 de Agosto. Sus calles y espacios públicos están embellecidos con revestimientos de piedra andesita y adoquines prefabricados, elementos que aportan a la estética y preservación del patrimonio de la ciudad. Esta disposición urbana sigue el patrón ortogonal dictado por las Leyes de Indias durante la época colonial, en la que la iglesia principal se estableció como el eje central de la planificación.

A continuación, enlistamos el listado general de los bienes patrimoniales a nivel cantonal:

Tabla 73: Bienes patrimoniales inventariados

TIPO	CANTIDAD
Patrimonio Mueble	45
Patrimonio Inmueble	551
Patrimonio Inmaterial	114
Patrimonio Documental	41
Patrimonio Arqueológico	23

Fuente: INPC, 2023
Elaboración: Equipo consultor

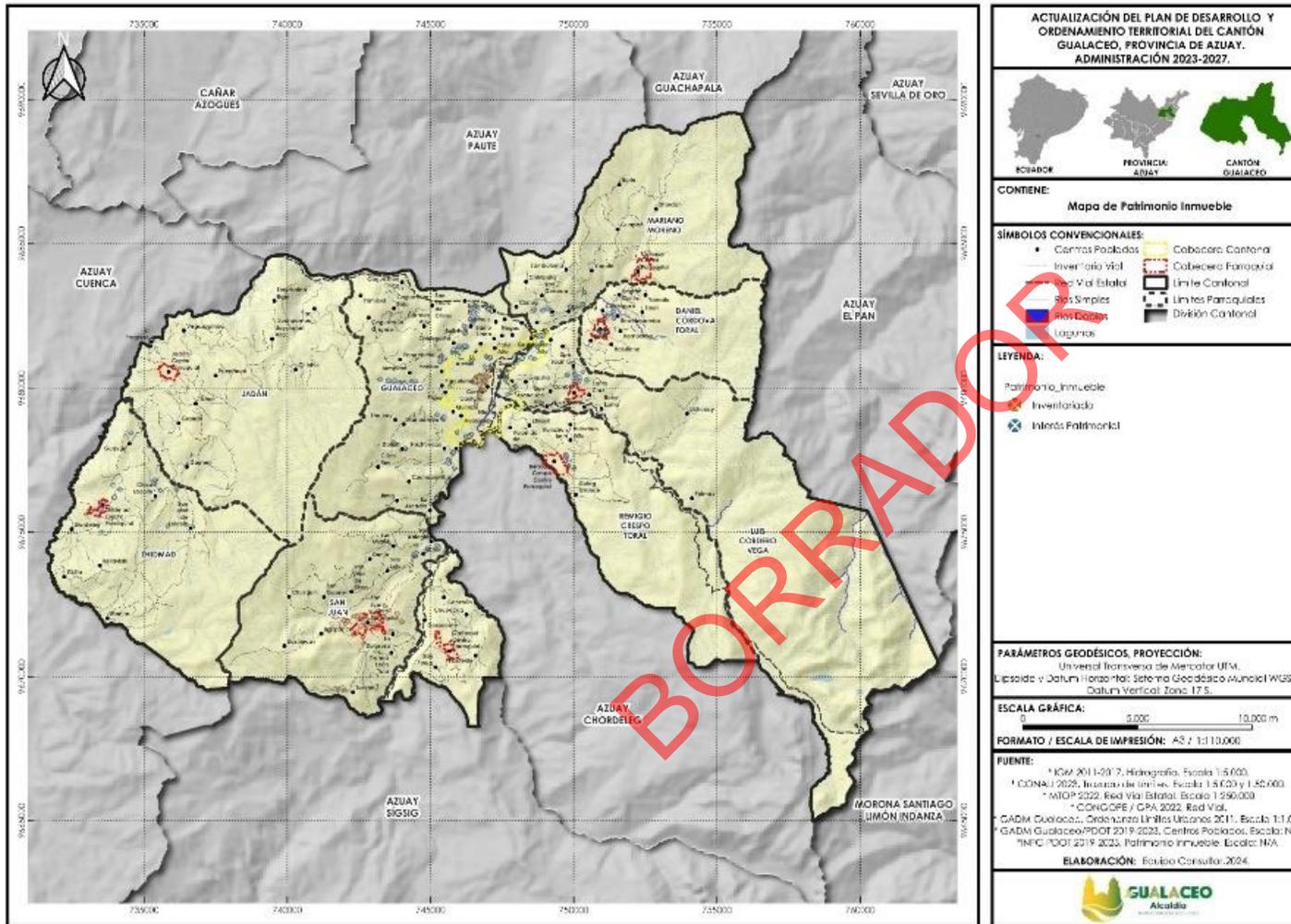
1.4.1 Bienes inmuebles

Respecto a los bienes inmuebles se trata de obras que no pueden ser desplazadas sin perder su esencia, ya que su valor simbólico, histórico y cultural, además de sus características urbanísticas, tipológicas, estéticas, morfológicas y constructivas, junto con su integridad y autenticidad, nos permiten comprender las formas de vida, pensamiento y acción de las

sociedades a través del tiempo. Entre estas obras se encuentran la arquitectura civil, religiosa, industrial, funeraria, vernácula, las casas de hacienda, los parques, plazas, molinos, arquitectura moderna y obras de ingeniería como caminos, puentes y vías, entre otras.

Una de las principales manifestaciones del patrimonio inmueble del cantón Gualaceo es la declaratoria de su Centro Histórico como "Bien Perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación", que fue oficializada mediante el acuerdo N° 4883 del Ministerio de Cultura el 31 de diciembre de 2002. Esta declaratoria incluye un "área central o de primer orden", ubicada en el corazón de la ciudad; además de "dos áreas especiales", que comprenden el antiguo hospital y los barrios de El Calvario, Plaza Manuel Cruz, la Calle Gran Colombia y La Pirámide. Asimismo, se define un "área especial de protección" en la periferia de la ciudad.

Mapa N° 29: Patrimonio Inmueble en el cantón



Fuente: INPC, 2023
 Elaboración: Equipo consultor

1.4.2 Patrimonio arqueológico.

Los vestigios materiales, ya sean lugares u objetos, nos permiten comprender cómo eran las sociedades del pasado que habitaron lo que hoy

conocemos como nuestro territorio. Estos bienes arqueológicos tienen características que aportan información valiosa sobre la dinámica social y cultural de esas sociedades. Los sitios y objetos pueden encontrarse en la superficie, enterrados o incluso bajo el agua, y están relacionados con actividades cotidianas, religiosas, estructuras agrícolas, representaciones en rocas, restos de naufragios, sistemas viales antiguos e incluso monumentos. El estudio de este patrimonio arqueológico es clave para entender los modos de vida de las diferentes culturas que habitaron la región (INPC, n.d.).

De los 23 bienes arqueológicos identificados en el cantón, el 52% (12 bienes) se encuentran en la parroquia de San Juan, el 43% (10 bienes) en Remigio Crespo, y el 4% (1 bien) en Gualaceo.

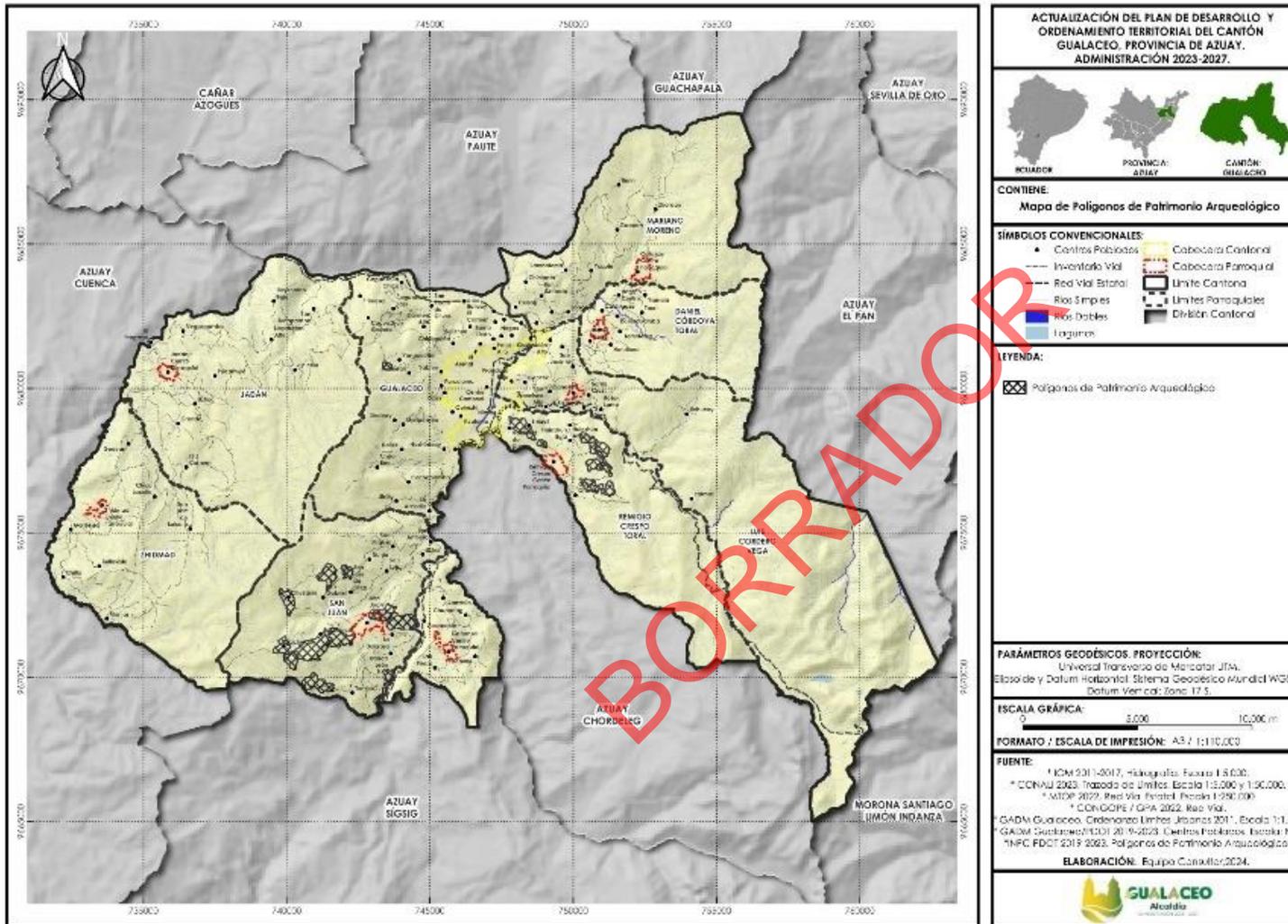
La gestión del patrimonio arquitectónico y cultural es uno de los componentes del régimen del Buen Vivir, tal como lo establece la Constitución, y es esencial para alcanzar los objetivos de desarrollo. Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el patrimonio incluye todas sus expresiones, tanto tangibles como intangibles. La preservación implica acciones que garanticen su conservación, defensa y protección, mientras que el mantenimiento asegura su sostenibilidad en el tiempo. Además, la difusión tiene como objetivo transmitir de manera continua a la sociedad los valores que estos bienes representan.

El Consejo Nacional de Competencias, en uso de sus facultades constitucionales, transfirió la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural, así como la construcción de espacios públicos para estos fines, a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, a través de la resolución No. 0004-CNC-2015, emitida el 14 de mayo de 2015.

La gestión de esta competencia se rige por un marco normativo que incluye la Constitución de la República del Ecuador (artículos 21, 57, 276, 377, 379 y 380), el COOTAD (artículo 144), la Ley de Patrimonio Cultural y la Ley de Cultura, entre otras normativas. Las fuentes de financiamiento para esta gestión provienen tanto de transferencias directas basadas en el gasto del gobierno central durante los años 2010 a 2013, como de ingresos propios generados por los GAD mediante tasas, contribuciones y autogestión.

Entre las instituciones responsables de la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio están el Ministerio de Cultura y Patrimonio, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales.

Mapa N° 30: Patrimonio arqueológico en el cantón



Fuente: INPC, 2023
 Elaboración: Equipo consultor

Desde la declaratoria de Gualaceo como “Patrimonio de la Nación” en 2002, se han emitido tres ordenanzas que priorizan la protección del Centro Histórico de la ciudad. La primera, el "Reglamento de incentivos y

sanciones", publicado el 2 de febrero de 2003, establece normas para la conservación, difusión, sanciones e inspecciones en el Centro Histórico. La segunda, el "Reglamento para las actuaciones arquitectónicas en las áreas protegidas de Gualaceo", regula los trámites municipales relacionados con edificaciones patrimoniales, la calificación de profesionales que ejecuten obras y la aprobación de planes de construcción en áreas protegidas. La tercera, la "Ordenanza que sanciona el plan de preservación y conservación del Centro Histórico", crea una comisión encargada de supervisar las intervenciones en el área histórica, que debe acogerse a la Ley de Patrimonio Cultural y la Ley de Régimen Municipal.

Declaratoria de Gualaceo como Patrimonio Cultural del Ecuador:

El 30 de diciembre de 2002, el Ministerio de Educación, Cultura, Deportes y Recreación, junto con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, declararon al Centro Histórico de Santiago de Gualaceo como Patrimonio Cultural del Ecuador. La declaratoria abarca un área de 46,4 hectáreas, delimitada por varias calles que rodean el centro de la ciudad. Dentro de este territorio se reconocen 176 edificaciones de valor patrimonial, aunque un inventario previo realizado en 1993 registraba 208 edificaciones. Este análisis revela que, en solo ocho años, el 16% de las edificaciones de valor patrimonial en Gualaceo fueron destruidas, y muchas otras han sufrido modificaciones internas.

Esta declaratoria destaca la importancia histórica y cultural de la ciudad, al haber sido refugio de los Cañarís durante la dominación inca, y por el atractivo de las tierras ricas en oro que atrajeron a los primeros colonizadores españoles.

Respecto a los sitios arqueológico tenemos los siguientes:

- Yanacocha, es una loma de forma cónica, cuya cima presenta un cúmulo de piedras. Por su forma se deduce que ha sido trabajada por el hombre.

- Tica Alto, es un cerro donde se han encontrado muros a base de piedra y una collca que se hallan destruidos. Dispone de terrazas y un camino aborígen. Ha sido destruido debido a la apertura de vía hacia el sector El Tablón.
- Tica Bajo, sitio donde se han encontrado fragmentos de cerámica, se supone fue un sitio de ritual. Presenta un estado deteriorado.
- Zhinán, en el sitio se han encontrado fragmentos de cerámica (tiestos). La zona está cubierto pasto usándose para pastoreo de ganado.
- Guaguarpugro, en el sitio se han encontrado pequeños fragmentos de cerámica mediante excavaciones realizadas por los pobladores de la zona.
- Huizhin, el sitio presenta 5 terrazas habitacionales (muros) en su parte superior antiguos. El lugar se halla bajo vegetación.
- Curiquina, en el sitio se han encontraron cerca de 7 terrazas, así como muros y caminos.
- Tablón: en el sitio se encontraron muros, cerámica, restos óseos y aproximadamente 9 terrazas.
- Cruz Loma: presenta una planicie circular y en las laderas se observan terrazas habitacionales.

- Shiquil 1, en el sitio se ha encontrado restos de cerámica. Presenta intervenciones antrópicas, como: Un cementerio parroquial, antenas de telecomunicaciones, cultivos y pasto para ganado.
- Shiquil 2: en el sitio se ha encontrado restos cerámicos especialmente en la cima y la presencia de muros. El sitio se halla alterado con presencia de viviendas y cultivos.
- San Juan, se encuentra un Qhapa-ñan (camino del Inca) con una longitud de 1.5 km aproximadamente. Ciertos puntos a lo largo del Qhapa-ñan presentan muros de cerca de 2 metros. Se halla en estado de deterioro.

- Paducay, en el sitio existen una serie de terrazas probablemente habitacionales. La zona se halla muy intervenida por el desarrollo agropecuario y la construcción de viviendas.
 - Chaushi, el sitio presenta 5 terrazas habitacionales aproximadamente, las mismas que actualmente están dedicadas al cultivo y pastoreo de los animales. la zona se encuentra altamente afectada por la actividad agrícola y la construcción de viviendas.
 - Piñurco, sitio con presencia de un terraceo. Actualmente cubierto por vegetación.
 - Pishpunta, se ha encontrado retos cerámicos. El sitio se halla cubierto de bosques de difícil acceso y poca visibilidad. Se considera un sitio de interés para la investigación arqueológica.
 - Causha, en la zona se han encontrado muros, restos de una collca y caminos. Desde este punto se observa el Cerro de El Fasayñan.
 - Llama Calvario Cruz de Galilea, en el sitio se ha encontrado fragmentos de cerámica y entierros. El área se halla intervenida de cultivos y una construcción.
-
- Shishum, el sitio presenta una serie de terrazas habitacionales. El área se halla afectada por el pastoreo y los cultivos agrícolas.
 - Cruz Loma de San Juan, en el sitio se han encontrado cerca de 8 terrazas y restos de cerámica. Además muros y un camino.
 - San José, se ha encontrado cerca de 5 terrazas, así como restos de cerámica y restos óseos.
 - Yanacocha de San Juan, en el sitio se ha encontrado terrazas y fragmentos de cerámica.
 - Chusquín, en el sitio se han encontrado fragmentos de cerámica, terrazas, muros. En la zona existe una fuerte intervención por el huaquerismo.

1.5 La estructura urbana rural

1.5.1 Límite Urbano

Una vez analizados las zonas de planificación con respecto al límite ratificado en el año 2021, se considera que el modelo de ocupación y la dinámica de consolidación de Gualaceo, su Cabecera Cantonal y Cabeceras Parroquiales. El análisis multivariable señala que los grados de consolidación desde al año 2021 no han cambiado drásticamente el comportamiento del uso y aprovechamiento de suelo, de hecho, algunos de los indicadores planteados en su momento, muestran un saldo positivo debido a que las proyecciones de población para el año 2020 resultaron ser mayores a los definidos en el censo 2022.

1.5.1.1 Límite urbano de la Cabecera Cantonal

El área urbana de la ciudad de Gualaceo, cuenta con una superficie de **659.50 ha** y se encuentra limitada de la siguiente manera:

AL NORTE.- Del punto N°01, de coordenadas 745527,912 E y 9680835,596 N, ubicado en el cruce de la quebrada Salacutun con la calle sin nombre 06; continúa, por el eje de la calle indicada, hacia el noreste, hasta intersectar con el eje de la vía Jefferson Pérez, en el punto N°02, de coordenadas 745692,206 E y 9680918,154 N; de esta intersección, continúa por el eje del Camino Vecinal No.1, hasta intersectar con el eje de la calle de retorno 86, en el punto N°03, de coordenadas 745780,277 E y 9681087,250 N; de dicha intersección, continúa por el eje de la calle de retorno indicada, hasta intersectar con el eje de la vía Norte que conduce a Chicaguiña, en el punto N°04, de coordenadas 745841,608 E y 9681161,183 N; de este punto, continúa por el eje de esta vía al sureste y noreste, que pasa por el eje de la calle Del Obrero, en el punto N°05, de coordenadas 746006,868 E y 9681067,148 N; por el cruce con la quebrada 16 norte en el punto N°06, de coordenadas 746150,418 E y 9681098,286 N; por el eje de la calle De la Pirámide en el punto N°07, de coordenadas 746395,190 E y 9681038,047 N, hasta intersectar con el eje de la vía a Tocteloma, en el punto N°08, de

coordenadas 746685,100 E y 9681224,435 N; de este punto, continúa por el eje de la vía a Tocteloma, al este, hasta intersectar con los ejes de las calles Sin Nombre 15 y la que conduce a Patúl Alto, en el punto N°09, de coordenadas 747450,393 E y 9681339,344 N; de esta intersección, continúa por el eje de la vía a Patúl Alto, al este, hasta su cruce con la quebrada 08 norte, en el punto N°10, de coordenadas 747686,120 E y 9681279,721 N; de este cruce, el eje de la vía a Patúl Alto hacia el noreste, hasta intersectar con el eje del Camino Vecinal No.2 que conduce a la vía Gualaceo-Cuenca, en el punto N°11, de coordenadas 748199,258 E y 9681691,294 N; de este punto, el eje del camino vecinal indicado al sureste, noreste y este, hasta intersectar con el eje de la vía Gualaceo-Cuenca, en el punto N°12 de coordenadas 748513,743 E y 9681588,556 N; de dicha intersección, continúa por el eje del Camino Vecinal No.3, hasta intersectar la margen izquierda del río Gualaceo, en el punto N°13, de coordenadas 748588,083 E y 9681522,640 N; de este punto, la margen del río señalado, aguas abajo, hasta la afluencia del río San José en el punto N°14, de coordenadas 748532,891 E y 9681993,841 N; de este punto, el curso del río San José, aguas arriba, hasta el cruce con el eje de la vía a Guazhalán, en el punto N°15, de coordenadas 749031,089 E y 9681990,366 N; de este cruce, continúa por el eje de la vía indicada, al este, hasta la unión con el canal de riego 04 norte, en el punto N°16, de coordenadas 749150,419 E y 9681952,826 N.

AL ESTE.- Del punto N°16, de coordenadas 749150,419 E y 9681952,826 N, continúa por el canal de riego 04 norte hacia el Sur hasta el cruce con el eje de la calle Sin Nombre 11, en el punto N°17, de coordenadas 748971,083 E y 9681481,881 N; de este cruce, el eje de la calle indicada, hasta intersectar con los ejes de la calle Sin Nombre 09 y del Camino Vecinal que conduce hacia la quebrada Zozoranga, en el punto N°18, de coordenadas 748857,836 E y 9681438,570 N; de este punto, sigue por el eje del Camino Vecinal, al sureste, hasta intersectar con el curso de la quebrada Zozoranga, en el punto N°19, de coordenadas 748919,621 E y 9681147,927 N; de esta intersección, el curso de la quebrada indicada, aguas arriba, hasta la unión

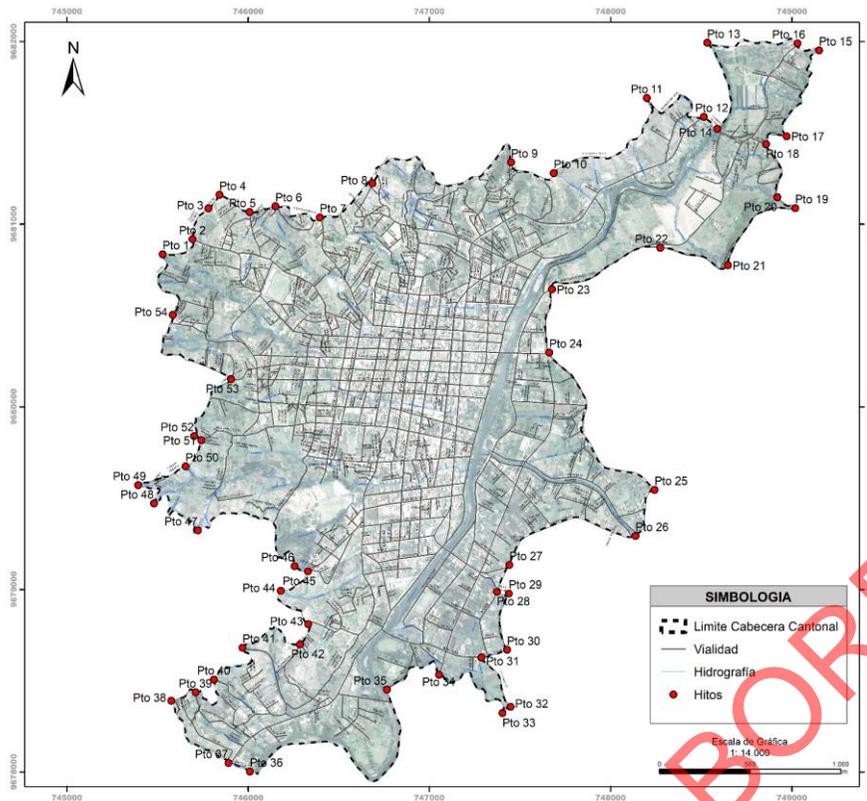
con el eje de la vía Gualaceo-Daniel Córdova, en el punto N°20, de coordenadas 749018,684 E y 9681088,225 N; de esta unión el eje de la vía indicada al suroeste, hasta la unión con la margen derecha de la quebrada Cancay, en el punto N°21, de coordenadas 748647,415 E y 9680775,195 N; continúa por el eje de la vía Gualaceo-Daniel Córdova hasta intersectar con el eje de la calle Sor Filomena Becerra, en el punto N°22, de coordenadas 748273,699 E y 9680870,712 N; de esta intersección, continúa por el eje de la calle Sor Filomena Becerra hasta intersectar el eje de la Avenida Ignacio Jaramillo, en el punto N°23, de coordenadas 747676,381 E y 9680643,863 N; continúa por el eje de la calle Sor Filomena Becerra, hasta intersectar con los ejes de la calle Tres de noviembre y de la vía San Francisco, en el punto N°24, de coordenadas 747661,603 E y 9680297,288 N; de esta intersección, continúa por el eje de la vía a San Francisco, hasta intersectar con el eje de la vía al Oriente, en el punto N°25 de coordenadas 748242,590 E y 9679545,559 N; de dicha intersección, continúa por el eje de la vía al Oriente al suroeste, hasta la margen derecha del río San Francisco, en el punto N°26, de coordenadas 748137,380 E y 9679293,342 N; continúa por el eje de la vía al Oriente hasta intersectar el eje de la vía a Nieves, en el punto N°27, de coordenadas 747441,611 E y 9679133,519 N; de este punto, el eje de la vía a Nieves, al sureste, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 50, en el punto N°28, de coordenadas 747372,131 E y 9678988,014 N; de esta intersección, continúa por el eje de la calle indicada al este, hasta intersectar con el eje del Camino Vecinal No.4, en el punto N°29, de coordenadas 747437,812 E y 9678977,252 N; de este punto, el eje del Camino Vecinal señalado, al sur, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 46, en el punto N°30, de coordenadas 747429,091 E y 9678669,376 N; de este punto, sigue el eje de la calle Sin Nombre 46, hasta intersectar con el eje de la vía Gualaceo-Gulag, en el punto N°31 de coordenadas 747286,854 E y 9678627,934 N; desde esta intersección, continúa por el eje de la vía Gualaceo-Gulag, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 81, en el punto N°32, de coordenadas 747447,501 E y 9678357,364 N;

AL SUR.- Del punto N°32 de coordenadas 747447,501 E y 9678357,364 N, continúa por el eje de la calle Sin Nombre 81, hasta la unión de la margen derecha del río Guaymincay, en el punto N°33, de coordenadas 747403,148 E y 9678323,086 N; de este punto, por la margen derecha del río Guaymincay, aguas abajo, hasta el cruce de la vía Gualaceo-Chordeleg, en el punto N°34, de coordenadas 747053,323 E y 9678532,681 N; continúa, por la margen derecha del río Guaymincay, aguas abajo, hasta su afluencia con la margen derecha del río Santa Bárbara, en el punto N°35, de coordenadas 746765,133 E y 9678451,360 N; de este punto, continúa por la margen derecha del río Santa Bárbara, aguas arriba, hasta la afluencia con la quebrada Pigshun, en el punto N°36, de coordenadas 746054,454 E y 9677983,851 N; de la afluencia mencionada, la quebrada Pigshun, aguas arriba, hasta intersectar con el eje de la vía a Nallig, en el punto N°37 de coordenadas 745890,416 E y 9678049,438 N; de esta intersección, la quebrada Pigshun, aguas arriba, hasta la unión con el eje del Camino Vecinal No.5, que conduce hacia la vía Quimzhi-Nuzhuncay, en el punto N°38, de coordenadas 745575,460 E y 9678390,781 N;

AL OESTE.- Del punto N°38, de coordenadas 745575,460 E y 9678390,781 N, continúa por el eje del Camino Vecinal No.5, que conduce hacia la vía Quimzhi-Nuzhuncay, hasta intersectar con la quebrada 10 sur, en el punto N°39, de coordenadas 745709,864 E y 9678436,935 N; continúa por el eje del Canal de Riego Municipal, hasta la intersección con el Camino Vecinal No.6, que conduce hacia la casa comunal de Chiquintur Alto, en el punto N°40, de coordenadas 745810,573 E y 9678506,955 N; continuando por el mencionado Canal, hasta intersectar con el curso de la quebrada Chupillaguayco, en el punto N°41, de coordenadas 745968,472 E y 9678681,234 N; de este punto, continúa por el eje del canal de riego municipal hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 48, en el punto N°42, de coordenadas 746284,943 E y 9678699,103 N; continúa por el eje de la calle Sin Nombre 48, al noreste, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 39, en el punto N°43, de coordenadas 746330,998 E y 9678809,443 N; continúa por el eje de la calle Sin Nombre 48, hasta

intersecar con el eje de la vía 2 a Quimzhi, en el punto N°44, de coordenadas 746179,074 E y 9678992,324 N; continua por el eje de la vía 2 a Quimzhi, al noreste, hasta intersecar con el eje de la vía 1 a Quimzhi, en el punto N°45, de coordenadas 746328,783 E y 9679099,448 N; continua por el eje de la vía 1 a Quimzhi, al Noroeste, hasta su unión con el canal de riego municipal, en el punto N°46, de coordenadas 746255,642 E y 9679126,975 N; continúa por el canal de riego municipal, al noroeste, hasta su unión con la margen derecha de la quebrada 05 sur, en el punto N°47, de coordenadas 745722,067 E y 9679323,647 N; continúa por el canal de riego municipal, al noroeste, hasta su unión con la acequia 03 sur, en el punto N°48, de coordenadas 745479,882 E y 9679471,200 N; continua por el eje del canal de riego municipal hasta su unión con la quebrada Picay, en el punto N°49, de coordenadas 745392,267 E y 9679571,435 N; de este punto, sigue por el eje del Camino Vecinal No.7, hasta su unión con la margen derecha de la quebrada 03 sur, en el punto N°50, de coordenadas 745654,825 E y 9679673,824 N; continua por el eje del mismo Camino Vecinal, hasta intersecar con el eje de la vía a Parculoma, en el punto N°51 de coordenadas 745741,288 E y 9679817,191 N; de esta intersección, el eje de la vía indicada, al noroeste, hasta el cruce con el canal de riego municipal, en el punto N°52, de coordenadas 745701,35 E y 9679839,932 N; continúa por el canal de riego municipal, al noreste, hasta su unión con el eje de la calle Luis Cordero, en el punto N°53 de coordenadas 745905,450 E y 9680152,095 N; de este punto, sigue el eje de la calle indicada, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 06, en el punto N°54, de coordenadas 745571,134 E y 9680459,244 N; de este punto, siguiendo el eje de la calle Sin Nombre 06 hasta intersecar con el curso de la quebrada Salacutun, en el punto N°1, de coordenadas 745527,912 E y 9680835,596 N.

Mapa N° 31: Límite urbano vigente de la Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

1.5.1.2 Cabeceras Parroquiales

Los límites de la cabecera parroquial MARIANO MORENO (CALLASAY) abarcan una superficie de **35.12 ha** y son los siguientes:

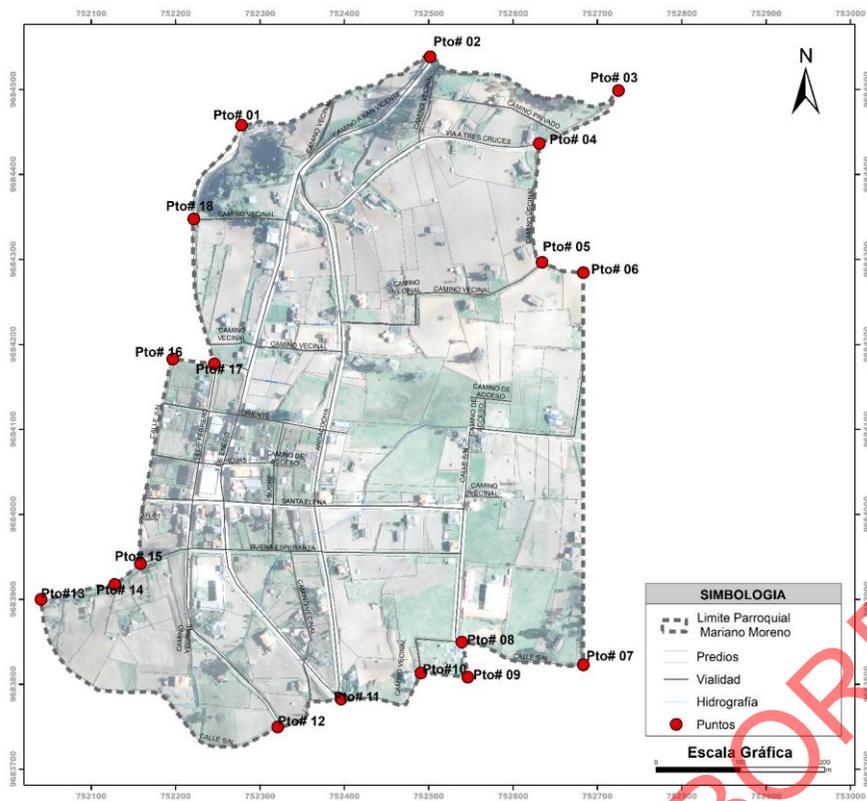
AL NORTE.- Del punto N°01 de coordenadas 752277,84 E y 9684458,18 N, ubicado en el eje del puente de la calle 14 de Febrero sobre la Quebrada 01; continúa al noreste, siguiendo por la margen derecha aguas arriba de

la Quebrada 01, atraviesa el eje del puente del Camino Mariano Moreno - San Vicente en el punto N°02 de coordenadas 752501,51 E y 9684538,60 N; siguiendo por la margen derecha aguas arriba de la Quebrada 01, hasta intersectar con el eje de la vía Mariano Moreno-Tres Cruces en el punto N°03 de coordenadas 752724,81 E y 9684498,93 N;

AL ESTE.- Del punto N°03 continúa al suroeste, por el eje de la vía Mariano Moreno-Tres Cruces hasta llegar a la intersección con el Camino Vecinal NV-19 en el punto N°04 de coordenadas 752631,00 E y 9684436,46 N; continúa al sureste, por el eje del Camino Vecinal NV-19 hasta intersectar con el Camino Vecinal NV-13 en el punto N°05 de coordenadas 752634,21 E y 9684296,67 N; continúa al sureste, por el Camino Vecinal NV-19, unos 50 m, aproximadamente hasta el punto N°06 de coordenadas 752683,10 E y 9684284,53 N; de este punto, el meridiano geográfico al sur, hasta intersectar el eje de la calle LS-03, en el punto N°07 de coordenadas 752683,10 E y 9683823,04 N;

AL SUR.- Desde el punto N°07 de coordenadas 752683,10 E y 9683823,04 N; continúa al noroeste, por el eje de la calle LS-03, hasta intersectar el eje de la calle TE-04, en el punto N°08 de coordenadas 752539,00 E y 9683849,61 N; bordea al cementerio, siguiendo la alineación al sureste, hasta el punto N°09 de coordenadas 752546,31 E y 9683808,52 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersectar el eje del camino vecinal 03, en el punto N°10 de coordenadas 752490,60 E y 9683813,39 N; continúa al suroeste, por el eje del camino vecinal descrito, hasta intersectar con la calle 1 de Enero, en el punto N°11 de coordenadas 752396,00 E y 9683782,56 N; continúa al suroeste, por el eje del camino vecinal 04, hasta intersectar con el eje de la calle TO-03, en el punto N°12 de coordenadas 752320,83 E y 9683749,82 N; continúa al suroeste y luego al noroeste, por el eje de la calle TO-03, hasta intersectar con el eje de la calle Buena Esperanza en el punto N°13 de coordenadas 752040,21 E y 9683899,91 N;

Mapa N° 32: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Mariano Moreno



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

AL OESTE.- Del punto N°13 de coordenadas 752177,83 E y 9683813,57 N; continúa por el eje de la calle Buena Esperanza, pasando por el punto N°14 de coordenadas 752127,66 E y 9683917,44 N; hasta intersectar el eje de la calle TO-02, en el punto N°15 de coordenadas 752158,01 E y 9683942,20 N; continúa al noreste, por el eje de la calle TO-02, hasta intersectar el eje de la calle LN-03, en el punto N°16 de coordenadas 752196,53 E y 9684182,80 N; continúa al sureste, por el eje de la calle LN-03, hasta intersectar el eje de la calle 14 de Febrero, en el punto N°17 de coordenadas

752245,66 E y 9684177,17 N; continúa al noroeste, por el eje de la calle 14 de Febrero, intersecta el eje del camino vecinal NV-03, en el punto N°18 de coordenadas 752221,34 E y 9684347,72 N, y luego al noreste, hasta intersectar el puente de la calle 14 de Febrero sobre la Quebrada 01, en el punto N°01 de coordenadas 752277,84 E y 9684458,18 N;

Los límites de la cabecera parroquial DANIEL CÓRDOVA (ZHARBAN) abarcan una superficie de **24.95 ha** y son los siguientes:

AL NORTE.- Del punto N°01 de coordenadas 750844,39 E y 9682381,20 N; ubicado en la intersección del camino vecinal 05 y camino vecinal 03; continúa al noreste, por eje del Camino Vecinal 05, hasta llegar a intersectar con la calle Sin Nombre 11, en el punto N°02 de coordenadas 750875,18 E y 9682407,10 N; continúa al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 11, hasta intersectar con la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, en el punto N°03 de coordenadas 751008,86 E y 9682366,09 N; continúa al noreste, por el eje de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, hasta intersectar con la calle Sin Nombre 12, en el punto N°04 de coordenadas 751075,03 E y 9682462,80 N; continúa al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 12, hasta intersectar con la paralela oriental de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, que pasa a 50 m. de su eje, en el punto N°05 de coordenadas 751104,98 E y 9682422,81 N;

AL ESTE.- Del punto N°05 de coordenadas 751104,98 E y 9682422,81 N; continúa al suroeste, por la paralela oriental de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, que pasa a 50 m. de su eje, hasta intersectar la paralela norte de la vía a Granero, que pasa a 60 m. de su eje, en el punto N°06 de coordenadas 751065,93 E y 9682215,38 N; continúa al sureste, por la paralela indicada, hasta intersectar con la Acequia CN-02, en el punto N°07 de coordenadas 751145,91 E y 9682196,72 N; continúa por la Acequia CN-02, hacia el suroeste, hasta intersectar con el eje de la vía a Granero, en el punto N°08 de coordenadas 751136,42 E y 9682133,69 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 10, en el punto N°09 de coordenadas 751092,36 E y 9681977,52 N; de este

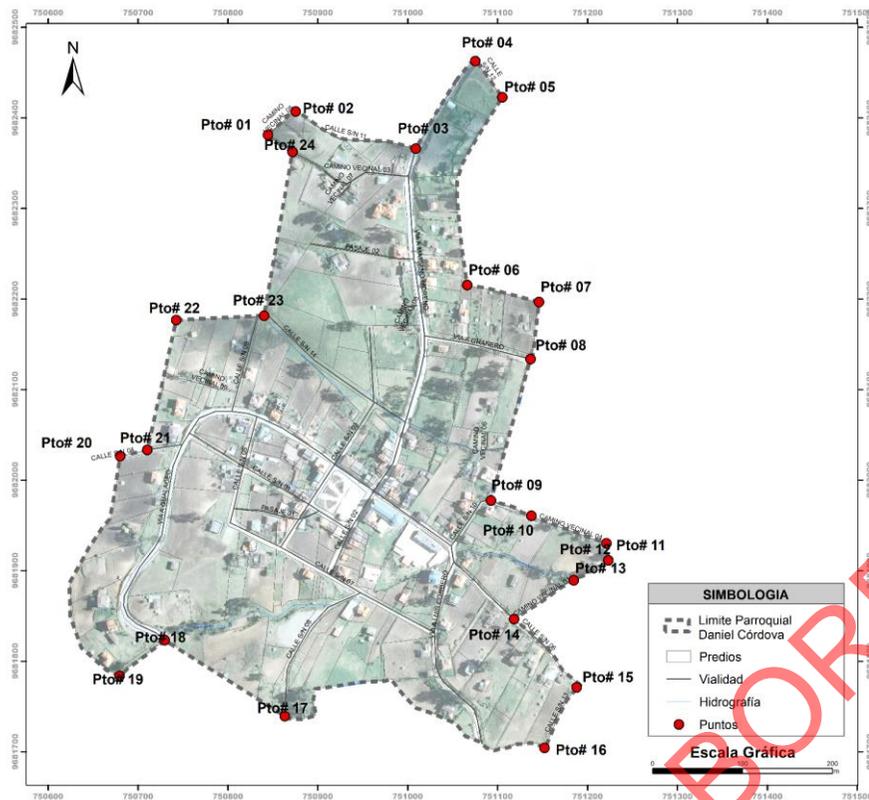
punto, continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 10, hasta el punto N°10 de coordenadas 751137,33 E y 9681960,72 N, punto en donde inicia el Camino Vecinal 04; continúa al sureste, por el eje de este camino, hasta intersectar con el eje del Camino Vecinal 01, en el punto N°11 de coordenadas 751220,90 E y 9681930,19 N; continúa por una alineación al sureste, hasta intersectar la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Zharbán, en el punto N°12 de coordenadas 751222,97 E y 9681911,54 N; desde este punto, aguas abajo, siguiendo el lecho de la quebrada Zharbán, hasta el punto N°13 de coordenadas 751184,44 E y 9681889,55 N; continua al suroeste, por el eje del Camino Vecinal 01, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 06, en el punto N°14 de coordenadas 751118,07 E y 9681846,67 N; continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 06, hasta intersectar con el eje de la calle Sin Nombre 13, en el punto N°15 de coordenadas 751187,78 E y 9681771,27 N; continúa al suroeste, por el eje de la calle Sin Nombre 13, hasta el cruce con la quebrada Chacapamba, en el punto N°16 de coordenadas 751152,04 E y 9681704,43 N;

AL SUR.- Del punto N°16 de coordenadas 751152,04 E y 9681704,43 N; continúa por la margen derecha de la quebrada Chacapamba, aguas abajo, y pasa por la intersección con la vía Daniel Córdova-Luis Cordero, hasta intersectar con la calle Sin Nombre 08, en el punto N°17 de coordenadas 750863,05 E y 9681739,42 N; de este punto, una alineación al noroeste, hasta la confluencia con la margen izquierda, aguas abajo, de la quebrada Zharbán y con el eje de la vía Daniel Córdova-Gualaceo, en el punto N°18 de coordenadas 750729,62 E y 9681823,21 N; continúa por la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Zharbán, hasta el punto N°19 de coordenadas 750679,32 E y 9681783,74 N;

AL OESTE.- Del punto N°19 de coordenadas 750679,32 E y 9681783,74 N; continúa al noreste, por la paralela occidental a la vía Daniel Córdova-Gualaceo, que pasa a 60 m. de su eje, hasta intersectar el eje de la calle Sin Nombre 04, en el punto N°20 de coordenadas 750679,95 E y 9682026,55 N; continúa al noreste, por el eje de la calle Sin Nombre 04, hasta el punto N°21 de coordenadas 750710,18 E y 9682033,49 N; de este punto, una

alineación al noreste, hasta el punto N°22 de coordenadas 750742,43 E y 9682176,80 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersectar con el cauce de la acequia CN-01, en el punto N°23 de coordenadas 750840,08 E y 9682181,60 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersectar con el eje del camino vecinal 03, en el punto N°24 de coordenadas 750871,66 E y 9682362,39 N; continúa al noroeste, por el eje del Camino Vecinal 03, hasta intersectar con el eje del camino vecinal 05, en el punto N°01 de coordenadas 750844,39 E y 9682381,20 N.

Mapa N° 33: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Daniel Córdova



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

Los límites de la cabecera parroquial LUIS CORDERO (LAGUÁN) abarca una superficie de **18.09 ha** y son los siguientes:

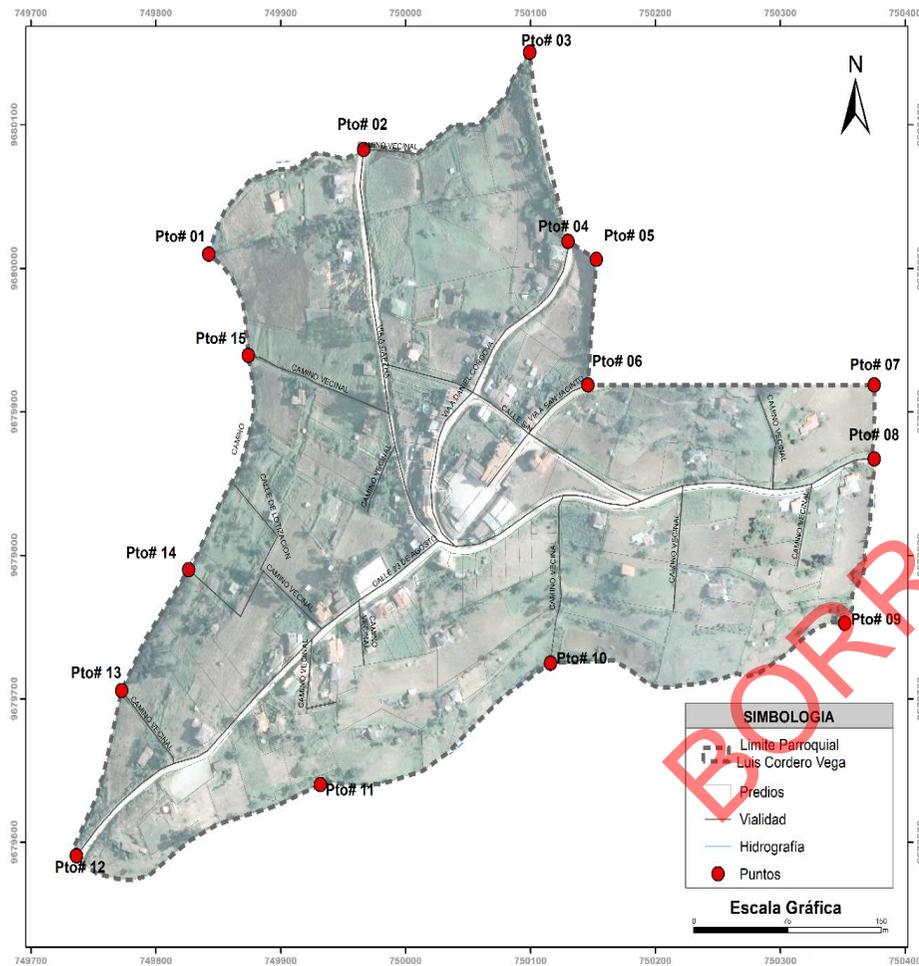
AL NORTE.- Del punto N°01, de coordenadas 749842,251 E y 9680010,007 N, ubicado en la unión del canal de riego y el eje del Camino Vecinal NV-04; continúa por el eje del Camino Vecinal No.1, al noreste, hasta intersectar con el eje de la vía Luis Cordero-Capzha, en el punto N°02, de coordenadas

749966,272 E y 9680082,919 N; de dicho punto, continua por el eje del Camino Vecinal No.1, hasta intersectar con el eje de la vía Luis Cordero-Daniel Córdova en el punto N°03 de coordenadas 750099,315 E y 9680150,799 N;

AL ESTE.- Del punto N°03, de coordenadas 750099,315 E y 9680150,799 N, continúa al sureste, por el eje de la vía Luis Cordero-Daniel Córdova, hasta el punto N°04 de coordenadas 750129,974 E y 9680018,936 N; de este punto, la alineación al sureste, hasta el punto N°05, de coordenadas 750152,578 E y 9680006,408 N; de este punto, una alineación al suroeste, hasta intersectar el eje de la vía a San Jacinto, en el punto N°06, de coordenadas 750145,822 E y 9679918,88 N; de esta intersección, el paralelo geográfico al este hasta intersectar el curso de la acequia 02, en el punto N°07 de coordenadas 750375,176 E y 9679918,88 N; continúa por el curso acequia 02, aguas abajo, hasta intersectar con el eje de la calle 23 de Agosto en el punto N°08 de coordenadas 750375,095 E y 9679867,350 N; continúa por el curso de la acequia 02, aguas abajo, hasta intersectar con el Canal de riego, en el punto N°09 de coordenadas 750351,468 E y 9679752,799 N;

AL SUR.- Del punto N°09, continua por el Canal de riego, que pasa por los puntos: N°10 de coordenadas 750115,99 E y 9679725,04 N; N°11 de coordenadas 749931,68 E y 9679640,39 N, hasta intersectar con el eje de la calle 23 de Agosto, en el punto N°12 de coordenadas 749736,279 E y 9679590,683 N;

Mapa N° 34: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Luis Cordero



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

AL OESTE.- Del punto N°12, continúa por el Canal de riego No. 01, que pasa por los puntos: N°13 en la intersección con el eje del camino vecinal SV-06,

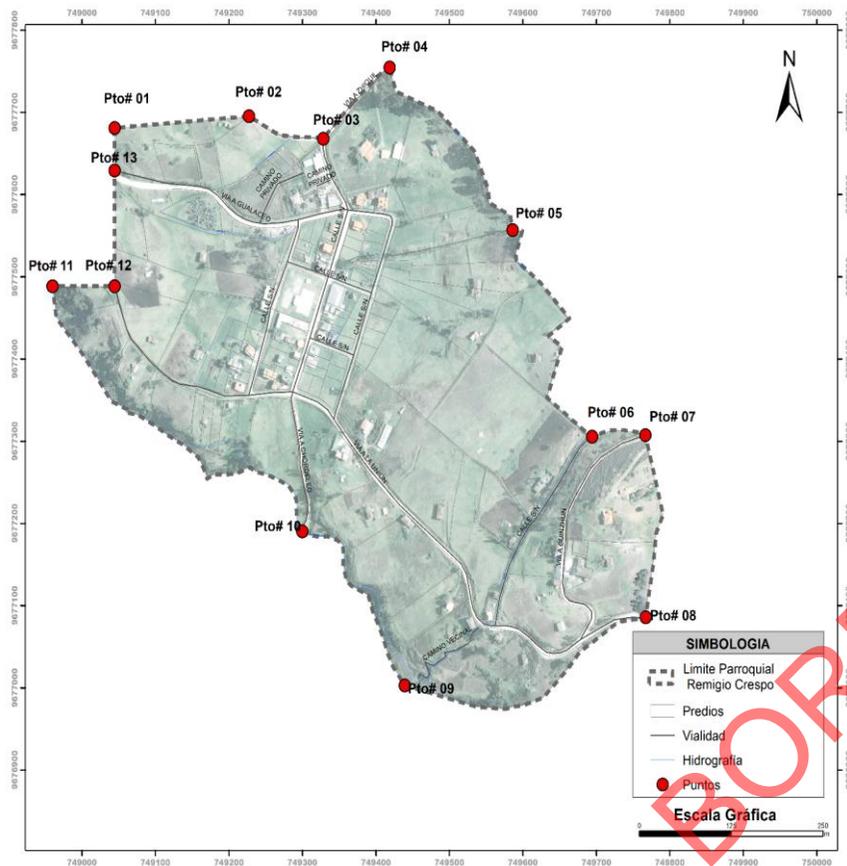
de coordenadas 749772,561 E y 9679705,791 N; N°14 en la intersección con el eje del camino vecinal NV-03, de coordenadas 749826,160 E y 9679790,211 N; N°15 en la intersección con el eje del camino vecinal NV-01, de coordenadas 749873,996 E y 9679939,464 N, hasta la unión con el eje del camino vecinal NV-04, en el punto N°01 de coordenadas 749842,251 E y 9680010,007 N.

Los límites de la cabecera parroquial REMIGIO CRESPO TORAL (GULAG) abarcan una superficie de **36.59 ha** son los siguientes:

AL NORTE.- Del punto N°01, de coordenadas 749044,33 E y 9677681,151 N, una alineación al noreste hasta el punto N°02 de coordenadas 749227,192 E y 9677695,431 N, ubicado en el eje de la calle Sin Nombre TO-03; continúa por el eje de la calle indicada, al sureste, hasta intersectar los ejes de las calles Sin Nombre LN-03 norte y la calle Remigio Crespo-Zhiquil, en el punto N°03, de coordenadas 749328,287 E y 9677667,956 N; siguiendo por el eje de la vía Remigio Crespo-Zhiquil hasta la unión del Canal de Riego, en el punto N°04 de coordenadas 749418,542 E y 9677754,758 N;

AL ESTE.- Del punto N°04 de coordenadas 749418,542 E y 9677754,758 N, continúa al sureste, por el canal de riego que pasa por los siguientes puntos: N°05 de coordenadas 749585,84 E y 9677556,9 N, hasta su unión con el eje de la calle Sin Nombre TE-02, en el punto N°06 de coordenadas 749694,099 E y 9677305,519 N; continúa por el eje de la calle Sin Nombre TE-02, hasta intersectar el eje de la vía Remigio Crespo-Guinzhun y la calle Sin Nombre TE-04 en el punto N°07 de coordenadas 749766,454 E y 9677307,508 N; continúa por el eje de la calle Sin Nombre TE-04, hasta intersectar con el eje del puente sobre la vía Remigio Crespo-La Unión y la quebrada S 01, en el punto N°08, de coordenadas 749766,908 E y 9677085,980 N;

Mapa N° 35: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Remigio Crespo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

AL SUR.- Del punto N°08, continúa por el curso de la quebrada S 01, aguas abajo, hasta su afluencia en el río Gulag, en el punto N°09, de coordenadas 749439,11 E y 9677002,9 N;

AL OESTE.- Del punto N°09, de coordenadas 749439,11 E y 9677002,9 N, continúa por la margen derecha del río Gulag, hasta el cruce con el eje de la vía Remigio Crespo-Chordeleg, en el punto N°10, de coordenadas

749299,669 E y 9677190,344 N; continúa por la margen derecha del río Gulag, aguas abajo, hasta el punto N°11 de coordenadas 748959,802 E y 9677488,47 N; de este punto, el paralelo geográfico, al este, hasta intersectar el eje de la calle que conduce a La Unión, en el punto N°12 de coordenadas 749044,33 E y 9677488,47 N; de este punto, el meridiano geográfico al norte hasta intersectar el eje de la carretera que conduce a Gualaceo, en el punto N°13 de coordenadas 749044,33 E y 9677629,381 N; continúa por este meridiano al norte, hasta el punto N°01, de coordenadas 749044,33 E y 9677681,151 N.

Los límites de la cabecera parroquial SIMÓN BOLÍVAR (GAÑANZOL) abarca una superficie **23.16 ha** y son los siguientes:

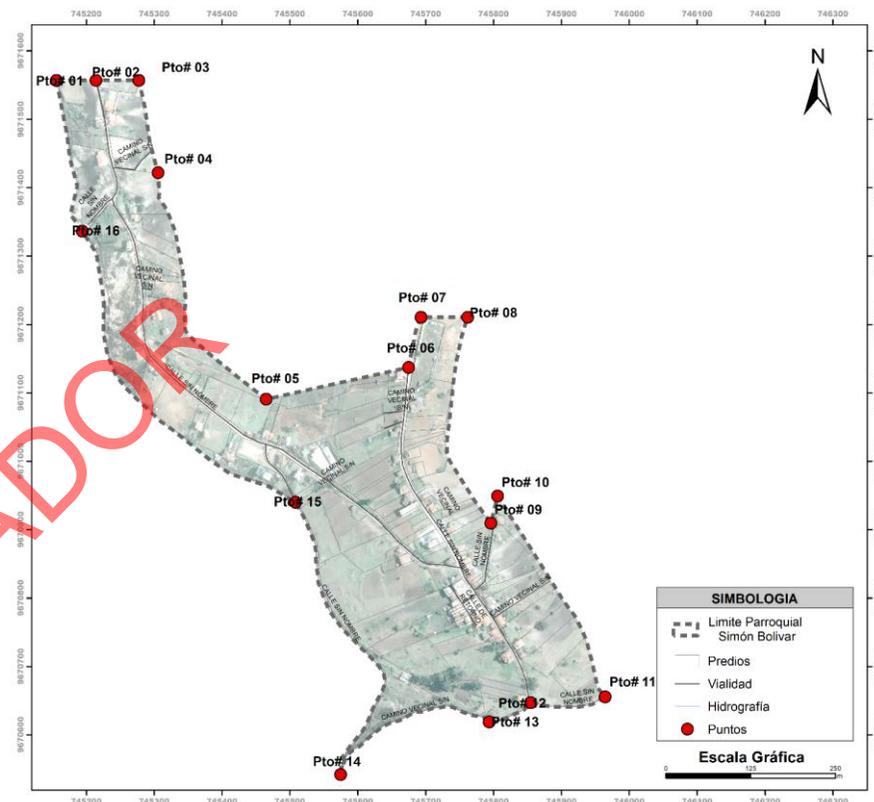
AL NORTE.- Del punto N°01, de coordenadas 745155,84 E y 9671557,01 N, ubicado en la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje; de este punto, el paralelo geográfico al este, que pasa por el eje de la calle TO-02, en el punto N°02 de coordenadas 745214,15 E y 9671557,01 N, hasta intersectar la paralela oriental del eje de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje en el punto N°03 de coordenadas 745277,35 E y 9671557,01 N; continúa al sureste, por la paralela oriental a 60 metros del eje de la calle TO-02, y atraviesa por el punto N°04 en la intersección con el eje del camino vecinal norte 01, de coordenadas 745305,45 E y 9671422,01 N; hasta el punto N°05 de coordenadas 745464,81 E y 9671090,79 N; de este punto, la alineación al noreste, hasta intersectar el eje de la calle TO-01, en el punto N°06 de coordenadas 745674,56 E y 9671137,29 N; continúa por el eje de la calle mencionada, al noreste, hasta el punto N°07 de coordenadas 745692,97 E y 9671210,68 N; de este punto, el paralelo geográfico, al este, hasta intersectar la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 60 metros de su eje en el punto N°08 de coordenadas 745761,57 E y 9671210,68 N;

AL ESTE.- Del punto N°08 de coordenadas 745761,57 E y 9671210,68 N; continúa, al suroeste y luego al sureste, por la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 60 metros de su eje, hasta intersectar el eje de la

calle TE-01 en el punto N°09 de coordenadas 745795,91 E y 9670909,52 N; continúa por el eje de la calle mencionada, al noreste, hasta el punto N°10 de coordenadas 745805,67 E y 9670949,24 N; continúa al sureste, por la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 100 metros de su eje, hasta intersectar el eje de la calle LS-04, en el punto N°11 de coordenadas 745964,26 E y 9670655,52 N;

AL SUR.- Del punto N°11 al suroeste, siguiendo por el eje de la calle LS-04, hasta la intersección con el eje de la calle TO-01, en el punto N°12 de coordenadas 745854,29 E y 9670647,22 N; de esta intersección, sigue al suroeste, por el eje de la calle TO-04 hasta su intersección con el Camino Vecinal LS-03 en el punto N°13 de coordenadas 745793,15 N y 9670618,84 E; continúa por el eje del Camino Vecinal LS-03, hasta intersectar el eje de la calle TO-03 en el punto N°14 de coordenadas 745574,40 E y 9670542,05 N;

Mapa N° 36: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Simón Bolívar



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.

Elaboración: Equipo Consultor

AL OESTE.- Del punto N°14 continúa al noroeste, por el eje de la calle TO-03, hasta intersectar la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje, en el punto N°15 de coordenadas 745508,05 E y 9670940,25 N; continúa al noroeste, por la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje, y pasa por la intersección con el eje de la calle LN-02 en el punto N°16 de coordenadas 745194,08 E y

9671336,42 N, hasta llegar al punto N°01, de coordenadas 745155,84 E y 9671557,01 N.

Los límites de la cabecera parroquial SAN JUAN abarca una superficie **49.3 ha** y son los siguientes:

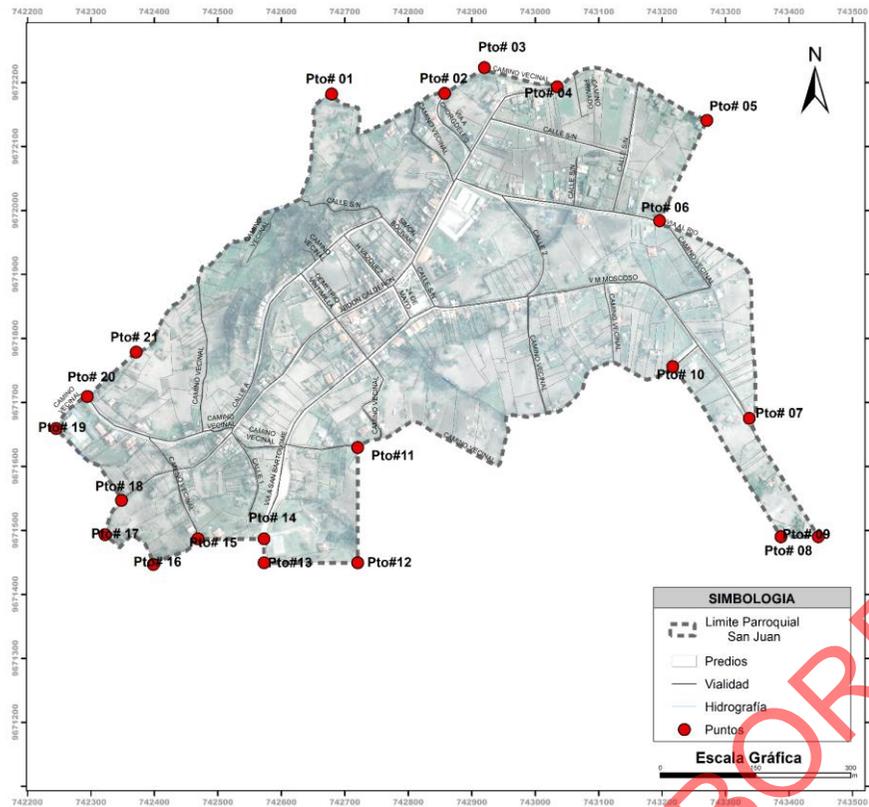
AL NORTE.- De la margen derecha aguas abajo de la quebrada Llashina con el eje del Camino Vecinal NV-05, en el punto N°01 de coordenadas 742679,10 E y 9672182,18 N; continúa al sureste y luego al noreste, por el eje del Camino Vecinal NV-05, atraviesa la intersección con el eje del Camino Vecinal NV-02, hasta intersectar con el eje de la vía San Juan-Chordeleg, en el punto N°02 de coordenadas 742857,04 E y 9672183,31 N; continúa al noreste, por el eje de la vía San Juan-Chordeleg, hasta intersectar con el eje del Camino Vecinal NV-04, en el punto N°03 de coordenadas 742919,56 E y 9672223,53 N; continúa al sureste, por el eje del Camino Vecinal NV-04, hasta intersectar con el eje de la calle Abdón Calderón, en el punto N°04 de coordenadas 743034,40 E y 9672193,29 N; continúa al noreste y luego al sureste, por el eje de la calle Abdón Calderón, atraviesa la intersección con el eje de la calle TE-04, hasta el punto N°05 de coordenadas 743270,20 E y 9672141,00 N;

AL ESTE.- Desde el punto N°05 de coordenadas 743270,20 E y 9672141,00 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersectar el eje de la vía al Río, en el punto N°06 de coordenadas 743195,57 E y 9671983,90 N; de dicho punto, sigue al sureste, por el eje de la vía al Río, hasta intersectar con el eje de la calle V. M. Moscoso, en el punto N°07 de coordenadas 743337,13 E y 9671675,14 N; continúa al sureste, por el eje de la calle V. M. Moscoso, hasta el punto N°08 de coordenadas 743445,82 E y 9671490,09 N;

AL SUR.- Del punto N°08 de coordenadas 743445,82 E y 9671490,09 N; continúa por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersectar la paralela occidental a la calle V. M. Moscoso, que pasa a 50 m. de su eje, en el punto N°09 de coordenadas 743386,95 E y 9671490,09 N; continúa por la paralela occidental mencionada, hasta intersectar el eje del camino vecinal SV-04, en

el punto N°10 de coordenadas 743216,50 E y 9671756,19 N; continúa al suroeste, por el camino vecinal SV-04, e intersecta al eje del camino vecinal SV-07, al eje del camino vecinal SV-06, al eje del camino vecinal SV-03, hasta el punto N°11 de coordenadas 742720,16 E y 9671629,51 N; de este punto, continúa por el meridiano geográfico al sur, hasta el punto N°12 de coordenadas 742720,16 E y 9671449,51 N; de este punto, continúa por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersectar el eje de la vía a San Bartolomé, en el punto N°13 de coordenadas 742572,56 E y 9671449,51 N; continúa por el meridiano geográfico al norte, sobre el eje de la vía a San Bartolomé, hasta el punto N°14 de coordenadas 742572,56 E y 9671486,95 N; de este punto, continúa por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersectar con el eje del camino vecinal SV-01, en el punto N°15 de coordenadas 742468,32 E y 9671486,95 N; continúa al suroeste, por el eje del camino vecinal SV-09, hasta intersectar con el eje del camino vecinal SV-08, en el punto N°16 de coordenadas 742398,15 E y 9671446,58 N; continúa al noroeste, por el eje del camino vecinal SV-08, hasta intersectar con el eje de la calle Abdón Calderón, en el punto N°17 de coordenadas 742321,98 E y 9671493,57 N; continúa al noreste, por el eje de la calle Abdón Calderón, hasta intersectar con la Acequia CS-02, en el punto N°18 de coordenadas 742347,89 E y 9671547,01 N; desde este punto, continúa al noroeste, por el cauce de la Acequia, hasta intersectar con el eje del Camino Vecinal NV-09, en el punto N°19 de coordenadas 742244,78 E y 9671659,23 N;

Mapa N° 37: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial San Juan



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

AL OESTE.- Del punto N°19 de coordenadas 742244,78 E y 9671659,23 N; continúa al noreste, por el eje del Camino Vecinal NV-09, hasta intersectar con el eje de la calle "A" en el punto N°20 de coordenadas 742294,13 E y 9671709,36 N; continúa por una alineación al noreste, hasta intersectar con la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Llashina, en el punto N°21 de coordenadas 742371,07 E y 9671778,85 N; continúa por la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Llashina, y luego de atravesar las intersecciones con el Camino Vecinal NV-01, Camino Vecinal NV-12 y con

la calle TE-05, continúa hasta llegar al punto N°01 de coordenadas 742679,10 E y 9672182,18 N.

Los límites de la cabecera parroquial ZHÍDMAD abarca una superficie de **18.94 ha** y son los siguientes:

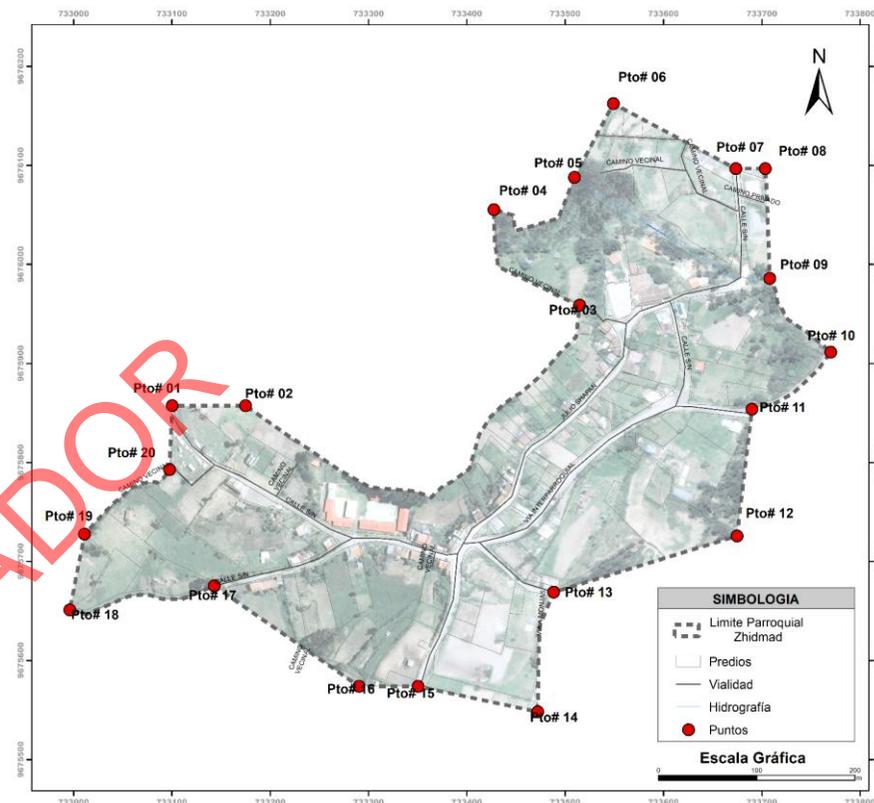
AL NORTE.- Del punto N°01 de coordenadas 733100,04 E y 9675857,45 N, ubicado en el sector del cementerio, sobre el eje de la calle sin nombre LN-01; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta el punto N°02 de coordenadas 733174,74 E y 9675857,45 N; continúa al sureste, por la paralela norte a la calle LN-01, y luego al noreste, por la paralela norte a la calle Julio Zhapán, que pasa a 50 metros de sus ejes, hasta intersectar el eje del camino vecinal NV-04, en el punto N°03 de coordenadas 733514,49 E y 9675958,81 N; continúa al noroeste, por el eje del camino vecinal NV-04, hasta intersectar la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, en el punto N°04 de coordenadas 733427,28 E y 9676055,46 N; continúa por la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, hasta el punto N°05 de coordenadas 733509,27 E y 9676088,04 N; continúa por la alineación al noreste, hasta el punto N°06 de coordenadas 733548,83 E y 9676162,51 N; continúa por una alineación al sureste, hasta intersectar el eje de la calle sin nombre LN-03, en el punto N°07 de coordenadas 733673,39 E y 9676096,77 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta intersectar la paralela oriental de la calle sin nombre LN-03, que pasa a 30 metros de su eje, en el punto N°08 de coordenadas 733703,43 E y 9676096,77 N;

AL ESTE.- Del punto N°08 de coordenadas 733703,43 E y 9676096,77 N; continúa al sureste, por la paralela oriental de la calle sin nombre LN-03, que pasa a 30 metros de su eje, hasta intersectar la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, en el punto N°09 de coordenadas 733707,89 E y 9675986,04 N; continúa por la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, hasta intersectar el eje de la vía Interparroquial, en el punto N°10 de coordenadas 733770,01 E y 9675911,46 N; continúa al suroeste, por el eje de la vía Interparroquial, hasta el punto N°11 de

coordenadas 733689,88 E y 9675853,83 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta el punto N°12 de coordenadas 733674,59 E y 9675725,82 N;

AL SUR.- Del punto N°12 de coordenadas 733674,59 E y 9675725,82 N; continúa por la alineación al suroeste, hasta intersectar el eje de la vía a Monjas, en el punto N°13 de coordenadas 733488,15 E y 9675669,04 N; continúa al suroeste, por el eje de la vía indicada, hasta el punto N°14 de coordenadas 733471,94 E y 9675548,24 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersectar el eje de la vía Interparroquial, en el punto N°15 de coordenadas 733350,21 E y 9675573,90 N; continúa por el paralelo geográfico al oeste, recorriendo 60 metros, hasta el punto N°16 de coordenadas 733290,21 E y 9675573,90 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersectar el eje de la calle Sin Nombre TO-01, en el punto N°17 de coordenadas 733142,81 E y 9675675,40 N; continúa al suroeste, por el eje de la calle mencionada, hasta el punto N°18 de coordenadas 732995,93 E y 9675651,10 N;

Mapa N° 38: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Zhímad



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

AL OESTE.- Del punto N°18 de coordenadas 732995,93 E y 9675651,10 N; continúa por la alineación al noreste, hasta intersectar el eje del camino vecinal NV-01, en el punto N°19 de coordenadas 733011,00 E y 9675727,71 N; continúa al noreste, por el eje del camino vecinal indicado, hasta intersectar el eje del camino vecinal NV-02, en el punto N°20 de coordenadas 733097,38 E y 9675792,90 N; continúa por la alineación al noreste, hasta intersectar el eje de la calle Sin Nombre LN-01, en el punto N°01 de coordenadas 733100,04 E y 9675857,45 N.

Los límites de la cabecera parroquial JADAN y abarcan una superficie de **24.73 ha** y son los siguientes:

AL NORTE.- Del punto N°01 de coordenadas 735530,23 E y 9680731,91 N, ubicado en la intersección del Camino Vecinal SV-10 con la calle Padre Humberto Astudillo; se dirige por el eje de la calle mencionada, hasta el punto N°02 de coordenadas 735566,90 E y 9680723,50 N; desde aquí, una alineación al noreste, hasta intersectar el eje de la calle Vicente Pacheco, en el punto N°03 de coordenadas 735616,41 E y 9680811,36 N; continúa al noreste, por el eje de la calle Vicente Pacheco hasta intersectar el eje del camino vecinal NV-03, en el punto N°04 de coordenadas 735685,39 E y 9680838,38 N; continúa al noreste, por el eje de dicho camino vecinal, hasta el punto N°05 de coordenadas 735735,63 E y 9680866,38 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta el punto N°06 de coordenadas 735769,99 E y 9680866,38 N; continúa por el meridiano geográfico al sur, hasta intersectar la acequia CS-01, en el punto N°07 de coordenadas 735769,99 E y 9680838,13 N; continúa al sur, por la acequia CS-01, hasta intersectar el eje de la calle Carlos Aguirre Hurtado, en el punto N°08 de coordenadas 735839,31 E y 9680739,63 N; continúa por el eje de la calle Carlos Aguirre Hurtado, hasta intersectar con el eje de la calle Manuel Wilchis Arichavala, en el punto N°09 de coordenadas 735940,95 E y 9680748,44 N; avanza al noreste, por el eje de la calle Manuel Wilchis Arichavala, hasta el punto N°10 de coordenadas 736039,86 E y 9680769,72 N;

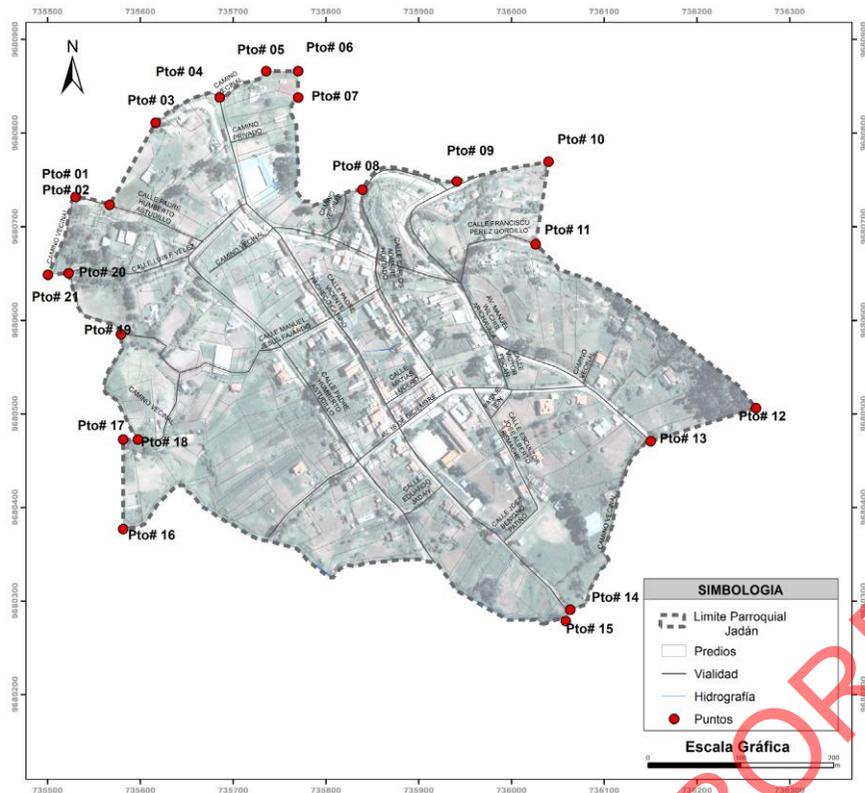
AL ESTE.- Desde el punto N°10 de coordenadas 736039,86 E y 9680769,72 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersectar al eje de la prolongación de la calle Francisco Pérez Gordillo, en el punto N°11 de coordenadas 736026,04 E y 9680681,24 N; de este punto, continúa por la paralela occidental a la calle Manuel Wilchis Arichavala, que pasa a 100 metros de su eje, hasta el punto N°12 de coordenadas 736263,49 E y 9680506,16 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersectar al eje de la calle Manuel Wilchis Arichavala, en el punto N°13 de coordenadas 736150,04 E y 9680470,82 N; continúa por el camino vecinal NV-02, hasta

intersectar al eje de la calle Padre Vicente Pacheco Carpio, en el punto N°14 de coordenadas 736063,18 E y 9680290,64 N; continúa por la alineación al suroeste, hasta intersectar la margen derecha de la quebrada Balsa, aguas abajo, en el punto N°15 de coordenadas 736058,45 E y 9680278,55 N;

AL SUR.- Del punto N°15 de coordenadas 736058,45 E y 9680278,55 N; continúa por la margen derecha de la quebrada Balsa, aguas abajo, hasta llegar al punto N°16 de coordenadas 735581,35 E y 9680376,81 N;

AL OESTE.- Del punto N°16 de coordenadas 735581,35 E y 9680376,81 N, ubicado en la margen derecha de la quebrada Balsa; de este punto, continúa por el meridiano geográfico al norte, hasta el punto N°17 de coordenadas 735581,35 E y 9680472,59 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta intersectar con los ejes del Camino Vecinal SV-04 y del Camino Vecinal SV-06, en el punto N°18 de coordenadas 735597,18 E y 9680472,59 N; continúa al noroeste, por el eje del Camino Vecinal SV-06, hasta intersectar al eje del camino vecinal SV-05, en el punto N°19 de coordenadas 735579,05 E y 9680585,16 N; continúa al noroeste, por el eje del Camino Vecinal SV-06, hasta intersectar con el eje de la calle Luis F. Vélez, en el punto N°20 de coordenadas 735522,59 E y 9680650,36 N; continúa al suroeste, por el eje de la calle Luis F. Vélez, hasta intersectar el eje del camino vecinal SV-10, el punto N°21 de coordenadas 735500,41 E y 9680648,60 N; continúa al noreste, por el eje del Camino Vecinal SV-10, hasta intersectar el eje de la calle Padre Humberto Astudillo, en el punto N°01 de coordenadas 735530,23 E y 9680731,91 N.

Mapa N° 39: Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Jadán



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo.
Elaboración: Equipo Consultor

1.5.2 Modelo actual de ocupación

El análisis de la cabecera cantonal de Gualaceo revela una clara dominancia del suelo en formación, con un 87.42% del territorio aún disponible para el desarrollo futuro. Este dato sugiere una considerable cantidad de suelo pendiente de consolidación. En contraste, el suelo en conformación ocupa el 8.22%, y el suelo en complementación abarca un 4.35%, indicando niveles moderados de ocupación y uso del suelo. No se observan niveles

significativos de consolidación (76-100%) ni sobreocupación (mayor al 100%).

Los lotes en la cabecera cantonal de Gualaceo varían considerablemente en tamaño, con una notable presencia de lotes pequeños. En particular, los sectores SP-01 y SP-04 destacan por tener altos números de lotes menores a 200 m², indicando una preferencia o necesidad de lotes más pequeños en estas áreas. Además, hay una tendencia creciente hacia la subdivisión de terrenos más grandes en lotes menores, reflejada en el aumento del número de lotes pequeños entre 2021 y 2024.

La ocupación del suelo en las cabeceras parroquiales también muestra un alto grado de edificación en parroquias como Daniel Córdova, con un 60.89% de predios edificados, lo que sugiere un nivel considerable de urbanización. Este patrón se repite en otras parroquias, aunque con variaciones en los niveles de edificación y vacantes. En términos de evolución de los tamaños de lotes, se observa un aumento en la cantidad de lotes menores a 200 m² y de 200-300 m², lo que indica una tendencia hacia la subdivisión y una preferencia por propiedades más accesibles o compactas. Los lotes más grandes (2000-5000 m² y mayores a 5000 m²) han disminuido, probablemente debido a la subdivisión para crear nuevos lotes de menor tamaño.

El modelo actual de ocupación del territorio en Gualaceo evidencia una significativa disponibilidad de suelo para el desarrollo futuro, con predominio de lotes pequeños y medianos, lo que sugiere una tendencia hacia la densificación y subdivisión de terrenos. La infraestructura vial y los niveles de urbanización en las cabeceras parroquiales reflejan un crecimiento ordenado, aunque varían considerablemente entre sectores. Este análisis subraya la importancia de políticas de planificación urbana adaptadas a las necesidades específicas de cada sector para fomentar un desarrollo equilibrado y sostenible.

La ciudad de Gualaceo se propone como un **nodo subregional** que articule y vincule territorialmente dentro de la zona 6 de planificación. Se plantea

que esta centralidad acoja actividades de prestación de servicios, turismo y actividades complementarias, además de fortalecer los sistemas de movilidad y transporte público, los servicios básicos, los equipamientos sociales y los espacios libres y áreas verdes para cumplir con su rol asignado.

Algunos de los factores considerados en el PUGS 2021, se muestra ratificados en la presente actualización y son los siguientes:

- Centralidad político-administrativa de nivel cantonal.
- Centralidad de intercambio y servicios de nivel cantonal.
- Centralidad de equipamiento urbano mayor.
- Centralidad residencial mayor.

Las Cabeceras Parroquiales, se establecerán como **nodos parroquiales**, tendrán roles y funciones vinculadas a la provisión de servicios de apoyo a las actividades productivas del cantón. Es necesario mejorar el acceso a servicios básicos y equipamiento comunitario para cumplir con su nuevo rol.

Los factores considerados para esta jerarquización son:

- Centralidad político-administrativa de nivel parroquial.
- Centralidad de intercambio y servicios de nivel medio.
- Centralidad de equipamiento parroquial.
- Centralidad residencial menor.

Los Centros Poblados en desarrollo, serán considerados como **nodos de desarrollo**. Estos mantendrán sus funciones actuales, pero serán fortalecidas para ser más eficientes. Se plantea su regulación particular a

través de normas urbanísticas claras que permitan un crecimiento ordenado y complementen las dotaciones de servicios y equipamientos.

- Los factores considerados para esta jerarquización son:
- Centralidad de intercambio y servicios de nivel menor.
- Centralidad de equipamiento comunitario.
- Centralidad residencial menor.

Finalmente, la Comunidades (**Nodos de Apoyo Básico**), se caracterizarán por la presencia de instalaciones deportivas o alguna concentración mínima de viviendas, y en algunos casos por equipamientos educativos básicos. Se prevé que estas centralidades cumplan funciones muy básicas para satisfacer a la población asentada en ellas y sus áreas de influencia. La jerarquización antes menciona se resumen a continuación:

1.5.2.1 Jerarquía 1: Nodo Subregional

Ciudad de Gualaceo: Actúa como nodo subregional, conectando directamente con tres de las ocho parroquias rurales, facilitando la movilidad e interacción entre estas zonas. No se han realizado modificaciones en los límites de la cabecera cantonal en el PUGS de 2021-2023.

1.5.2.2 Jerarquía 2: Nodos Parroquiales

Cabeceras Parroquiales:

- San Juan: 49.3 ha
- Remigio Crespo Toral: 36.59 ha.
- Mariano Moreno: 35.12 ha.
- Daniel Córdova: 24.95 ha.
- Jadán: 24.73 ha.
- Simón Bolívar: 23.16 ha.
- Zhídmad: 18.94 ha.

- Luis Cordero Vega: 18.09 ha.

1.5.2.3 Jerarquía 3: Nodos de Desarrollo

Centros Poblados en Desarrollo: Presentan una ocupación moderada y están en proceso de urbanización, como se observa en los niveles de ocupación.

1.5.2.4 Jerarquía 4: Nodos de Apoyo Básico

Comunidades: Tienen funciones básicas, principalmente deportivas o educativas, y se identifican por una mínima concentración de viviendas.

1.5.3 Clasificación del suelo cantonal

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) en su artículo 17 establece que el suelo se clasifica en dos grandes categorías: urbano y rural. Esta clasificación es independiente de la designación político-administrativa de una parroquia como urbana o rural. Según esta ley, se definen las siguientes clases de suelo:

Suelo Urbano: De acuerdo con el artículo 18 de la LOOTUGS, el suelo urbano se refiere a las áreas ocupadas por asentamientos humanos concentrados, que cuentan con infraestructura básica y servicios públicos, total o parcialmente. Estos asentamientos forman un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

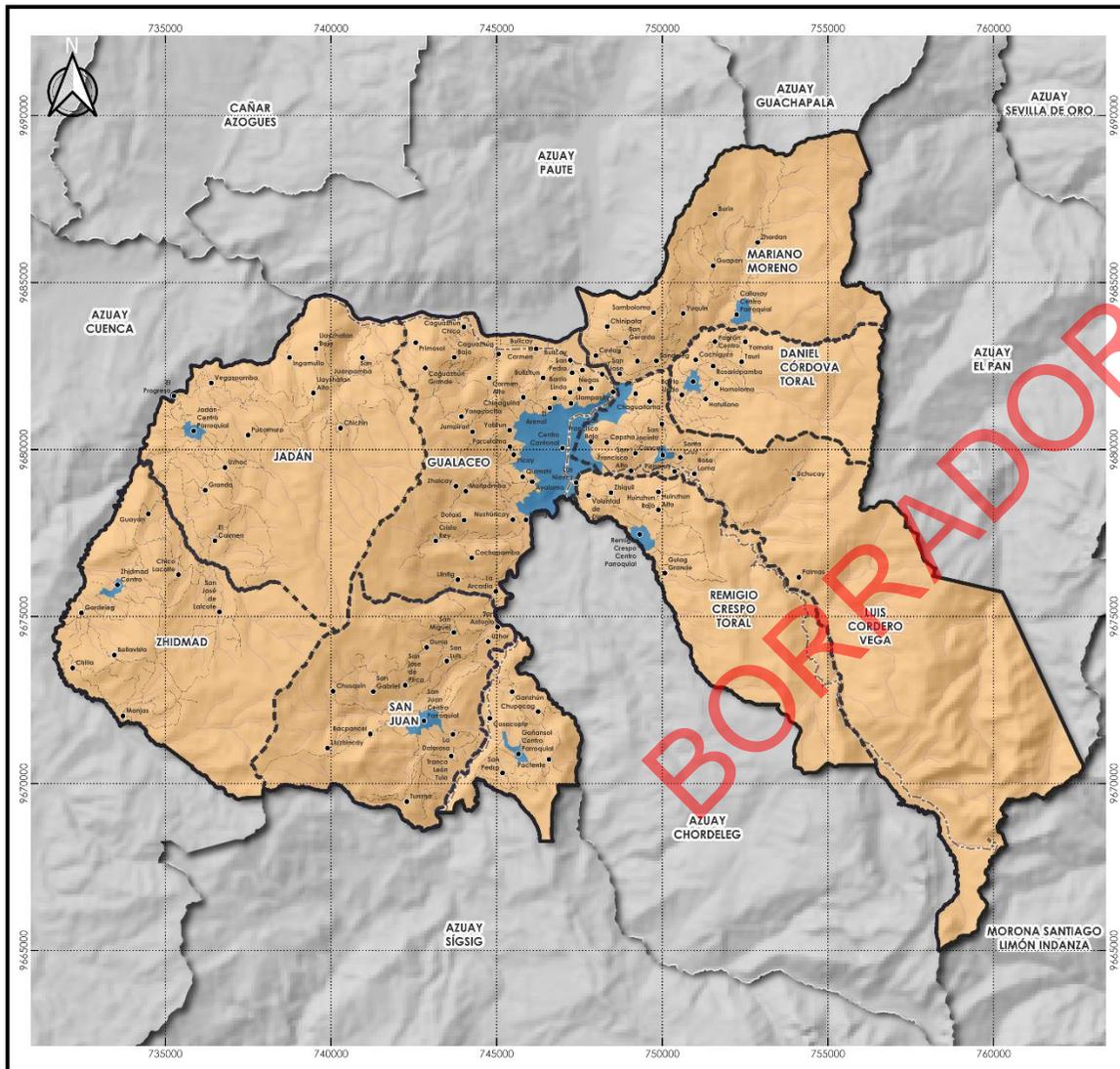
Suelo Rural: El artículo 19 de la LOOTUGS define el suelo rural como aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales. Además, incluye aquellas áreas que, debido a sus características biofísicas o geográficas especiales, deben ser protegidas o reservadas para futuros usos urbanos. Para esta actualización y conforme el **Mapa N° 40** el suelo urbano corresponde a 881.36 ha y el suelo rural corresponde a 33721.27 ha.

Clasificación de Suelo	ha	%
Suelo Urbano	881,36	2,55%
Suelo Rural	33721,27	97,45%
Total	34602,63	100,00%

Fuente: GAD Municipal de Gualaceo, 2024

Tabla 74: Clasificación de suelo

Mapa N° 40: Clasificación de suelo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.

ECUADOR PROVINCIA: AZUAY CANTÓN: GUALACEO

CONTIENE:
Mapa de Clasificación del Suelo

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

- Centros_Poblados
- Red Vial Estatal
- Inventario Vial
- Hidrografía
- ▭ Limite Cantonal
- ▭ Límites Parroquiales
- ▭ División Cantonal

LEYENDA:

Clasificación del Suelo

- Suelo Rural
- Suelo Urbano

PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN:
Universal Transversa de Mercator UTM.
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84.
Datum Vertical: Zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA:
0 5,000 10,000 m

FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:110.000

FUENTE:

- * IGM 2013, Hidrografía, Escala 1:50.000.
- * CONALI 2023, Trozado de Límites, Escala 1:5.000 y 1:50.000.
- * MTO 2022, Red Vial Estatal, Escala 1:250.000
- * CONGOPE / GPA 2022, Red Vial, Sin Escala.
- * GADM Gualaceo, Ordenanza Límites Urbanos 2011, Escala 1:1.000
- * PDOT-PUGS Gualaceo 2019-2023, Centros Poblados, Escala: N/A.
- * PDOT-PUGS Gualaceo 2021-2023, Clasificación del Suelo.

ELABORACIÓN: Equipo Consultor, 2024.

1.5.5 Subclasificación del suelo urbano y rural.

Respecto a la subclasificación para suelo urbano y rural, nos acogeremos a las establecidas en LOOTUGS en su articulado correspondiente.

1.5.5.1 Subclasificación del suelo urbano.

1.5.5.1.1 Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado es aquel que cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y está mayoritariamente ocupado por edificaciones. En la cabecera cantonal de Gualaceo, el área identificada como suelo consolidado presenta las siguientes características:

- i) Se concentran actividades principalmente relacionadas con el comercio y los servicios en combinación con la vivienda;
- ii) Es una zona con un alto nivel de fraccionamiento, predominantemente ocupada por edificaciones, lo que resulta en una mayor densidad poblacional;
- iii) Dispone de una cobertura completa de servicios básicos y una red vial bien definida y en buen estado;
- iv) Alberga una gran cantidad de equipamientos educativos, de salud, deportivos, funerarios, culturales, áreas verdes y de abastecimiento;
- v) La presencia de edificaciones patrimoniales le confiere un carácter especial.

En las cabeceras parroquiales, a diferencia de la zona urbana de Gualaceo, no existen áreas completamente consolidadas debido a la dispersión de los asentamientos. Las características de estas áreas son:

- i) Las zonas más consolidadas abarcan pequeñas superficies donde la principal actividad es la vivienda combinada con comercio a nivel barrial;

- ii) El nivel de consolidación es menor, aunque concentran el mayor número de edificaciones, muchas de ellas abandonadas o de uso ocasional;

- iii) La red vial está claramente definida, pero en mal estado;

- iv) La cobertura de servicios básicos es parcial y no cubre todas las áreas urbanas delimitadas;

- v) Las cabeceras parroquiales concentran la mayoría de los equipamientos comunitarios.

Con estos antecedentes, la propuesta debe considerar dos aspectos:

La conservación de las zonas con alto valor histórico y cultural (Centro Histórico).

Mantener el equilibrio entre los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, garantizando la homogeneidad morfológica mediante una normativa urbanística adecuada que potencie los valores identificados.

1.5.5.1.2 Suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado es aquel que no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. En la cabecera cantonal de Gualaceo, este suelo presenta las siguientes características:

- i) Cobertura parcial en cuanto a servicios básicos y equipamientos;

- ii) Baja ocupación del suelo con edificaciones, predominando los lotes vacantes, con un 45,33% de desocupación, resultando en una muy baja densidad poblacional;

- iii) La red vial está definida, pero su capa de rodadura está en mal estado.

En las cabeceras parroquiales, el suelo urbano no consolidado tiene las siguientes características:

i) Bajo nivel de fraccionamiento, predominando las actividades agrícolas y ganaderas de subsistencia combinadas con viviendas de muy baja densidad;

ii) Mínima presencia de equipamientos comunitarios y servicios básicos.

Con estos antecedentes, la propuesta debe enfocarse en mejorar progresivamente las condiciones actuales de acceso a servicios básicos, equipamientos y espacios públicos.

1.5.5.1.3 Suelo urbano de protección

El suelo urbano de protección es aquel que, por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido y restringido en cuanto a ocupación según la legislación nacional y local. En la cabecera cantonal de Gualaceo, este suelo presenta las siguientes características:

i) Corresponde a superficies que representan riesgo o no son aptas para asentamientos humanos, considerando zonas con pendientes superiores al 30%;

ii) Franjas de protección de las quebradas y ríos que atraviesan la ciudad;

iii) El área delimitada como Centro Histórico, debido a su valor histórico y cultural.

En las cabeceras parroquiales, las superficies de protección presentan las siguientes características:

i) Superficies que representan riesgo o no son aptas para asentamientos humanos, también considerando pendientes superiores al 30%;

ii) Franjas de protección de las quebradas;

iii) Superficies con alto valor histórico y cultural.

En resumen, la subclasificación de suelo se divide en la siguiente

Tabla 75: Subclasificación de suelo urbano

Subclasificación	Área (ha)	%
Consolidado	139,83	16%
No consolidado	750,54	84%
	890,36	100%

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

1.5.5.2 Subclasificación del suelo rural.

1.5.5.2.1 Suelo rural de producción

El suelo rural de producción está destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico que respeten el medio ambiente. En consecuencia, la construcción y el fraccionamiento están restringidos según lo estipulado en el artículo 19, numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Este tipo de suelo incluye zonas de desarrollo agropecuario y áreas de aprovechamiento forestal.

1.5.5.2.2 Suelo rural para aprovechamiento extractivo

El suelo rural destinado para aprovechamiento extractivo es designado por la autoridad competente, conforme a la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza, de acuerdo con el artículo 19, numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

1.5.5.2.3 Suelo rural de expansión urbana

El suelo rural de expansión urbana es aquel que puede ser habilitado para uso urbano conforme al plan de uso y gestión de suelo. Este tipo de suelo siempre será adyacente al suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, excepto en los casos especiales definidos por la normativa

secundaria, según lo establecido en el artículo 19, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

1.5.5.2.4 Suelo rural de protección

El suelo rural de protección, debido a sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por la presencia de factores de riesgo, requiere medidas específicas de protección. No es apto para actividades que alteren su condición de suelo protegido, por lo que la construcción y el fraccionamiento están restringidos. La declaratoria de este tipo de suelo se realiza conforme a la legislación nacional aplicable, según el artículo 19, numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

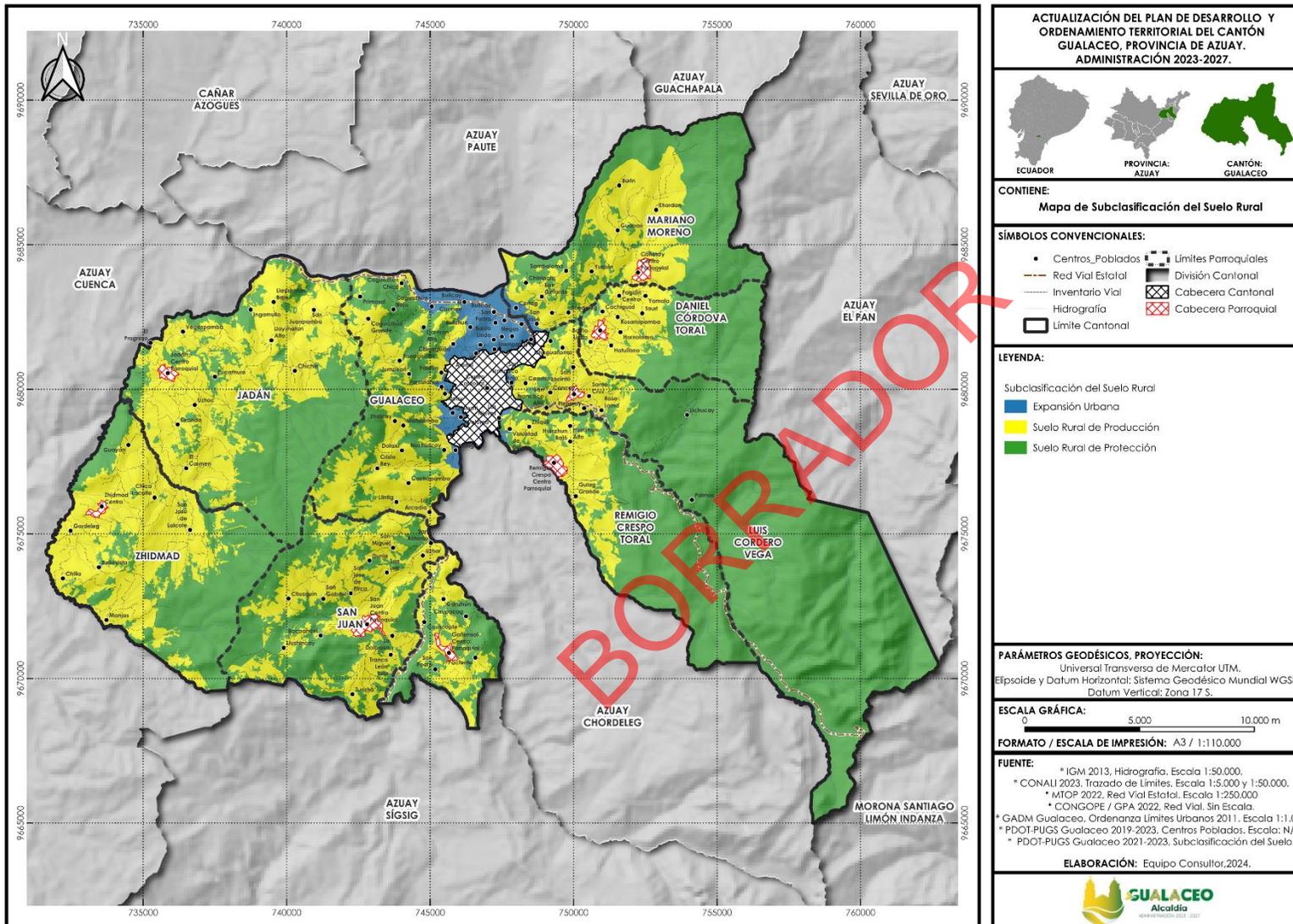
El suelo rural de protección incluye áreas de conservación municipal, Áreas de Bosques y Vegetación Protectora (ABVP), bosques naturales, la Comuna de Uchucay, zonas de recuperación del programa Socio Bosque, áreas de protección arqueológica y áreas de protección hídrica.

Tabla 76: Subclasificación de suelo rural

Subclasificación	Área (ha)	%
Suelo rural de producción	12622,26	37,43%
Suelo rural de protección	20412,11	60,53%
Suelo rural de expansión urbana	686,90	2,04%
	33721,27	100,00%

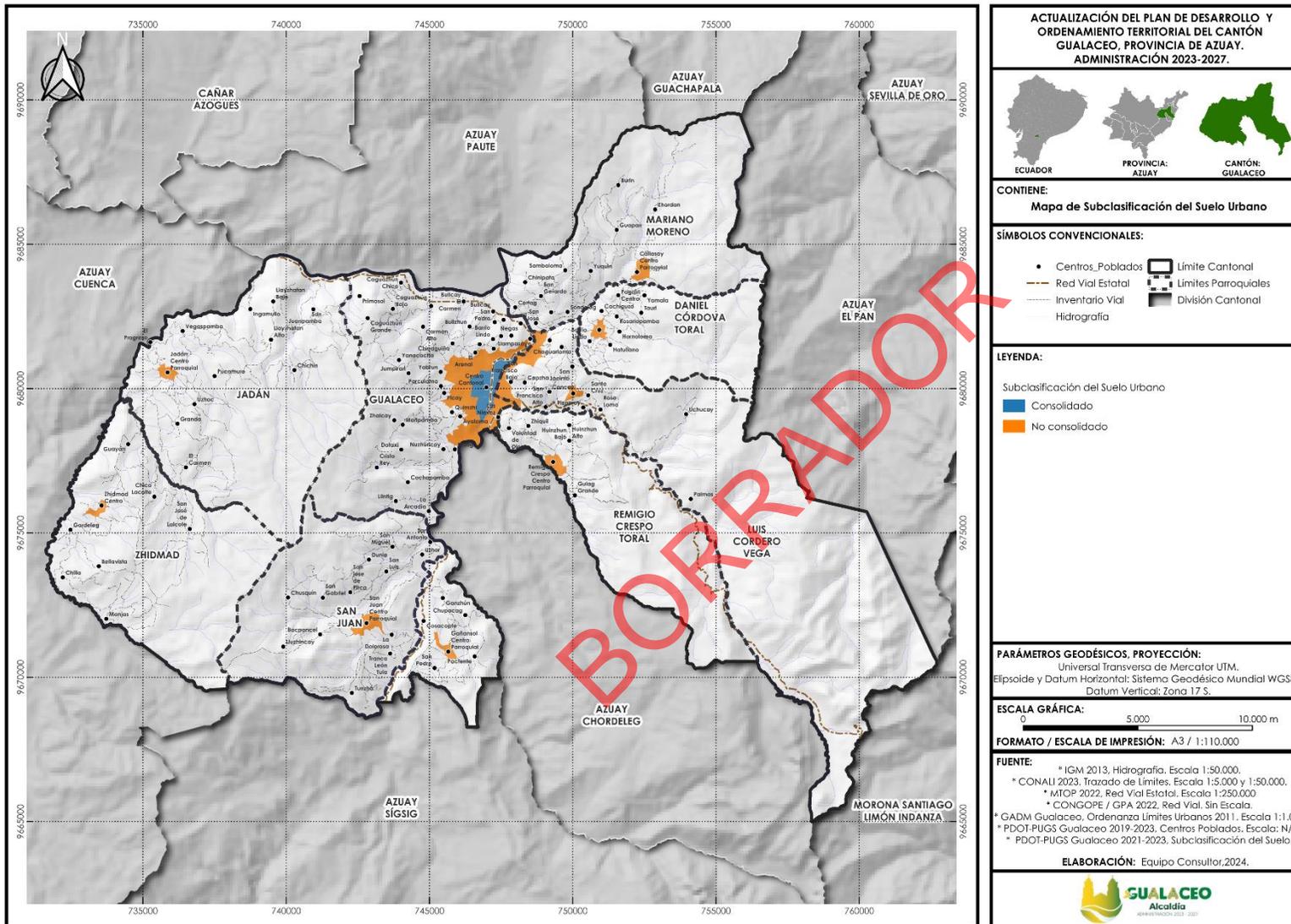
Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 41: Subclasificación de suelo rural



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
 Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 42: Subclasificación de suelo urbano



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

2.1 Determinación de los polígonos de intervención territorial (PIT).

En principio se consideró adecuado mantener la codificación actualmente asignada en virtud de facilitar la adopción de las normativas de uso y aprovechamiento de suelo, no obstante, luego del análisis multivariable se han definido los siguientes PITs.

Conforme a lo establecido en el artículo 41 de la LOOTUGS, los polígonos de intervención territorial (PIT) son áreas urbanas o rurales delimitadas por los planes de uso y gestión del suelo, basándose en la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como en la capacidad de soporte del territorio o la presencia de grandes infraestructuras con un impacto significativo en el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

La identificación de zonas homogéneas, conforme al artículo 18 del Reglamento de la LOOTUGS, debe considerar los siguientes aspectos:

- a) Características de consolidación en relación con el suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de las vías y el espacio público, y la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo.
- b) Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas.
- c) Uso adecuado, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística.
- d) Protección del patrimonio natural, cultural o construido.
- e) Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.

f) Necesidad de aplicar instrumentos de gestión del suelo o sistemas de incentivos.

g) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o grande y su grado de afectación a la población, la movilidad o el patrimonio.

En función de lo anterior, los Polígonos de Intervención Territorial, tanto urbanos como rurales, se han definido atendiendo a los siguientes criterios de homogeneidad:

Ambientales: Considerando las características del relieve y sus formas, las condiciones de vulnerabilidad y riesgo, y la protección del patrimonio natural.

Paisajísticos: Considerando las características del paisaje natural, rural y urbano.

Urbanísticos: En relación con las características de ocupación del suelo, como el tamaño del lote, la forma de ocupación, el tipo de implantación y la altura de la edificación.

Socioeconómicos: En relación con las actividades predominantes como la vivienda, el comercio, los servicios, las industrias, la agricultura y otras actividades especiales.

Histórico-cultural: Considerando la protección del patrimonio cultural, la presencia de edificaciones patrimoniales y yacimientos arqueológicos.

Capacidad de soporte: Considerando el acceso a servicios básicos como agua, alcantarillado, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica, equipamientos sociales y de servicios, espacios libres y áreas verdes, y la red vial.

Grandes obras de infraestructura: Atendiendo a la presencia y al impacto o afectación de grandes infraestructuras en el territorio.

2.1.1 Polígonos de intervención territorial rurales

Los polígonos de intervención para las zonas rurales se dividen en 14 categorías, repartidas en 21 PIT propiamente establecidos, con códigos y consideraciones particulares.

Tabla 77: Polígonos de intervención territorial rurales

Nombre del PIT	Código	Área (Ha)	%	% Acumulado	
Áreas de conservación de AVBP, ARM	PITR-PT-01	10730,00	31,06%	31,06%	
Áreas de conservación ambiental	PITR-PT-02	5741,00	16,62%	16,62%	
Áreas de interés del recurso hídrico	PITR-PT-03	2068,00	5,99%	5,99%	
Núcleo Poblacional Comuna de Uchucay	PITR-PT-04	17,11	0,05%	0,05%	
Áreas de Interés Arqueológico y Patrimonial	PITR-PT-05				
Zona de recuperación ambiental	PITR-PT-06	1856,00	5,37%	5,37%	
Zonas de producción	Zonas agropecuarias con restricciones	PITR-PD-01-1	6754,32	19,55%	19,55%
	Zonas agropecuarias de recuperación	PITR-PD-01-2	1718,22	4,97%	4,97%
	Zonas agropecuarias sin restricciones	PITR-PD-01-3	4902,56	14,19%	14,19%
El Carmen - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-02	3,41	0,01%	0,21%	
Gordeleg - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-03	8,51	0,02%		
Zhordan - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-04	9,05	0,03%		

Uzhar - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-05	31,83	0,09%	
San Antonio - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-06	19,45	0,06%	
Zonas Extractivas de Áridos y Pétreos	PITR-EX-01			
Áreas de expansión para suelo urbano	PITR-EU-01	489,00	1,42%	1,99%
	PITR-EU-02	40,16	0,12%	
	PITR-EU-03	13,24	0,04%	
	PITR-EU-04	9,13	0,03%	
	PITR-EU-05	12,50	0,04%	
	PITR-EU-06	26,05	0,08%	
	PITR-EU-07	75,87	0,22%	
	PITR-EU-08	20,95	0,06%	
Total		34546,35	100,00%	100,00%

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Las áreas de conservación/protección al igual que todas las designadas en la ORDENANZA QUE EXPIDE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS FUENTES DE AGUA, ZONAS DE RECARGA HÍDRICA, ECOSISTEMAS FRÁGILES Y OTRAS ÁREAS PRIORITARIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, LOS SERVICIOS AMBIENTALES Y EL PATRIMONIO NATURAL, de noviembre de 2022; se encuentran como parte de las áreas en suelo rural de protección.

2.1.1.1 Áreas de Conservación de ABVP, ARM (PITR-PT-01)

Este PIT está constituido por las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora (ABVP) Collay, Aguarongo y Río Zhio, así como por las áreas de reserva

municipal. Estas áreas se establecen con el objetivo de conservar la biodiversidad y los ecosistemas críticos que proporcionan importantes servicios ambientales, como la regulación del ciclo del agua, la protección contra la erosión y la conservación de la flora y fauna nativa. En estas zonas, predominan la vegetación arbustiva, los bosques nativos y los páramos, ecosistemas de alta montaña que almacenan y regulan el agua. Ocupa una superficie de 10.730,00 hectáreas, lo que representa el 31.06 % del territorio cantonal.

2.1.1.2 Áreas de Conservación Ambiental (PITR-PT-02)

Este PIT incluye bosques nativos, vegetación arbustiva y herbácea que se encuentran fuera de las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora (ABVP) Collay, Aguarongo y Río Zhio, así como fuera de las áreas de reserva municipal. La conservación de estas áreas es fundamental para mantener la conectividad ecológica y preservar los hábitats de diversas especies. Estas zonas también actúan como sumideros de carbono, ayudando a mitigar el cambio climático. Estas zonas ocupan una superficie de 5.741,00 hectáreas, equivalente al 16.62% del territorio cantonal.

2.1.1.3 Áreas de Interés del Recurso Hídrico (PITR-PT-03)

Esta categoría incluye los cuerpos de agua naturales, como los ríos Zhordan, San José (Currillo), San Francisco, Sihuncay, Piruncay, Pilares, Patococha, Mayllas, Mal Paso, Guaymincay, Gualaceo, Culebrillas Chico y los ríos Zhio, Santa Bárbara, Paute, Jadán, Gulag (Cabuncay), Gordeleg y Culebrillas, que marcan los límites cantonales, así como todas las quebradas y lagunas del cantón Gualaceo. Estas áreas son cruciales para la provisión de agua potable, el riego agrícola y la conservación de la biodiversidad acuática. También desempeñan un papel importante en la regulación del clima local y en la prevención de inundaciones. Ocupa una superficie de 2.068,00 hectáreas, que representa el 5.99% del territorio cantonal. Los anchos de las márgenes de protección en el área rural se definen en la Ordenanza anexa al PUGS.

2.1.1.4 Núcleo Poblacional Comuna de Uchucay (PITR-PT-04)

Esta categoría incluye la comuna Uchucay, legalmente registrada en el registro oficial. Los núcleos poblacionales son áreas donde se concentra la población rural y se desarrollan actividades económicas y sociales. Estos núcleos requieren una planificación adecuada para asegurar servicios básicos como agua potable, saneamiento, educación y salud. Representa el 0,05 % del territorio cantonal, equivalente a 17.11 hectáreas. La diferenciación de este núcleo del de los asentamientos humanos concentrados es su ubicación en Áreas de conservación de ABVP, ARM.

2.1.1.5 Áreas de Interés Arqueológico y Patrimonial (PITR-PT-05)

Este PIT abarca las zonas arqueológicas del cantón y las áreas de importancia patrimonial cultural, inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Estas áreas son protegidas debido a su valor histórico y cultural, y su conservación es vital para preservar la identidad y el patrimonio del cantón. La superficie total de estas áreas es de 509,30 hectáreas, que representan el 1,47 % del territorio cantonal. Estas áreas se encuentran repartidas en las zonas de producción, de conservación ambiental, de recuperación ambiental y levemente en las zonas de interés de recurso hídrico.

2.1.1.6 Zonas de Recuperación Ambiental (PITR-PT-06)

En este PIT se incluyen las ABVP Collay, ABVP Aguarongo, BP Río Zhio y las áreas de reserva municipal. Ocupa una superficie de 1.856,00 hectáreas, equivalente al 5.37 % del territorio cantonal. Estas áreas están destinadas a actividades de forestación, reforestación y revegetación con especies nativas y adaptadas, para contrarrestar los efectos de la deforestación, degradación, fragmentación, erosión e incendios forestales. La recuperación ambiental es crucial para restaurar los servicios ecosistémicos, mejorar la calidad del suelo y del agua, y fortalecer la resiliencia de los ecosistemas frente al cambio climático. También se busca

garantizar los derechos de la naturaleza mediante la conservación de los ecosistemas y la convivencia sostenible.

2.1.1.7 Zonas de Producción

Este PIT ocupa el 38.72 % del territorio cantonal y se compone de varias categorías:

Zonas agropecuarias con restricciones (PITR-PD-01-1): Terrenos con pendientes entre el 30 % y el 50 %, donde se restringen ciertas actividades agropecuarias debido al riesgo de erosión y degradación del suelo. Incluyen cultivos y pastos en pendientes fuertes.

Zonas agropecuarias de recuperación (PITR-PD-01-2): Terrenos con vegetación herbácea, cultivos y pastos en pendientes superiores al 50 %. Su uso general está encaminado a la recuperación y regeneración del ecosistema.

Zonas agropecuarias sin restricciones (PITR-PD-01-3): Terrenos con vocación agropecuaria en pendientes menores al 30 %, con coberturas de cultivos y pastos. Estas áreas son aptas para una amplia gama de actividades agrícolas debido a su topografía favorable y suelos fértiles.

2.1.1.8 Asentamientos Humanos en Suelo Rural (PITR-PD-01, 02, 03, 04, 05 y 06)

Este PIT incluye los centros poblados en desarrollo: El Carmen en la parroquia Jacán; Gordeleg en la parroquia Zhídmad; Zhordan en la parroquia Mariano Moreno; y, Uzhar y San Antonio en la parroquia San Juan. Estos asentamientos representan núcleos de desarrollo rural que requieren infraestructura básica y servicios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Los polígonos que delimitan estas centralidades ocupan una superficie de 72,26 hectáreas, lo que representa el 0,21 % del territorio cantonal.

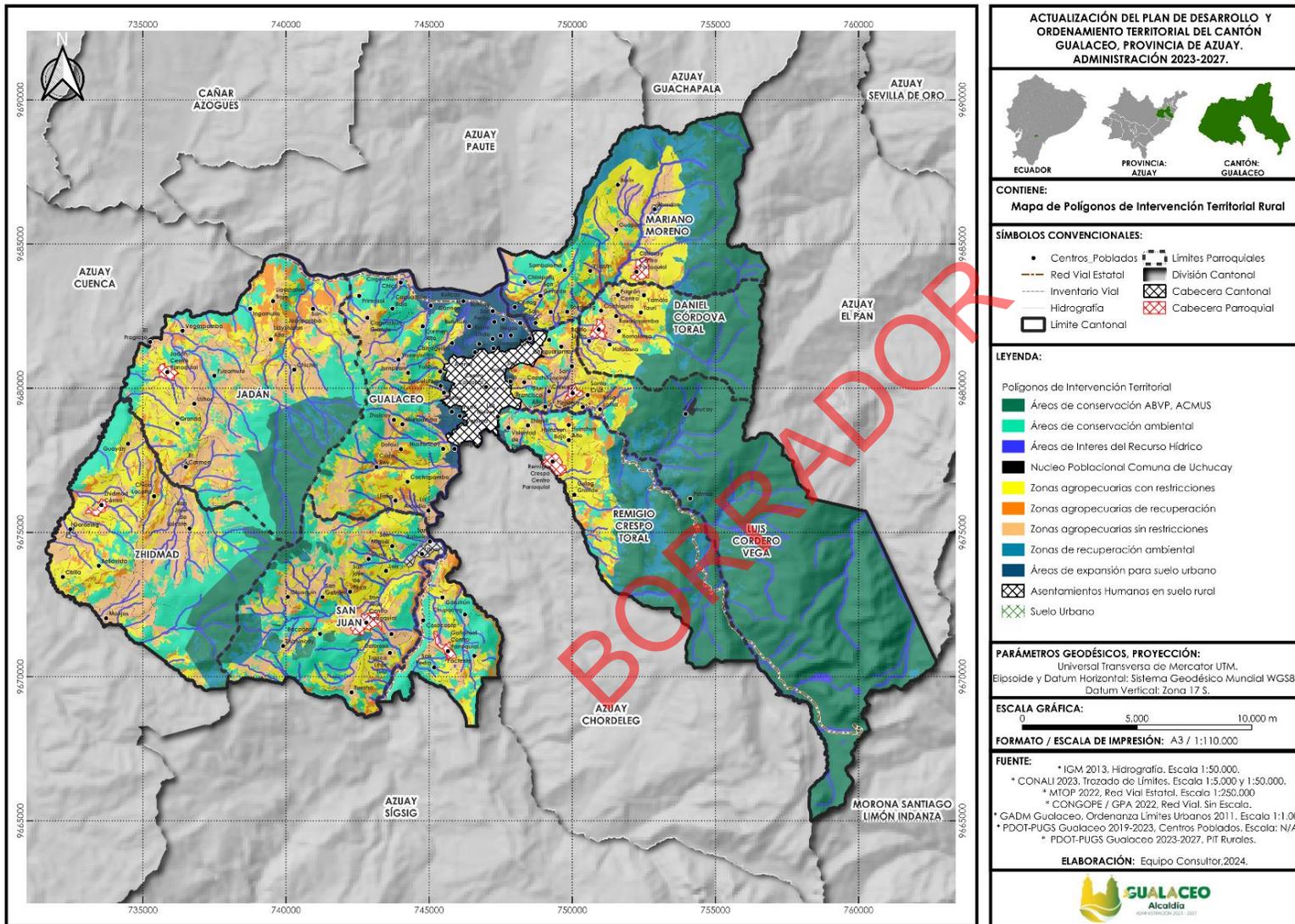
2.1.1.9 Zonas Extractivas de Áridos y Pétreos (PITR-EX-01)

En el cantón Gualaceo sigue vigente la ordenanza que regula, autoriza y controla la explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras existentes en la jurisdicción del cantón. Las actividades extractivas se realizarán únicamente en los polígonos identificados para tal fin, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental y asegurar el uso sostenible de estos recursos.

2.1.1.10 Áreas de Expansión para Suelo Urbano (PITR-EU-01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 08)

Este PIT abarca el suelo rural que puede ser habilitado para uso urbano, siempre y cuando sea contiguo al suelo urbano del cantón. La expansión urbana debe planificarse en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, considerando las características físicas y topográficas aptas para la expansión de núcleos de población. Esto incluye la provisión de infraestructura y servicios necesarios para soportar el crecimiento urbano de manera sostenible. Ocupa 686,90 hectáreas del territorio, equivalente al 1.99 %.

Mapa N° 43: PITs Rurales



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.

ECUADOR PROVINCIA: AZUAY CANTÓN: GUALACEO

CONTIENE:
Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Rural

SÍMBOLOS CONVENCIONALES:

- Centros Poblados
- Red Vial Estatal
- Inventario Vial
- Hidrografía
- Límite Cantonal
- Límites Parroquiales
- División Cantonal
- Cabecera Cantonal
- Cabecera Parroquial

LEYENDA:

Polígonos de Intervención Territorial

- Áreas de conservación ABVP, ACMUS
- Áreas de conservación ambiental
- Áreas de Interés del Recurso Hídrico
- Núcleo Poblacional Comuna de Uchucay
- Zonas agropecuarias con restricciones
- Zonas agropecuarias de recuperación
- Zonas agropecuarias sin restricciones
- Zonas de recuperación ambiental
- Áreas de expansión para suelo urbano
- Asentamientos Humanos en suelo rural
- Suelo Urbano

PARÁMETROS GEODÉSICOS. PROYECCIÓN:
Universal Transversa de Mercator UTM.
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84
Datum Vertical: Zona 17 S.

ESCALA GRÁFICA:
0 5,000 10,000 m

FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:110,000

FUENTE:

- * IGM 2013, Hidrografía, Escala 1:50,000.
- * CONALI 2023, Trazado de Límites, Escala 1:5,000 y 1:50,000.
- * MITOP 2022, Red Vial Estatal, Escala 1:250,000
- * CONG-OPE / GPA 2022, Red Vial, Sin Escala.
- * GADM Gualaceo, Ordenanza Límites Urbanos 2011, Escala 1:1,000
- * PDOT-PUGS Gualaceo 2019-2023, Centros Poblados, Escala: N/A.
- * PDOT-PUGS Gualaceo 2023-2027, PIT Rurales.

ELABORACIÓN: Equipo Consultor, 2024.

GUALACEO
Alcaldía

2.1.2 Polígonos de intervención territorial urbanos Cabecera Cantonal

Para la cabecera cantonal se han definido un total de 12 PITs. La definición de cada uno de estos PITs, responde a un análisis multivariable de cada zona homogénea. En este caso particular, además de las zonas de planeamiento se ha considerado la delimitación del centro histórico, los PITs anteriores y otros criterios adicionales que serán mostrados a continuación.

2.1.2.1 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-01

Ambientales: Se caracteriza por una topografía regular y horizontal, con una ligera pendiente ascendente hacia el oeste. No existen riesgos de movimientos de masa ni inundaciones. Destaca por sus características ambientales especiales, ya que es atravesado de oeste a este por dos quebradas: la Quebrada de Huayrapata y la Quebrada de Ishcay, las cuales desembocan en el río Santa Bárbara.

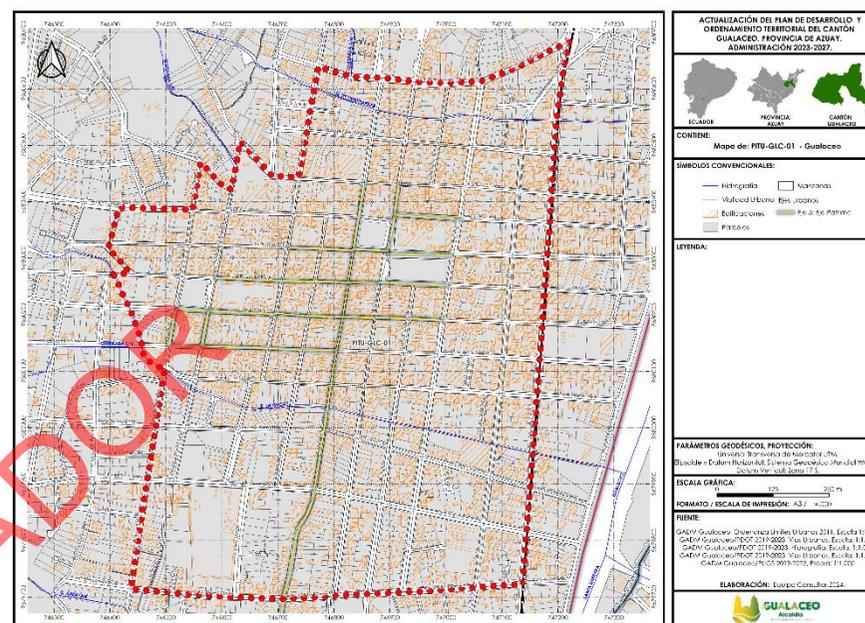
Paisajísticos: Presenta características paisajísticas singulares en el contexto urbano, combinando una alta concentración de población y actividades comerciales con edificaciones patrimoniales.

Urbanísticos: Este sector es el más consolidado de la ciudad. La mayoría de los predios catastrados son menores a 200 m². La altura predominante de las edificaciones es de 2 pisos, aunque también hay un considerable número de edificaciones de hasta 4 pisos. La tipología predominante de emplazamiento es continua, sin retiro frontal.

Socioeconómicos: Muestra homogeneidad en cuanto al desarrollo socioeconómico, con un uso predominante de viviendas combinadas con actividades comerciales y de servicios que dinamizan la economía local. Cede político y administrativa del cantón.

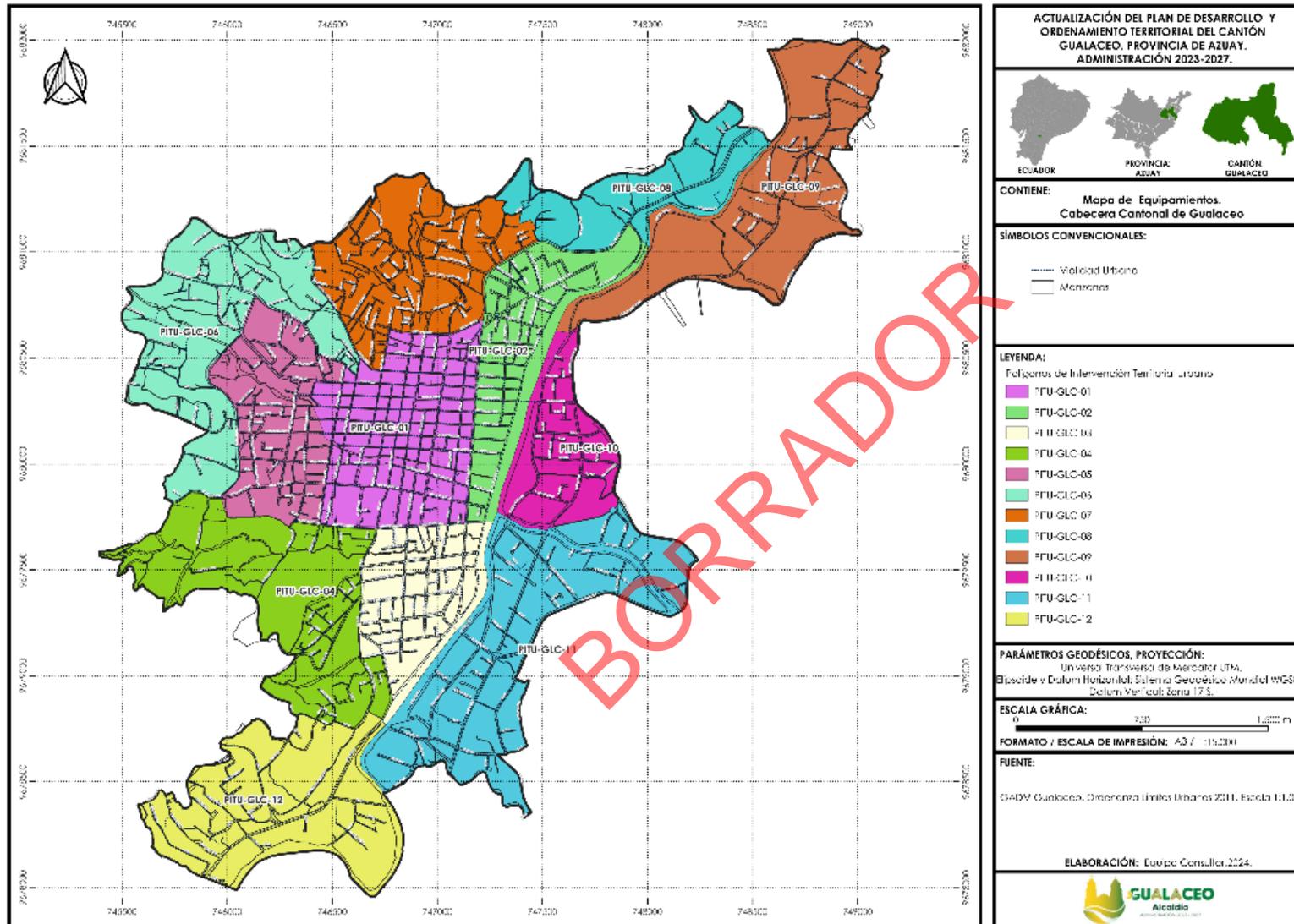
Histórico-Cultural: Concentra un gran número de edificaciones patrimoniales, lo que permitió a la ciudad de Gualaceo ser declarada Patrimonio Cultural de la Nación.

Mapa N° 44: Zona Homogénea PIT -GLC-01



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 45: PITs Cabecera Cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
 Elaboración: Equipo Consultor

Capacidad de Soporte: Acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Además, dispone de importantes dotaciones de equipamientos sociales y de servicios, incluye espacios libres y áreas verdes (plaza cívica y parques barriales). La red vial está completamente pavimentada y se encuentra en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.2.3 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-02

Ambientales: Topografía regular. No se identifican riesgos de movimientos de masa, aunque sí existe susceptibilidad a inundaciones debido a su proximidad al río Santa Bárbara. Está atravesado de oeste a este por las quebradas de Huayrapata e Ishcay, que desembocan en el río Santa Bárbara.

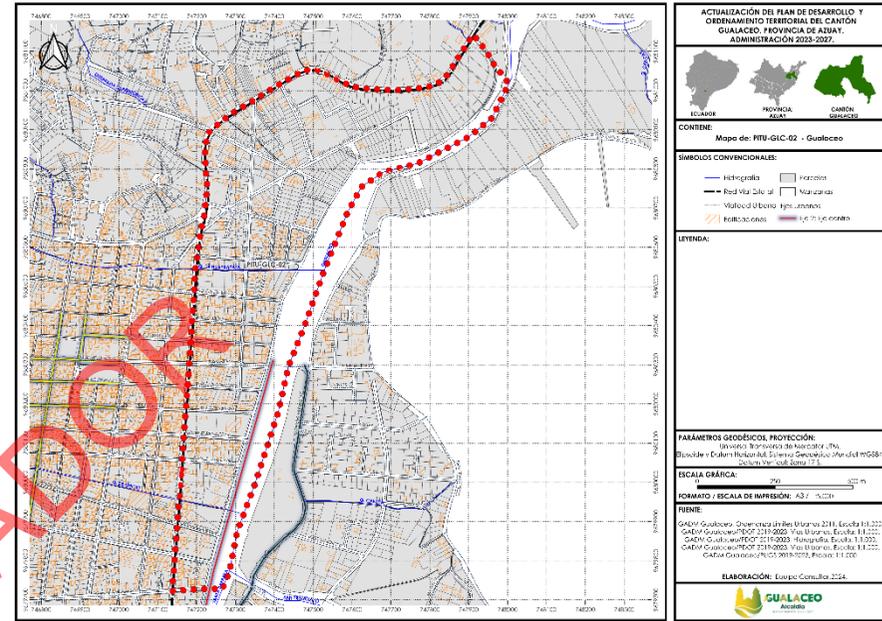
Paisajísticos: Posee características paisajísticas singulares en el contexto urbano, combinando una alta concentración de población y actividades comerciales con el entorno del río Santa Bárbara que atraviesa la ciudad de sur a norte.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 200-300 m² y menores a 200 m². La altura predominante de las edificaciones es de 2 pisos, aunque también hay numerosas edificaciones de hasta 4 pisos. La tipología predominante de emplazamiento es continua con retiro frontal.

Socioeconómicos: Existe homogeneidad en cuanto al desarrollo socioeconómico, con un uso predominante de viviendas combinadas con actividades comerciales y de servicios que dinamizan la economía de la ciudad.

Histórico-Cultural: No presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial.

Mapa N° 46: Zona Homogénea PITU-GLC-02



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Capacidad de Soporte: El polígono dispone de acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Además, cuenta con importantes dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (educación, deportes, transporte, etc.), que abarcan 2,64 hectáreas, y espacios libres y áreas verdes (las riberas del río Santa Bárbara) que alcanzan las 4,53 hectáreas. La red vial tiene una superficie de 16,22 hectáreas, está completamente pavimentada y en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.2.4 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-03

Ambientales: Topografía regular con una ligera pendiente ascendente hacia la avenida Loja. No existen riesgos de movimientos de masa, aunque sí es susceptible a inundaciones debido a su proximidad al río Santa Bárbara. Está atravesado de oeste a este por la Quebrada Picay, que desemboca en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Presenta una alta concentración de población y actividades residenciales de baja densidad; por otro, el río Santa Bárbara y su entorno atraviesan la ciudad de sur a norte, proporcionando una identidad especial tanto al polígono como a la ciudad en su conjunto

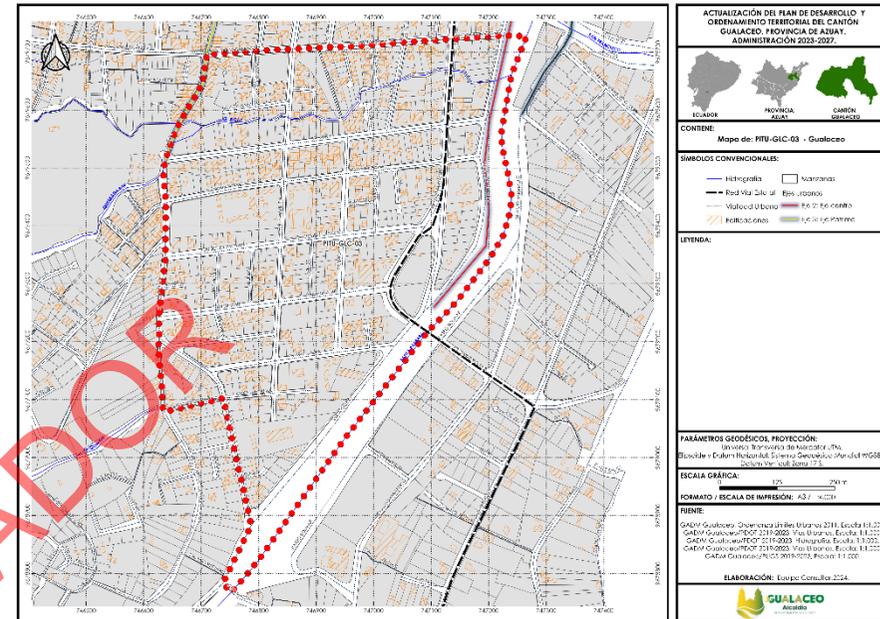
Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 200-300 m². La altura predominante de las edificaciones en este polígono es de 2 pisos, aunque también existen edificaciones de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua con retiro frontal. El uso predominante del suelo es residencial, complementado con actividades comerciales y servicios de tipo barrial.

Socioeconómicos: No presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial. Predomina un desarrollo homogéneo en términos socioeconómicos, con viviendas combinadas con actividades comerciales y servicios que impulsan la economía local.

Capacidad de Soporte: Dispone de acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Además, cuenta con importantes dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (educación, culto, administración, etc.) Los espacios libres y áreas verdes, incluyen el Parque del Niño y las riberas del río Santa Bárbara. La red vial tiene una superficie de 10,93 hectáreas, está completamente pavimentada y en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 47: Zona Homogénea PITU-GLC-03



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2.1.2.5 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-04

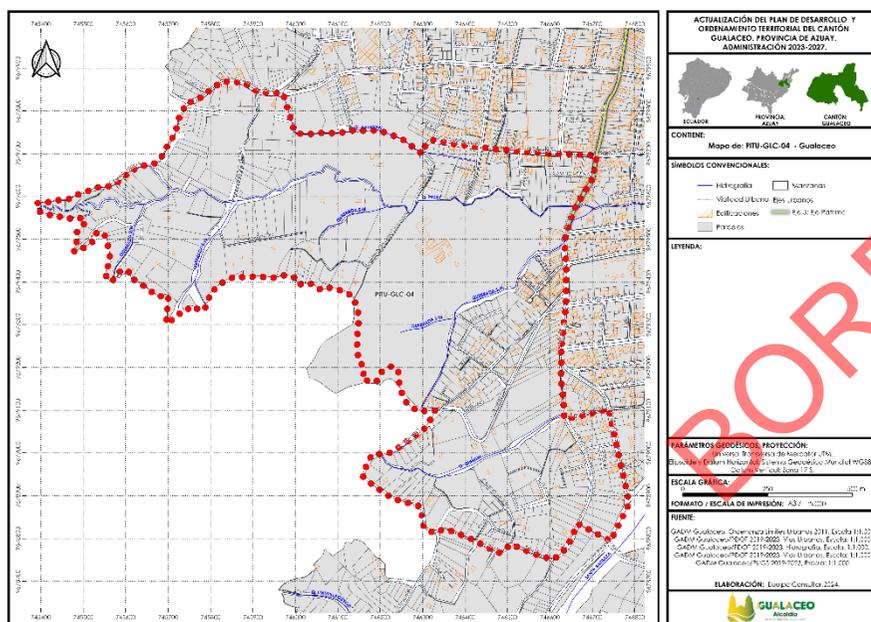
Ambientales: Con topografía irregular con una pendiente ascendente hacia el oeste y noroeste, alcanzando inclinaciones de hasta el 30%. La zona norte es susceptible a deslizamientos, y cuenta con la presencia de varias quebradas que lo atraviesan de oeste a este, incluyendo la Quebrada Picay, la Quebrada Quimshi y otras sin nombre, todas desembocando en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Posee características paisajísticas singulares debido a su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, el alto número de lotes vacantes, las edificaciones de adobe y bahareque, así como las visuales panorámicas.

Urbanísticos: El sector es uno de los más consolidados de la ciudad. La mayoría de los predios catastrados se encuentran en el rango de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque también hay un número considerable de edificaciones de 3 pisos. La tipología predominante de emplazamiento es pareada con retiro frontal.

Socioeconómicos: No cuenta con una actividad predominante debido al alto número de lotes vacantes. Las actividades agrícolas, la vivienda de baja densidad y el comercio de alcance barrial están presentes en el territorio.

Mapa N° 48: Zona Homogénea PITU-GLC-04



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Histórico-Cultural: No presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar de forma aislada construcciones vernáculas de adobe y bahareque.

Capacidad de Soporte: Acceso parcial a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Las áreas destinadas a equipamientos sociales y de servicios son muy limitadas, contando únicamente con el predio del Cuerpo de Bomberos. No dispone de espacios libres y áreas verdes, a excepción de algunas propiedades municipales sin uso específico. La red vial abarca una superficie de 7,37 hectáreas, todas con capa de rodadura de lastre en estado regular o malo.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.2.6 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-05

Ambientales: Topografía irregular con una pendiente ascendente hacia el oeste y noroeste, alcanzando inclinaciones de hasta el 30%, por tanto, susceptible a deslizamientos. Además, cuenta con la presencia de varias quebradas que lo atraviesan de oeste a este, incluyendo la Quebrada Ishcay y otras sin nombre que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Singularidad paisajística derivada de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes, edificaciones de adobe y bahareque, y visuales que ofrecen oportunidades para la contemplación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 200-300 m². La altura predominante de las edificaciones es de 2 pisos, aunque también existen edificaciones de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua con retiro frontal.

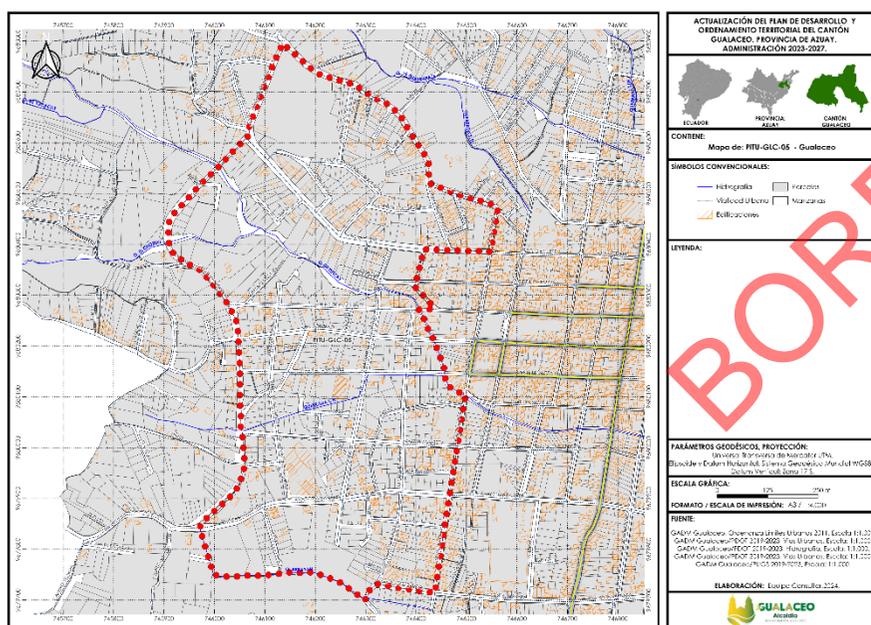
Socioeconómicos: El uso predominante del suelo es residencial, complementado con actividades comerciales y servicios de tipo barrial.

Histórico-Cultural: No cuenta con áreas o edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque de manera aislada.

Capacidad de Soporte: Acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Además, dispone de importantes dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (abastecimiento, deportes, administración, seguridad, etc.). No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. La red vial tiene una superficie de 8,57 hectáreas, predominantemente pavimentada con adoquines y asfalto, aunque también existen vías de lastre en un porcentaje significativo, y su estado de conservación es bueno o regular.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 49: Zona Homogénea PITU-GLC-05



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
 Elaboración: Equipo Consultor

2.1.2.7 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-06

Ambientales: Topografía irregular con una pendiente ascendente hacia el oeste y norte, alcanzando inclinaciones de hasta el 30%, por tanto, es susceptible a deslizamientos. Además, la atraviesan varias quebradas como la Quebrada El Chorro, la Quebrada Yucacay y otras sin nombre que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Singularidad paisajística debido a su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes, edificaciones de adobe y bahareque, y visuales que ofrecen oportunidades para la contemplación.

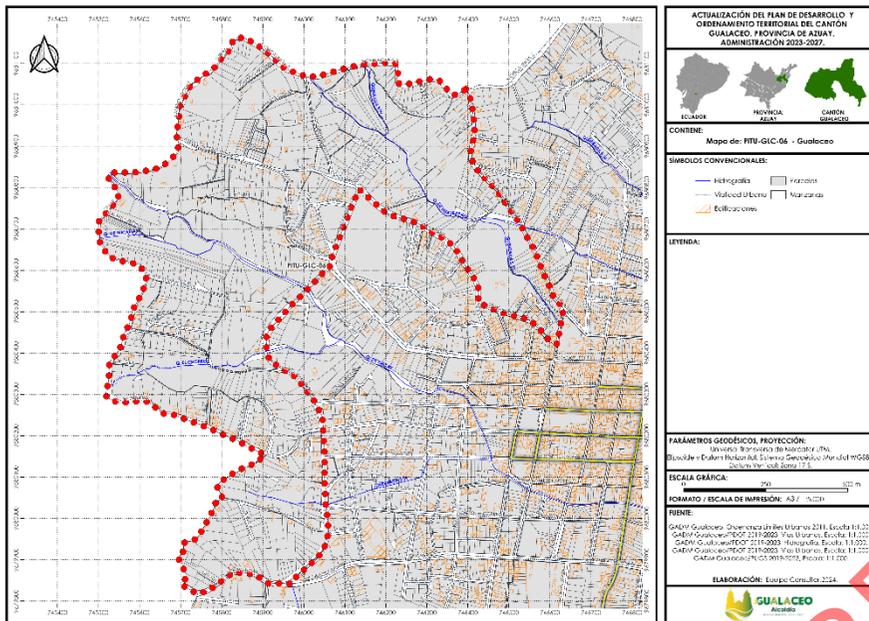
Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque también existen edificaciones de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua con retiro frontal y aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: El uso predominante del suelo en este polígono es residencial, complementado con actividades comerciales y servicios de tipo barrial. El polígono no presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque de manera aislada.

Capacidad de Soporte: El polígono cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero carece del servicio de alcantarillado. No dispone de equipamientos sociales y de servicios, a excepción de una casa comunal con una superficie de 375,20 m². No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. La red vial abarca una superficie de 6,95 hectáreas y está predominantemente compuesta de lastre y tierra, encontrándose en mal estado de conservación.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 50: Zona Homogénea PITU-GLC-06



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

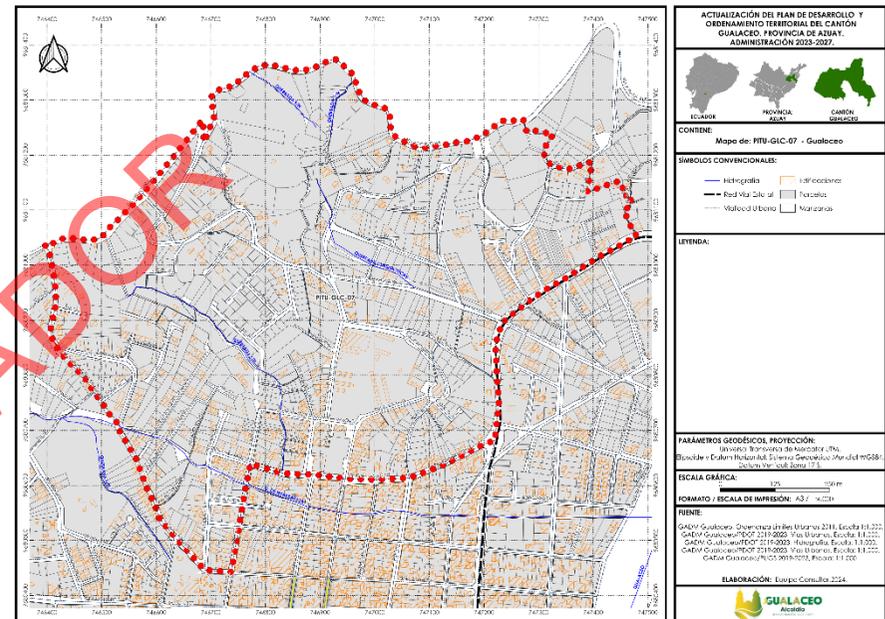
2.1.2.8 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-07

Ambientales: Topografía irregular con una pendiente ascendente hacia el norte, alcanzando inclinaciones de hasta el 30%. No se identifican riesgos por deslizamientos o inundaciones. Lo atraviesan quebradas de oeste a este, como la Quebrada Huayrapata, la Quebrada Curquichicay y otras quebradas sin nombre, que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Singularidad paisajística, derivada de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y edificaciones de adobe y bahareque, así como visuales que ofrecen oportunidades para la contemplación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 200-300 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque también existen edificaciones de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua con retiro frontal.

Mapa N° 51: Zona Homogénea PITU-GLC-07



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Socioeconómicos: El uso predominante del suelo en este polígono es residencial, complementado con actividades comerciales y servicios de tipo barrial. No presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque en mínima cantidad.

Capacidad de Soporte: Cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, aunque el

servicio de alcantarillado es parcial. Además, dispone de una importante dotación de equipamientos sociales y de servicios (educación, seguridad, socio asistencial y cívico-cultural). Los espacios libres y áreas verdes, como el Parque Simón Bolívar, cubren una superficie de 0,28 hectáreas. La red vial tiene una superficie de 8,97 hectáreas, predominantemente de lastre y tierra, y su estado de conservación es malo.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.2.9 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-08

Ambientales: Tiene topografía irregular con una pendiente ascendente hacia el norte que supera el 40%, siendo el sector más accidentado. En la parte baja, hay riesgos de deslizamientos e inundaciones. Presenta características ambientales especiales por la presencia de varias quebradas que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Cuenta con características paisajísticas singulares, derivadas de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y una escasa presencia de edificaciones. Las visuales para la contemplación también contribuyen a su singularidad, la cual debe ser conservada.

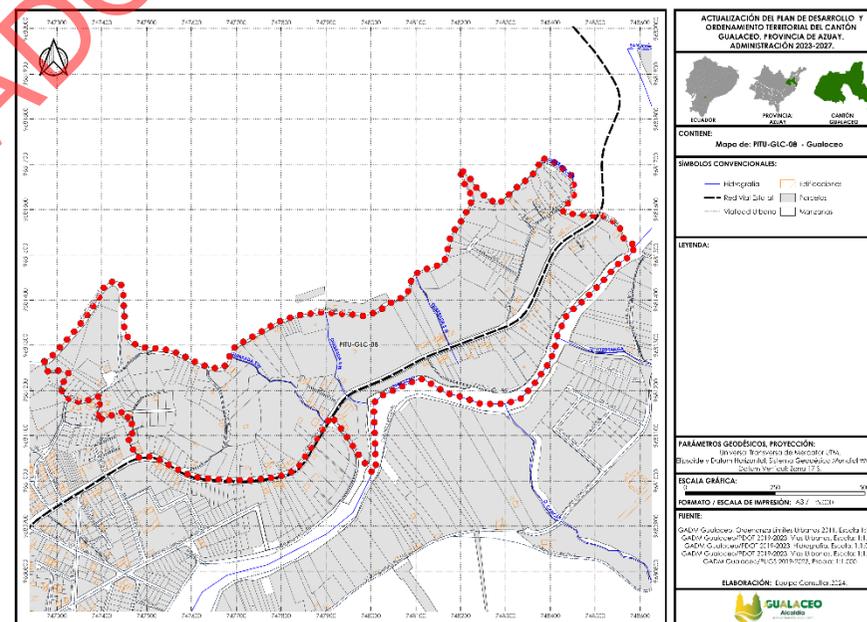
Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 500-1000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque también existen edificaciones de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: No se ha podido definir con precisión una actividad predominante en el polígono debido al alto número de lotes vacantes. Sin embargo, se observan actividades forestales y viviendas de muy baja densidad. El polígono no presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial ni construcciones tradicionales.

Capacidad de Soporte: Cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado está disponible únicamente para los predios que se encuentran frente a la vía a Cuenca. Carece de equipamientos sociales y de servicios, a excepción de una capilla. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes, salvo un predio municipal sin uso. La red vial tiene una superficie de 4,72 hectáreas y está predominantemente compuesta de lastre y tierra, en mal estado de conservación. El único tramo asfaltado y en buen estado es la vía a Cuenca que atraviesa el polígono.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 52: Zona Homogénea PITU-GLC-08



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2.1.2.10 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-09

Ambientales: Presenta una topografía regular, mayormente horizontal, con una ligera pendiente ascendente hacia el este. No presenta riesgos de movimientos de masa, aunque es susceptible a inundaciones debido a su proximidad al río Santa Bárbara. Está atravesado las quebradas Zozoranga, Cancay y otra sin nombre, que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Características paisajísticas singulares, derivadas de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes, edificaciones de adobe y bahareque, y visuales para la contemplación.

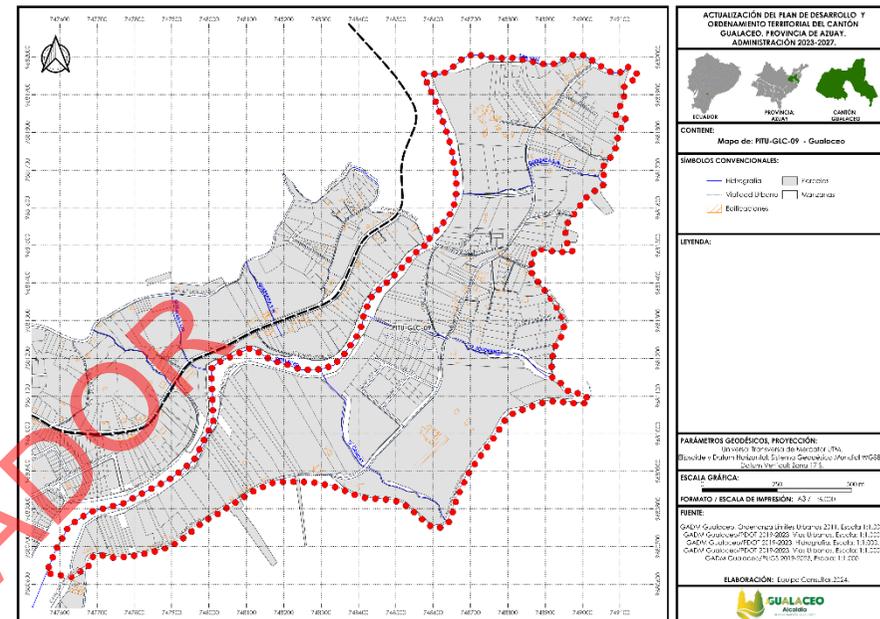
Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: No se ha podido definir con precisión una actividad predominante en el polígono debido al alto número de lotes vacantes. Sin embargo, se observan actividades forestales y viviendas de muy baja densidad. No presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque de manera aislada.

Capacidad de Soporte: Se tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero no cuenta con servicio de alcantarillado. Dispone de pocas dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (deportivo y abastecimiento). Los espacios libres y áreas verdes, como un predio municipal vacante, cubren una superficie de 0,87 hectáreas. La red vial cuenta con capas de rodadura predominantemente de lastre y asfalto, en estado de conservación malo y bueno, respectivamente.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 53: Zona Homogénea PITU-GLC-09



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

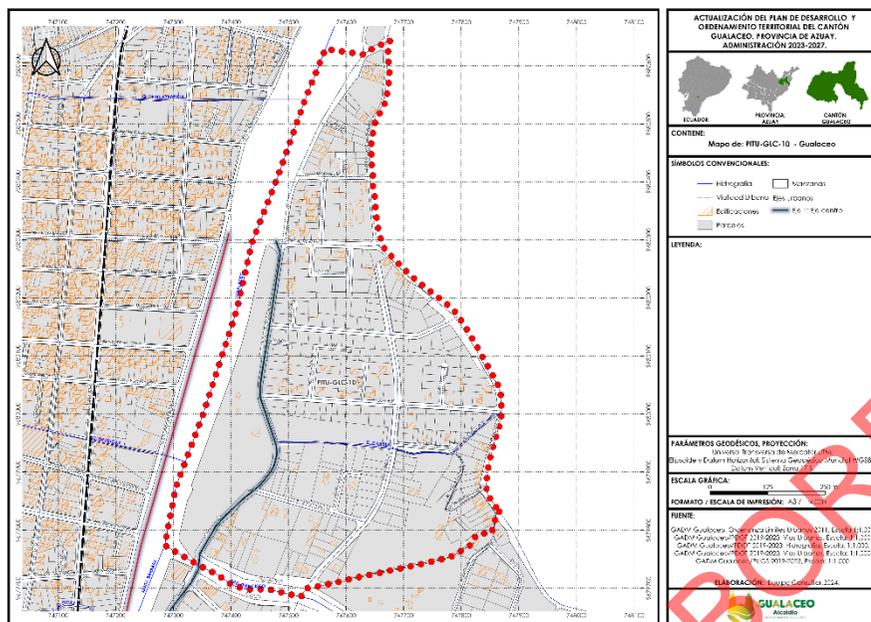
2.1.2.11 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-10

Ambientales: Presenta topografía regular y bastante horizontal, con una ligera pendiente ascendente hacia el lado este. No presenta riesgos de movimientos de masa, aunque es susceptible a inundaciones. Además, está atravesado de este a oeste por la Quebrada Capzha, que desemboca en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Características paisajísticas singulares, derivadas de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, el alto número de lotes vacantes, edificaciones de adobe y bahareque, y visuales que ofrecen oportunidades para la contemplación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua con retiro frontal.

Mapa N° 54: Zona Homogénea PITU-GLC-10



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Socioeconómicos: Sin una actividad predominante en el polígono debido al alto número de lotes vacantes. Sin embargo, se observan actividades forestales y viviendas de muy baja densidad. El polígono no presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque de manera aislada.

Capacidad de Soporte: Cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero no cuenta con servicio de alcantarillado. Dispone de muy pocas dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (abastecimiento, deportivo, administrativo, etc.), que abarcan 4,46 hectáreas. Los espacios libres y áreas verdes, como un área verde con concha acústica. La red vial tiene con capas de rodadura predominantemente de lastre y tierra, encontrándose en mal estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.2.12 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-11

Ambientales: Cuenta con una topografía regular y horizontal, con una ligera pendiente ascendente hacia el este. No hay riesgos de movimientos de masa, pero es susceptible a inundaciones debido a su proximidad al río Santa Bárbara. Está atravesado de este a oeste por tres quebradas: la Quebrada Zozoranga, la Quebrada Cancay y una quebrada sin nombre, que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Su singularidad paisajística se deriva de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y edificaciones de adobe y bahareque. Las visuales para la contemplación también contribuyen a su singularidad, la cual debe ser conservada.

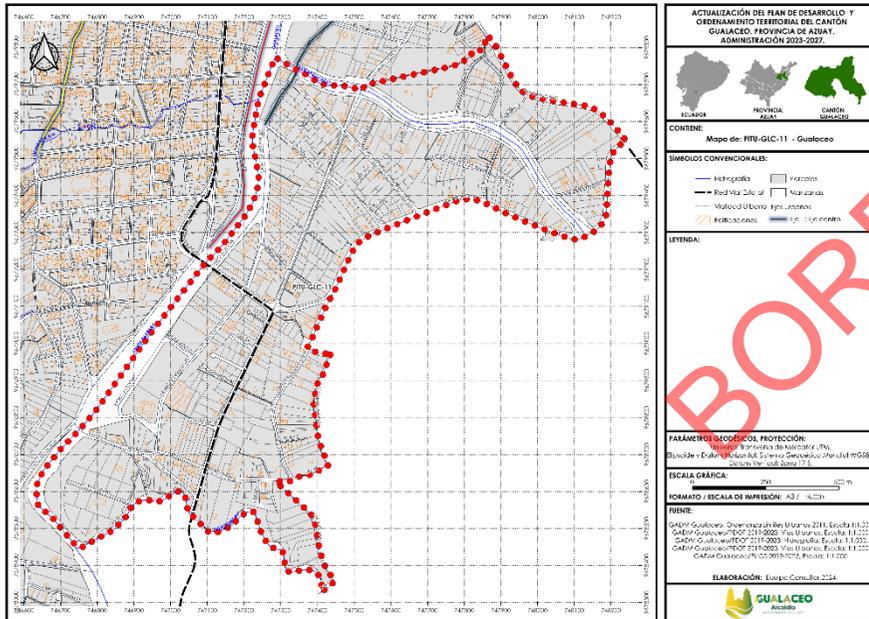
Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 500-1000 m² y la altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: No se ha podido definir con precisión una actividad predominante en el polígono debido al alto número de lotes vacantes, aunque se observan actividades forestales y viviendas de muy baja densidad. Tampoco presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial

significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque de manera aislada.

Capacidad de Soporte: Tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero no cuenta con servicio de alcantarillado. Dispone de importantes dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (educación, salud —antiguo hospital—, deportes y culto). Los espacios libres y áreas verdes son los parques Las Nieves y El Edén. La red vial cuenta con capas de rodadura predominantemente de lastre y tierra, encontrándose en mal estado.

Mapa N° 55: Zona Homogénea PITU-GLC-11



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.2.13 Criterios de Homogeneidad PITU-GLC-12

Ambientales: Presenta una topografía regular y bastante horizontal, con una ligera pendiente ascendente hacia el este. No hay riesgos de movimientos de masa, aunque es susceptible a inundaciones debido a su proximidad al río Santa Bárbara. Presenta características ambientales especiales al ser atravesado de este a oeste por tres quebradas: la Quebrada Zozoranga, la Quebrada Cancay y otra quebrada sin nombre, que desembocan en el río Santa Bárbara.

Paisajísticos: Sus características paisajísticas singulares, derivan de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes, edificaciones de adobe y bahareque, y visuales que ofrecen oportunidades para la contemplación.

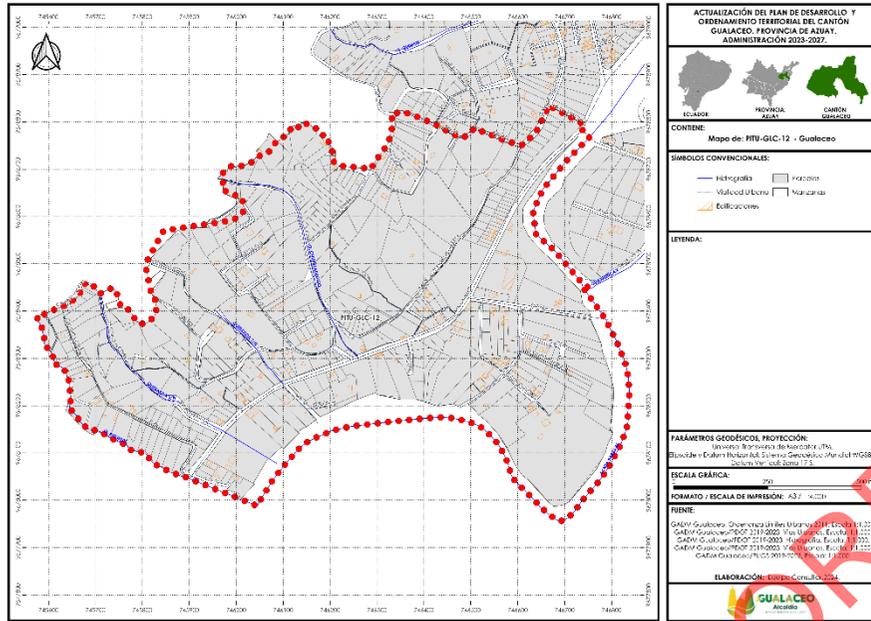
Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua con retiro frontal.

Socioeconómicos: No se ha podido definir con precisión una actividad predominante en el polígono debido al alto número de lotes vacantes, aunque se observan actividades forestales y viviendas de muy baja densidad. No presenta áreas ni edificaciones con valor patrimonial significativo; sin embargo, se pueden observar construcciones vernáculas de adobe y bahareque de manera aislada.

Capacidad de Soporte: Existe acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero no cuenta con servicio de alcantarillado. Dispone de muy pocas dotaciones de equipamientos sociales y de servicios (deportivo y culto). Los espacios libres y áreas verdes, como predios municipales vacantes, cubren una superficie de 0,65 hectáreas. La red vial tiene capa de rodadura predominantemente de lastre y tierra, encontrándose en mal estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 56: Zona Homogénea PITU-GLC-12



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2.1.3 Polígonos de intervención territorial Urbanos Cabeceras Parroquiales

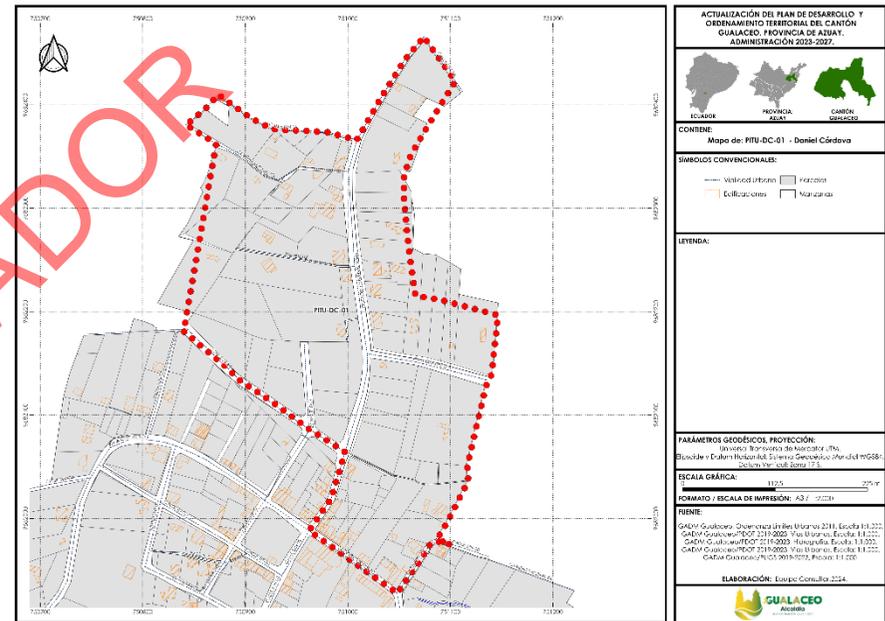
2.1.3.1 Daniel Córdova

Para la cabecera parroquial de Daniel Córdova se han determinado un total de 3 polígonos de intervención territorial signado con la codificación PITU-DC, y con las siguientes características y criterios de homogeneidad.

2.1.3.1.1 Criterios de Homogeneidad PITU-DC-01

Ambientales: Esta área presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de sur a norte que no supera el 40%. Es el sector menos accidentado y presenta poco riesgo de deslizamientos en la parte sur. Posee características ambientales especiales con solo dos acequias: una que cruza la zona y otra que bordea el límite de la cabecera parroquial.

Mapa N° 57: PITU-DC-01 Cabecera Parroquial de Daniel Córdova



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Paisajísticos: El área se distingue por sus características paisajísticas singulares, derivadas de su conformación geomorfológica, la presencia de acequias, un alto número de lotes vacantes, y la escasa presencia de edificaciones.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 500-1000 m² y la altura predominante de las edificaciones es de 1 piso, aunque también existen edificaciones de 2 y 3 pisos.

Socioeconómicos: Esta área se caracteriza por la presencia de actividades primarias, predominantemente agrícolas y de forestación. Además, hay una baja densidad de viviendas, las cuales poseen características muy básicas.

Histórico-Cultural: El área presenta dos edificaciones con valor de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de la zona, como bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Sin embargo, el servicio de alcantarillado está disponible solo a lo largo de la vía a Mariano Moreno y en dos vías transversales pequeñas (Pasaje 02 y Vía a Granadero). Carece de espacios libres y áreas verdes, y dispone únicamente de un equipamiento social y de servicio: el Mercado “Daniel Córdova”. La vía a Mariano Moreno que atraviesa esta área es la única asfaltada y está en buen estado.

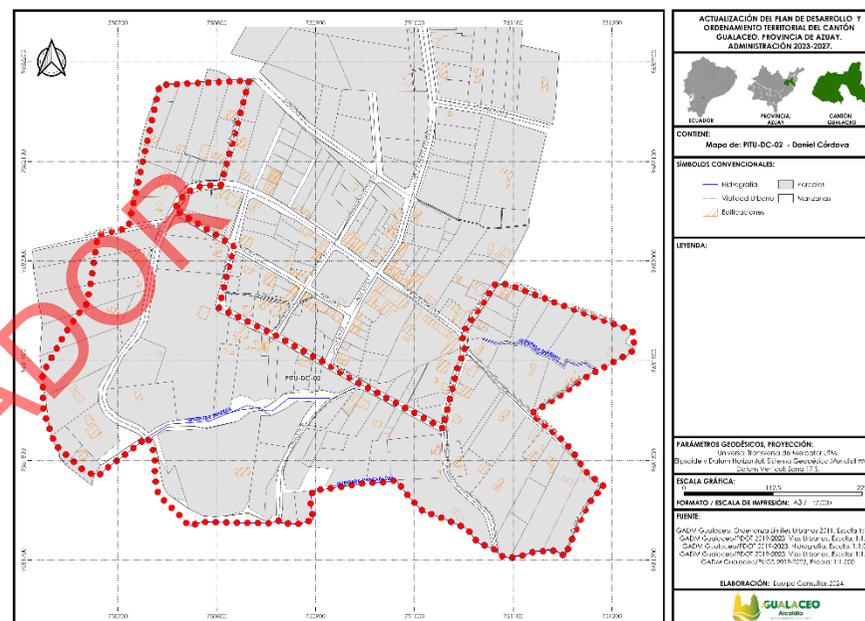
Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.1.2 Criterios de Homogeneidad PITU -DC-02

Ambientales: Esta área tiene una topografía irregular con una pendiente ascendente de suroeste a noreste, superando el 40% en el límite suroeste, lo que genera un alto riesgo de deslizamientos en aproximadamente dos tercios de su superficie. Presenta características ambientales especiales con dos quebradas (Zharban y Chacapamba), una de las cuales cruza el área y la otra bordea el límite de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: Su singularidad paisajística, derivada de su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas y un alto número de lotes vacantes.

Mapa N° 58: PITU-DC-02 Cabecera Parroquial de Daniel Córdova



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 500-1000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque existen algunas edificaciones de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: El área se caracteriza por actividades primarias, principalmente agrícolas y de forestación. Hay una baja densidad de viviendas, las cuales tienen características muy básicas.

Histórico-Cultural: El área cuenta con seis edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. Sin embargo, cuenta con algunas zonas sin el servicio de alcantarillado. Tiene espacios libres y áreas verdes, como el parque "Daniel Córdova", y un equipamiento social y de servicio, el Centro de Salud "Daniel Córdova". Además, cuenta con dos predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de lastre y en buen estado de conservación. La vía a Gualaceo, que atraviesa esta área, es la única asfaltada y está en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.1.3 Criterios de Homogeneidad PITU -DC-03

Ambientales: La zona tiene una topografía ligeramente irregular, con una pendiente ascendente de suroeste a noreste, sin superar el 40%. Aproximadamente la mitad de su superficie presenta un alto riesgo de deslizamientos. Posee una acequia sin nombre que bordea su límite.

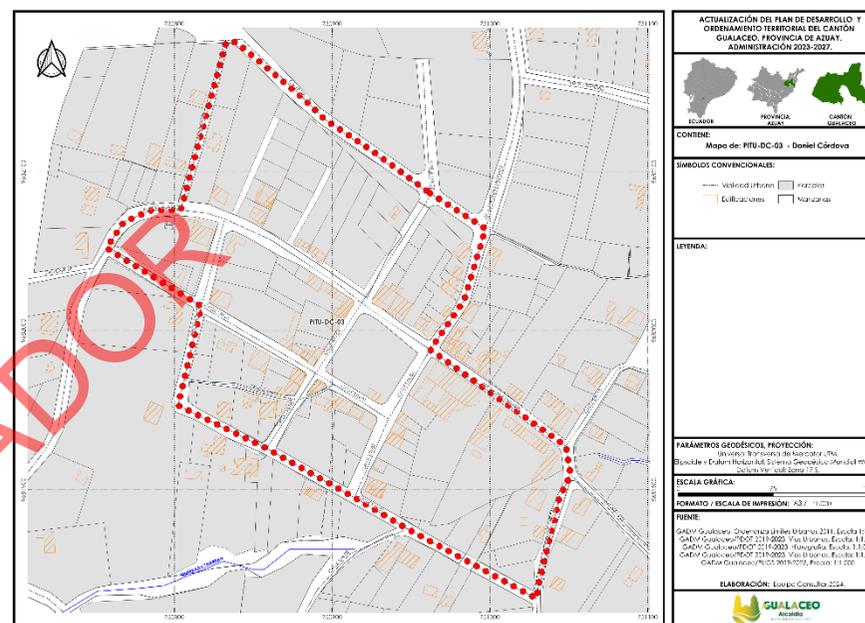
Paisajísticos: La zona destaca por sus características paisajísticas únicas, con una geomorfología particular, presencia de quebradas, muchos lotes vacantes y pocas edificaciones.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 0-200 m² y la altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque existen algunas de hasta 4 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua sin retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: La zona cuenta con siete edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Mapa N° 59: PITU-DC-03 Cabecera Parroquial de Daniel Córdova



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Capacidad de Soporte: El área tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero no cuenta con alcantarillado en un par de calles. Dispone de espacios libres y áreas verdes, como el parque Central de "Daniel Córdova". Cuenta con dos equipamientos sociales y de servicio: el Centro de Salud "Daniel Córdova" y la Escuela Dr. Mariano Cueva. La red vial es predominantemente de lastre y está en buen estado, con excepción de los tramos asfaltados de las vías a Gualaceo y Mariano Moreno.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.2 Jadán

Para la cabecera parroquial de Jadán se han determinado un total de 4 polígonos de intervención territorial signado con la codificación PITU-JDN, y con las siguientes características y criterios de homogeneidad.

2.1.3.2.1 Criterios de Homogeneidad PITU-JDN-01

Ambientales: La zona presenta una topografía poco irregular con una pendiente ascendente de oeste a este, superando el 40% en gran parte del límite este. No hay riesgos de deslizamientos ni características ambientales especiales.

Paisajísticos: Esta área se caracteriza por su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones. Estas visuales ofrecen oportunidades para la contemplación y deben ser conservadas.

Urbanísticos: No hay un tamaño predominante de predios, aunque algunos alcanzan hasta 2000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 piso, con algunas de 2 pisos. La tipología de emplazamiento es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es agrícola y de forestación, con una baja densidad de viviendas que tienen características muy básicas.

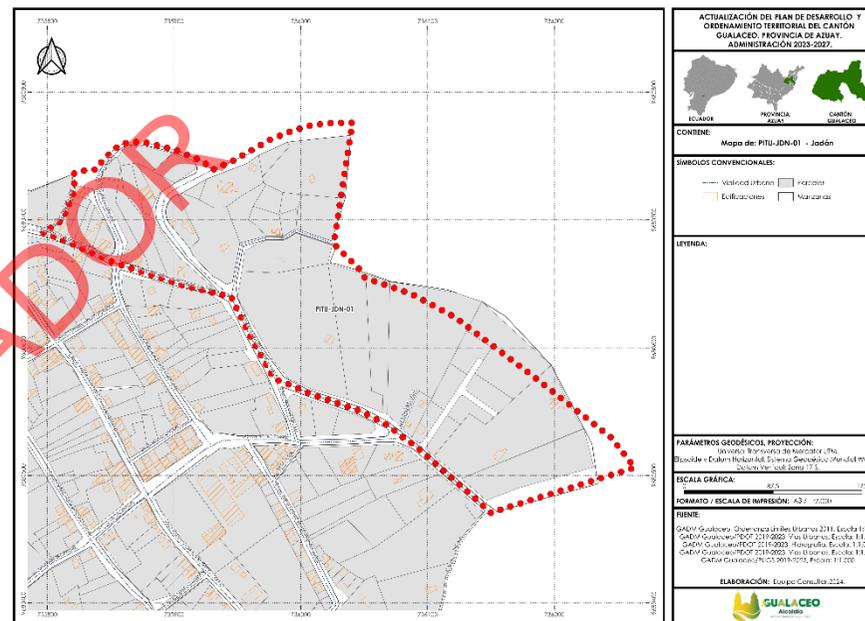
Histórico-Cultural: No hay edificaciones con valor patrimonial en esta área.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El alcantarillado solo está presente a lo largo de la Av. Manuel Wilchis. No presenta espacios libres ni áreas verdes. Dispone de un equipamiento social y de servicio: el GAD parroquial de Jadán. No cuenta con predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de asfalto y tierra,

en buen estado, excepto la Calle Francisco Pérez, que es de lastre y está en estado regular.

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 60: PITU-JDN-01 Cabecera Parroquial de Jadán



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

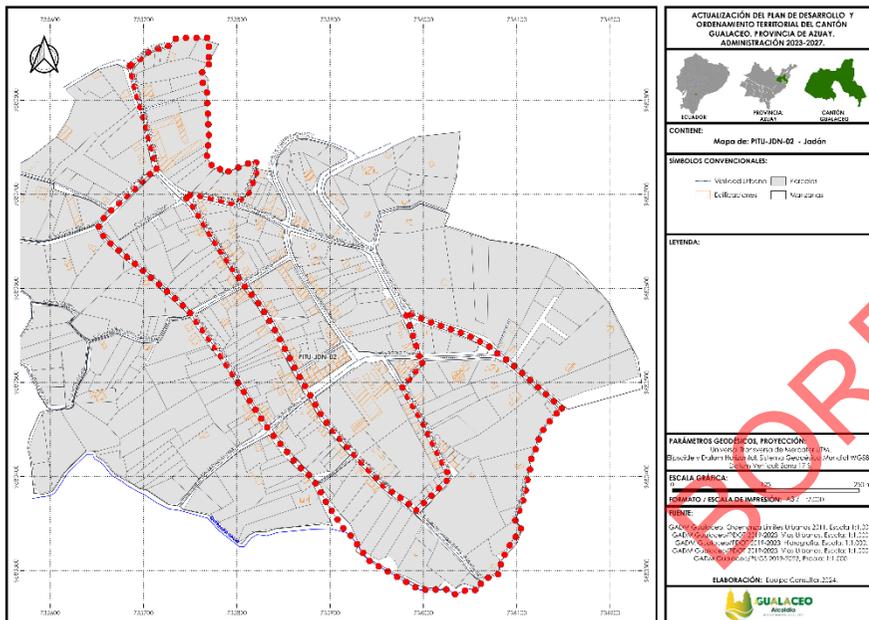
2.1.3.2.2 Criterios de Homogeneidad PITU-JDN-02

Ambientales: Esta área tiene una topografía poco irregular con una pendiente ascendente de oeste a este, superando el 40% en una pequeña parte del límite oeste. Hay riesgo de deslizamientos en aproximadamente un cuarto de la superficie en la zona sureste. La zona cuenta con

características ambientales especiales, incluyendo una acequia y la Quebrada Balsa que bordean el límite.

Paisajísticos: El área se destaca por su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes, y pocas edificaciones. Estas visuales ofrecen oportunidades para la contemplación y deben ser conservadas.

Mapa N° 61: PITU-JDN-02 Cabecera Parroquial de Jadán



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 0-200 m² y la altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con algunas de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: Las actividades principales son agrícolas y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Histórico-Cultural: No hay edificaciones con valor patrimonial en esta área.

Capacidad de Soporte: El área tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y alcantarillado, aunque tres caminos en la zona norte no cuentan con alcantarillado. No presenta espacios libres ni áreas verdes. Cuenta con cuatro equipamientos sociales y de servicio, incluidos el Cementerio de Jadán, la cancha de Jadán y la escuela Tadeo Torres. No tiene predios municipales sin uso. La red vial en su mayoría es de lastre y se encuentra en estado regular. Los tramos de las Calles Padre Vicente Pacheco, Av. Manuel Wilchis y Av. 16 de Diciembre, que son de asfalto, están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.2.3 Criterios de Homogeneidad PITU-JDN-03

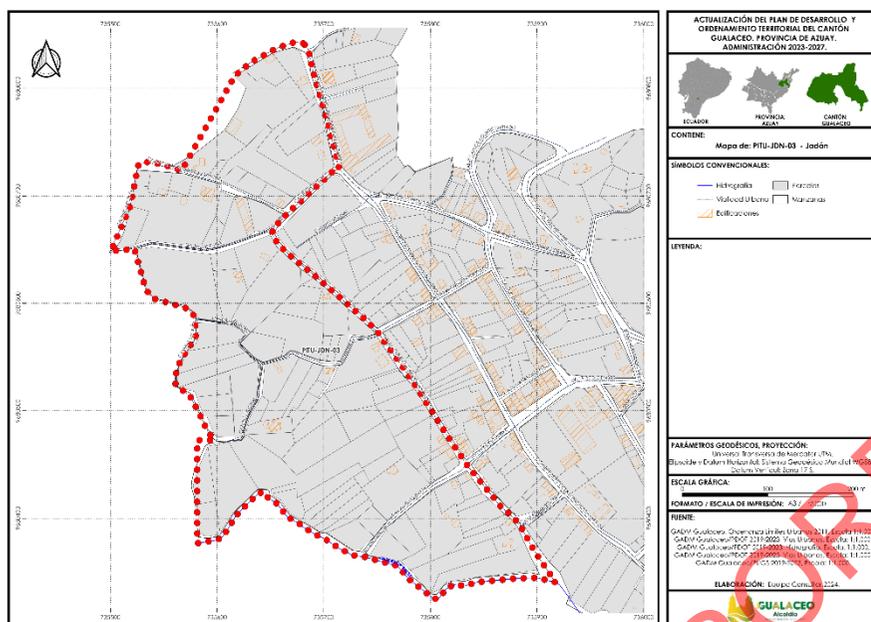
Ambientales: Esta área tiene una topografía poco irregular con una pendiente ascendente de oeste a este, sin pendientes que superen el 40% y sin riesgo de deslizamientos. Cuenta con características ambientales especiales, como la Quebrada Balsa en la zona sur.

Paisajísticos: El área destaca por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes, y pocas edificaciones. Estas visuales ofrecen oportunidades para la contemplación y deben ser conservadas.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 500-1000 m² y la altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque existen algunas de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: Las actividades principales son agrícolas y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Mapa N° 62: PITU-JDN-03 Cabecera Parroquial de Jadan



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Histórico-Cultural: No hay edificaciones con valor patrimonial en esta área.

Capacidad de Soporte: El área tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, aunque el servicio de alcantarillado solo está presente a lo largo de la calle Humberto Astudillo. No presenta espacios libres ni áreas verdes, ni cuenta con equipamientos sociales y de servicio. No tiene predios municipales sin uso. La red vial es mayoritariamente de lastre y tierra, es estado regular.

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.2.4 Criterios de Homogeneidad PITU-JDN-04

Ambientales: Cuenta con una topografía poco irregular con una pendiente ascendente de oeste a este, superando el 40% en una pequeña parte de la zona norte. Existe riesgo de deslizamientos en una muy pequeña superficie de la zona sureste.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 0-200 m² y la altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con algunas de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua sin retiro.

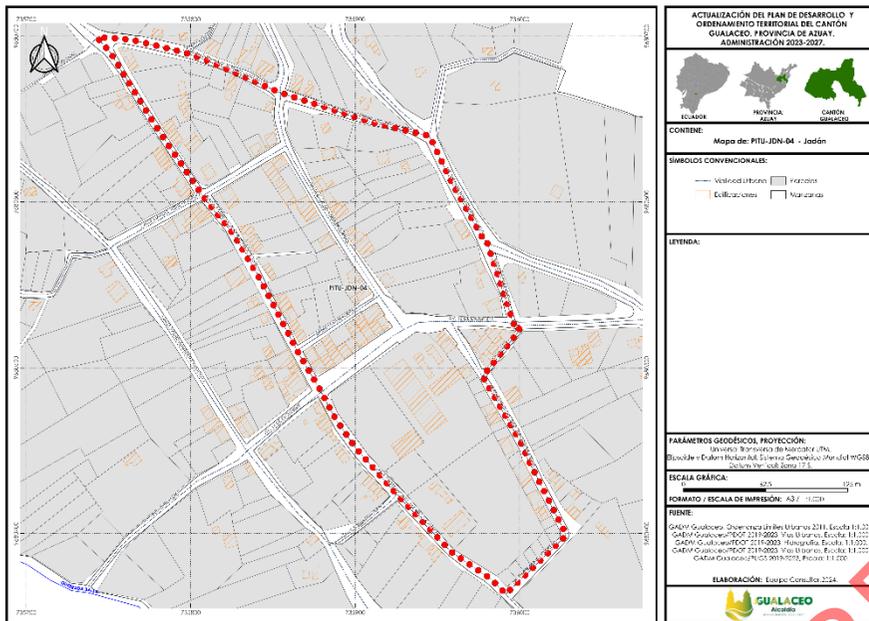
Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: No hay edificaciones con valor patrimonial en esta área.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y alcantarillado. En cuanto a espacios libres y áreas verdes, existe el Parque Infantil de Jadán. Cuenta con tres equipamientos sociales y de servicio: el Centro de Salud de Jadán, la UPC de Jadán y la Casa Comunal de Jadán. No tiene predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de asfalto en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 63: PITU-JDN-04 Cabecera Parroquial de Jadan



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

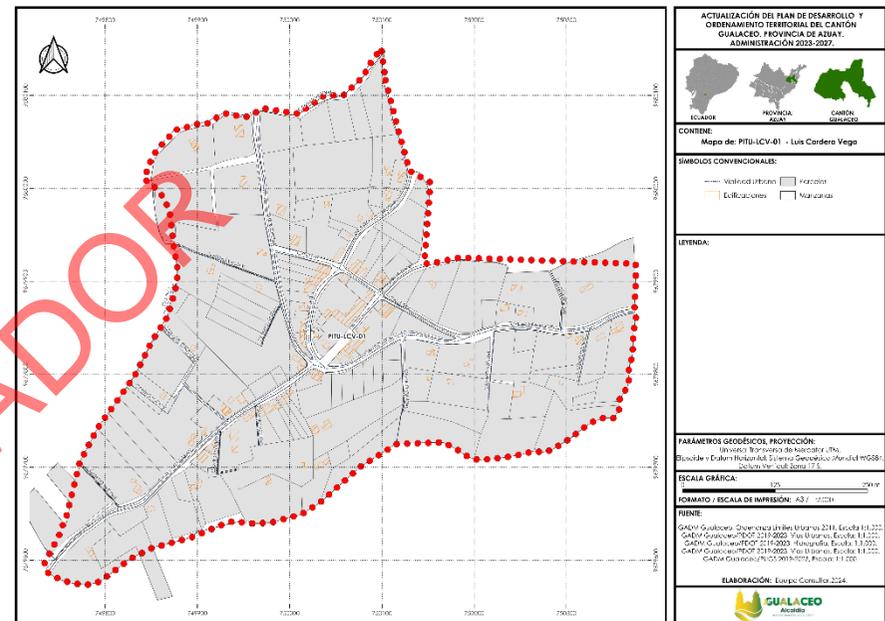
2.1.3.3 Luis Cordero Vega

En la cabecera parroquial de Luis Cordero Vega se ha definido un único Polígono de Intervención Territorial y los criterios para la homogenización son los siguientes:

Ambientales: Esta zona presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de este a oeste, con aproximadamente el 50% de su territorio superando el 40% de inclinación, lo que genera un alto riesgo de deslizamientos en toda su superficie.

Paisajísticos: La zona se destaca por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Mapa N° 64: PITs Cabecera Parroquial de Luis Cordero Vega



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque también hay edificaciones de hasta 14 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: No hay edificaciones con valor patrimonial en esta zona.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero el servicio de alcantarillado no cubre el 100%. Cuenta con una plaza central, tres equipamientos sociales y de servicio (la Cancha deportiva de Luis Cordero y el Gad Parroquial de Luis Cordero Vega), y tres predios municipales sin uso. La red vial abarca 1,17 hectáreas, predominantemente de lastre y tierra, en mal estado. Los tramos de las vías a Capzha y a Daniel Córdova, que atraviesan la zona, son de adoquín y están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.4 Mariano Moreno

Para la cabecera parroquial de Mariano Moreno se han determinado tres polígonos de intervención territorial correspondientes a las siguientes zonas homogéneas.

2.1.3.4.1 Criterios de Homogeneidad PITU-MM-01

Ambientales: Esta zona presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de este a oeste, con pendientes superiores al 40% en aproximadamente el 15% de su área. Existe un alto riesgo de deslizamientos en casi toda su superficie. Cuenta con una quebrada sin nombre que bordea el límite de la cabecera parroquial.

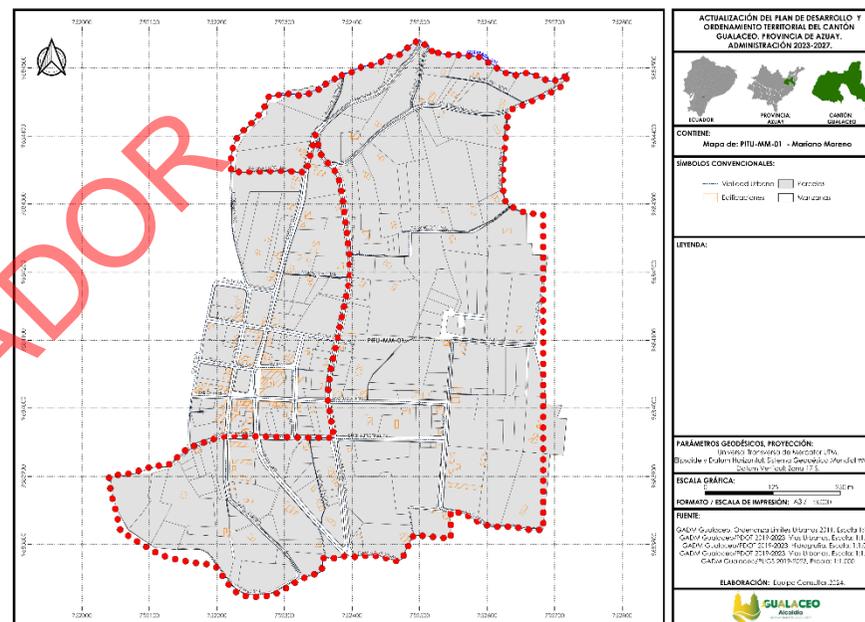
Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 2000-5000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con algunas de hasta 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es agrícola y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Histórico-Cultural: La zona presenta dos edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Mapa N° 65: PITU-MM-01 Cabecera Parroquial de Mariano Moreno



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica, pero carece de servicio de alcantarillado. Cuenta con un parque llamado “Mariano Moreno” y no dispone de equipamientos sociales y de servicio. Hay un predio municipal sin uso. La red vial abarca 0,81 hectáreas, predominantemente de tierra, en mal estado. El tramo de la calle 1 de enero, que atraviesa la zona, es la única asfaltada y está en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.4.2 Criterios de Homogeneidad PITU-MM-02

Ambientales: Esta área tiene una topografía irregular con una pendiente ascendente de suroeste a noreste, sin zonas con pendientes que superen el 40%. Hay un alto riesgo de deslizamientos en toda su superficie. Presenta características ambientales especiales, incluyendo una acequia sin nombre que atraviesa el área de intervención.

Paisajísticos: La zona se destaca por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 0-200 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, aunque existen algunas de hasta 4 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua sin retiro frontal.

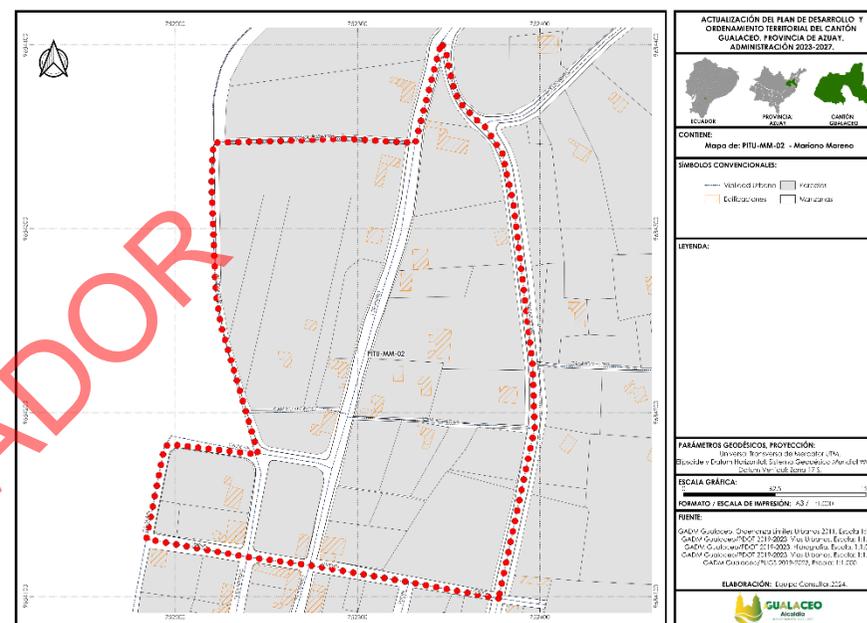
Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: La zona presenta tres edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y alcantarillado. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta cinco equipamientos sociales y de servicio, entre los más importantes están el GAD Parroquial de “Mariano Moreno”, la Iglesia de Mariano Moreno, la cancha deportiva de Mariano Moreno y el Centro de Salud de Mariano Moreno. No tiene predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de tierra, en mal estado. Los tramos de las calles 1 de enero y Santa Elena son las únicas asfaltadas y están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura

Mapa N° 66: PITU-MM-02 Cabecera Parroquial de Mariano Moreno



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

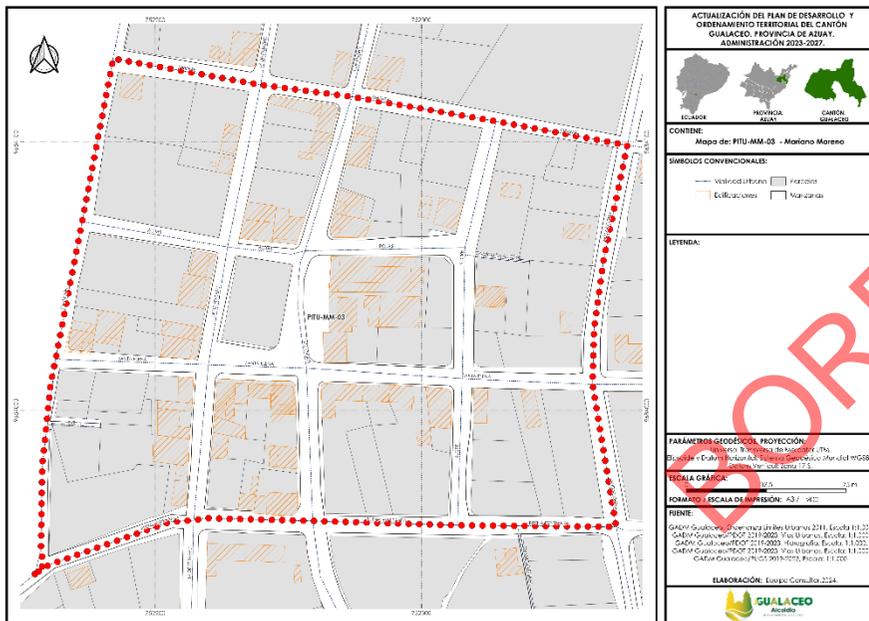
2.1.3.4.3 Criterios de Homogeneidad PITU-MM-03

Ambientales: Esta área tiene una topografía irregular con una pendiente ascendente de oeste a este, con pocas zonas en pendientes que superan el 40% en aproximadamente el 5% de su superficie en el sector norte. Hay un alto riesgo de deslizamientos en toda su superficie. Cuenta con características ambientales especiales, incluyendo una acequia sin nombre que atraviesa el límite de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 500-1000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con una edificación de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Mapa N° 67: PITU-MM-03 Cabecera Parroquial de Mariano Moreno



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Socioeconómicos: La actividad principal es agrícola y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Histórico-Cultural: La zona presenta dos edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado se encuentra solo a lo largo de algunos tramos principales. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta un equipamiento social y de servicio: el Centro de Salud de Mariano Moreno. No tiene predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de tierra en mal estado. El tramo de la calle 1 de enero que atraviesa esta área es la única asfaltada y está en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.5 Remigio Crespo Toral

En la cabecera parroquial de Remigio Crespo Toral, se han determinado 4 polígonos de intervención territorial, cuyas zonas homogéneas, sigandas con el código PITU-RCT se describen a continuación.

2.1.3.5.1 Criterios de Homogeneidad PITU-RCT-01

Ambientales: Esta área tiene una topografía irregular con una pendiente ascendente de noroeste a sureste, con pocas zonas en pendientes que superan el 40%, abarcando aproximadamente el 5% de su superficie. Presenta un alto riesgo de deslizamientos y reptación en toda su extensión. Cuenta con características ambientales especiales, incluyendo dos canales sin nombre que atraviesan el límite de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

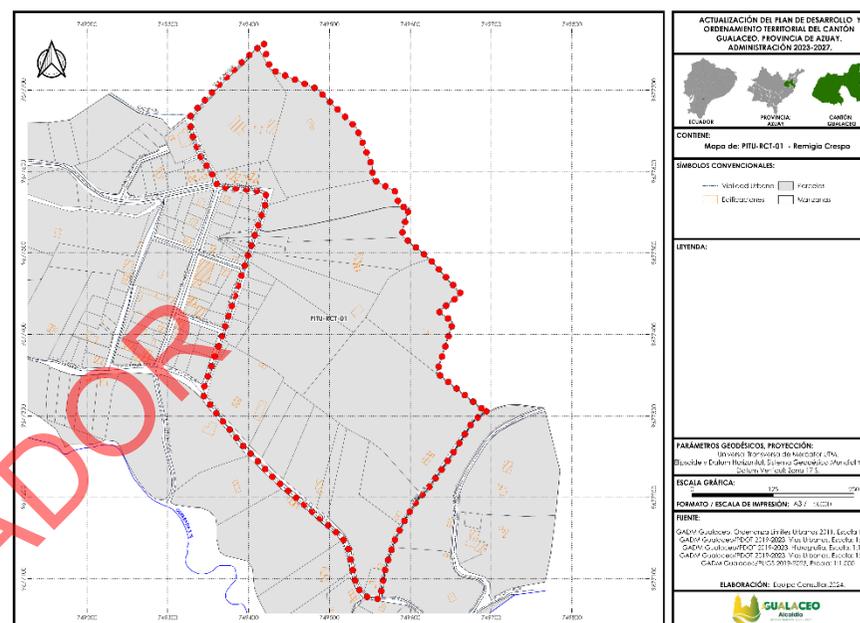
Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño superior a 5000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con tres edificaciones de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es agrícola y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Histórico-Cultural: La zona no presenta edificaciones con valor patrimonial.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y alcantarillado. No cuenta con espacios libres, áreas verdes ni equipamientos sociales y de servicio. No tiene predios municipales sin uso. La red vial abarca 0,23 hectáreas, predominantemente de lastre, en buen estado de conservación. Ninguna calle está asfaltada.

Mapa N° 68: PITU-RCT-01 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.5.2 Criterios de Homogeneidad PITU-RCT-02

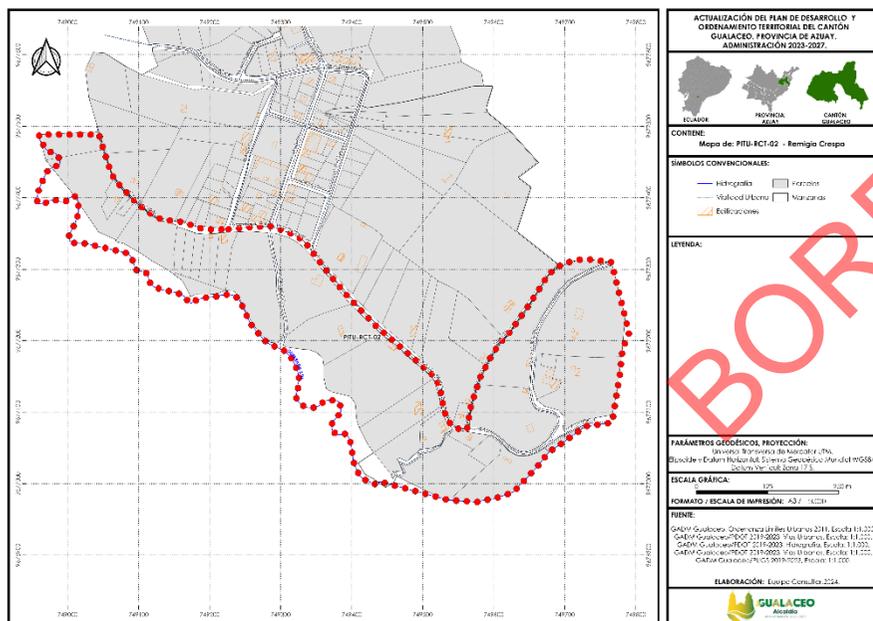
Ambientales: Esta área tiene una topografía irregular con una pendiente ascendente de oeste a este, con pendientes superiores al 40% en aproximadamente el 40% de su superficie. Presenta un alto riesgo de deslizamientos y reptación en toda su extensión. Cuenta con características ambientales especiales, incluyendo una quebrada sin nombre que atraviesa el límite de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño superior a 5000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con una edificación de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es agrícola y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Mapa N° 69: PITU-RCT-02 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Histórico-Cultural: La zona no presenta edificaciones con valor patrimonial.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado se encuentra solo a lo largo de los tramos de la Vía La Unión. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta un equipamiento social y de servicio: la Iglesia de Gualag. Cuenta con un predio municipal sin uso. La red vial es predominantemente de lastre en buen estado de conservación. El tramo de la Vía a La Unión, que bordea esta área, es la única asfaltada y está en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.5.3 Criterios de Homogeneidad PITU-RCT-03

Ambientales: Esta zona tiene una topografía irregular con una pendiente ascendente de suroeste a noreste, con pocas zonas en pendientes que superan el 40%, abarcando aproximadamente el 5% de su superficie. Presenta un alto riesgo de deslizamientos en toda su extensión. Cuenta con características ambientales especiales, incluyendo dos acequias sin nombre que atraviesan el área de intervención de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

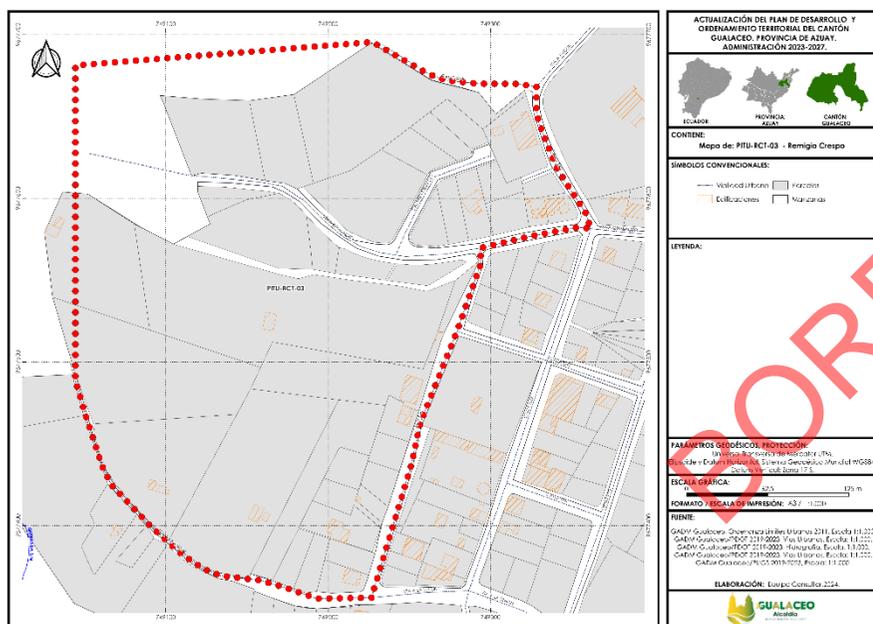
Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con dos edificaciones de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es agrícola y de forestación, con una baja densidad de viviendas que poseen características muy básicas.

Histórico-Cultural: La zona no presenta edificaciones con valor patrimonial.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado cubre casi todo el territorio, excepto los tramos de las vías a la Unión y a Zhiquil. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta un equipamiento social y de servicio: el Centro de Salud de Remigio Crespo. No tiene predios municipales sin uso. La red vial es mayoritariamente de lastre, en buen estado de conservación. El tramo de la Vía a Gualaceo que atraviesa esta área es la única asfaltada y está en buen estado.

Mapa N° 70: PITU-RCT-03 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura

2.1.3.5.4 Criterios de Homogeneidad PITU-RCT-04

Ambientales: Esta área presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de noroeste a sureste, sin pendientes que superen el 40%. Hay un alto riesgo de deslizamientos y reptación en toda su superficie. Cuenta con características ambientales especiales, incluyendo un canal sin nombre que atraviesa el área de intervención de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 300-500 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con cinco edificaciones de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es pareada con retiro frontal.

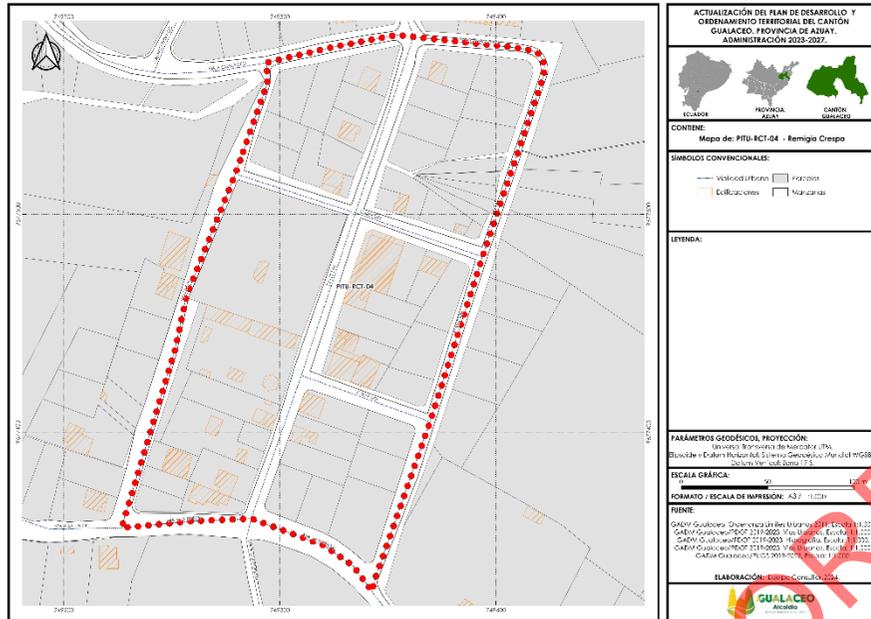
Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: La zona presenta dos edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y alcantarillado. En cuanto a espacios libres y áreas verdes, presenta una cancha de uso múltiple y un parque llamado "Remigio Crespo". Posee tres equipamientos sociales y de servicio: la Escuela Leones de Virginia, el GAD Parroquial de Remigio Crespo y la Junta de Agua Potable. Cuenta con un predio municipal sin uso. La red vial de lastre es su mayoría se encuentra en buen estado. Los tramos de la Vía a Gualaceo que atraviesan esta área son las únicas asfaltadas y también están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 71: PITU-RCT-04 Cabecera Parroquial de Remigio Crespo



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2.1.3.6 Simón Bolívar

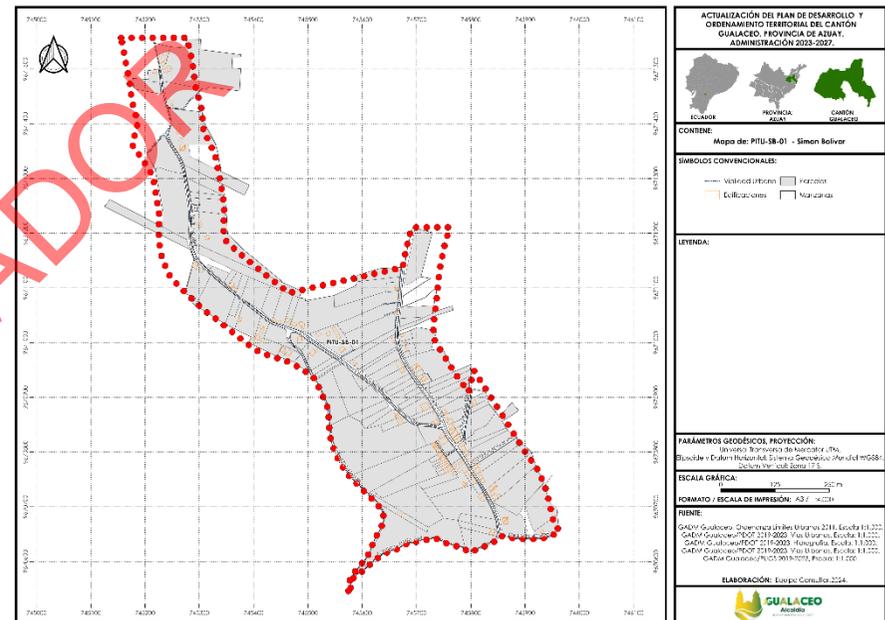
Para la cabecera parroquial de Simón Bolívar se ha planteado un único Polígono de Intervención territorial en virtud de que todo su territorio urbano parroquial cuenta con características homogéneas. El código usado para esta cabecera es el PITU-SB-01.

Ambientales: Esta zona presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de este a oeste, con pendientes que superan el 40%

en aproximadamente el 5% de su superficie. Hay un alto riesgo de deslizamientos en parte de su zona oeste. No presenta características ambientales especiales.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Mapa N° 72: PIT Cabecera Parroquial de Simón Bolívar



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 1000-2000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1, 2 y 3 pisos, con tres edificaciones de 4 pisos y una de 5 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua sin retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: La zona no presenta edificaciones con valor patrimonial.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado cubre casi todo el territorio. En cuanto a espacios libres y áreas verdes, presenta la Plaza Central de Simón Bolívar. Posee siete equipamientos sociales y de servicio, entre los más importantes están la Escuela Emilio Moscoso, el GAD Parroquial de Simón Bolívar, el Centro de Salud de Simón Bolívar, el Cementerio de Simón Bolívar, el Infocentro y la Iglesia de Gañansol. No cuenta con predios municipales sin uso. La red vial de lastre y tierra en su mayoría se encuentra en mal estado. El tramo de la calle principal que atraviesa esta cabecera es la única asfaltada y está en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura

2.1.3.7 San Juan

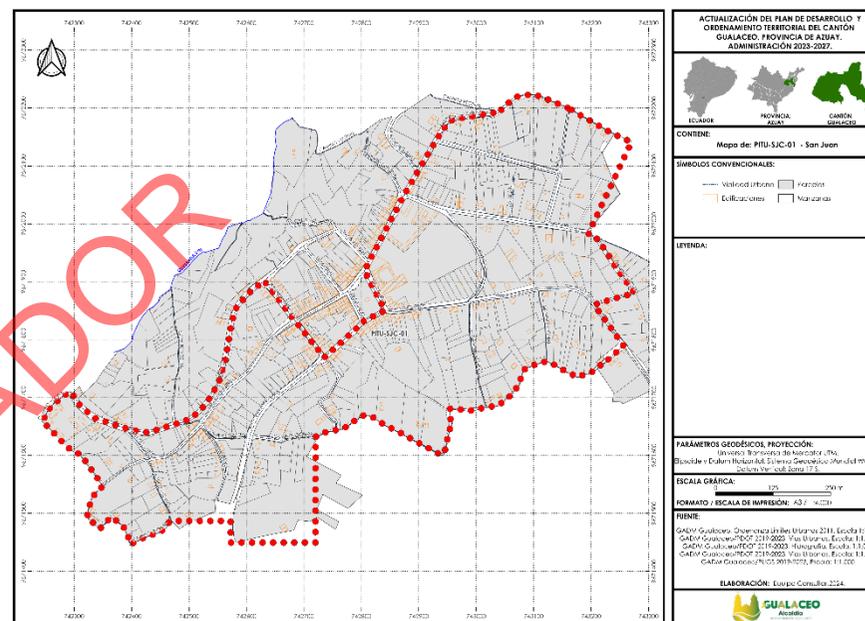
En la cabecera parroquial de San Juan se han determinado 3 polígonos de intervención territorial signados con el código PITU-SJC y que se describen a continuación.

2.1.3.7.1 Criterios de Homogeneidad PITU-SJC-01

Ambientales: Presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de sur a norte, sin pendientes que superen el 40% y sin riesgo por deslizamientos. Tiene características ambientales especiales y cuenta con una acequia que bordea el polígono de intervención de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Mapa N° 73: PITU-SJC-01 Cabecera Parroquial de San Juan



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 500-1000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con ocho edificaciones de 3 pisos y una de 4 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: Contiene 14 edificaciones inventariadas con valor de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado cubre casi todo el territorio, exceptuando algunos tramos vecinales. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta siete equipamientos sociales y de servicio, entre los más importantes están el Centro de Salud de San Juan, el Infocentro, el GAD Parroquial de San Juan, la Iglesia Virgen del Carmen, la Cancha de San Juan, y el Colegio Nacional 12 de Abril. Cuenta con seis predios municipales sin uso. La red vial es de tierra en su mayoría, en estado de conservación entre regular y bueno. El tramo de la calle Abdón Calderón y la Vía a San Bartolomé, que atraviesan este polígono, son las únicas de adocreto y están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.7.2 Criterios de Homogeneidad PITU-SJC-02

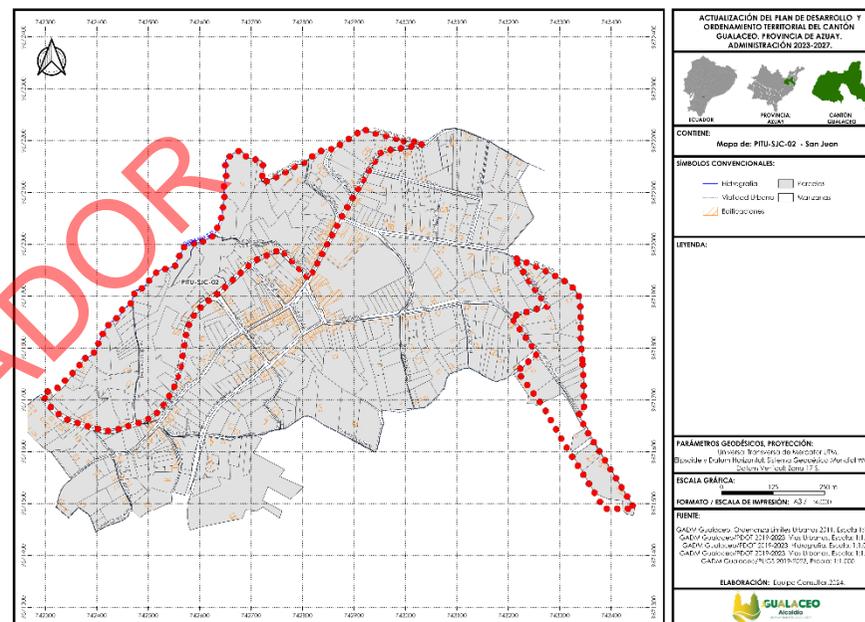
Ambientales: Presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de sur a norte. Cuenta con zonas en pendientes que superan el 40% en aproximadamente el 5% de su superficie, y presenta un riesgo de deslizamientos a lo largo de la zona suroeste. Tiene características ambientales especiales, incluyendo una acequia y una quebrada sin nombre que bordean el área de intervención de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 500-1000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con dos edificaciones de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola y una baja densidad de viviendas, que poseen características muy básicas.

Mapa N° 74: PITU-SJC-02 Cabecera Parroquial de San Juan



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Histórico-Cultural: La zona presenta seis edificaciones inventariadas, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado cubre solo algunas partes del territorio, específicamente a lo largo del tramo de la Vía al Río, la Calle A y la Calle Abdón Calderón. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta un equipamiento social

y de servicio, el Cementerio Patrimonial de San Juan. Cuenta con cuatro predios municipales sin uso. La red vial mayoritariamente de tierra está en mal estado de conservación. El tramo de la calle V.M. Moscoso y la calle Abdón Calderón, que atraviesan este polígono, son las únicas asfaltadas y están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.7.3 Criterios de Homogeneidad PITU-SJC-03

Ambientales: El polígono presenta una topografía irregular con una pendiente ascendente de sur a norte. No cuenta con zonas en pendientes que superen el 40% y no presenta riesgo por deslizamientos. Tiene características ambientales especiales, incluyendo una acequia sin nombre que bordea el polígono de intervención de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: La zona se distingue por su geomorfología, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y pocas edificaciones, ofreciendo visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios tienen un tamaño de 0-200 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con una edificación de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es continua sin retiro frontal.

Socioeconómicos: La actividad principal es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Hay muy poca actividad agrícola.

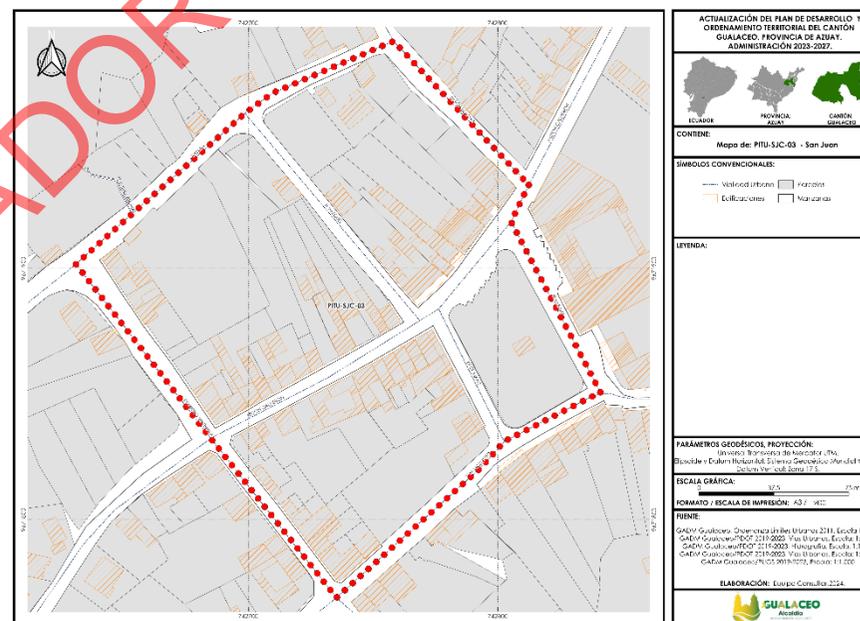
Histórico-Cultural: Presenta 21 edificaciones inventariadas con valor de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: La zona tiene acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y alcantarillado.

En cuanto a espacios libres y áreas verdes, cuenta con un parque central llamado "San Juan del Cid". Presenta tres equipamientos sociales y de servicio: el UPC de San Juan y la Cancha Deportiva de San Juan. Cuenta con un predio municipal sin uso. La red vial predominantemente de asfalto está en buen estado de conservación; el 80% de las calles del polígono son de asfalto y adocreto y están en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: Esta área no contempla grandes obras de infraestructura.

Mapa N° 75: PITU-SJC-03 Cabecera Parroquial de San Juan



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2.1.3.8 Zhídmad

En la cabecera parroquial de Zhídmad se han determinado dos polígonos de intervención territorial signados con el código PITU-ZDM, mismos que se describen a continuación.

2.1.3.8.1 Criterios de Homogeneidad PITU-ZDM-01

Ambientales: Presenta una topografía irregular ascendente de oeste a este, con significativas zonas en pendientes que superan el 40% en aproximadamente el 30% de su territorio. Presenta riesgo por deslizamientos en una pequeña zona al norte del polígono. Entre sus características ambientales especiales, se encuentra la Quebrada de Tasqui, que atraviesa el área de intervención de la cabecera parroquial.

Paisajísticos: Presenta características paisajísticas singulares debido a su conformación geomorfológica, la presencia de quebradas, un alto número de lotes vacantes y la escasa presencia de edificaciones, lo cual le confiere visuales atractivas para la contemplación y conservación.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 500-1000 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con una edificación de 3 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

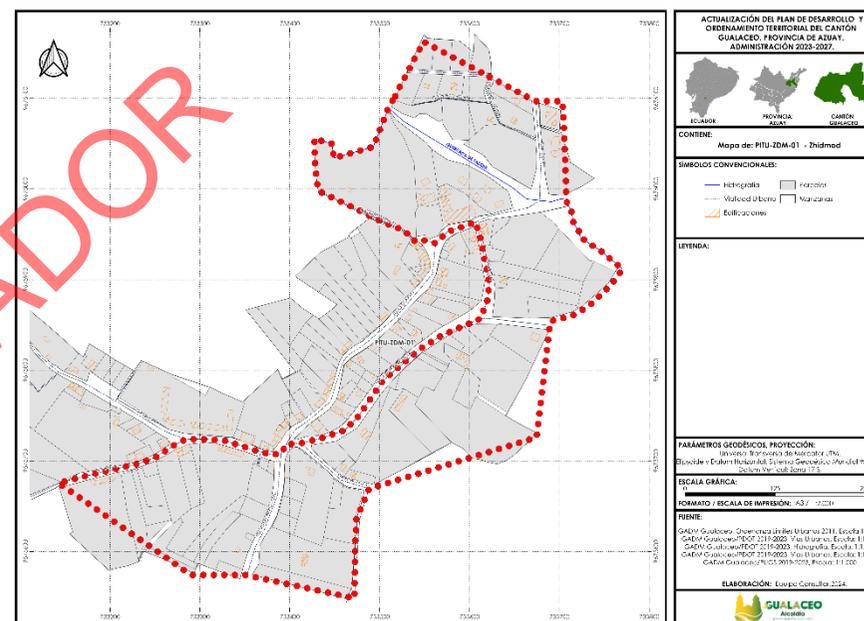
Socioeconómicos: La actividad principal en este polígono es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Existe muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: Contiene cuatro edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: El polígono cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado está disponible solo en los tramos de la Calle Sin Nombre, Vía Interparroquial y Julio Shapán. Respecto a los espacios libres y áreas verdes, cuenta con un parque a nivel barrial. Presenta cuatro

equipamientos sociales y de servicio: la Tenencia Política de Zhídmad, el Colegio Nacional de Zhídmad, la Iglesia de Zhídmad y el Centro de Salud de Zhídmad. Cuenta con cinco predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de asfalto en buen estado. Es pertinente indicar que los tramos de caminos vecinales al norte del polígono son de tierra y están en estado malo.

Mapa N° 76: PITU-ZDM-01 Cabecera Parroquial de Zhídmad



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

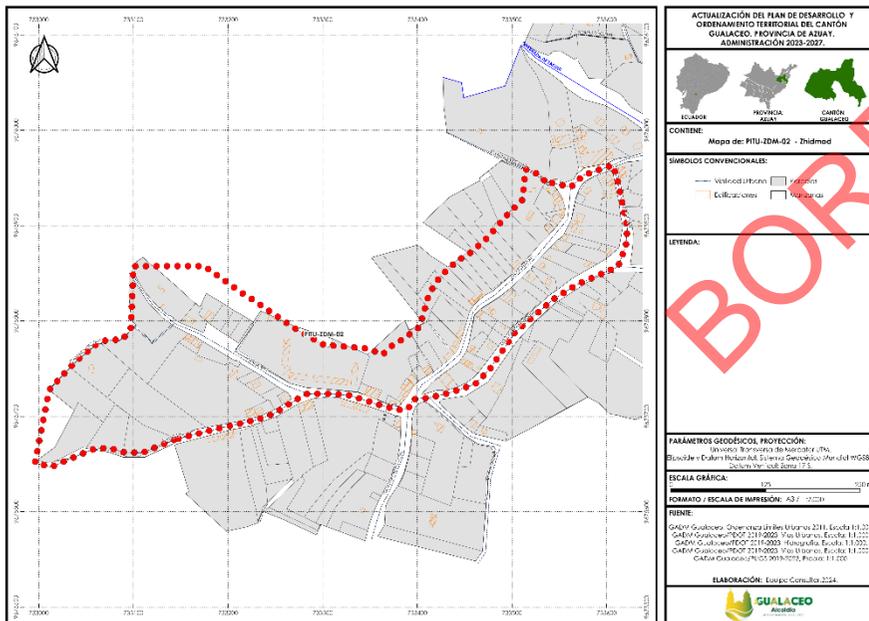
Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.3.8.2 Criterios de Homogeneidad PITU-ZDM-02

Ambientales y Paisajísticos: Este polígono presenta una topografía irregular ascendente de oeste a este, con zonas en pendientes que superan el 40% en aproximadamente el 10% de su territorio. No presenta riesgo por deslizamientos. Entre sus características ambientales especiales, se encuentra la Quebrada de Tasqui, que bordea el límite del polígono de intervención de la cabecera parroquial.

Urbanísticos: La mayoría de los predios catastrados están en el rango de 0-200 m². La altura predominante de las edificaciones es de 1 y 2 pisos, con algunas edificaciones de 3 y 4 pisos. La tipología de emplazamiento predominante es aislada con retiro frontal.

Mapa N° 77: PITU-ZDM-02 Cabecera Parroquial de Zhímad



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

Socioeconómicos: La actividad principal en este polígono es la vivienda de baja densidad, complementada con actividades comerciales y de servicio de alcance barrial. Existe muy poca actividad agrícola.

Histórico-Cultural: El polígono presenta ocho edificaciones de interés patrimonial, construidas con sistemas tradicionales de bahareque y adobe.

Capacidad de Soporte: El polígono cuenta con acceso a servicios básicos como agua potable, recolección de residuos sólidos y energía eléctrica. El servicio de alcantarillado se encuentra disponible en casi toda la superficie, excepto en los tramos de los Caminos Vecinales. No cuenta con espacios libres ni áreas verdes. Presenta cuatro equipamientos sociales y de servicio: el Cementerio de Zhímad, la Unidad Educativa "Zhímad", la Cancha Deportiva de Zhímad y el UPC de Zhímad. Cuenta con dos predios municipales sin uso. La red vial es predominantemente de asfalto en buen estado.

Grandes Obras de Infraestructura: No contempla grandes obras de infraestructura.

2.1.4 Corredores viales. Ejes de aprovechamiento urbanístico

La planificación y gestión adecuada del uso del suelo es esencial para el desarrollo sustentable de las áreas urbanas y rurales, asegurando un equilibrio entre el crecimiento económico, la equidad social y la preservación del medio ambiente. En el contexto del Cantón Gualaceo, la delimitación de ejes de aprovechamiento urbanístico se orienta a maximizar el potencial del territorio, optimizar el uso de los recursos disponibles y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Los ejes viales de Gualaceo han experimentado una transformación significativa, favoreciendo la integración de sistemas urbano-territoriales, promoviendo una mayor diversidad de usos del suelo y ampliando el espacio público para actividades económicas especializadas. Estas acciones

han generado nuevas percepciones y dinámicas, convirtiendo estos espacios en áreas de múltiples intercambios entre residentes, transeúntes y trabajadores.

Entendiendo que el espacio público se considera fundamental para cohesionar e integrar la multifuncionalidad de los ejes viales, diferenciando entre actividades privadas y públicas y promoviendo comportamientos ciudadanos positivos mediante la creación de espacios amigables y seguros, se definirá como ejes de aprovechamiento urbanístico a aquellos tramos viales que, por su morfología, movilidad, conectividad y accesibilidad, permitan un mayor aprovechamiento en edificabilidad y mixtura de usos del suelo, incluyendo los predios frentistas a dichas vías.

Los ejes de aprovechamiento urbanístico buscan:

- Promover un desarrollo urbano ordenado y sustentable, facilitando la implementación de proyectos que optimicen el uso del suelo y los recursos disponibles.
- Fomentar la equidad territorial, garantizando el acceso a servicios básicos, infraestructuras y espacios públicos de calidad, conforme a los principios de justicia social y equidad establecidos en el artículo 5 de la LOOTUGS.
- Facilitar la integración de áreas urbanas y rurales, mejorando la conectividad y accesibilidad, y articulando las actividades productivas, residenciales y de conservación del territorio.
- Garantizar la protección del patrimonio natural y cultural, mediante la identificación y conservación de áreas de valor ambiental, histórico y paisajístico, conforme a las normativas específicas de protección y mitigación de riesgos.

En el sentido de lo antes mencionado se han determinado 3 ejes de aprovechamiento urbanístico para la cabecera Cantonal de Gualaceo: Eje

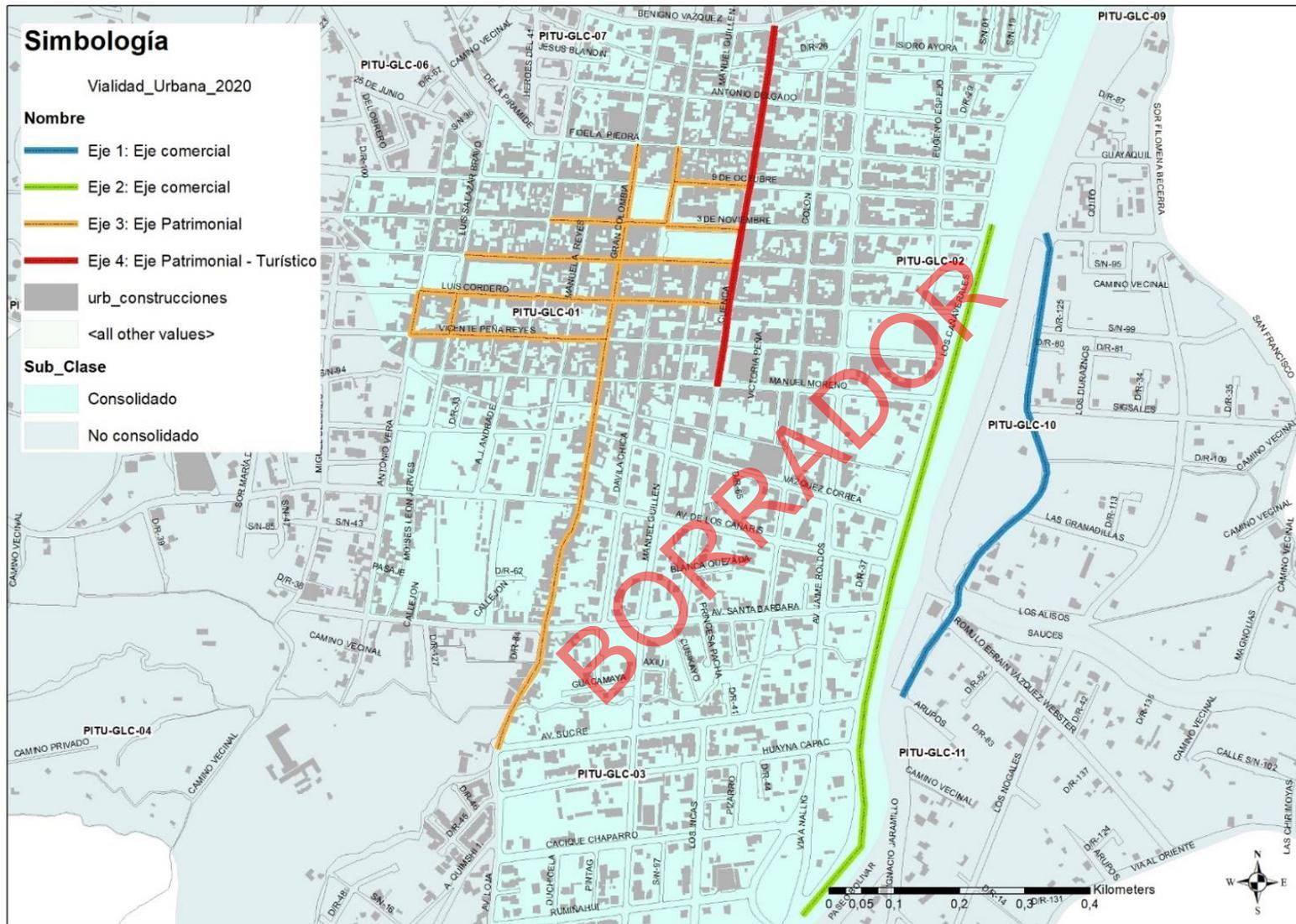
1: Eje centro de diversión, Eje 2: Eje centro de diversión y Eje 3: Eje Patrimonial.

Tabla 78: Ejes de aprovechamiento Urbanístico

Nombre	Código	Longitud (m)
Eje 1: Eje centro de diversión	PITU-EJE-CD-01	788,90
Eje 2: Eje centro de diversión	PITU-EJE-CD-02	1111,00
Eje 3: Eje Patrimonial	PITU-EJE-PA-01	2792,68
Eje 3: Eje Patrimonial – Turístico	PITU-EJE-PT-01	556,30

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 78: Ejes de Aprovechamiento Urbanístico



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

El Eje 1: Eje centro de diversión, atraviesa los polígonos PITU-GLC-10 y PITU-GLC-11 de norte a sur. En esta misma dirección el Eje 2: Eje centro de diversión, atraviesa los PITU-GLC-02 y PITU-GLC-03.

El Eje 3: Eje Patrimonial corresponde esencialmente al PITU-GLC-01, sin embargo, un tramo se extiende al límite de los polígonos PITU-GLC-03 y PITU-GLC-04.

El Eje 4: Eje Patrimonial – Turístico comparte características con el eje 3, no obstante, en la asignación de aprovechamientos urbanísticos los usos de suelo relacionados a artesanías de menor impacto con un enfoque patrimonial turístico tendrán especial relevancia.

2.2 Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT en suelo urbano y rural

La asignación de tratamientos urbanísticos en el suelo urbano y rural es una actividad fundamental en la planificación territorial, orientada a promover un desarrollo sostenible y ordenado del territorio. Este proceso se enmarca dentro de los lineamientos establecidos por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, asegurando que cada área del cantón aproveche al máximo sus potencialidades, preservando al mismo tiempo sus características y recursos naturales.

Tabla 79: Tratamientos en suelo rural

Nombre del PIT	Código	Tratamiento
Áreas de conservación de AVBP, ARM	PITR-PT-01	Conservación
Áreas de conservación ambiental	PITR-PT-02	Conservación
Áreas de interés del recurso hídrico	PITR-PT-03	Conservación
Núcleo Poblacional Comuna de Uchucay	PITR-PT-04	Conservación
Áreas de Interés Arqueológico y Patrimonial	PITR-PT-05	Conservación

Zona de recuperación ambiental	PITR-PT-06	Recuperación
Zonas agropecuarias con restricciones	PITR-PD-01-1	Promoción Productiva
Zonas agropecuarias de recuperación	PITR-PD-01-2	Promoción Productiva
Zonas agropecuarias sin restricciones	PITR-PD-01-3	Promoción Productiva
El Carmen - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-02	Promoción Productiva
Gordeleg - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-03	Promoción Productiva
Zhordan - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-04	Promoción Productiva
Uzhar - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-05	Promoción Productiva
San Antonio - Asentamiento humano en suelo rural	PITR-PD-06	Promoción Productiva
Zonas Extractivas de Áridos y Pétreos	PITR-AE-01	Mitigación
Áreas de expansión para suelo urbano	PITR-EU-01	Desarrollo
	PITR-EU-02	Desarrollo
	PITR-EU-03	Desarrollo
	PITR-EU-04	Desarrollo
	PITR-EU-05	Desarrollo
	PITR-EU-06	Desarrollo
	PITR-EU-07	Desarrollo
	PITR-EU-08	Desarrollo

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

De acuerdo con la LOOTUGS, los tratamientos urbanísticos se aplican según la clasificación y subclasificación del suelo, con el fin de definir los polígonos de intervención territorial y los tratamientos correspondientes. Los artículos 21 y 22 de la LOOTUGS, junto con el artículo 18 de su Reglamento, establecen los diferentes tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano y rural. Estos tratamientos son esenciales para la aplicación de políticas y normativas urbanísticas relativas a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación del suelo, entre otros aspectos.

2.2.1 Tratamientos urbanísticos para suelo rural

La asignación de tratamientos urbanísticos en suelo rural es esencial para fomentar un desarrollo sostenible y equilibrado del territorio. Basada en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, esta asignación garantiza que las áreas rurales del cantón se gestionen de manera adecuada, respetando sus características y potenciando sus recursos.

La LOOTUGS, en sus artículos pertinentes, define los tratamientos aplicables a suelo rural, asegurando la conservación, el desarrollo, la promoción productiva, la recuperación y la mitigación de impactos. Estos tratamientos buscan proteger los valores históricos, culturales, paisajísticos y ambientales del suelo rural, al tiempo que promueven su integración con las áreas urbanas.

Los Objetivos para la Asignación de Tratamientos Urbanísticos en Suelo Rural se resumen en los siguientes:

- Proteger y valorar áreas de alto valor ambiental, histórico y cultural.
- Facilitar la transformación de suelo rural de expansión urbana y su integración con la estructura urbana existente.

- Promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal y turístico en zonas rurales productivas.
- Implementar acciones para recuperar zonas deterioradas por actividades extractivas o productivas.
- Establecer medidas preventivas para minimizar los impactos de intervenciones en áreas de aprovechamiento extractivo.

Este enfoque integral permite una gestión racional del suelo rural, contribuyendo al desarrollo equitativo y sostenible del cantón, en armonía con sus valores naturales y culturales.

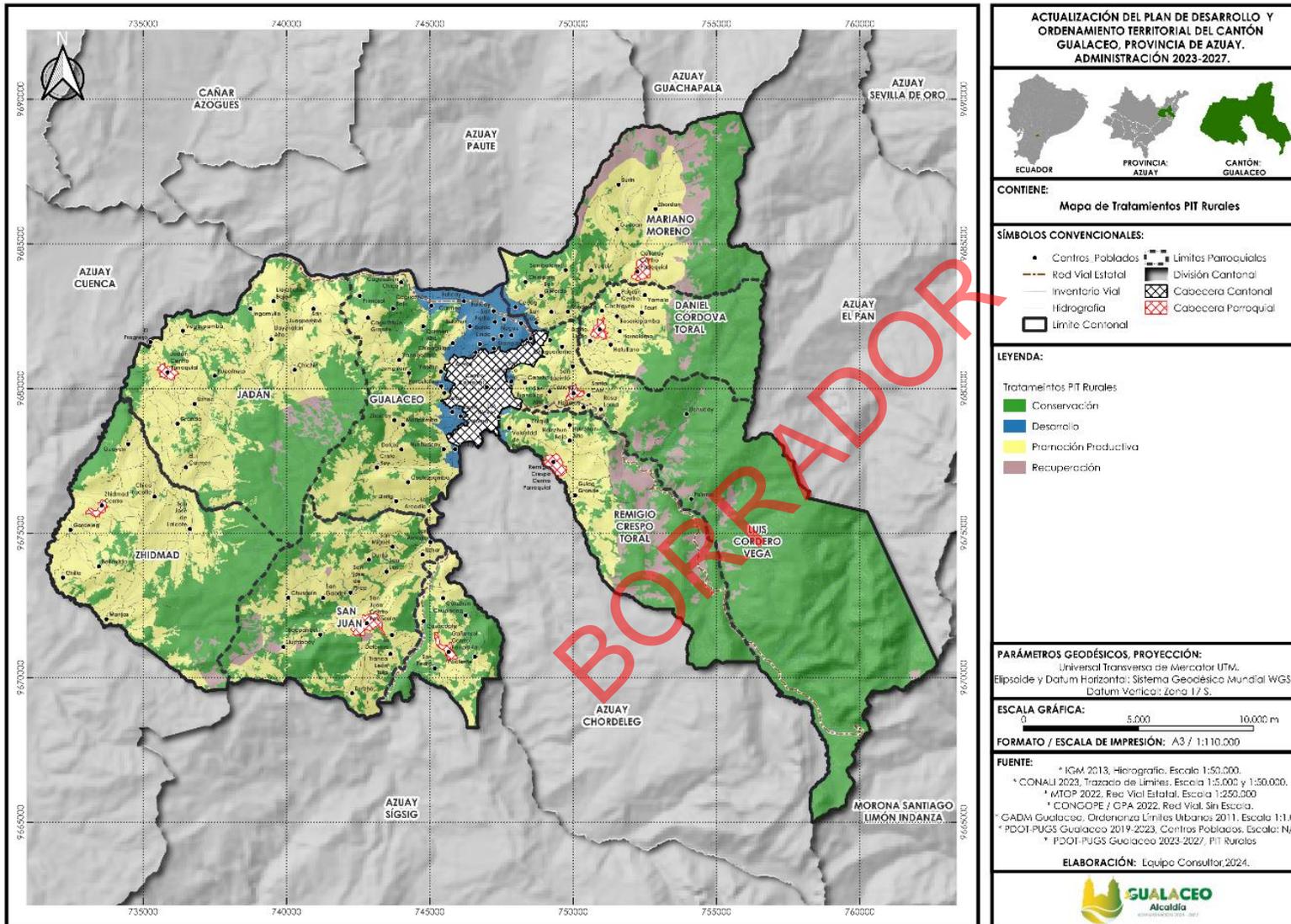
2.2.1.1 *Tratamiento de Conservación*

Se aplica a zonas rurales con alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, orientando acciones que permitan la conservación y valoración de sus características. Para el caso de Gualaceo se aplicará en el suelo integrado por las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora; las áreas arqueológicas y patrimoniales del inventario del INPC, las Áreas de Recarga Hídrica, y las Áreas de Conservación que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección, que constituyen principalmente cumbres y laderas en pendientes mayor a 50% de colinas y cerros.

2.2.1.2 *Tratamiento de Desarrollo*

Se aplicará al suelo rural de expansión urbana, transformándolo para su incorporación a la estructura urbana existente, dotándolo de los sistemas públicos necesarios.

Mapa N° 79: Tratamientos en suelo rural



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
 Elaboración: Equipo Consultor

2.2.1.3 Tratamiento de Promoción Productiva

Se aplicará a zonas rurales de producción, fomentando el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o turístico. Se priorizarán actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según la legislación agraria. Este tratamiento se enfoca en territorios con vocación agrícola y pecuaria que han sufrido procesos de subdivisión del suelo. El objetivo es detener estos fraccionamientos y promover actividades que aseguren la soberanía alimentaria.

2.2.1.4 Recuperación

Se aplicará a zonas rurales de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido deterioro ambiental o paisajístico, necesitando acciones de recuperación para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. La recuperación de estas áreas es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, conforme a la legislación ambiental y agraria. Se aplica a áreas con alto valor ambiental que están deterioradas debido a actividades incompatibles con su vocación, y es esencial recuperarlas para preservar el equilibrio ambiental.

2.2.1.5 Mitigación

Se aplica a zonas rurales de aprovechamiento extractivo donde deben implementarse medidas preventivas para minimizar los impactos de la intervención, según lo establecido en la legislación ambiental. En el caso del cantón Gualaceo, este tratamiento se asigna a polígonos destinados a la explotación de áridos y pétreos.

2.2.2 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano

La asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano es crucial para garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y equitativo de las ciudades. Este proceso, fundamentado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, busca optimizar el uso del suelo urbano, promoviendo la renovación,

conservación y desarrollo de las áreas urbanas, mejorando así la calidad de vida de sus habitantes.

La LOOTUGS establece diversos tratamientos urbanísticos que deben aplicarse según las características y necesidades de cada área urbana. Estos tratamientos son esenciales para la implementación de políticas urbanísticas que regulen la ocupación del suelo, la edificabilidad, y los usos permitidos, asegurando la integración de infraestructuras, servicios y espacios públicos necesarios para un desarrollo urbano coherente y sostenible.

Tabla 80: Tratamiento en suelo urbano

Código	Parroquia	Subclasificación	Tratamiento
PITU-GLC-01	Gualaceo	Consolidado	Conservación
PITU-GLC-02	Gualaceo	Consolidado	Sostenimiento
PITU-GLC-03	Gualaceo	Consolidado	Sostenimiento
PITU-GLC-04	Gualaceo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-GLC-05	Gualaceo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-GLC-06	Gualaceo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-GLC-07	Gualaceo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-GLC-08	Gualaceo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-GLC-09	Gualaceo	No consolidado	Desarrollo
PITU-GLC-10	Gualaceo	No consolidado	Consolidación
PITU-GLC-11	Gualaceo	No consolidado	Consolidación
PITU-GLC-12	Gualaceo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-DC-01	Daniel Córdova	No consolidado	Consolidación
PITU-DC-02	Daniel Córdova	No consolidado	Consolidación
PITU-DC-03	Daniel Córdova	No consolidado	Consolidación

PITU-JDN-01	Jadán	No consolidado	Consolidación
PITU-JDN-02	Jadán	No consolidado	Consolidación
PITU-JDN-03	Jadán	No consolidado	Consolidación
PITU-JDN-04	Jadán	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-LCV-01	Luis Cordero Vega	No consolidado	Consolidación
PITU-MM-01	Mariano Moreno	No consolidado	Consolidación
PITU-MM-02	Mariano Moreno	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-MM-03	Mariano Moreno	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-RCT-01	Remigio Crespo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-RCT-02	Remigio Crespo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-RCT-03	Remigio Crespo	No consolidado	Consolidación
PITU-RCT-04	Remigio Crespo	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-SB-01	Simón Bolívar	No consolidado	Consolidación
PITU-SJC-01	San Juan	No consolidado	Consolidación
PITU-SJC-02	San Juan	No consolidado	Consolidación
PITU-SJC-03	San Juan	No consolidado	Mejoramiento Integral
PITU-ZDM-01	Zhímad	No consolidado	Consolidación
PITU-ZDM-02	Zhímad	No consolidado	Consolidación

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.2.2.1 Tratamiento de Conservación

Este tratamiento va dirigido a zonas urbanas con alto valor histórico, cultural, paisajístico o ambiental, este tratamiento orienta acciones para preservar y valorar estas características, de acuerdo con la legislación patrimonial y ambiental correspondiente. En el caso de Gualaceo, se aplicará a zonas urbanas con alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el objetivo de dirigir acciones que aseguren la

conservación y valorización de sus características, conforme a la legislación ambiental o patrimonial aplicable. Como ejemplo se tiene el caso del PITU-GLC-01, para proteger y potenciar su valor patrimonial, urbanístico e histórico, elementos que llevaron a la declaración de la ciudad como Patrimonio Cultural de la Nación.

2.2.2.2 Tratamiento de Sostenimiento

Aplicable en áreas urbanas con un alto grado de homogeneidad en su morfología y coherencia en el uso del suelo y las edificaciones. Este tratamiento mantiene el equilibrio existente sin necesidad de grandes intervenciones en infraestructuras. Se aplicará a los PITU-GLC-02, PITU-GLC-03 y PITU-GLC-05, que presentan una estructura urbana consolidada y homogénea, requiriendo acciones para mantener el equilibrio entre la capacidad máxima de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, mejorando así la calidad de vida de sus habitantes. En las cabeceras parroquiales, este tratamiento se aplica en áreas equilibradas entre actividades, edificaciones y contexto circundante, buscando aumentar la cobertura de los sistemas públicos de soporte.

2.2.2.3 Tratamiento de Renovación

Enfocado en áreas deterioradas físicamente o con baja intensidad de uso, este tratamiento busca reemplazar estructuras obsoletas por nuevas construcciones que se integren física y socialmente al entorno urbano. Para el caso de Gualaceo no se ha considerado pertinente ocuparlo.

2.2.2.4 Tratamiento de Consolidación

Para zonas urbanas con déficit de espacio público e infraestructuras, este tratamiento promueve mejoras que faciliten la redensificación y el uso eficiente del suelo. Este tratamiento se aplica a los PITU-GLC-10 y PITU-GLC-11, que, aunque presentan procesos previos de urbanización, necesitan fortalecer su estructura urbana para garantizar coherencia en la intensidad de uso del suelo, ocupación y utilización de los sistemas públicos de soporte, atendiendo las necesidades de la población y de la ciudad en

general. En las cabeceras parroquiales, este es el tratamiento que mayormente se encuentra busca mejorar el acceso a servicios, equipamientos y la red vial, logrando una mayor consolidación de estas áreas.

2.2.2.5 Tratamiento de Desarrollo

Aplicable en áreas urbanas no urbanizadas previamente, este tratamiento transforma estas zonas para integrarlas a la estructura urbana existente, dotándolas de todos los sistemas públicos necesarios. Este tratamiento se implementa en el PITU-GLC-09, considerando su situación actual sin fraccionamiento marcado y sus características paisajísticas singulares. La propuesta se enfoca en ampliar progresivamente la cobertura de servicios básicos, establecer reservas de suelo para equipamientos, espacios libres y áreas verdes, mejorar la conectividad con el área consolidada de Gualaceo y proteger la red hídrica

2.2.2.6 Tratamiento de Mejoramiento Integral

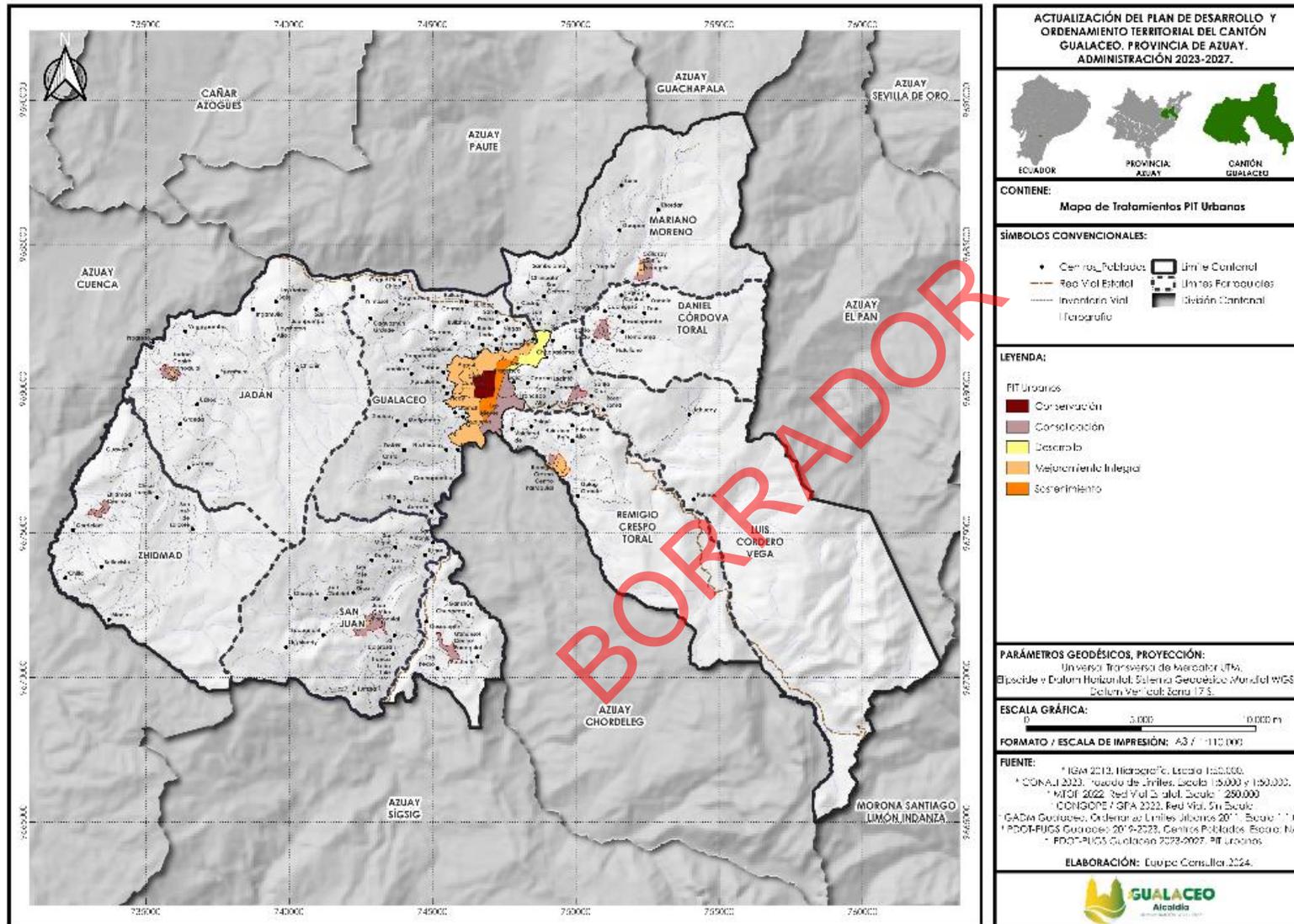
Este tratamiento se aplica a zonas urbanas que necesitan intervención para mejorar la infraestructura, los servicios públicos y mitigar riesgos, asegurando una mejora integral del entorno urbano. Este tratamiento se implementa en los PITU-GLC-04, PITU-GLC-06, PITU-GLC-07, PITU-GLC-08 y PITU-GLC-12, donde se necesita mejorar la estructura urbana, controlar el fraccionamiento y edificación en suelos con limitaciones topográficas, mejorar la red vial, incrementar equipamientos, espacios libres y áreas verdes, y aumentar progresivamente la cobertura de servicios básicos. En las cabeceras parroquiales, al igual que el tratamiento de desarrollo es el que mayor número de polígonos ocupa, buscando frenar y remediar la ocupación de suelos con limitaciones topográficas.

En el marco de lo antes mencionamos, la siguiente tabla resume los tratamientos asignados a cada uno de los polígonos urbanos:

2.2.3 Tratamientos urbanísticos para ejes de aprovechamiento urbanístico

Los tratamientos para los ejes de aprovechamiento urbanísticos se ceñirán a los correspondientes a los polígonos en los que se encuentran. Sin perjuicio de que otras características de aprovechamiento de suelo, tengan particularidades adicionales.

Mapa N° 80: Tratamientos en suelo Urbano



Fuente: GAD Municipal de Gualaceo
Elaboración: Equipo Consultor

2.3 Asignación de los aprovechamientos urbanísticos a los PIT urbanos y rurales

2.3.1 Definición de los usos de suelo

La calificación del suelo hace referencia al uso asignado al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación.

Uso General: El uso general corresponde a un determinado ámbito territorial por ser el dominante y mayoritario.

Uso Específico: El uso específico es aquel que detalla y particulariza las disposiciones del uso general en un predio en concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- a. **Uso Principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona homogénea.
- b. **Uso Complementario:** Es aquel uso que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas zonas que se señale de forma específica.
- c. **Uso Restringido:** Es aquel uso que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se puede destinar a un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
- d. **Uso Prohibido:** Es aquel uso que no es compatible con el uso principal y complementario, y es permitido en determinada zona.

2.3.1.1 *Uso Residencial (R)*

El uso residencial cubre la mayor parte del área urbana, destinado a la vivienda permanente en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo. Se aplica en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones

(individual y/o colectiva). Se han establecido tres tipologías con diferentes densidades: alta, media y baja.

2.3.1.2 *Uso Comercial y de Servicios (CS)*

Destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo. Se aplica en lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas). Se califican según el tipo de servicio, el radio de acción y la capacidad de los diferentes establecimientos comerciales, tales como: comercial y de servicios barrial, comercial y de servicios zonal, y comercial y de servicios de ciudad.

2.3.1.2.1 *Comercial y de Servicio Barrial (CSB)*

Son usos compatibles con el uso residencial, conformados por comercios básicos. Estos son establecimientos de consumo cotidiano con accesibilidad principalmente peatonal, proveyendo artículos de consumo doméstico y productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

2.3.1.2.2 *Comercial y de Servicio Sectorial (CSS)*

Comercio y servicios de mayor incidencia en áreas residenciales, con actividades de bajo impacto ambiental.

2.3.1.2.3 *Comercial y de Servicios Zonal (CSZ)*

Actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.

2.3.1.2.4 *Comercial y de servicios de ciudad (CSC)*

Actividades con un alcance que supera la magnitud del comercio zonal, ubicadas sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

2.3.1.3 *Uso mixto o múltiple (MX)*

Es el uso determinado para un polígono de intervención, en el que su uso mayoritario está conformado como se expone a continuación:

- a. El uso de suelo mixto es el referido a las actividades terciarias con mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles.
- b. El múltiple es el referido a la mezcla de actividades terciarias, residencia, industriales de bajo impacto y equipamientos compatibles.

2.3.1.4 *Uso industrial (I).*

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto y de alto impacto.

2.3.1.5 *Uso equipamiento (E).*

Destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, ya sea de carácter público o privado, en lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). El equipamiento se clasifica en dos componentes: de Servicios Sociales y de Servicios Públicos.

2.3.1.5.1 *Equipamientos de Servicios Sociales*

Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos.

2.3.1.5.2 *Equipamientos de Servicios Públicos*

Relacionados con las actividades de gestión pública y destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras.

2.3.1.6 *Uso espacios libres y áreas verdes (AV)*

Corresponde a una superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento, recreación, ornamentación, protección o circulación

peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

- Parques infantiles
- Parques barriales, plaza central
- Parque zonal, plaza cívica
- Parque urbano, miradores, parque temático, parque de flora y fauna

2.3.1.7 *Uso de protección ecológica (PE)*

Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Su delimitación respeta las delimitaciones y definiciones acordadas anteriormente a nivel interinstitucional.

Referido a actividades de protección del patrimonio histórico y cultural, que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones destinadas a la conservación, recuperación, mantenimiento y protección por ser un legado histórico, arqueológico o paleontológico con valor patrimonial y cultural.

2.3.1.8 *Uso recursos naturales (RN)*

Uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales. Se clasifica en Renovables, que corresponde a usos agropecuario, forestal y piscícola, y No Renovables relacionado con la extracción de minerales.

2.3.1.9 *Uso de Conservación Patrimonial (CP)*

Corresponde a actividades destinadas a la protección de áreas históricas y arqueológicas definidas de acuerdo a los siguientes ámbitos: i) áreas consolidadas; ii) hitos; iii) ámbitos arqueológicos; y iv) vinculaciones.

- a. Conjuntos históricos, núcleos y centros históricos, edificaciones patrimoniales.
- b. Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, tramos.
- c. Áreas de interés arqueológico, complejos arqueológicos.
- d. Caminos aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.

2.3.1.10 Uso Forestal (F)

Su uso mayoritario se refiere a áreas en suelo rural destinadas a la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo, con fines de explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos, de acuerdo con factores que garanticen la preservación de usos y que impidan la urbanización, los cuales serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

2.3.1.11 Listado general de usos de suelo

Las definiciones particulares para todos los usos de suelo existentes se detallan en el Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones.

2.3.2 Asignación de los usos de suelo rurales

La asignación de usos de suelo en los polígonos RURALES se hará en función de la siguiente tabla:

Tabla 81: Asignación de usos de suelo rurales

Código	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario
PITR-PT-01	Conservación	PEE	PERA - PEIA
PITR-PT-02	Conservación	PEE	PERA - PERBI - PEIA - RNR8

PITR-PT-03	Conservación	PEE	PERA - PERBI - RNR8 - RNR9
PITR-PT-04	Conservación	PEE	PERA - PERBI - PEIA - RNR8 - RNR9
PITR-PT-05	Conservación	CP3	PEIA - CP2 - CP4
PITR-PT-06	Recuperación	PERA	PEE - PEIA - RNR8 - RNR9
PITR-PD-01-1	Promoción Productiva	RNR1 RNR2 RNR3	- RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB -
PITR-PD-01-2	Promoción Productiva	RNR1 RNR2 RNR3	- RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB -
PITR-PD-01-3	Promoción Productiva	RNR1 RNR2 RNR3	- RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB -
PITR-PD-02	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.
PITR-PD-03	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.
PITR-PD-04	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.
PITR-PD-05	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.
PITR-PD-06	Promoción Productiva	RMAP	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.
PITR-AE-01	Mitigación	RNR2	RNR8.
PITR-EU-01	Desarrollo	RBD	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 -

			ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB –AVS –AVZ - AVC.
--	--	--	---

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.3.3 Asignación de los usos de suelo urbanos

La asignación de usos de suelo en los polígonos urbanos se hará en función de la siguiente tabla:

Tabla 82: Asignación de Usos de Suelo Urbanos

Código	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario
PITU-GLC-01	Conservación	CP1-RMD–RMCS–CSB1–CSB2–CSB3–CSB4–CSS1–CSS2	PERBI- CP2 – RBD – RAD – CSS5 – CSS6 – CSZ1 – EEB – EESEEZ – ECB – ECS – ECZ – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.
PITU-GLC-02	Sostenimiento	RMD–RMCS–CSB1–CSB2–CSB3–CSB4–CSS1–CSS2	PERBI – CP1 - CP2 – RBD – RMCS – CSS5 – CSS6 – CSZ1 - CSZ4 - EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – AVB – AVS – AVZ.
PITU-GLC-03	Sostenimiento	RMD–RMCS–CSB1–CSB2–CSB3–CSB4	PERBI – CP1 - CP2 – RBD – RMCS – CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC

			– EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ - AVC.
PITU-GLC-04	Mejoramiento Integral	RBD - RMD	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB - ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ - AVC.
PITU-GLC-05	Mejoramiento Integral	RMD–RMCS–CSB1–CSB2–CSB3–CSB4	PERBI – CP1 - CP2 – RBD – RMCS – CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ - AVC.
PITU-GLC-06	Mejoramiento Integral	RBD - RMD	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB - ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ - AVC.
PITU-GLC-07	Mejoramiento Integral	RBD - RMD	PERBI – CP1 - CP2 – RMCS – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 - CSS5 – CSS6 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ - EBSB – EBSS – EBSZ - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB - ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ - AVC.
PITU-GLC-08	Mejoramiento Integral	RNR8	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR9 - CSB1.
PITU-GLC-09	Desarrollo	RBD - RMD	PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - EEB

			- EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.
PITU-GLC-10	Consolidación	RBD - RMD	PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.
PITU-GLC-11	Consolidación	RBD - RMD	PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.
PITU-GLC-12	Mejoramiento Integral	RBD - RMD	PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.
PITU-DC-01	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-DC-02	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS

			- EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-DC-03	Consolidación	RBD	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RMAP - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-JDN-01	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-JDN-02	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-JDN-03	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-JDN-04	Mejoramiento Integral	RBD	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RMAP - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-LCV-01	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS

			- EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.
PITU-ZDM-02	Consolidación	RMAP	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.3.4 Asignación de los usos de suelo ejes de aprovechamiento urbanístico

Los usos de suelo para los ejes de centros de diversión, añadirán una condición a los predios con frente a los mismos se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión, acorde a las condiciones y restricciones en la ficha correspondiente.

2.3.5 Características de ocupación

2.3.5.1 Lote mínimo

Este parámetro define la extensión mínima funcional de una parcela dentro de cada uno de los polígonos de intervención, que se deberá tomar como condicionante para la aprobación de todos los proyectos de fraccionamiento dentro del área urbana y rural del cantón. Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante será el establecido para cada PITU, y no podrá ser inferior a 120 metros cuadrados. Para el suelo rural, el tamaño mínimo de lote resultante será el establecido para cada PITR, y no podrá ser inferior a 1500 metros cuadrados.

2.3.5.2 Forma de Ocupación

La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de

construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado y delimitado como parte del PUGS del cantón Gualaceo. Las tipologías son las siguientes:

2.3.5.2.1 Continua en línea de fábrica (sin retiro)

La edificación se construirá directamente en línea de fábrica con adosamiento en sus dos laterales, el único retiro considerado en este tipo de implantación es el posterior.

2.3.5.2.2 Continua con portal

La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal el portal y la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).

2.3.5.2.3 Aislada con retiro

Corresponde a una volumetría edificatoria en la que la edificación se dispone totalmente libre dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones de un tramo resultan de la aplicación de las fórmulas para calcular los retiros laterales, el posterior y el frontal.

2.3.5.2.4 Pareada con retiro

Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior.

2.3.5.3 Frente mínimo

Esta condición se refiere a la longitud mínima del lindero adyacente a una vía que proporcione acceso, ya sea vehicular o peatonal. Para cumplir con

la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de un lote en suelo urbano cantonal o parroquial no debe ser inferior a 7 metros. De esta manera, se garantiza que todos los lotes resultantes de un fraccionamiento posean características adecuadas para su edificabilidad y aprovechamiento.

La relación frente/fondo oscilará entre 2,5 y 1,5. En el caso de una implantación aislada, se requerirá un frente mayor (>20 metros) y un lote mínimo (>500 m²) para incrementar el frente de la edificación y las visuales.

Para definir la propuesta de longitud de frente mínimo para cada sector, partiremos del área del lote mínimo y de la relación frente/fondo óptimo para cada tipo de implantación, aplicando la siguiente fórmula:

$$F=V(S/2.5)$$

Donde:

F = Frente mínimo.

S = Superficie del lote mínimo.

2.3.5.4 *Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)*

El Coeficiente de Ocupación del Suelo se refiere al área construida en relación con el área total del predio. Es decir, representa el porcentaje máximo del predio que se puede edificar en planta baja. Este cálculo se determina con la siguiente fórmula:

$$COS=(A.C.)/(S.T.)*100$$

Donde:

COS = Coeficiente de Ocupación del Suelo.

A.C. = Área de Construcción en planta baja.

S.T. = Superficie Total del predio.

2.3.5.5 *Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST)*

El Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, o Coeficiente de Utilización del Suelo, se refiere a la suma del área de edificación permitida en todos los pisos, estableciendo el área total de construcción permitida dentro de un lote. El COST se define con la siguiente fórmula:

$$COST=COS \times NP$$

Donde:

COST = Coeficiente de Ocupación del Suelo Total.

COS = Coeficiente de Ocupación del Suelo.

NP = Número de pisos máximo para cada Polígono de Intervención Territorial.

2.3.5.6 *Retiro Frontal*

El retiro frontal se refiere al espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública. Este espacio recibirá un tratamiento especial de acuerdo a las distintas Áreas Caracterizadas y a los diferentes usos del suelo. En todos los casos, el retiro frontal deberá medirse desde la alineación oficial hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o amplíe, excluyendo los cuerpos salientes.

2.3.5.7 *Retiro Lateral*

El retiro lateral se refiere al espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones principales de las divisorias laterales, relacionando visualmente el espacio frontal con el posterior. Este retiro puede ser unilateral o bilateral, dependiendo del factor de ocupación del suelo y las dimensiones de frente del lote, y variando según si se trata de medianeras, predios en esquina o predios fraccionados entre lote frontal y lote posterior. El retiro lateral se medirá desde la divisoria lateral del predio

hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione.

2.3.5.8 Retiro Posterior

El retiro posterior es el área privada del predio que separa las construcciones principales de la divisoria posterior. Estos retiros tendrán un área equivalente a un porcentaje de la superficie total del solar, según su profundidad en metros.

2.3.5.9 Altura de Edificación

La altura de edificación para cada tipología corresponde al número de pisos asignado a cada Polígono de Intervención Territorial. Se cuenta desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, y circulaciones verticales que unen edificaciones, así como cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

2.3.5.10 Edificabilidad

Según el artículo 25 de la LOOTUGS, “la edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- La edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
- La edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión del

suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.”

2.3.5.11 Edificabilidad Básica

Es la capacidad de aprovechamiento de construcción establecida en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial. Según la LOOTUGS en su artículo 26, “la edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico, excepto en los casos obligatorios definidos en esta Ley o normativa secundaria.”

2.3.6 Asignación de aprovechamientos en polígonos rurales

Dicho esto, los aprovechamientos se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 83: Aprovechamientos de polígonos rurales

Código	Tratamiento	ALTURA (PISOS)	LOTE MIN (m2)	FRENTE MIN (m)	COSMOS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				DENSIDAD (Viv/ha.)
							F	L	L	P	
PITR-PT-01	Conservación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PT-02	Conservación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PT-03	Conservación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PT-04	Conservación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

PITR-PT-05	Conservación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PT-06	Recuperación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PD-01-1	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	15000	75	100 m2	Aislada retiro	con	5	5	5	5	5 viv/ha
PITR-PD-01-2	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	10000	50	100 m2	Aislada retiro	con	5	5	5	5	5 viv/ha
PITR-PD-01-3	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	2000	28	100 m2	Aislada retiro	con	5	5	5	5	5 viv/ha
PITR-PD-02	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	500	14,2	51	Aislada retiro	con	5	3	3	3	20 viv/ha
PITR-PD-03	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	500	14,2	51	Aislada retiro	con	5	3	3	3	20 viv/ha
PITR-PD-04	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	1000	20	20	Aislada retiro	con	5	3	3	3	10 viv/ha
PITR-PD-05	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	1000	20	20	Aislada retiro	con	5	3	3	3	10 viv/ha
PITR-PD-06	Promoción Productiva	1 – 2 pisos	1000	20	20	Aislada retiro	con	5	3	3	3	10 viv/ha
PITR-AE-01	Mitigación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-EU-01	Desarrollo	1 – 2 pisos	500	14,2	51	Aislada retiro	con	5	3	3	3	20 viv/ha
PITR-EU-02	Desarrollo	1 – 2 pisos	750	17	53	Aislada retiro	con	5	3	3	3	13 viv/ha
PITR-EU-03	Desarrollo	1 – 2 pisos	750	17	53	Aislada retiro	con	5	3	3	3	13 viv/ha
PITR-EU-04	Desarrollo	1 – 2 pisos	750	17	53	Aislada retiro	con	5	3	3	3	13 viv/ha
PITR-EU-05	Desarrollo	1 – 2 pisos	750	17	53	Aislada retiro	con	5	3	3	3	13 viv/ha

PITR-EU-06	Desarrollo	1 – 2 pisos	750	17	53	Aislada retiro	con	5	3	3	3	13 viv/ha
PITR-EU-07	Desarrollo	1 – 2 pisos	500	14,2	51	Aislada retiro	con	5	3	3	3	20 viv/ha
PITR-EU-08	Desarrollo	1 – 2 pisos	500	14,2	51	Aislada retiro	con	5	3	3	3	20 viv/ha

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.3.7 Asignación de aprovechamientos en polígonos urbanos

Dicho esto, los aprovechamientos se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 84: Aprovechamientos para los PITS Urbanos

Código	Tratamiento	Altura	Lote Mín.	Frente Mín.	COS (%)	Tipo Impl.	F	L1	L2	P
PITU-GLC-01	Conservación	1-5 pisos	140	8	84	Continua sin retiro	0	0	0	3
PITU-GLC-02	Sostenimiento	1-5 pisos	200	9	64	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-GLC-03	Sostenimiento	1-4 pisos	220	9	66	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-GLC-04	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	400	13	60	Pareada con retiro	5	3	0	3
PITU-GLC-05	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	150	8	59	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-GLC-06	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	300	11	57	Pareada con retiro	5	3	0	3
PITU-GLC-07	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	260	10	69	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-GLC-08	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	750	17	25	Aislada con retiro	5	3	3	3

PITU-GLC-09	Desarrollo	1-3 pisos	500	14	51	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-GLC-10	Consolidación	1-3 pisos	300	11	57	Pareada con retiro	5	3	0	3
PITU-GLC-11	Consolidación	1-5 pisos	450	14	42	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-GLC-12	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	450	14	42	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-DC-01	Consolidación	1-3 pisos	500	15	45	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-DC-02	Consolidación	1-3 pisos	750	17	53	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-DC-03	Consolidación	1-3 pisos	200	9	64	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-JDN-01	Consolidación	1-3 pisos	1000	20	20	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-JDN-02	Consolidación	1-3 pisos	500	15	45	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-JDN-03	Consolidación	1-3 pisos	750	17	53	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-JDN-04	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-LCV-01	Consolidación	1-3 pisos	400	13	60	Continua con retiro	5	3	0	3
PITU-MM-01	Consolidación	1-3 pisos	1000	20	20	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-MM-02	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	750	17	53	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-MM-03	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-RCT-01	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	1000	20	20	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-RCT-02	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	1500	25	20	Aislada con retiro	5	3	3	3

PITU-RCT-03	Consolidación	1-3 pisos	750	17	53	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-RCT-04	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-SB-01	Consolidación	1-3 pisos	400	13	60	Continua con retiro	5	3	0	3
PITU-SJC-01	Consolidación	1-3 pisos	500	15	45	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-SJC-02	Consolidación	1-3 pisos	750	17	53	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-SJC-03	Mejoramiento Integral	1-3 pisos	200	9	64	Continua con retiro	5	0	0	3
PITU-ZDM-01	Consolidación	1-3 pisos	750	17	53	Aislada con retiro	5	3	3	3
PITU-ZDM-02	Consolidación	1-3 pisos	300	11	71	Continua con retiro	5	0	0	3

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.3.8 Asignación de aprovechamientos en ejes de aprovechamiento urbanístico

Los predios que den frente a los ejes en mención mantendrán las características propias de sus propios polígonos.

2.4 Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso.

Según lo establecido en la LOOTUGS, los estándares son parámetros o patrones de calidad y medida que deben observarse obligatoriamente en el planeamiento y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el espacio

público, equipamientos, vialidad, entre otros. Estos estándares tienen como objetivo establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y lo privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable. Estos estándares deben aplicarse en los Polígonos de Intervención Territorial, Planes Parciales y en las unidades de actuación urbanística del suelo urbano y de expansión urbana.

2.4.1 Estándares para equipamientos

Los estándares propuestos están diseñados para que la población cuente en el futuro con importantes dotaciones de equipamientos, espacios libres y áreas verdes, necesarios para una buena calidad de vida. Además, la implementación de estos estándares urbanísticos permite al GAD programar el suelo necesario para espacio público, equipamientos y vialidad, de acuerdo con la densidad esperada en un PIT, evitando así la subutilización o sobreutilización de servicios públicos.

A continuación, se presentan los estándares específicos según la categoría de equipamientos, tomando como referencia la cobertura a partir del radio de influencia, la norma que relaciona la superficie con la población, las dimensiones mínimas del lote que garanticen una adecuada funcionalidad de los equipamientos y la población base. Es importante mencionar que los estándares propuestos deben aplicarse al momento de dejar el suelo necesario para equipamiento y espacio público en los procesos de habilitación del suelo, y por supuesto, en la gestión del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esta normativa se observa en las siguientes tablas:

Tabla 85: Estándares urbanísticos – Indicadores para la dotación de equipamientos de servicios sociales

Uso	Tipología	Actividades	Radio de Influencia (m)	Norma (m ² /hab)	Lote Mínimo (m ²)	Población Base (hab)
Educación	Barrial	Unidades de educación básica.	800	1	10000	5000

	Zonal	Unidades educativas.	1000	1,5	20000	10000
		Unidades educativas del milenio.	2000	2	30000	10000
		Institutos de educación especial.	2000	1	10000	10000
		Institutos tecnológicos superiores.				
		Centros artesanales y ocupacionales.				
		Centros de enseñanza para profesionales.				
	Centro de nivelación académica.					
	Cantonal	(*) Universidades y escuelas politécnicas.	Cantonal	1	50000	50000
		(*) Extensión universitaria.				
	(*) Estos establecimientos educativos se encuentran regulados por el CEAAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior).					
Cultural	Barrial	Casas comunales	400	0,15	500	2000
	Zonal	Bibliotecas barriales				
		Bibliotecas y centros de documentación	2000	0,2	2000	10000

		Museos						
		Auditorios						
		Centros culturales						
	Cantonal	Casas de la cultura	Cantonal	0,25	5000	20000		
		Cinematecas - Hemerotecas						
		Centro de convenciones y artes						
Salud	Barrial	Puestos de salud	800	0,15	500	2000		
	Sectorial	Centro de salud tipo A	1000	0,2	1500	2000 - 10000		
		Centro de salud tipo B	1500	0,17	1500	10000 - 25000		
		Centro de salud tipo C	2000	0,15	1500	25000 - 50000		
	Zonal	Hospital básico	Normas determinadas por el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud. Se considerará como norma lo establecido en el Anuario de Estadísticas Hospitalarias – Camas 2011 – 2016. (2 camas/1000 hab)					
	Cantonal	Hospital general						
	Regional	Hospital del día						
		Centro de especialidades						
		Hospital de especialidades						
		Centros especializados						
	Hospital regional							
Bienestar Social (EB)	Barrial	Centros infantiles, guarderías	400 - 800	0,30 - 0,90	400 - 1000	500 - 1000		

		Centros de estimulación temprana					
	Zonal Cantonal	Centros de tratamiento de adicciones	2000	0,1	5000	20000	
		Albergues de asistencia social					
		Centros de atención a personas con discapacidad					
		Centro geriátrico					
Recreativo y Deporte	Barrial	Canchas de uso múltiple	500	1	1000	5000	
		Canchas sintéticas					
	Zonal	Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)	3000	1	10000	20000	
		Estadios (hasta 2500 personas)					
		Canchas de fútbol					
		Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados					
	Cantonal	Complejo deportivo	Cantonal	1	50000	50000	
	Centro de alto rendimiento						
	Jardín botánico, zoológicos						

		Estadios (más de 2500 personas)				
Religioso	Barrial	Centros de culto hasta 200 puestos			800	1000
		Capillas				
	Zonal	Iglesias hasta 500 puestos			5000	5000
		Templos				
	Cantonal	Catedral				
Centro de culto religioso más de 500 puestos				10000	50000	
Conventos y monasterios						

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 86: Estándares urbanísticos – Indicadores para la dotación de equipamientos de servicios públicos

Uso	Tipología	Actividades	Radio de Influencia (m)	Norma (m ² /hab)	Lote Mínimo (m ²)	Población Base (hab)
Seguridad	Zonal	Unidad de policía comunitaria (UPC)	400	0,1	100	1000
		Estación de bomberos	2000	0,1	2000 – 4500	5000
		Cuartel de policía	Zonal	0,5	10000	20000
		Centros de detención provisional				

	(*) Cantonal / Regional	Instalaciones militares Cuarteles militares Penitenciarías Cárceles Centros de rehabilitación social	Estos establecimientos para su emplazamiento serán objeto de estudios de macro y micro localización.			50000
(*) Las determinantes para la dotación de estos equipamientos estarán en función de estudios de detalle.						
Administración Pública	Sectorial	Administración parroquial	Parroquia I		500	Parroquia I
		Juntas de agua, regantes				
	Zonal	Direcciones distritales	Zonal		5000	Zonal
		Direcciones zonales	Distrital			Distrital
Cantonal	Administración de nivel cantonal	Cantonal Regional		10000	Cantonal Regional	
Regional	Sedes principales de entidades públicas					
		Centros administrativos nacionales				
Servicios Funerarios	Barrial	Cementerio parroquial	2000	1	5000	5000
	Sectorial					
	Sectorial	Cementerio zonal/cantonal con salas de velaciones, fosas, nichos,	3000	1	20000	20000

		criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adosados al cementerio				
	Cantonal	Camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adosados al cementerio	Cantonal	1	50000	50000
Transporte	Barrial	Estación de taxis convencionales, paradas de buses urbanos e interparroquiales	Barrial	0,1	100-500	1000
	Zonal	Terminales locales: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parque turístico	2000	0,03	300	10000
		Terminales de transferencia de transporte público	3000	0,5	10000	20000
		Transporte terrestre turístico				
		Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada				
	(*) Cantonal	Aeropuertos civiles y militares	Cantonal - Regional	1	50000	50000
		Terminal terrestre				

		Estaciones de ferrocarril de pasajeros				
	(*) Las determinantes para la dotación de estos equipamientos estará en función de estudios de detalle.					
Infraestructura (EI)	Barrial	Baterías sanitarias	500	0,2	200	1000
	Zonal	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua	Determinantes de localización y dimensionamiento en función de estudios de detalle y las entidades prestadoras del servicio. Para el caso de Gualaceo EMAPAS-G EP.		50000	5000
		Planta de tratamiento de agua potable				2000
		Planta de tratamiento de aguas residuales				
		Escombrera				
	Cantonal	Central hidroeléctrica	Determinantes de localización y dimensionamiento en función de estudios de detalle y las entidades prestadoras del servicio.		200000	50000
		Subestaciones eléctricas				
		Represa				
		Relleno sanitario, botadero	Determinantes de localización y dimensionamiento en función de estudios de detalle y las entidades prestadoras del servicio. Para el			
		Lagunas de oxidación				

		caso de Gualaceo EMAPAS-G EP.				
Servicios de Aprovisionamiento (EA)	Barrial	Mercado parroquial, ferias de comercialización	500	0,3	2000	3000
		Plataforma de comercialización				
	Zonal	Mercado minorista	1000 - 2000	0,25	5000	10000
	Cantonal	Mercado mayorista	(*) Las determinantes para la dotación y localización de estos equipamientos estarán en función de estudios de detalle.			
Feria de ganado, comercialización de animales						
Camal municipal						

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 87: Estándares urbanísticos – Indicadores para la dotación de espacios libres y áreas verdes.

Uso	Tipología	Actividades	Radio de Influencia (m)	Norma (m ² /hab)	Lote Mínimo (m ²)	Población Base (hab)
Áreas verdes (AV)	Barrial	Parques infantiles	800	3,5	1000	1000
		Parque barrial				
	Zonal	Parque zonal, barrial, plaza central, plaza cívica, parque lineal	1000	5	5000	10000
Cantonal	Parque urbano, Mirador, Parque lineal	3000	5	20000	50000	

		Parque temático				
--	--	-----------------	--	--	--	--

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.4.2 Estándares para cesión de suelo

En toda subdivisión de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, destinada por la planificación vigente a recibir usos urbanos, las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se establecen de acuerdo con el tratamiento, dado que su asignación a cada PIT se realiza según la capacidad de carga actual del territorio. Se definirá una proporción mayor de cesión para aquellos territorios en suelo no consolidado y rural de expansión urbana, ya que requieren de suelo e inversiones mayores para satisfacer las necesidades de la población. La cesión obligatoria por tratamiento será la siguiente y se calculará sobre el área útil urbanizable:

- Sostenimiento: 15%
- Renovación: 20%
- Consolidación: 20%
- Mejoramiento integral: 15%
- Desarrollo: 25%

Las cesiones obligatorias de suelo en los procesos de habilitación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Si el área útil a fraccionar es menor a 3.000 m², la cesión obligatoria se realizará únicamente mediante compensación en dinero.
2. Si el área útil a fraccionar es mayor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable.

3. Si sobre el predio a fraccionar existe una afectación destinada a área verde y esta no supera el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos por la ley.

Están exceptuados del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. Las tierras rurales fraccionadas con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos, se deberá justificar con los documentos legales pertinentes los fines indicados.
2. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio resultante de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se haya cumplido con la cesión obligatoria de suelo.

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

1. Deben ser de uso público y ubicarse de manera que permitan el libre acceso y a distancias adecuadas a pie desde los predios resultantes del fraccionamiento.
2. Deben situarse con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre que no sean vías de retorno, para garantizar la accesibilidad.
3. Deben integrarse con el trazado urbano existente, garantizando su uso y disfrute por toda la comunidad.
4. No se pueden incluir en estas áreas de cesión las franjas de protección de ríos, quebradas y otros elementos naturales del dominio hídrico público. Las obras de mitigación, de ser necesarias, deberán incluirse dentro de las obras de urbanización correspondientes.

5. Cuando existan fraccionamientos colindantes, las áreas de cesión deben conformar un solo cuerpo de mayor dimensión para incrementar su aprovechamiento y optimizar su uso.
6. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo deben mantener la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión, conforme a los literales anteriores. La Dirección de Planificación será responsable de verificar esta condición y podrá solicitar informes pertinentes a otras dependencias.
7. El diseño de las vías deberá realizarse observando las dimensiones y características especificadas en el Título V. Normas de arquitectura y urbanismo de esta Ordenanza y respetando las afectaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. Para el adecuado mantenimiento de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Gualaceo podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no generará ni reconocerá derechos de privados sobre estos bienes, los cuales siempre serán de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la ley.

Se constituirá un fondo con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta normativa, con recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás herramientas de gestión de suelo. Estos recursos se destinarán a la adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y, de ser necesario, suelo o vivienda de interés social.

2.5 Identificación de suelo factible para equipamientos, infraestructura y espacios públicos

La identificación de suelo factible para equipamientos, infraestructura y espacios públicos es un proceso clave dentro de la planificación territorial, orientado a garantizar el desarrollo urbano sostenible y equitativo. De acuerdo con los artículos 66 y 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el "anuncio del proyecto" y las "afectaciones" son herramientas esenciales que permiten a los gobiernos autónomos descentralizados prever y controlar el uso del suelo destinado a obras públicas y de interés social.

El artículo 66 establece el anuncio del proyecto como el mecanismo para fijar el avalúo de los inmuebles dentro de las áreas de influencia de obras públicas, protegiendo así a los gobiernos locales de sobreprecios en expropiaciones. Este anuncio, de carácter obligatorio, debe ser notificado y registrado en los catastros correspondientes, garantizando la transparencia y previsión en la ejecución de obras.

Por su parte, el artículo 67 define las afectaciones como limitaciones impuestas sobre la autorización de uso y ocupación del suelo, urbanización y construcción. Estas afectaciones, determinadas en los planes de uso y gestión del suelo, aseguran que las áreas designadas para obras públicas e iniciativas de interés social mantengan su propósito, siendo inscritas formalmente en los registros de la propiedad.

De este modo, la identificación y reserva de suelo para equipamientos y espacios públicos no solo responde a necesidades actuales de infraestructura, sino que también incorpora herramientas legales que regulan su valoración y ocupación futura, previniendo la especulación y garantizando un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

Tanto el "anuncio del proyecto" como las "afectaciones" tienen plazos y limitaciones temporales establecidos en los artículos 66 y 67 de la LOOTUGS.

Plazos del anuncio del proyecto (Artículo 66): Una vez realizado el anuncio del proyecto, este debe ser notificado e inscrito en los catastros y registros de la propiedad. La ley establece que el plazo máximo para ejecutar el proyecto desde la notificación es de dos años. Si el proyecto no se ejecuta dentro de este período, el anuncio pierde su vigencia, lo que significa que las limitaciones y efectos sobre la valorización del suelo afectado se extinguen automáticamente. Si dentro de ese periodo no se inicia la ejecución del proyecto, el gobierno autónomo descentralizado debe levantar la afectación, permitiendo que el suelo pueda destinarse a otros usos. De lo contrario, la afectación seguirá vigente solo si se ejecuta el proyecto o se renueva la afectación con justificación técnica.

Ambos mecanismos buscan garantizar que el suelo reservado se utilice de manera eficiente para proyectos de interés público, pero también protegen los derechos de los propietarios afectados, evitando la especulación o inmovilización prolongada del suelo sin justificación.

En este contexto, se concluye que, aunque en el PUGS anterior de 2021 se establecieron reservas de suelo para equipamientos, infraestructura y espacios públicos, la falta de seguimiento del proceso, así como la no ejecución ni construcción de los equipamientos dentro de los plazos legales, invalida las afectaciones previamente impuestas. De acuerdo con los artículos 66 y 67 de la LOOTUGS, al no haberse materializado los proyectos dentro de los plazos establecidos para las afectaciones, dichas reservas de suelo ya no tienen validez.

En lugar de mantener las afectaciones directas sobre los predios, se tomará en cuenta la nueva zonificación como una herramienta para planificar el desarrollo y responder a las necesidades actuales, dada la persistencia de déficit en ciertos equipamientos. Esto implica que las áreas previamente reservadas aún pueden ser consideradas para futuros equipamientos, pero

ya no bajo las restricciones originales, sino dentro de un marco de zonificación más flexible y ajustado a las realidades actuales de planificación territorial.

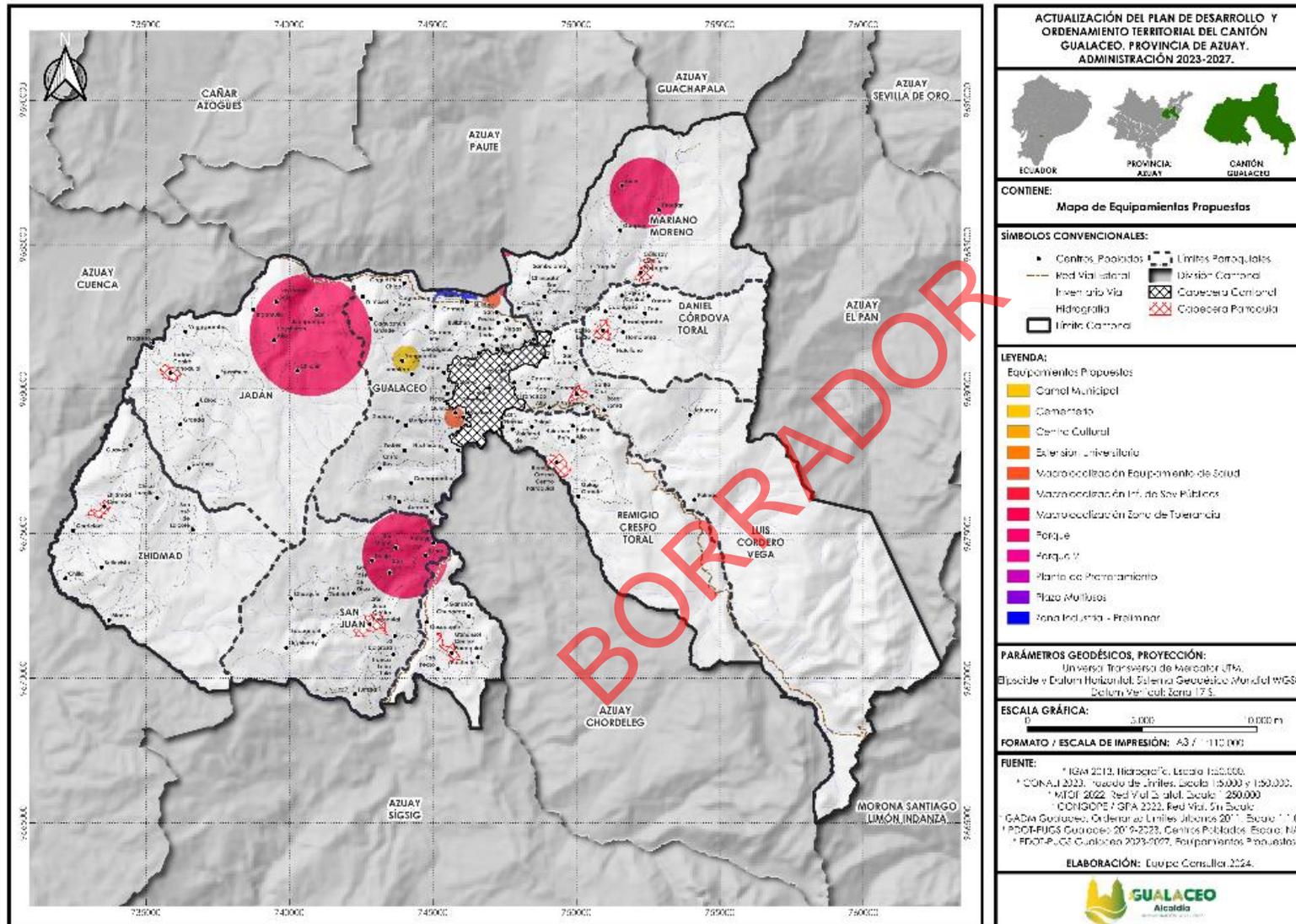
En este sentido se han determinado necesarias las siguientes reservas de suelo:

Tabla 88: Macro localización de reservas de suelo

Tipo de Equipamiento / infraestructura	Nombre	Área (m2)
Sociales/ Servicios	Propuesta Hospital	19930,91
	Hospital 2	115981,76
	Extensión Universitaria	4643,21
	Camal municipal	684668,29
	Centro Cultural	507,95
	Centro Cultural	5286,13
	Ampliación Cementerio	3143,30
	Tratamiento 1	32212,97
	Tratamiento 3	29355,53
	Planta de Pretratamiento	5880,20
Áreas Verdes y Espacios Públicos	Parque	15576,34
	Parque 2	9714,60
	Plaza Multiusos	4177,83
Zona especial para desarrollo industrial	Zona Industrial	231565,03
Zona especial de tolerancia	Zona de Tolerancia	33,48

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 81: Identificación de zonas para equipamientos



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.6 Sistema vial, tránsito y transporte

2.6.1 Jerarquización del Sistema Vial

Toda urbanización debe incluir un sistema vial de uso público que se integre con el trazado de las vías existentes tanto dentro del terreno como en sus alrededores, así como con la planificación vial del cantón.

2.6.1.1 Sistema Vial Urbano

Se refiere a la red vial ubicada dentro de las áreas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y se clasifica en:

Tabla 89: estándares para las vías

Tipo de Vía	Descripción	Características
Vías Expresas	Establecen la relación entre el sistema interurbano y el sistema vial urbano, sirven principalmente para el tránsito de paso.	Bordean el perímetro delimitado como urbano.
Red vial arterial principal	Enlazan las vías expresas con la red vial arterial secundaria y las vías colectoras, permitiendo la articulación directa entre generadores de tráfico principales.	Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.
Red vial arterial secundaria	Sirven de enlace entre la arteria principal con el resto de las vías de la ciudad, el tráfico se realiza a velocidades que no superen los 50 km/h.	Velocidad máxima: 50 km/h. Sirven para la conectividad con el centro de la ciudad y los sectores o barrios periféricos.
Vías Colectoras	Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, distribuyen el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas.	Permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. Vehículos menores.
Vías Locales	Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías	Prioridad a la circulación peatonal. Velocidad máxima:

	colectoras, ubicadas generalmente en zonas residenciales.	30 km/h. Tramos de restricción no mayores a 500 metros.
Vías Peatonales	De uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos de residentes a velocidades bajas.	Utilizan mecanismos de control o filtros para garantizar su cumplimiento. Ancho mínimo para circulación vehicular: 3.00 m.
Ciclo vías	Destinadas al tránsito de bicicletas, conectan áreas residenciales con paradas o estaciones de transporte público, equipamientos y espacios públicos.	Ciclo vías en un sentido: ancho mínimo 1,20 m (recomendable 1,50 m). Doble sentido: ancho mínimo 2,20 m (recomendable 2,50 m).
Escalinatas	Permiten salvar la diferencia de nivel entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando sistemas de gradas o escalinatas.	Ancho mínimo: 2,40 m. Máximo de escaleras continuas: 16 contrahuellas. Descansos no menores a 1,20 m.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.7 Los instrumentos de planificación complementarios

2.7.1 Planes complementarios

Los planes urbanísticos complementarios (PC) serán herramientas de planificación diseñadas para detallar, completar y desarrollar de manera específica las disposiciones del plan de uso y gestión del suelo. Estos planes incluyen los planes maestros sectoriales, los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Están subordinados al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no alterarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.

La elaboración de los PC estará a cargo de la Dirección de Planificación y deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal. Para

su aprobación, se debe preparar un expediente completo que contenga al menos: el documento final de la propuesta del Plan Complementario, la memoria técnica, bases de datos, mapas, planos y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC, así como una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Un Plan Especial tiene como propósito desarrollar determinaciones específicas que permitan proteger áreas singulares, tanto naturales como construidas. Se refiere a intervenciones de renovación en suelos consolidados que faciliten la integración del modelo de desarrollo propuesto, considerando las particularidades que, por sus características especiales, requieren un tratamiento diferenciado.

En el cantón de Gualaceo se ha delimitado un Polígono de Intervención Territorial (PIT) identificado como PITU-GLC-01, en el cual será necesario desarrollar un Plan Especial para gestionar adecuadamente los bienes patrimoniales existentes.

2.7.2 Planes maestros sectoriales

Los planes maestros sectoriales son herramientas complementarias al plan de uso y gestión del suelo. Su objetivo es detallar, desarrollar e implementar las políticas, programas y proyectos públicos sectoriales en el territorio cantonal. Estos planes estarán alineados con los planes sectoriales del Ejecutivo que afectan al territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Los contenidos mínimos serán los siguientes:

Tabla 90: Contenidos mínimos plan Maestro

Contenido	Descripción
Diagnóstico de las condiciones actuales del sector	Delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial (transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos

	sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales).
Articulación y concordancia con los planes superiores	Concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
Determinación de las especificaciones técnicas	Definición de las especificaciones técnicas específicas del plan.
Conclusiones y Anexos	Incluyen delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Para el caso de Gualaceo y en base al análisis realizado se propone la realización de un Plan Sectorial de consolidación urbanística en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) denominado PITU-GLC-11 de la cabecera cantonal, ya que se ha determinado esta zona como el sector a consolidarse en altura.

2.7.3 Planes parciales

Los planes parciales son herramientas de planificación que tienen como objetivo la regulación urbanística y la gestión detallada del suelo para las áreas de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Deben determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contener:

Tabla 91: Contenidos mínimos plan Maestro

Contenido	Descripción
-----------	-------------

Diagnóstico de las condiciones actuales	Delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato.
Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana	Conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como del Ministerio del Ambiente.
Identificación y determinación de mecanismos de regularización	Regularización de asentamientos precarios o informales.
Delimitación de las unidades de actuación urbana	Conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
Articulación y concordancia con los planes superiores	Concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio	Definición de los mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.
Mecanismos de gestión del suelo	Definición de los mecanismos de gestión del suelo.
Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada	Participación ciudadana y coordinación entre sectores público y privado.
Conclusiones y Anexos	Incluyen todos los resultados y anexos relacionados con el plan.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Estos planes complementan el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, considerando lo establecido en la Resolución 005-CTUGS-2020 emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Son de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contienen la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias. También son obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes para mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, modificación de usos de suelo y autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. También podrán formularse planes parciales

urbanísticos o planes de ordenamiento urbanístico en las 8 cabeceras urbano parroquiales del cantón y el Plan parcial de la zona de Bullcay.

Los Planes Parciales, propuestos y definidos por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento, son instrumentos de planificación territorial intermedia. Se sitúan entre la escala macro de la ciudad (PDOT, PUGS) y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.), y diseñan la configuración de espacios públicos y privados para aplicar los instrumentos de gestión territorial establecidos por la ley.

La LOOTUGS establece que los planes parciales son documentos normativos con regulación urbanística específica, adaptados a las realidades del territorio y complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo. Estos planes se desarrollan para establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales previamente definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incluyen definiciones normativas, la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de normas urbanísticas específicas y mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dichas normas.

Los Planes Parciales buscan implementar un desarrollo equilibrado del suelo, contemplando las dimensiones financieras, sociales, urbanísticas y jurídicas, para mejorar su aprovechamiento y las condiciones de habitabilidad, así como el sistema público y colectivo de la ciudad. Las directrices y parámetros para la formulación de un plan parcial, incluyendo delimitación, condiciones técnicas y normas urbanísticas, deben alinearse con el PUGS y cubrir, como mínimo, los siguientes contenidos:

Tabla 92: Contenidos mínimos adicionales Plan Parcial

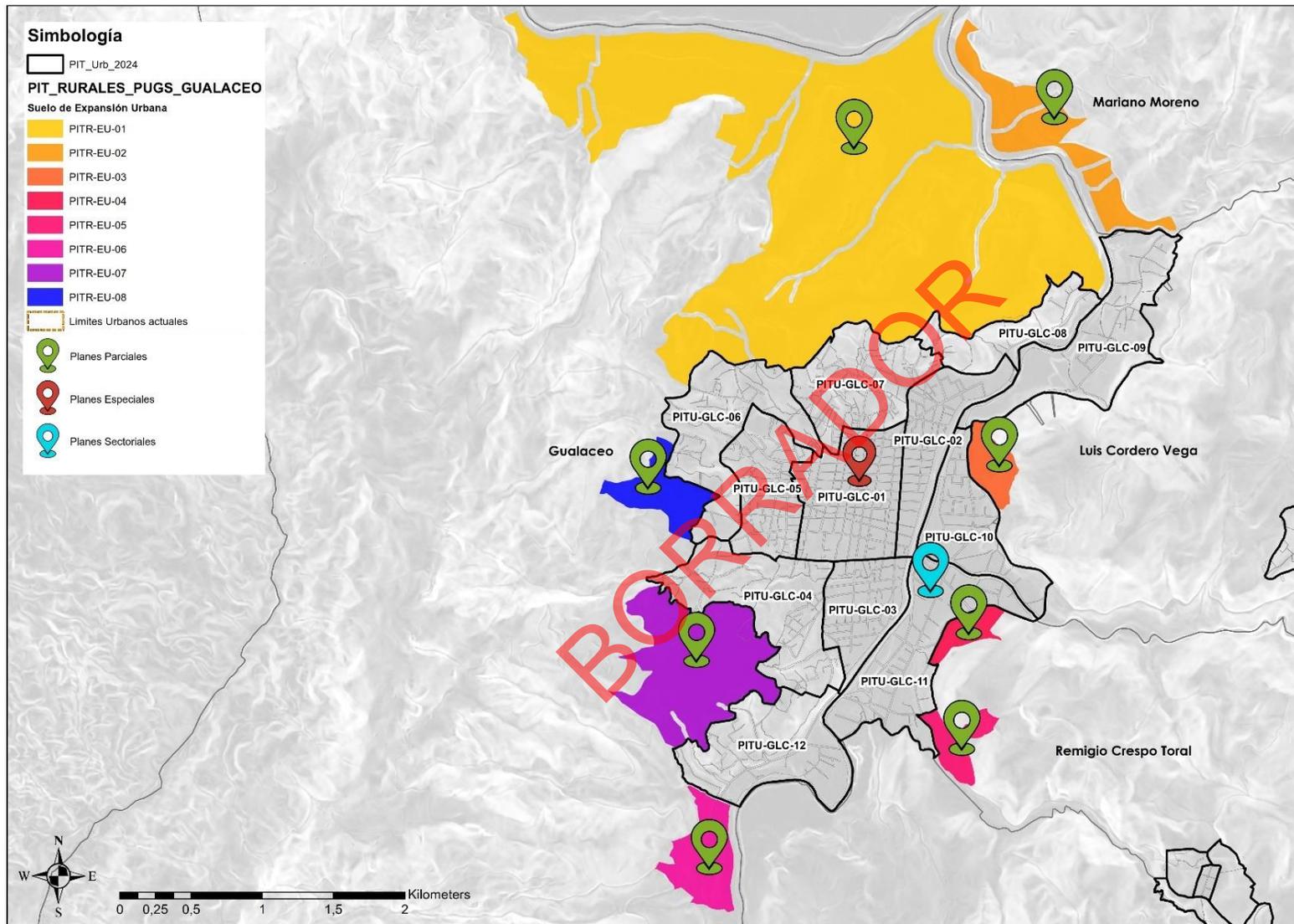
Contenido	Descripción
-----------	-------------

Normas para la delimitación y reparto equitativo	Definir con precisión los criterios para la delimitación del plan parcial y el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
Normas para sistemas de espacio público y vialidad	Definir características para áreas destinadas a sistemas de espacio público, equipamientos, sistema vial y redes de servicios públicos.
Normas para áreas de protección ambiental	Establecer normas para áreas de protección ambiental, ecológica o de riesgos.
Normas de uso y ocupación del suelo	Definir normas generales de uso y ocupación del suelo que respondan al modelo de ciudad, especialmente para áreas de crecimiento en nuevos desarrollos.
Normas específicas de gestión y financiamiento	Establecer normas urbanísticas específicas para la gestión y financiamiento de los planes parciales.
Normas de participación ciudadana	Establecer normas generales para la participación ciudadana que fomenten la concertación entre intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.
Normas de protección a moradores y actividades	Definir la política pública para proteger a los moradores y actividades económicas y productivas, garantizando que los derechos de la comunidad sean beneficiados por las intervenciones urbanísticas en Gualaceo.
Normas de procedimiento	Definir los pasos a seguir para realizar un plan parcial ante el GAD Municipal, incluyendo tiempos y documentos a entregarse, en coherencia con la capacidad instalada y proyectada de los sistemas de abastecimiento de servicios públicos.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

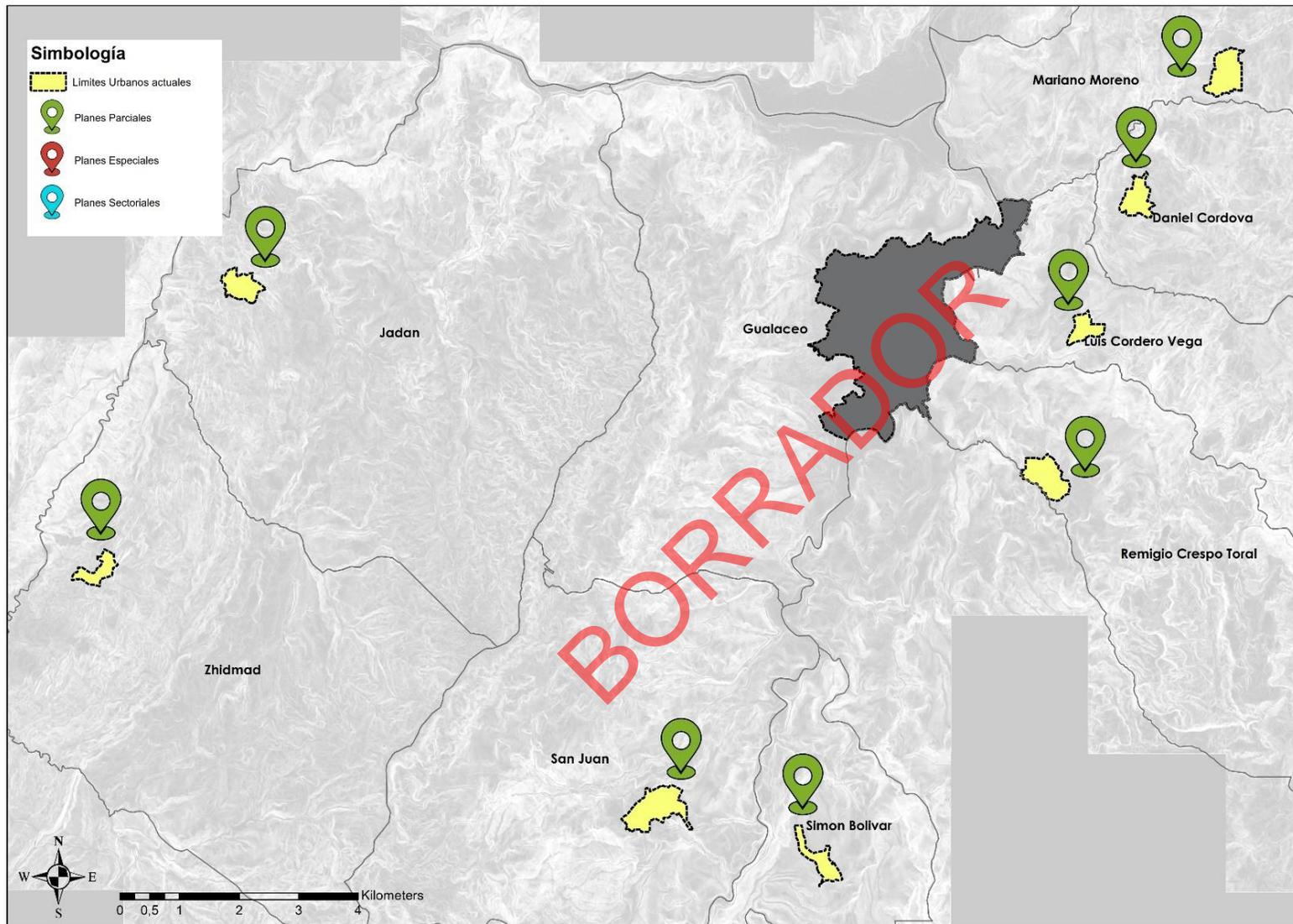
A continuación, se presentan los planes complementarios que deben ser ejecutados por el GAD Municipal de Gualaceo como complemento al Plan de Uso y Gestión del Suelo para las zonas de expansión urbana son los siguientes:

Mapa N° 82: Planes Complementarios Cabecera Cantonal y Zona de expansión urbana



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 83: Planes Complementarios Cabeceras Parroquiales



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.8 Determinantes urbanísticas especiales y afecciones.

2.8.1 Zona de tolerancia

Según el Acuerdo Ministerial 0887 del Ministerio del Interior del 9 de febrero de 2018, se definen los Centros de Tolerancia como establecimientos de entretenimiento para mayores de 18 años relacionados con actividades de carácter sexual. Por lo tanto, los establecimientos que realicen estas actividades adoptarán esta definición para los procesos de regulación y planificación urbanística.

Actualmente, la ciudad de Gualaceo no cuenta con una zona específica para el desarrollo de estas actividades. Para la localización de la Zona de Tolerancia, es necesario abordar este tema desde diversas perspectivas, como las problemáticas sociales, económicas y de seguridad ciudadana, directamente vinculadas a este uso de suelo. En este contexto, el PUGS establece varios criterios técnicos que deben considerarse al analizar las alternativas de macro localización:

Tabla 93: Criterios para la Localización de Centros de Tolerancia

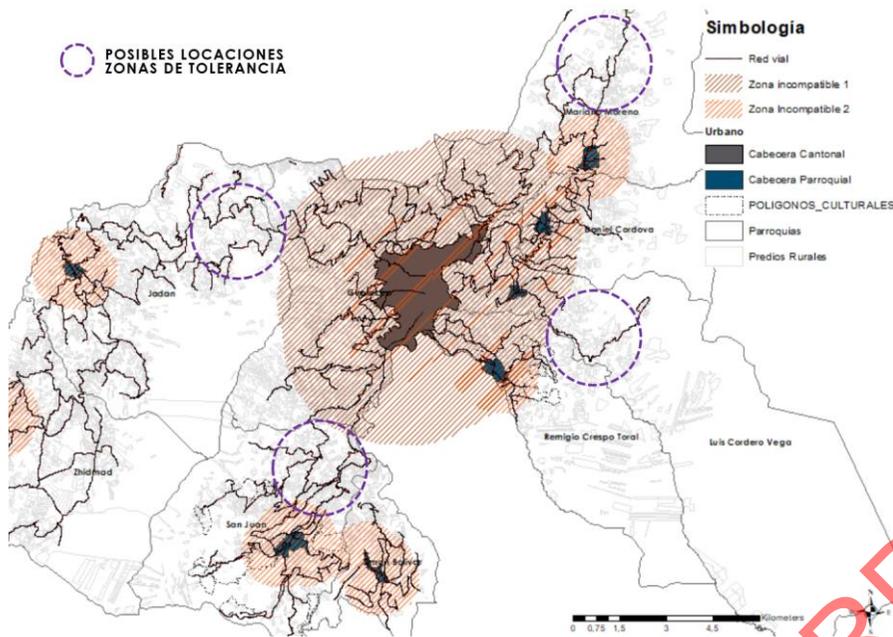
Criterio	Descripción
Compatibilidad de uso de suelo	Un Centro de Tolerancia podría generar externalidades negativas, pero puede ser compatible con otros usos en un entorno armónico.
Ubicación respecto al límite urbano	Se ubicará a 2 kilómetros del límite establecido como urbano.
Distancia de cabeceras parroquiales y centros poblados	Debe estar a mínimo 1 km de distancia de los límites de cabeceras parroquiales y centros poblados en desarrollo.
Accesibilidad	Debe garantizar fácil accesibilidad, con conexión a la red vial principal y secundaria.

Distancia de centros educativos y de salud	Debe estar alejada al menos 2 km de centros educativos y de salud.
Tamaño mínimo del polígono	El polígono delimitado será mínimo de 1 ha.
Limitaciones topográficas	No se ubicará en zonas con pendientes superiores al 30%.
Anillo de amortiguamiento	Se debe prever un anillo de amortiguamiento de mínimo 50 metros, que puede ser una faja de vegetación propuesta o existente.
Horario de funcionamiento	El horario de funcionamiento será conforme lo establezca el Ministerio del Interior.

Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Estos criterios ayudan a asegurar que la localización de los Centros de Tolerancia se realice de manera que minimice las externalidades negativas y garantice la seguridad y accesibilidad adecuadas. Dicho esto y en base al análisis previamente mencionado se sugieren las siguientes macro localizaciones:

Mapa N° 84: Macro localización para zonas de tolerancia



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.8.2 Criterios de Macro-Micro para localización de suelos industriales

La ubicación de las industrias en el territorio no solo depende de la capacidad técnica y la aptitud del suelo para recibir estas actividades, sino también de criterios de rentabilidad económica, que permiten reducir los costos de producción. Los factores clave que influyen en la localización de áreas industriales son los siguientes:

2.8.2.1 Factores Físicos:

Proximidad a las materias primas: Esto reduce los costos de transporte, por lo que es importante que en Gualaceo estos suelos no estén alejados de las áreas urbanas y estén cerca de las vías de acceso para recibir materias primas de distintas partes del país.

Proximidad a las fuentes de energía: Gualaceo está abastecida por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur. Otras fuentes de energía, como los combustibles, también están disponibles en la ciudad, haciendo relevante la distancia entre los suelos industriales y los centros de distribución o las vías de transporte.

Topografía: Se prefieren terrenos con pendientes menores al 20%, que no requieran movimientos de tierra significativos que incrementen el valor final del suelo. Sin embargo, dado el relieve del territorio, es necesario considerar áreas con pendientes mayores, especialmente en suelos con alteraciones morfológicas como las minas.

Conservación del medio ambiente: Es crucial conservar las áreas ABVP, y ecosistemas frágiles en peligro, en cumplimiento de la Constitución y las leyes vigentes, contribuyendo a los objetivos de la Nueva Agenda Urbana.

2.8.2.2 Factores Humanos:

Mano de obra: Es vital contar con una fuerza laboral que tenga la calificación adecuada para la industria correspondiente. Las políticas nacionales sobre régimen laboral y oportunidades pueden ofrecer ventajas al sector industrial.

Mercados próximos: La cercanía a los mercados reduce los costos de transporte de productos terminados, por lo que muchas industrias, especialmente las de bienes de consumo, optan por ubicarse cerca de sus principales mercados o de vías que faciliten el transporte rápido y seguro de sus productos.

Capital: Las grandes inversiones necesarias para algunas industrias hacen que estas se ubiquen cerca de posibles inversionistas.

Transporte: La facilidad de acceso a materias primas y la movilización de mercancías, gracias a redes de transporte bien estructuradas y rápidas, favorece la instalación de industrias.

Aglomeración: Para lograr economías de escala, las empresas de sectores afines tienden a concentrarse en las mismas áreas, lo que permite ahorrar en costos de transporte y amortizar gastos de instalación.

Factores Políticos: Es esencial que el Estado y los gobiernos locales desarrollen políticas y legislación flexible que apoyen el desarrollo productivo y la generación de empleo.

2.8.2.3 Análisis de Macrolocalización:

Con base en los criterios teóricos expuestos, se deberán observar las siguientes condiciones de macrolocalización para los suelos con potencial industrial en el cantón Gualaceo:

Restricción de Localización: Los suelos industriales deberán ubicarse en los PITS rurales con subclasificación de suelo rural de producción.

Exclusión de Áreas de Recarga Hídrica: No podrán ubicarse en áreas de recarga hídrica establecidas en el PUGS, y demás entidades pertinentes.

Evitar Coincidencia con Concesiones Mineras: No deben coincidir con zonas de concesiones mineras en fase de explotación.

Pendientes Adecuadas: Deberán localizarse en terrenos con pendientes entre 0% y 50% que garanticen una accesibilidad adecuada.

Baja Susceptibilidad a Riesgos: Deberán situarse en áreas calificadas con baja o media susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa.

Baja Densidad Poblacional: Deberán emplazarse en áreas con densidades poblacionales inferiores a 10 viviendas por hectárea.

Acceso a Agua Potable: Las áreas con potencial industrial deberán estar dentro de zonas con cobertura de sistemas de agua potable o contar con la posibilidad de obtener una autorización para el aprovechamiento de una fuente de agua.

Accesibilidad Vial: Deberán localizarse en áreas con accesibilidad a vías de primer orden, o con potencial de conectividad a estas, que no dependan del sector público para su implementación, permitiendo una buena conexión con zonas de comercialización, áreas residenciales, entradas de materia prima y salida de productos.

2.9 Gestión del suelo

2.9.1 Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

El reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados se realiza en función de las cargas asumidas. Este proceso se lleva a cabo mediante la unidad de actuación urbanística.

2.9.1.1 Unidades de actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística son áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle. Estas áreas están compuestas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación. El objetivo es promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinan la modalidad y condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de sistemas públicos de soporte, como vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes. También implementan el reparto equitativo de cargas y beneficios a través de la gestión asociada de los propietarios mediante procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes. Además, permiten la participación social en los beneficios de la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad de los inmuebles y establecerán su programación temporal según la Ley.

Las unidades de actuación urbanística pueden ser planteadas en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- **Suelo urbano consolidado:** Tratamiento de renovación o desarrollo.
- **Suelo urbano no consolidado:** Tratamiento de consolidación, renovación o desarrollo.
- **Suelo rural de expansión urbana:** Dentro del PUGS o de un plan parcial que transforme este suelo rural a urbano.

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística requiere un acto legislativo local (plan parcial o PUGS) que delimite las áreas, establezca la red vial, distribuya espacios verdes y comunales, desarrolle la norma urbanística del sector y contemple las condiciones para el reparto de cargas y beneficios. Si se aprueba, se emitirá un acto administrativo de la máxima autoridad para la habilitación de suelo (licencia de urbanización), contemplando la transferencia de áreas de cesión, vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social.

La unidad de actuación urbanística implica una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y el beneficio para los propietarios, así como la

determinación de sus obligaciones (áreas de cesión para viales, áreas verdes, etc.). Se deben calcular los beneficios y costos de urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias, como el reajuste de suelo y la concesión onerosa de derechos.

Los propietarios del suelo o el municipio deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística e identificar los instrumentos de gestión del suelo a aplicarse en la unidad de actuación. Estas unidades deben observar las condiciones y funciones en el modelo territorial y la clasificación del suelo. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada; en el último caso, se necesita al menos el acuerdo del 51% de la superficie del ámbito.

Para el caso del cantón Gualaceo se propone la aplicación de las unidades de actuación urbanística a todos los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal a excepción del PITU-GLC-01. De igual manera se propone para todos para todas las cabeceras urbana-parroquiales.

2.9.2 Intervención en la morfología urbana y la estructura predial

Este concepto permite intervenir en la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios, con el objetivo de establecer una nueva configuración física y predial. Esto asegura el desarrollo y financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Los instrumentos utilizados incluyen el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

2.9.2.1 Reajuste de Terrenos

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios para reestructurarlos y subdividirlos en una nueva configuración parcelaria, ya sea por iniciativa pública o privada, siguiendo lo determinado por un plan parcial y las unidades de actuación urbanística. Esto busca generar un reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la intervención y

establecer una nueva estructura urbana. Los propietarios, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico.

El reajuste de suelo puede realizarse en todo el suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana previa planificación parcial. No se permite en suelos de protección. En suelo rural, se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo similar al reajuste de terrenos, como la reestructuración parcelaria descrita en los artículos 470 y 474 del COOTAD.

El proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación urbana definida en un plan parcial o en el PUGS. Primero, se procede con la escrituración de unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste. Luego, se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal que proceda con la subdivisión administrativa, conteniendo las determinaciones del reparto de cargas y beneficios, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Esto incluirá las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal.

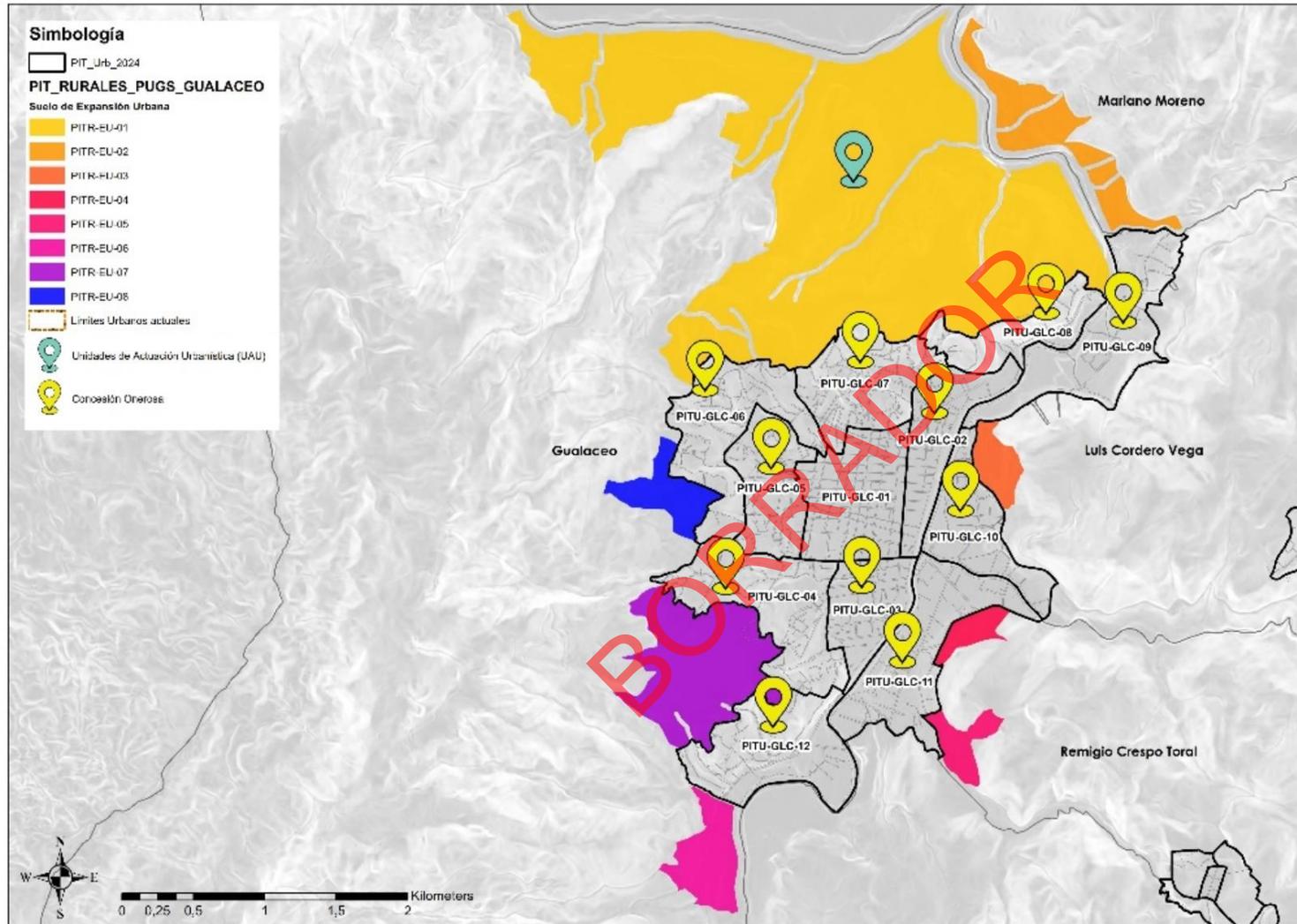
Integración Inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área para reordenar el suelo conforme al planeamiento urbanístico, ya sea por iniciativa pública o privada. Puede realizarse mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de cargas y beneficios. Si se hace sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. El GAD Municipal o metropolitano puede usar incentivos tributarios y urbanísticos para fomentar este mecanismo.

La integración parcelaria se puede realizar en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística, según la LOOTUGS o sin una unidad de actuación según el COOTAD. Si es parte de una unidad de actuación urbanística, debe haber sido aprobada y delimitada

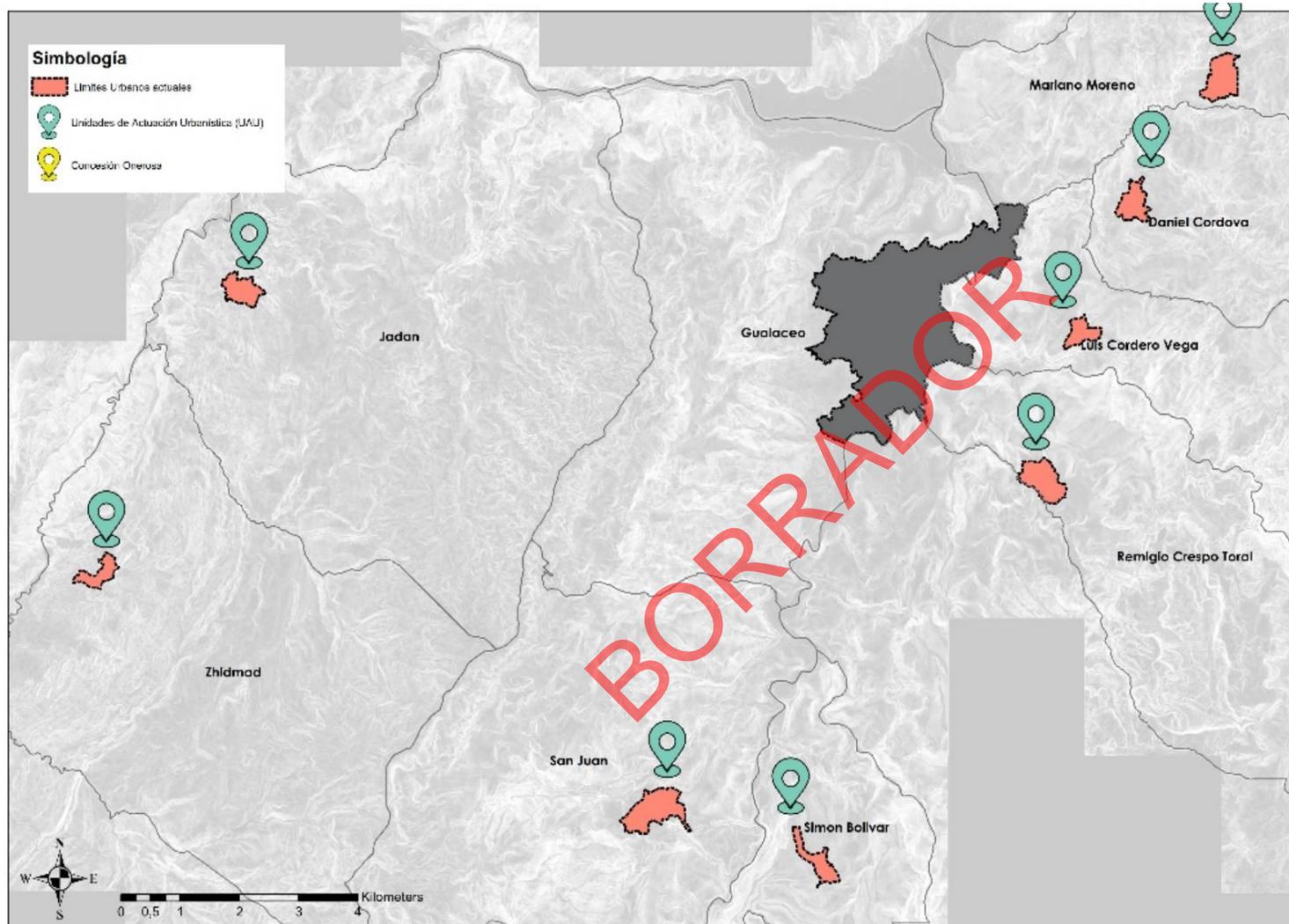
previamente. El trámite se realiza según el artículo 483 del COOTAD, inscribiendo en el catastro la escritura de unificación.

Mapa N° 85: Instrumentos de gestión Cabecera Cantonal y Expansión Urbana



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

Mapa N° 86: Instrumentos de gestión Cabecera Cantonal y Expansión Urbana



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

2.9.2.2 *Fraccionamiento, partición o subdivisión*

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos que permiten dividir un predio en varios, por iniciativa pública o privada, mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Si se hace sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Estos procesos son permitidos en suelo urbano y rural, exceptuando suelo rural de protección y los suelos de comunidades y comunas que no pueden subdividirse según la CONSTITUCIÓN, COOTAD, LOOTUGS y LEY DE TIERRAS Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

Estos procesos deben estar representados en un proyecto técnico que describa claramente las áreas de cesión o pago, como vías y áreas verdes, justificando la propiedad del predio y asegurando que esté libre de gravámenes. El proyecto debe cumplir con los requisitos del PUGS o el plan parcial correspondiente, especialmente respecto a la dimensión mínima de la unidad a subdividir. La Dirección de Planificación aprobará la subdivisión, y si la superficie a fraccionar excede los 3000 m², la aprobación será realizada por el Concejo Cantonal. Las particularidades sobre las consideraciones de esta subdivisión estarán establecidos en la ordenanza que sanciona el PUGS y la normativa de arquitectura correspondiente.

2.9.2.3 *Cooperación entre partícipes*

Permite repartir las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística sin necesidad de una nueva configuración predial. Los propietarios, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes. Se permite en suelo urbano y rural, exceptuando suelo rural de conservación y protección y terrenos de comunas y comunidades ancestrales.

En cada proceso de subdivisión, se deben diseñar las vías y ubicar las áreas verdes según lo definido en los planes o según lo determine el Municipio. El procedimiento específico regula la subdivisión o fraccionamiento.

2.9.3 Regular el mercado del suelo

2.9.3.1 *Derecho de adquisición preferente*

El derecho de adquisición preferente es una facultad que permite a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales o metropolitanos adquirir predios identificados a través del planeamiento urbanístico para consolidar sistemas públicos de soporte y construir viviendas de interés social. Si un inmueble es afectado por esta herramienta, el propietario debe considerar al municipio como comprador preferente en caso de venta. El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios declarados como de adquisición preferente e inscritos en el Registro de la Propiedad. El propietario debe notificar al municipio su intención de venta, y el municipio tendrá 30 días para decidir sobre la compra. Si es favorable, pagará el precio justo determinado según la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública. La falta de notificación del vendedor anulará la venta futura.

2.9.3.2 *Declaración de desarrollo y construcción prioritaria*

Esta herramienta asegura el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad privada cuando los propietarios no han desarrollado sus predios en áreas urbanas definidas, causando especulación y alteración en el mercado de suelo. El municipio, a través de su plan de uso y gestión de suelo, puede determinar predios que deben desarrollarse en un plazo no menor de 3 años desde la notificación. Si no se cumple, la municipalidad puede proceder a la enajenación forzosa del predio mediante subasta pública. Esta herramienta se aplica en suelo urbano consolidado y no consolidado.

2.9.3.3 *Declaración de zonas especiales de interés social*

Las zonas especiales de interés social, definidas en el PUGS o en planes parciales, permiten ejecutar planeamientos detallados en áreas urbanas o rurales con condiciones socioeconómicas particulares. Estas zonas, destinadas a mejorar la vivienda social, utilizan herramientas de la

LOOTUGS y el COOTAD para regularizar asentamientos humanos. Estas zonas deben ser delimitadas en el PUGS o planes parciales, con estándares urbanísticos y facultades para el Alcalde para usar herramientas necesarias para la habilitación del suelo.

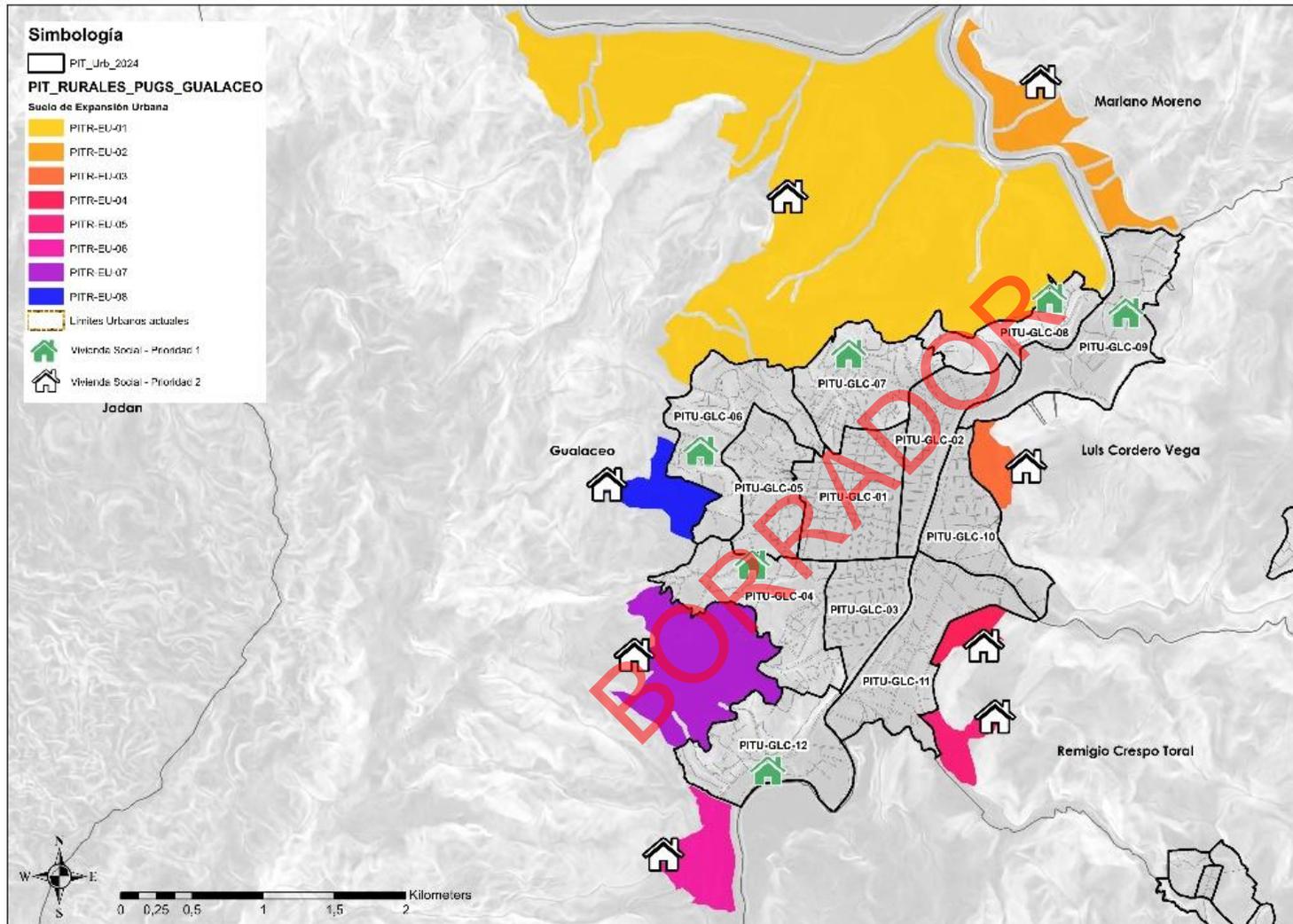
2.9.3.4 *Vivienda de interés social*

El tamaño mínimo de la vivienda debe considerar varios factores, como el número de personas, dimensiones mínimas, habitabilidad y confort. De acuerdo con el MIDUVI, las tipologías de viviendas pueden variar según el segmento, permitiendo opciones acordes al territorio y clima. La LOOTUGS define la vivienda de interés social como adecuada y digna para grupos prioritarios y población en situación de pobreza o vulnerabilidad. La vivienda de interés público se destina a familias de ingresos medios con apoyo del Estado.

Los GAD municipales gestionarán el suelo urbano para programas de vivienda de interés social según su planificación. En distritos metropolitanos y cantones con más de 20,000 habitantes, el plan de uso y gestión de suelo destinará hasta un 10% de urbanización residencial a vivienda social. Los procedimientos administrativos incluirán normas específicas y procesos expeditos para proyectos de vivienda social, con permisos únicos para habilitación de suelo, edificación y habitabilidad. La valoración catastral de suelos para vivienda de interés social reflejará el valor real, descontando distorsiones del mercado.

En Gualaceo, siempre y cuando cumplan con los criterios preestablecidos para este tipo de proyectos y la LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, los suelos susceptibles de este tipo de proyecto serán además del suelo urbano, aquellos localizados en suelo rural de expansión urbana y las cabeceras urbano parroquiales, tal como puede evidenciarse en el siguiente mapa:

Mapa N° 87: Suelos susceptibles de proyectos de viviendas de interés social



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece en sus artículos 1, 3 y 5 que la planificación del suelo debe promover un desarrollo urbano inclusivo y equitativo. En este

contexto, los proyectos de vivienda de interés social (VIS) deben alinearse con la función social y ambiental de la propiedad, buscando la equidad en el acceso a vivienda digna y adecuada.

En el contexto del cantón de Gualaceo, las **Prioridades 1 y 2** para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social pueden definirse de la siguiente manera:

Prioridad 1: Áreas periurbanas de la cabecera cantonal

Esta prioridad se concentra en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) ubicados en las áreas periurbanas de la cabecera cantonal de Gualaceo, las cuales presentan mayor densidad poblacional y cuentan con infraestructura y sistemas públicos de soporte más desarrollados (como servicios básicos, equipamientos y movilidad). Estas áreas son estratégicas para:

- Incentivar la construcción de vivienda de interés social en zonas cercanas al centro urbano, permitiendo una integración más directa de los nuevos desarrollos con la infraestructura existente.
- Optimizar el uso del suelo urbano al promover la ocupación en sectores que ya cuentan con condiciones básicas, como accesibilidad vial y provisión de servicios, facilitando un crecimiento urbano controlado y evitando la expansión desordenada.
- Revitalizar áreas urbanas degradadas o con potencial de regeneración, favoreciendo la refuncionalización de sectores como el centro histórico, con el fin de combatir fenómenos de abandono o degradación.

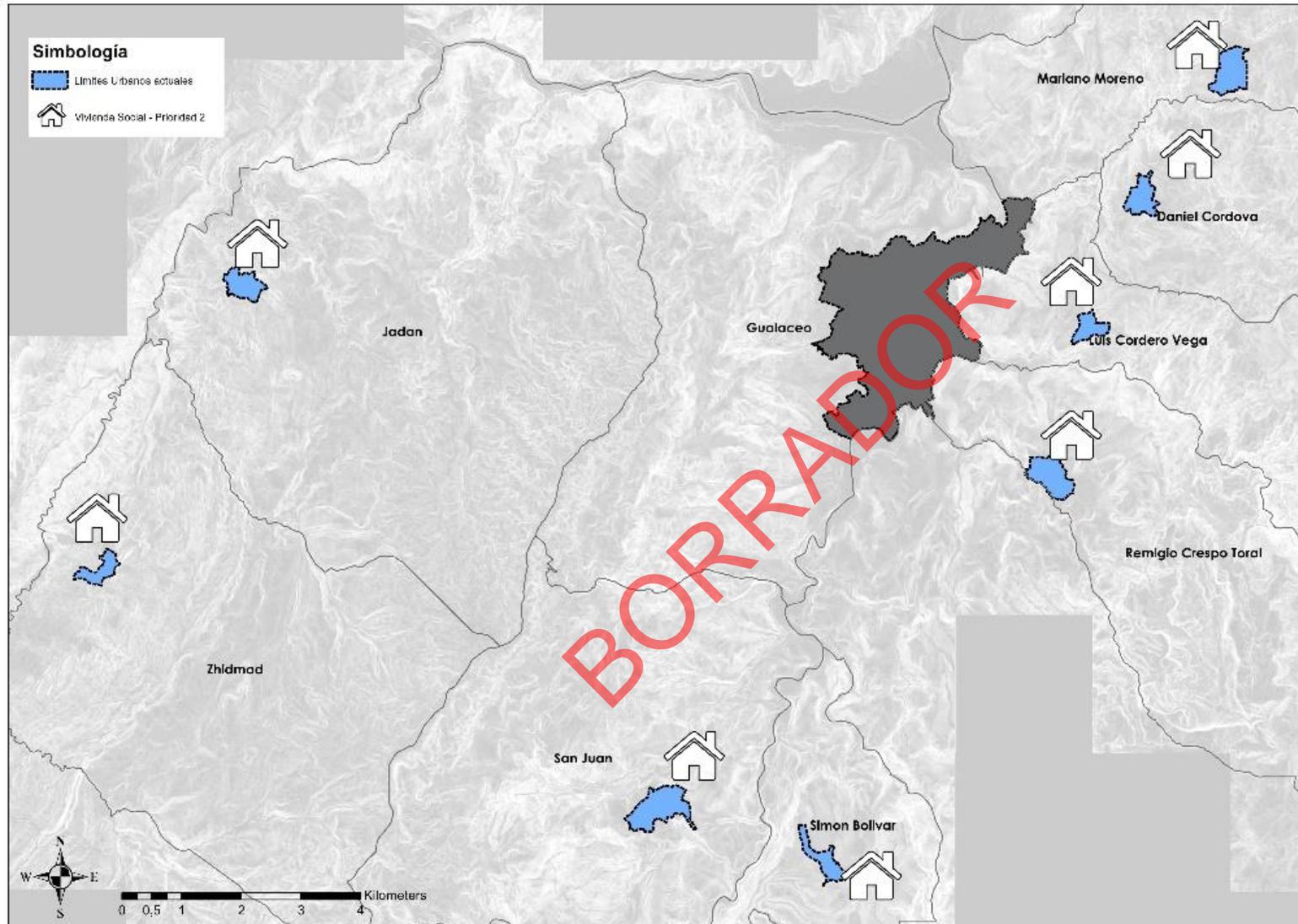
Prioridad 2: Suelo rural de expansión urbana y cabeceras parroquiales

La segunda prioridad está dirigida a los polígonos de intervención en suelo rural identificados como suelo de expansión urbana. También abarca las cabeceras urbano-parroquiales que actualmente tienen características de

baja ocupación y menor desarrollo de infraestructura. Estas áreas presentan un potencial de crecimiento significativo, aunque requerirán inversiones adicionales en sistemas públicos de soporte. Los objetivos clave para esta zona incluyen:

- Promover la urbanización progresiva mediante proyectos de vivienda social, permitiendo una mayor ocupación de áreas rurales que son clave para aliviar la presión poblacional sobre la cabecera cantonal.
- Fomentar la expansión planificada hacia las cabeceras parroquiales, asegurando que el crecimiento esté acompañado de inversiones en servicios básicos como agua potable, saneamiento, áreas verdes y transporte, de manera que se aseguren condiciones adecuadas de hábitat.
- Descentralizar el desarrollo urbano para equilibrar la distribución demográfica y fortalecer las cabeceras parroquiales, integrando su desarrollo con el resto del territorio cantonal y evitando su despoblamiento por la migración hacia el centro.

Mapa N° 88: Suelos susceptibles de proyectos de viviendas de interés social



Fuente: Equipo Consultor
Elaboración: Equipo Consultor

El desarrollo de proyectos VIS en ambas macrozonas debe considerar los principios de sostenibilidad ambiental y equidad en el acceso al suelo y a la vivienda, tal como se establece en la normativa vigente.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), también establece que los proyectos de vivienda de interés social (públicos o privados) deberán desarrollarse mediante un Plan Parcial. Este instrumento garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios, cumpliendo con las obligaciones legales relativas a la vivienda y, a su vez, asegurando los estándares urbanísticos que permitan un hábitat seguro y saludable para sus habitantes. En función de lo antes mencionado se detallan a continuación algunas estrategias para el desarrollo de los mismos:

- Refuncionalización del centro histórico: Se priorizará la intervención en áreas degradadas del centro histórico, promoviendo su uso para vivienda residencial. Además, se implementarán estrategias para evitar el fenómeno de gentrificación, típico de procesos de rehabilitación urbana, de modo que se mantenga el equilibrio social en el área.
- Incentivo a la construcción en lotes vacantes: Se promoverá el aprovechamiento de lotes vacantes o de engorde, especialmente en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) que ya cuenten con sistemas públicos de soporte completos, optimizando el uso del suelo urbano disponible.
- Gestión de suelo público: Se propondrá la adquisición o gestión de suelo público a través de mecanismos como el Banco de Suelo o el derecho de superficie, con el fin de ofertar suelo a costos más accesibles para los proyectos de interés social.
- Definición de Unidades de Actuación Urbanística (UAU): Se identificarán UAU donde se aplique el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, asegurando la corresponsabilidad social. Estas unidades serán clave para solventar de manera justa la distribución de infraestructura y

servicios públicos, optimizando el uso del suelo y garantizando el desarrollo ordenado del territorio.

En las cabeceras parroquiales, actualmente caracterizadas por un uso del suelo propio de áreas rurales, se promoverá una mayor ocupación a través de proyectos de vivienda de interés social, prioritario o público dentro de la Prioridad 2. Sin embargo, el diagnóstico territorial señala que estas zonas requieren inversiones complementarias en sistemas públicos de soporte, como agua potable, saneamiento y conectividad, para asegurar un hábitat adecuado.

Este enfoque se alinea con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el PUGS, que asignan a las cabeceras parroquiales roles específicos como asentamientos humanos de jerarquía superior. El desarrollo de estas áreas aliviará la presión sobre la cabecera cantonal, donde la migración interna está vaciando progresivamente las cabeceras parroquiales y concentrando la población en áreas urbanas.

Finalmente, con base en la LOOTUGS, es posible establecer Zonas Especiales de Vivienda de Interés Social, áreas específicas destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda social. Estas zonas pueden ser utilizadas para la reubicación de personas en zonas de riesgo, asegurando que cuenten con una infraestructura adecuada. Para su implementación, las zonas deberán estar respaldadas por instrumentos de gestión como el reajuste de suelo, que garantizará un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los actores involucrados.

Este enfoque integral busca promover un desarrollo equilibrado del suelo, asegurando condiciones de vida dignas y apoyando un modelo territorial sostenible en el cantón de Gualaceo.

2.9.3.5 *Anuncio de proyecto*

El anuncio de proyecto permite definir con precisión el valor del suelo y evitar la especulación inmobiliaria. Previo a la construcción de una obra pública o un cambio de normativa, se debe establecer una zona de

influencia y realizar un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo. Posteriormente, se notifica a los propietarios y se publica el anuncio en un diario de circulación local, indicando la fecha de inicio de la obra. El municipio tiene un plazo de 3 años para ejecutar el proyecto, de lo contrario, el anuncio quedará sin efecto.

2.9.3.6 Derecho de superficie

El derecho de superficie permite al Estado celebrar contratos con terceros para construir en terrenos estatales sin ceder la propiedad del suelo. Este mecanismo se aplica a proyectos de regularización prioritaria, vivienda de interés social o zonas especiales de desarrollo económico. Si el privado no cumple con la construcción, se puede resolver el contrato.

2.9.3.7 Banco de suelo

El banco de suelo es una reserva de terrenos para vivienda de interés social, equipamiento, infraestructura y otras necesidades de interés social. Los municipios con más de 50,000 habitantes deben constituir bancos de suelo, y esta facultad también se extiende al Estado Central a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los terrenos en el banco de suelo son imprescriptibles y no pueden ser adjudicados en sentencias de prescripción adquisitiva. El municipio debe establecer una ordenanza para registrar estos bienes, que serán destinados a una función social y utilidad pública.

2.9.3.8 Financiamiento del desarrollo urbano

El financiamiento del desarrollo urbano incluye mecanismos para que la sociedad participe en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, especialmente en casos como la transformación de suelo rural en urbano, cambios en los usos del suelo o la autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

2.9.3.9 Concesión onerosa de derechos

La concesión onerosa de derechos permite garantizar la participación de la sociedad en los beneficios del urbanismo. Se puede utilizar para cambiar la

clasificación de suelo, usos o transferir mayores índices de edificabilidad a una zona o lote particular, a cambio de una contraprestación. La aplicabilidad de este instrumento se registrará al Anexo 08. Concesión Onerosa de Derechos de Uso de Suelo y Edificabilidad en el Cantón Gualaceo, cálculo del valor y procedimiento de cobro. De igual manera, se establecen como polígonos factibles de Concesión Onerosa de derechos a todos los PIT de la Cabecera Cantonal.

2.9.4 Gestión del suelo de asentamientos de hecho

Un asentamiento de hecho es una forma de ocupación del territorio que no ha seguido el planeamiento urbanístico municipal establecido, se encuentra en una zona de riesgo y presenta inseguridad jurídica sobre la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

2.9.4.1 Declaratorias de regularización prioritaria

Este instrumento de gestión coordina las herramientas del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD) y tiene como objetivo proporcionar una solución legal urgente para la legalización de asentamientos precarios donde las personas no poseen la propiedad o han sido víctimas de fraude o tráfico de tierras. Debe articularse con otras herramientas como la partición administrativa y la expropiación forzosa establecidas en el COOTAD.

Este instrumento puede aplicarse en suelo urbano y rural, exceptuando el suelo de protección. En el PUGS o sus planes complementarios se identificarán las zonas objeto de regularización prioritaria. El ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que incluya:

- Identificación de beneficiarios.
- Capacidad de integración urbana, respaldada por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.

- No estar en zonas de riesgo.
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales.

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria, se podrán aplicar expropiaciones forzosas, partición administrativa o derecho de superficie según sea el caso.

3 Bibliografía

- Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2019). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 460, de 3 de abril de 2019.
- AME - Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (2019). Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS- Herramientas orientativas para su formulación. Quito.
- CONSTITUCIÓN (2019). Constitución de la República del Ecuador. Ecuador: Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008. Última modificación: 30 de abril de 2019.
- CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (2020). Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.
- LOPC: Ley Orgánica de Participación Ciudadana (2011). Quito. Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 175, de 20 de abril de 2010.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaceo (Actualización 2021).
- COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2018). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 303, de 19 de octubre de 2010. Última modificación: 23 de octubre de 2018.
- COPFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2019). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 306, de 22 de octubre de 2010. Última modificación: 6 de mayo de 2019.

- SENPLADES (2017a). Agendas Zonales Zona 6 – Sur Azuay, Cañar y Morona Santiago. Quito.
- LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2018). Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento No. 790, de 5 de julio de 2016. Última modificación: 23 de octubre de 2018.
- ORDENANZA QUE EXPIDE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS FUENTES DE AGUA, ZONAS DE RECARGA HÍDRICA, ECOSISTEMAS FRÁGILES Y OTRAS ÁREAS PRIORITARIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, LOS SERVICIOS AMBIENTALES Y EL PATRIMONIO NATURAL (2022)
- ONU-HÁBITAT (2018). Guía práctica para la formulación de planes de uso y gestión de suelo. Ecuador.

BORRADOR