PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL

(MEMORIA TÉCNICA)

DIRECCION DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Contenido

INTRODUCCIÓN 4
MARCO NORMATIVO 4
ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 5
MEMORIA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 5
NORMATIVA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 5
MEMORIA GRÁFICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 5
CAPÍTULO I. FASE DE DIAGNÓSTICO 6
SECCIÓN 1 DIAGNÓSTICO DE LOS PRINCIPALES CENTROS POBLADOS 6
CABECERA CANTONAL DE GUAYAQUIL 6
PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y SUS CABECERAS PARROQUIALES 28
SECCIÓN 2. COMPRENSIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANO – RURAL 67
SECCIÓN 3. SITUACIÓN ACTUAL DEL LÍMITE URBANO DE LOS PRINCIPALES CENTROS POBLADOS 78
SECCIÓN 4. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO PARA LA PLANFICACIÓN URBANA Y RURAL 79
CAPÍTULO 2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PUGS DEL CANTÓN GUAYAQUIL. 81
SECCIÓN 1. RATIFICACIÓN DE LOS LÍMITES POLÍTICOS ADMINISTRATIVOS Y DEFINICION DEL SUELO URBANO DE CENTROS POBLADOS 81
CABECERA CANTONAL DE GUAYAQUIL 81
Sistemas públicos de soporte 84
CABECERAS PARROQUIALES RURALES CANTONAL DE GUAYAQUIL 90
SECCIÓN 2. COMPONENTE RURAL 96
SECCIÓN 3. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO 99
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL 99
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL 99
DELIMITACIÓN DE PLAYAS DE ESTEROS DE GUAYAQUIL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 110
SECCIÓN 4. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE 119
SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 119
SISTEMA DE LAS REDES E INSTALACIONES DE COMUNICACIÓN, ENERGÍA, AGUA, ALCANTARILLADO Y MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS 124
SISTEMA DE AREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO 146
SITUACIÓN ACTUAL Y ESTANDAR CANTONAL 146
METODOLOGÍA 147
SECCIÓN 5. DEMARCACIÓN TERRITORIAL ADMINISTRATIVA DE LA CABECERA CANTONAL PARA UNA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA. 148

BORRADOR

SECCIÓN 6. SISTEMA DE CENTRALIDADES 166
SECCIÓN 7. PARAMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA O DESARROLLO DE SUELO URBANO. 171
PLANES PARCIALES 171
CAPÍTULO 3. COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PUGS DEL CANTÓN DE GUAYAQUIL 177
SECCIÓN 1. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 177
DEFINICIÓN PIT 177
METODOLOGÍA 178
CABECERA CANTONAL 178
SECCIÓN 2. ASIGNACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS 178
DESCRIPCIÓN DE LOS PIT 179
CABECERAS PARROQUIALES 185
CENTROS POBLADOS 193
SECCIÓN 3. DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO 197
APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO 201
CABECERA CANTONAL 201
DELIMITACION DE LOS USOS DE SUELO 201
CABECERAS PARROQUIALES 210
DELIMITACION DE LOS USOS DE SUELO 210
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- POSORJA 211
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- JUAN GÓMEZ RENDÓN (PROGRESO) 213
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- EL MORRO 214
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- TENGUEL 215
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- PUNÁ 216
CENTROS POBLADOS 217
DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO 217
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- CERECITA 217
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- EL CONSUELO 218
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- DAULAR 219
DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- PUERTO EL MORRO 220
DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL 221
USO DEL SUELO RURAL 221
SECCIÓN 4. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS 227
SECCIÓN 5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADO 229
ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA EXISTENTE 229

BORRADOR

CABECERA CANTONAL 229
ENFOQUE DE GUAYAQUIL PARA LA PROYECCIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS 230
CABECERAS PARROQUIALES RURALES 240
SECCIÓN 6. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PÚBLICOS Y AREAS VERDES 246
SECCIÓN 7. SISTEMA GENERAL VIAL 249
SECCIÓN 7. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 251
MODALIDADES DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN GUAYAQUIL 251
POLÍGONOS DE GENERACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 251
SECCION 8. INCENTIVOS AL DESARROLLO URBANÍSICO 253
SECCION 9. ZONAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL 254
GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO 254
SECCIÓN 10. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS 255
PLANES MAESTROS SECTORIALES 256
PLANES PARCIALES 256
POLIGONOS DE EXPANSIÓN URBANA QUE SERÁN SUJETOS A PLANES PARCIALES. 257
OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 258
POLIGONOS IDENTIFICADOS PARA APLICACIÓN DE PLANES URBANITICOS COMPLEMENTARIOS 258
SECCIÓN 11. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO 258
DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS 259
INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL 260
REGULAR EL MERCADO DE SUELO 261
FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO 262

BORRADOR

INTRODUCCIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS) Y SU REGLAMENTO

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece: "***Artículo 15.- Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial.*** *Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación."*

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

Sobre los componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) los define de la siguiente manera: *"**Artículo 28.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.** Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo."* Y ***Artículo 29.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.*** *Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.*

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

Adicionalmente mediante la LOOTUGS, se crea el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo el mismo que se define de la siguiente manera: ***"Artículo 92.- Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.*** *El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.".* Este consejo emitirá la norma técnica para la formulación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo.

RESOLUCIONES NRO. 0005 Y 0010 DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Las resoluciones 0005 y 0010 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, del año 2020 son documentos normativos de obligatoria aplicación por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, las cuales tienen como objeto determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Por lo tanto, el presente documento ha sido formulado ateniéndose a lo estipulado en la respectiva norma técnica.

ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón de Guayaquil, se encuentra estructurado de la siguiente manera:

- Fase de Diagnóstico
- Componente Estructurante
- Componente Urbanístico

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón de Guayaquil, a su vez se encuentra desarrollado en los siguientes documentos, que en conjunto conforman el plan.

- Memoria técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo
- Normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo
- Memoria gráfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo

MEMORIA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

La memoria técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón de Guayaquil, corresponde al documento que desarrolla todo el contenido del PUGS, estructurado conforme a lo requerido y establecido en la LOOTUGS, su reglamento y la normativa técnica publicada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. La memoria técnica es un documento escrito en prosa el cual formula un diagnostico en base al establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y lo aterriza a nivel del territorio, sus usos y gestión del suelo. En este documento se desarrollan y detallan todos los proceso técnicos y analíticos que definen y formulan tanto el componente estructurante como urbanístico del PUGS.

NORMATIVA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

La normativa del plan de uso y gestión del suelo corresponde al documento escrito en formato de artículos, que instrumenta la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón de Guayaquil desarrollado en la memoria técnica del plan, que formará parte de la ordenanza municipal que contenga el contenido normativo tanto del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) como del Plan de Uso de y Gestión del Suelo (PUGS).

MEMORIA GRÁFICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

La memoria gráfica del plan de uso y gestión del suelo corresponde al compendio de mapas temáticos y cuadros normativos que forman parte del plan, conforme lo desarrollado en la memoria técnica del plan de uso y gestión del suelo en todos sus capítulos. Estos se encontrarán organizados en concordancia con el orden establecido en la memoria técnica del plan y serán citados de esa manera en la normativa de este.

BORRADOR

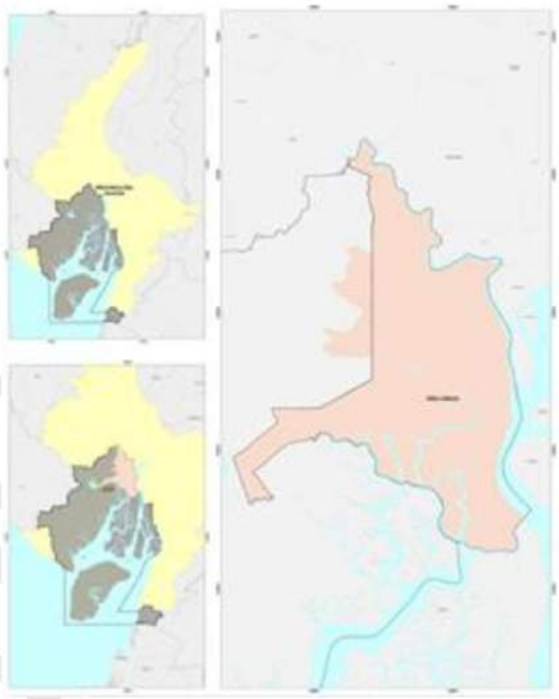
CAPÍTULO I. FASE DE DIAGNÓSTICO

SECCIÓN 1 DIAGNÓSTICO DE LOS PRINCIPALES CENTROS POBLADOS

CABECERA CANTONAL DE GUAYAQUIL

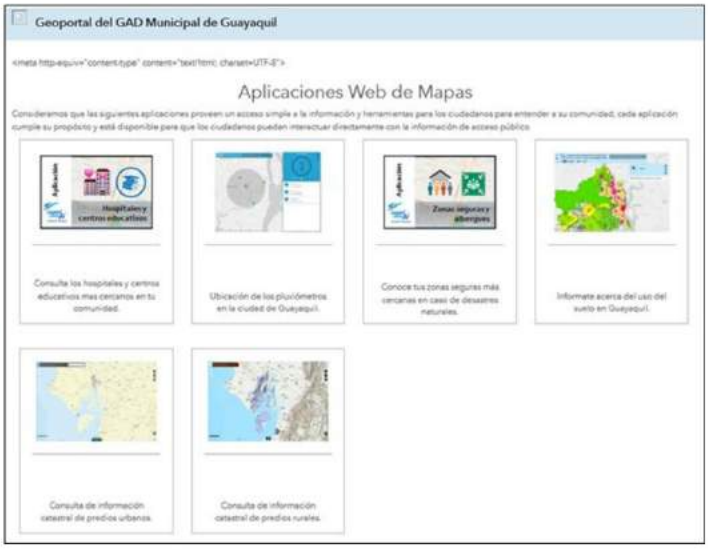
Ubicación de la Cabecera Parroquial de Cantón Guayaquil.- La ciudad de Santiago de Guayaquil está localizada a 20 kilómetros de la costa sudamericana del Pacífico en la desembocadura del Río Guayas, a 2º 10´ S 79º 54´ O, a una altitud promedio de cuatro metros sobre el nivel del mar,

El área urbana de Guayaquil está conformada por un conjunto de 15 parroquias que conforman la ciudad de Guayaquil (área urbana): Parroquia Ayacucho, Parroquia Bolívar (Sagrario), Parroquia Carbo (Concepción), Parroquia Febres Cordero, Parroquia García Moreno, Parroquia Letamendi, Parroquia Nueve de Octubre, Parroquia Olmedo (San Alejo), Parroquia Pascuales, Parroquia Roca, Parroquia Rocafuerte, Parroquia Sucre, Parroquia Tarqui, Parroquia Urdaneta y Parroquia Ximena y 5 parroquias rurales: Juan Gómez Rendón, Morro, Posorja, Puná y Tenguel.



MAPA 1.: Ubicación de la Cabera Parroquial de Cantón Guayaquil

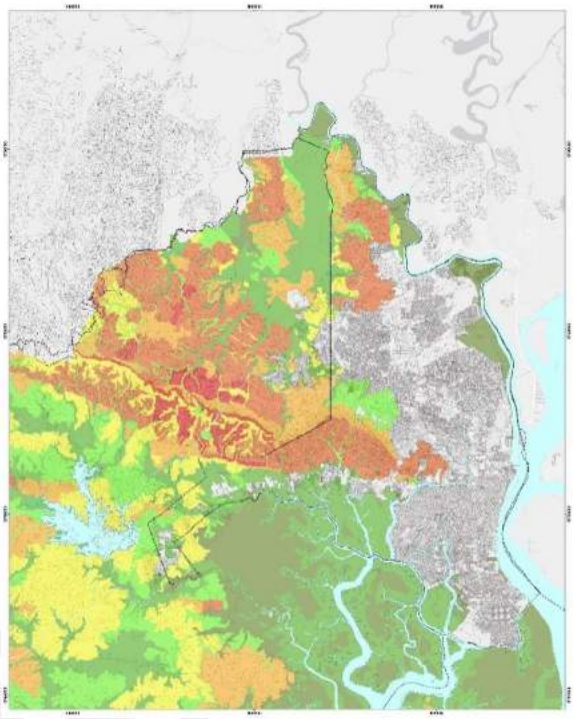
Plano catastral (a nivel de lote). - El plano catastral urbano y rural del área en el que actualmente se desarrolla la ciudad de Guayaquil, contiene información predial, con los siguientes atributos: código catastral, linderos, mensuras, superficie, uso de suelo, y se ubica en la página Web del Portal Municipal (https://geoportal-guayaquil.opendata.arcgis.com/); esta información se encuentra en constante actualización y está pensado para que provea de un acceso simple a la información predial y herramientas de información para los ciudadanos, cada aplicación inmersa en el mismo, cumple su propósito y está disponible para que los



ciudadanos puedan interactuar directamente con la información de acceso público, además está diseñada para explorar y descargar una variedad de datos que son de utilidad para un mayor conocimiento del territorio.

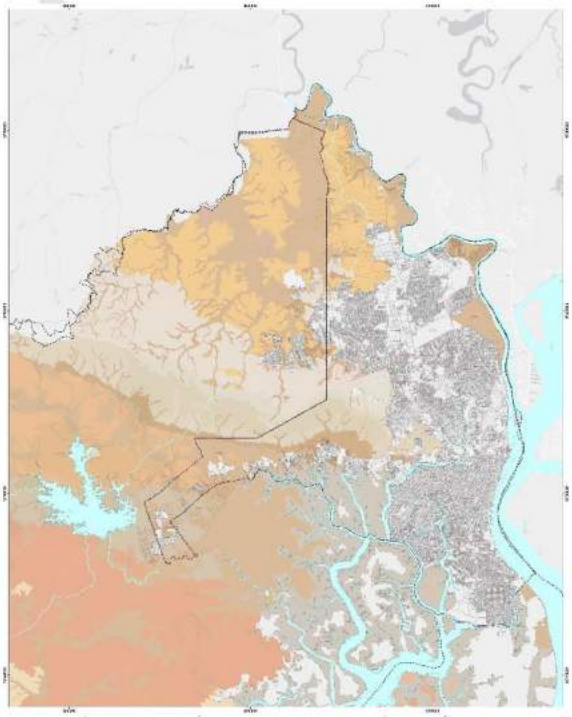
Topografía. - Dentro del límite urbano de la ciudad de Guayaquil predomina una topografía plana atravesada por cerros que se enlazan al oeste con un sistema montañoso menor denominado Cordillera Chongón-Colonche. Este se extiende hacia el oeste y recorre la costa central y norte del Ecuador.

Los principales cerros y elevaciones localizados dentro del área urbana son los siguientes: Cerro Azul, Cerro Colorado, Cerro Blanco, Cerros de Mapasingue, Cerro del Carmen, Cerro Santa Ana, entre otros.



Geología. - La ciudad de Guayaquil se asienta en su mayoría de superficie sobre depósitos marinos y aluviales producto de su localización al pie del Río Guayas y del Río Babahoyo por el este, y rodeado por un sistema de esteros por el sur. En sectores del centro y norte se pueden encontrar formaciones rocosas que se enlazan entre sí con la cordillera Chongón-Colonche hacía el oeste.

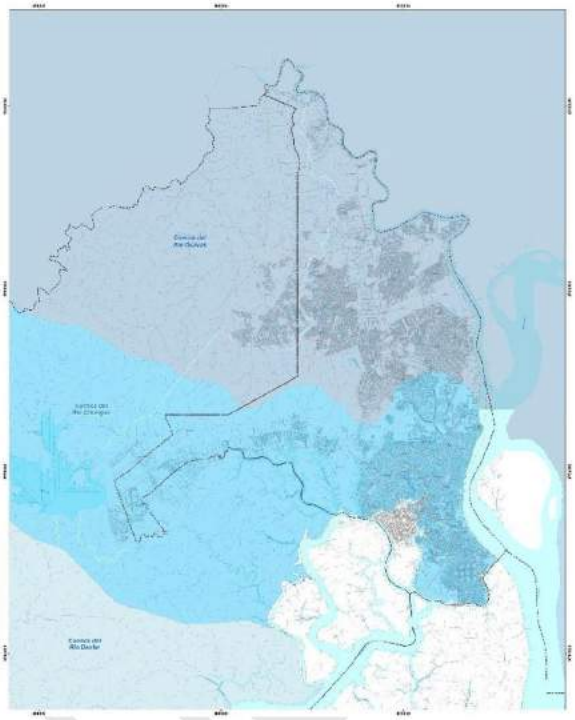
El 90% del suelo de la ciudad es considerado blando, de tipo arcilloso, mientras que solo el 10% posee características rocosas, principalmente el de las zonas ubicadas al norte, en las estribaciones de las colinas que forman parte de la Cordillera de Chongón-Colonche. Este tipo de suelo predominante, junto al nivel freático, favorecen a la amplificación de las ondas sísmicas durante un movimiento geológico (IIFIUC, 1999), lo cual hace a la ciudad altamente vulnerable ante este tipo de evento.



MAPA 3 Geología

BORRADOR

Sistema hidrográfico. - En lo referente a hidrología, Guayaquil se encuentra localizada en la confluencia de dos grandes ríos, el Daule y el Babahoyo, que bajan de norte a sur desde sus respectivas cuencas y forman el Río Guayas que desemboca al sur en el Golfo de Guayaquil. Asimismo, por el sur y suroeste, un sistema de esteros la rodea y conecta directamente con este estuario. En el sector occidental, las formaciones rocosas conforman quebradas que a su vez dan vida a ríos y riachuelos que se activan en invierno con las escorrentías producto de las lluvias.



MAPA 4 Sistema Hidrográfico

Red vial. - Las vías permiten articular los servicios y equipamientos y dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal, razón por la cual la red vial de la ciudad de Guayaquil está jerarquizada, categorizada según la función que cumplen en la movilidad, y poseen normas de diseño de carácter general.

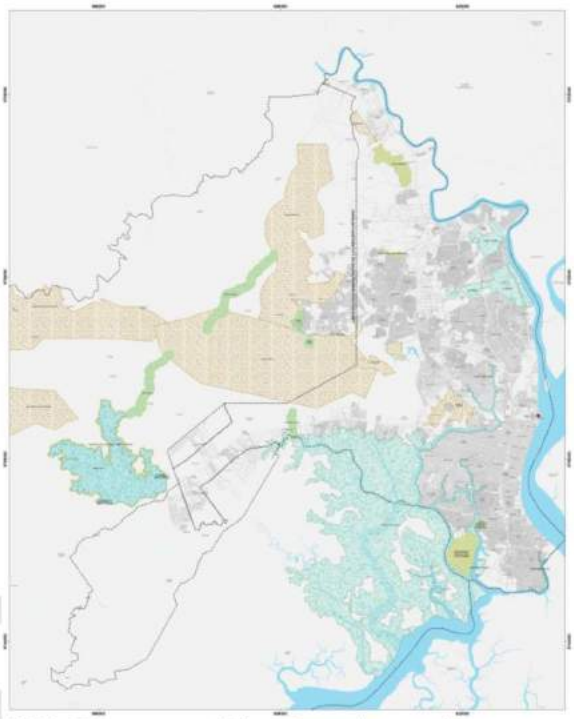
Los proyectos de infraestructura vial estimulan el crecimiento y desarrollo de un sector en la ciudad, considerando siempre que la inversión en estos proyectos debe de responder a una necesidad ciudadana de manera eficaz.

Para posibilitar la implementación de los proyectos de obras públicas viales en Guayaquil se deben articular con las estrategias y planes de movilidad que este defina. Este proceso abarca desde la elaboración de estudios de prefactibilidad y factibilidad hasta el análisis presupuestario y los diseños complementarios.

Gracias a esta forma de proceder se establece una correcta inversión de los recursos públicos, garantizando que el proyecto de obra pública vial sea viable, factible y útil para la ciudadanía

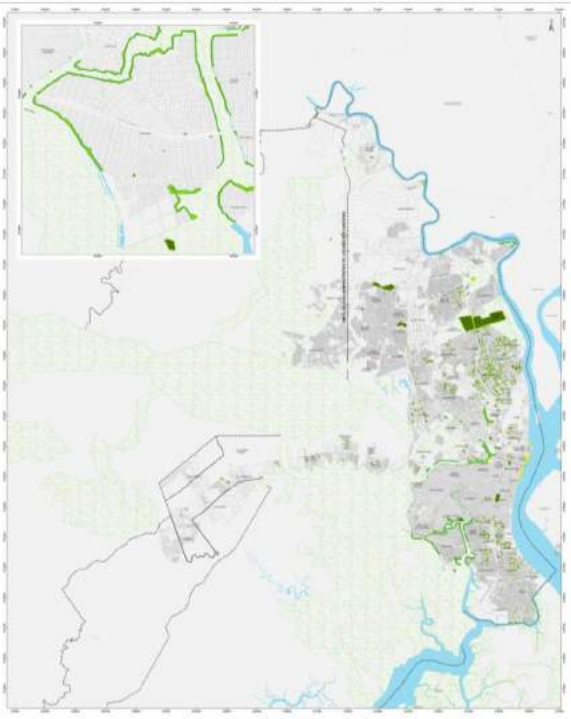
Ver MAPA 5 Red Vial en la memoria gráfica.

Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica. - Dentro del límite urbano y en sus alrededores, Guayaquil se encuentra rodeada de áreas de preservación para recreación y áreas protegidas. Dentro del área urbana existen cerros como el Colorado, Papagayo, Paraíso, la Prosperina, Blanco y la Germania; parques como Los Samanes, áreas de preservación como el estero Viernes Santo y el sistema de manglares del Salado. La ciudad cuenta con flora y fauna endémica que se reproduce en estas áreas, pero que se encuentra constantemente amenazada por la urbanización informal.



MAPA 6 Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica

Espacios públicos y áreas verdes. Actualmente Guayaquil cuenta con un sistema de áreas verdes conformado por parques, plazas, áreas de reserva que se encuentran dentro y en la periferia de su límite urbano. No obstante, es necesario ampliar la superficie, cobertura y calidad de áreas verdes. Por esta razón, el Municipio tiene como objetivo arborizar la ciudad, crear nuevas superficies de área verdes, incrementar las áreas verdes en los espacios públicos actuales, volver accesibles las áreas verdes existentes.



MAPA 7 Espacios Públicos y Áreas Verdes

Red de cobertura de agua potable, sistema de captación de agua y planta de tratamiento. - El GAD Municipal de Guayaquil tiene desde al año 2007 la competencia de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial del Cantón, tanto de sus parroquias urbanas como las rurales. En el año 2012 se creó la "EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL, EP" (EMAPAG, EP) mediante ordenanza publicada en la Gaceta Oficial No. 42 con el objetivo de asumir el rol de control y regulación, en función del contrato de concesión, de los servicios de Agua Potable y Saneamiento de Guayaquil.

- **Agua potable**

Se ha ampliado la cobertura de la infraestructura del sistema de agua potable y se han ejecutado al 100% las obras planificadas para el actual periodo; la cabecera cantonal cuenta con cobertura de aproximadamente el 97% del servicio de agua potable mediante tubería, esperándose llegar al 100%, hasta finales del año 2025 (5to Quinquenio de la Concesión a Interagua); se ha dado prioridad a los sectores consolidados tanto dentro del límite urbano como de la zona de expansión urbana

Ver Mapa 8 en la memoria gráfica.

El complejo "La Toma" recibe el agua proveniente del río Daule a través de cuatro estaciones de bombeo, las cuales envían el agua cruda a las tres plantas de tratamiento, la Planta Convencional, la Planta Lurgi y la Planta Nueva ubicadas en el complejo Rafael Guerrero Valenzuela La Toma, al norte de Guayaquil y 4 acueductos distribuyen el agua a la ciudad de Guayaquil. El sistema cuenta con tres Reservorios de almacenamiento ubicados en el Cerro Santa Ana, Tres Cerritos en Lomas de Urdesa y el Reservorio en la Cdla. Bellavista.

Red de cobertura de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales. -

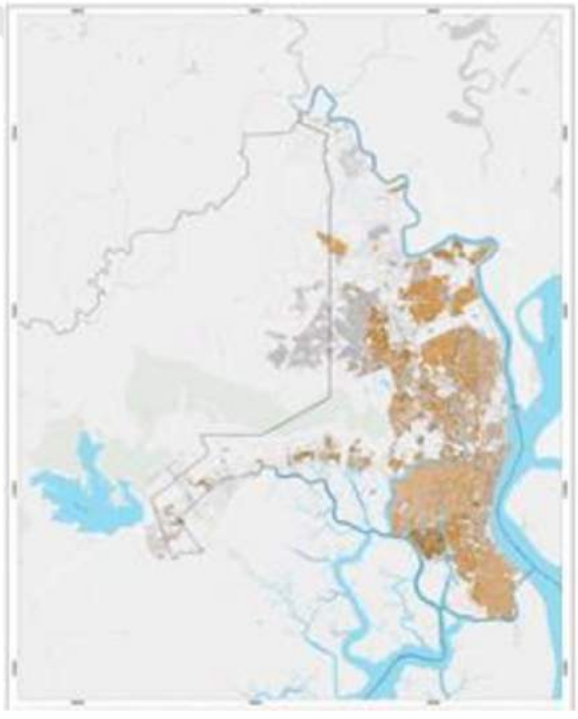
- **Aguas lluvias**

El alcantarillado pluvial de la ciudad de Guayaquil es un sistema separado del alcantarillado sanitario y tiene un 100% de cobertura, actualmente se ejecutan obras para para ampliar las secciones hidráulicas con el propósito de mitigar el impacto a inundaciones. Fue diseñado para descargar al Estero Salado y existen canales y un sistema de alcantarillado, operados y mantenidos por la Concesionaria Interagua para garantizar la evacuación de las aguas lluvias, que canalizan éstas, a los cauces naturales o cuerpos de agua, como esteros y ríos, etc., actualmente se ejecutan obras para para ampliar las secciones hidráulicas con el propósito de mitigar el impacto a inundaciones.

Ver Mapa 9 en la memoria gráfica.

- **Aguas servidas**

El sistema de alcantarillado sanitario de la ciudad de Guayaquil brinda una cobertura del 95%, esperándose llegar al 100%, hasta finales del año 2028 (6to Quinquenio de la Concesión a Interagua). La ciudad cuenta con sistemas separados de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial. La mayor parte de las aguas residuales de la ciudad son descargadas, mediante plantas de tratamiento al río Guayas por medio de descargas ubicadas en el sector norte con las plantas El Progreso y La Garzota, y en el sector sur planta La Pradera; y las siguientes



MAPA 10 Aguas Servidas

BORRADOR

lagunas de tratamiento (oxidación) Los Sauces o El Tornillo (zona noreste), Guayacanes (zona noreste), Las Orquídeas (zona norte), Puerto Azul (oeste) y Girasol (suroeste).

De acuerdo con el Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, se han planteado medidas concretas para mejorar las condiciones sanitarias de la ciudad, entre las que se cuentan obras para brindar el 100% de cobertura y conexión al alcantarillado sanitario, así como planes para complementar el tratamiento del 100% de las aguas residuales producidas por Guayaquil. Entre estas medidas están los proyectos en construcción de la PTAR las Esclusas y Complementarios (zona sur), PTAR Los Merinos y Complementarios (zona norte), Repotenciación Planta de tratamiento ``Mi Lote`` (zona noroeste), Alcantarillado Sanitario Sistema 3, y Pantano Seco.

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público. Según SENPLADES (2011), las principales fuentes de energía eléctrica para el consumo de Guayaquil son del Sistema Nacional Interconectado y de las plantas termoeléctricas ubicadas en la ciudad.

El sistema eléctrico para el Cantón Guayaquil se origina en el Sistema Nacional Interconectado, conformado por un anillo eléctrico trifásico de 230kV, estructurado con Líneas de Transmisión (SNT), como red de alto voltaje de 230 Kv, 138 KV y 69 KV, las mismas que alimentan a las Subestaciones de Transformación eléctrica, técnicamente distribuidas en la ciudad y poblaciones del cantón, cercanas al área de influencia y cobertura.

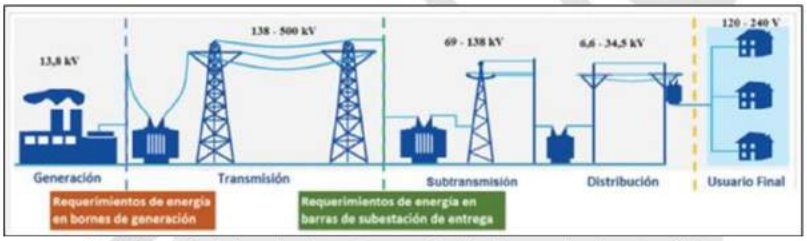


FIGURA 1. Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público

Se complementa este sistema, en la ciudad de Guayaquil, con las Centrales Térmicas disponibles, a donde llegan las Líneas del SNI, siendo las siguientes:

- CELEC - Electroguayas - Gonzalo Zeballos "Gas y Vapor" (en el Salitral).
- CELEC - Electroguayas - Enrique García (en Pascuales).
- CNEL - Guayaquil - Alvaro Tinajero (en el Salitral).
- CNEL - Guayaquil - Anibal Santos "Gas" (en el Salitral).
- CELEC - Electroguayas - Trinitaria (en el sur, Guasmo Oeste).
- Electroquil – Duke Energy International (en vía a la costa, Empresa Privada).
- Generoca (en vía al a costa, Empresa Privada).
- Terminal de Almacenamiento y Distribución de GLP El Chorrillo

Adicionalmente, se cuenta con la generación térmica de las barcazas existentes en el sureste de la ciudad de Guayaquil, y que son:

- Termoguayas Generation S.A. <KEPPEL> de 150 MW de capacidad.
- Intervisa Trade "VICTORIA II" de 105 MW de capacidad.
- Ulysseas de 55 MW de capacidad.

Se completa el Sistema con las diferentes Subestaciones de Transformación, localizadas en sitios de cobertura y demanda determinada, de acuerdo con la planificación del suministro y distribución eléctrica de la ciudad. De acuerdo con ARCONEL (2018), la infraestructura de la Unidad de Negocio

Guayaquil (CNEL EP), consta de 41 subestaciones de reducción, 22 líneas de subtransmisión de 69 kV y 2.791 km de redes de media tensión.

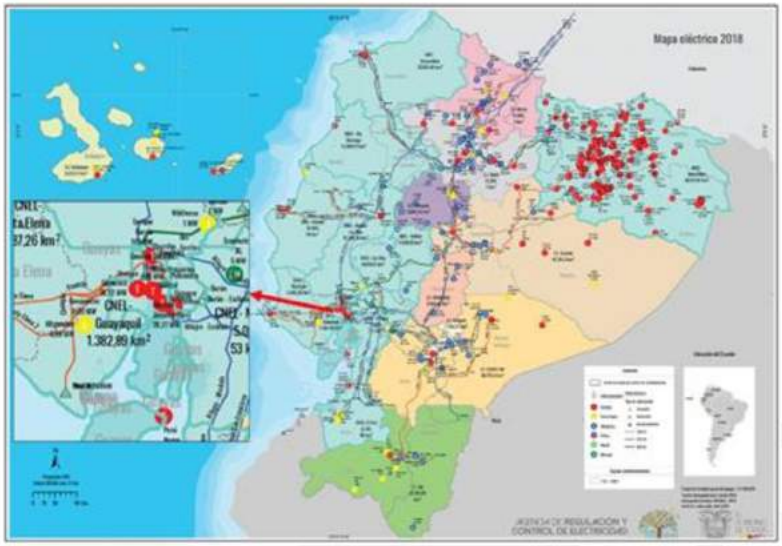


FIGURA 2. Plan Maestro de Electricidad
Fuente: *https://www.recursosyenergia.gob.ec/plan-maestro-de-electricidad/*

Disposición final de desechos sólidos. - El Cantón Guayaquil cuenta con un 100% de cobertura en la cobertura de la recolección y procesamiento de desechos sólidos garantizando condiciones de salubridad de la población; este servicio se ha cumplido tanto en cobertura como en calidad recolectando y procesando técnicamente en el Relleno Sanitario aproximadamente 1'500.000 toneladas por año.

El Relleno Sanitario Las Iguanas se encuentra localizado al noroeste de la ciudad de Guayaquil, a 14,5 Km del centro de la ciudad y próximo a la parroquia Pascuales. El predio, de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil actualmente cuenta con 315,68 hectáreas.

Los equipamientos de la ciudad de Guayaquil son diversos y su cobertura abastece en gran parte a toda el área urbana de la misma. No obstante, existen barrios y cooperativas en proceso de consolidación, donde existen deficiencias, tales como sectores de la Vía a la Costa, Monte Sinahí y Suburbio Oeste. Esta deficiencia debe buscar ser abordada por medio de estrategias de localización de nuevo equipamiento o de ampliación de la cobertura o diversificación de servicios públicos o privados.



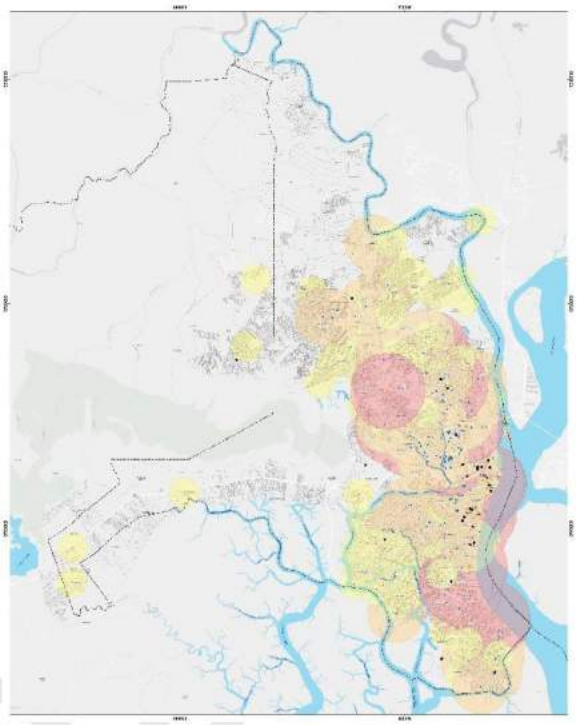
MAPA 11 Disposición Final de desechos sólidos

BORRADOR

- **Salud**

Los equipamientos de salud se encuentran distribuidos en forma homogénea en algunos sectores como el noreste, centro y sur de la ciudad. Sin embargo, en la parte norte de la ciudad, aún se evidencia la falta de cobertura de este tipo de equipamiento, así como también en las zonas que recién se están consolidando como Monte Sinahí y Vía a la Costa. La cobertura en estos sectores es baja debido a que son asentamientos humanos que se han venido consolidando en los últimos años. Por lo cual, se busca por medio de la planificación de la ciudad abastecer del servicio de salud a los sectores que presenten más carencias y mayor número de población cubierta.

Muchos de los hospitales que son a escala ciudad, funcionan incluso a escala regional, porque varias personas de otras ciudades se vienen a atender a estas casas de salud buscando los servicios especializados que presentan ciertos hospitales como: Solca, el hospital del niño, los del IEES, el hospital de la Mujer, entro otros.



MAPA 12 Salud

Durante la pandemia se evidenció la necesidad de incrementar no solo la cantidad de hospitales con número de camas de hospitalización, sino también incrementar el número de camas UCI con que cuentan los centros hospitalarios.

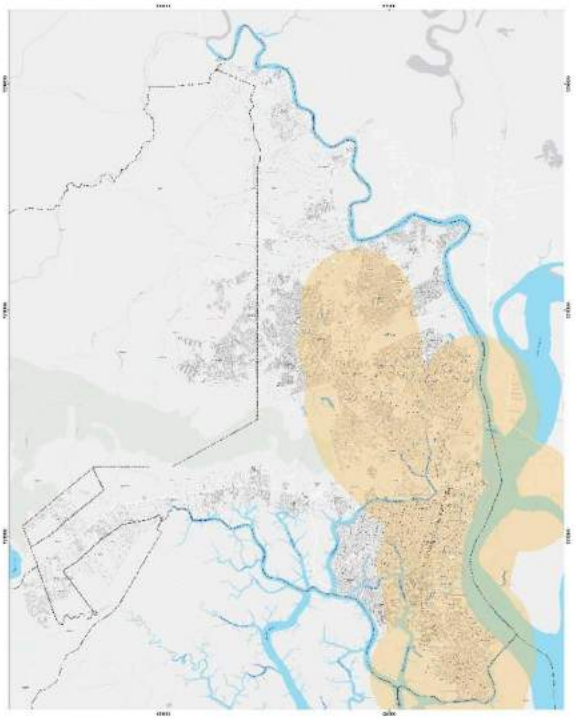
- **Educación**

Los equipamientos de tipo educativo se encuentran distribuidos en la ciudad de forma heterogénea y diversa. Es decir, la mayoría de los sectores y barrios de la ciudad disponen de equipamientos educativos de diversos tipos. El equipamiento educativo con mayor presencia en la ciudad son las escuelas colegios (1.109) y las escuelas de educación básica (646). Si bien este es un equipamiento no Municipal permite analizar los sectores con mayor presencia del mismo para una planificación barrial más adecuada

Ver Mapa 14 en la memoria gráfica.

- **Bienestar social**

Los equipamientos de bienestar social se ubican en sectores específicos del norte, sur y oeste. No obstante, existen barrios y cooperativas en donde existen pocos o no



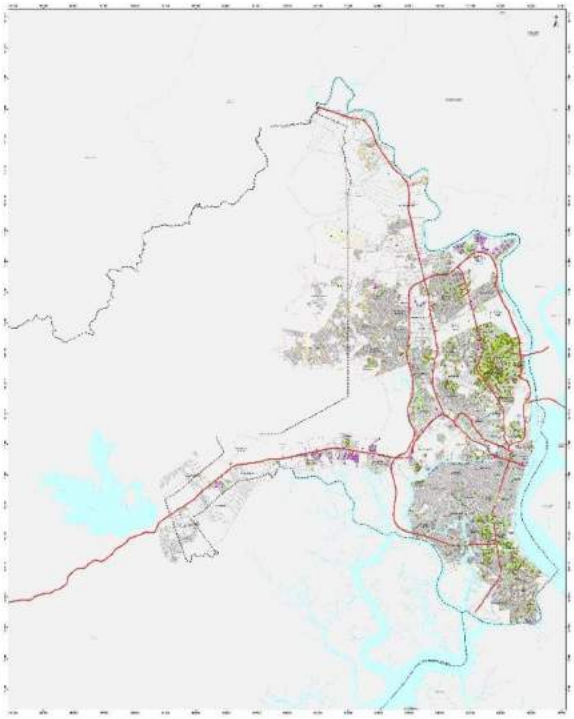
MAPA 13 Equipamientos de transporte

existen. Esta deficiencia debe buscar ser abordada por medio de estrategias de localización de nuevo equipamiento o de ampliación de la cobertura o diversificación de servicios públicos o privados. Los sectores de Vía a la Costa y Monte Sinahí que carecen de equipamientos de bienestar social.

En el caso de Vía a la Costa se puede interpretar que, por ser un sector de ingresos medios y altos, se consume la oferta privada de este tipo de equipamiento. En el caso de Monte Sinahí, un sector de ingresos bajos, el abastecimiento a este tipo de equipamiento será progresivo por encontrarse aún en proceso de consolidación.

- **Recreación y deporte**

Los equipamientos recreativos y deportivos se encuentran localizados de forma heterogénea en la ciudad. En las zonas nororiental y suroriental se ubican de forma concentrada y diversa, mientras que en las zonas noroccidental y suroccidental se encuentran de forma dispersa. La mayoría de los equipamientos recreativos y deportivos corresponden a espacios públicos abiertos. Existen de diversos tipos como parques urbanos, parques barriales, parques de bolsillo, áreas verdes, plazas, plazoletas, miradores, malecones, parques acuáticos, canchas deportivas, gimnasios al aire libre, polideportivos, zoológico, miradores, parques lineales, entre otros. Los dos más grandes parques urbanos con que cuenta la ciudad son el Parque Samanes y el Parque Forestal.



MAPA 15 Recreación y deporte

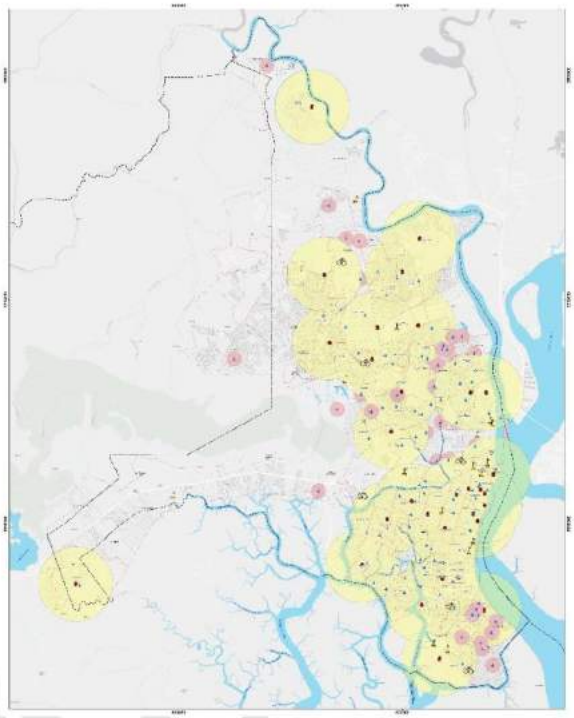
Existen barrios o ciudadelas como la Alborada y Samanes, en donde en su diseño original se incluyeron parques barriales y de bolsillo bien distribuidos lo cual mejora sustancialmente la accesibilidad a los mismos. Esto se puede observar en otras ciudadelas o barrios del sur como en Centenario, La Saiba, Los Almendros, entre otros. De igual forma, existen sectores de la ciudad dónde se evidencia déficit del equipamiento recreativo y deportivo tales como Monte Sinahí y el sector denominado Suburbio Oeste.

Como visión, se espera lograr incrementar la cantidad y diversidad de equipamientos recreativos y deportivos focalizados en barrios de sectores de bajos recursos en donde existe déficit de estos. La visión de la nueva ciudad busca hacer énfasis en los espacios públicos inclusivos en los que se puedan realizar varias actividades recreativas y mediante los cuales se incremente la actividad física en las personas, se mejore su salud y se incremente la interacción social entre los ciudadanos.

Equipamientos de servicios

- **Seguridad**

La seguridad es uno de los aspectos que más preocupa a los habitantes de Guayaquil. Por ser una aglomeración urbana y por los elevados índices de pobreza que concentra en sus periferias, la inseguridad es un problema que constantemente se requiere controlar en ciudades como Guayaquil.



MAPA 16 Seguridad

La Ciudad mantiene una cobertura de equipamientos de seguridad ciudadana en la Corporación para la Seguridad Ciudadana de Guayaquil (CSCG) que, por medio de su centro de monitoreo, integra todas las instituciones de seguridad ciudadana del cantón Guayaquil, entre estas la Policía Nacional, con quien coordina las acciones en el tema de seguridad pública con los recursos que fueran necesarios, permitiendo enfrentar este problema directamente.

La CSCG es la sede del **Centro de Operaciones de Emergencia (COE)** cantonal que durante el tiempo de pandemia tomaron decisiones oportunas semanalmente en coordinación con la Sala Situacional, centro de información de todos los acontecimientos que se registran en la ciudad.

En la actualidad, se está trabajando para implementar la nueva central de llamadas de emergencias de la ciudad siendo integrada a todo el sistema del ECU911 que tendrá el nombre de ECU911 Guayaquil, con una nueva infraestructura que se está montando que se espera en octubre 2020 entre en funcionamiento.

- **Administración pública**

El equipamiento administrativo se concentra en el centro de la ciudad y en las centralidades del norte y del sur. No obstante, existen sectores del norte, sur y del oeste en donde existen pocos equipamientos administrativos. Se espera desconcentrar, descentralizar y diversificar estos equipamientos en diversas centralidades para lograr consolidar el modelo de ciudad policéntrica.

En el centro de la ciudad existe una mayor diversidad de tipos de equipamiento administrativo tales como: notarías, empresas públicas, gobernación, ventanilla universal. Por otro lado, en sectores como la Alborada y a lo largo de la avenida Francisco de Orellana, se observa la presencia del equipamiento administrativo donde predominan los equipamientos de tipo oficina de atención, empresa pública, notarías. Así mismo en la vía Daule se evidencia la presencia del complejo judicial, empresa pública y ventanilla universal.

Ver Mapa 17 Administración Pública

- **Equipamientos de transporte - movilidad multimodal sostenible**

BORRADOR

La movilidad multimodal consiste en desplazarse en un mismo trayecto en varios modos de transporte. Por lo cual, es importante crear sistemas que combinen varias formas de movilidad para realizar un viaje dentro de la ciudad. Por ejemplo, que en el trayecto al trabajo pueda combinar varios modos sostenibles cómo Metrovía, buses urbanos, aerovía, bicicleta, patines o caminata.

Por lo cual, es importante conectar estas diferentes alternativas de desplazamientos, con el fin de usar el auto privado lo menos posible.

Es evidente que el problema de tráfico en la ciudad no puede ser resuelto de un momento a otro, pero también es evidente que si no se empiezan a tomar medidas desde ahora el problema se irá haciendo más grave con el transcurso del tiempo.

Contrariamente a lo que se pudiera pensar el ampliar las vías no siempre es la solución más efectiva, ya que lo que se logra es aumentar el caudal de flujo y la capacidad de recibir más automotores, además de que atenta a la circulación peatonal.

- **Transporte terrestre**

La ciudad de Guayaquil cuenta con tres sistemas de transporte público masivo: la Metrovía, los buses urbanos y la aerovía.

De acuerdo con información proporcionada por la Fundación Metrovía, el 70% de los pasajeros se transporta por el sistema de transporte público masivo de la Metrovía. Este sistema está conformado por 4 rutas troncales, terminales de integración, paradas e infraestructura. Es un sistema de transporte masivo de pasajeros que ofrece una movilidad urbana económica, cuenta con carriles exclusivos que ayudan a desplazar al usuario de una manera rápida sin congestión, disminuyendo sus tiempos de viaje, ofreciendo la posibilidad de que con un solo pasaje pueda movilizarse a diferentes puntos de la ciudad a través de sus paradas de transferencias.

El Sistema Integrado de Transporte Urbano (SITU) complementa el sistema conectando la ciudad con diversos puntos, está conformado por 107 rutas fijas y 6 circuitos express, administradas por 57 operadoras de transporte con una flota total de 2700 unidades que cubre el 97% del área urbana, actualmente cuenta con 1624 paraderos activos, satisfaciendo la demanda de movilidad de las personas.

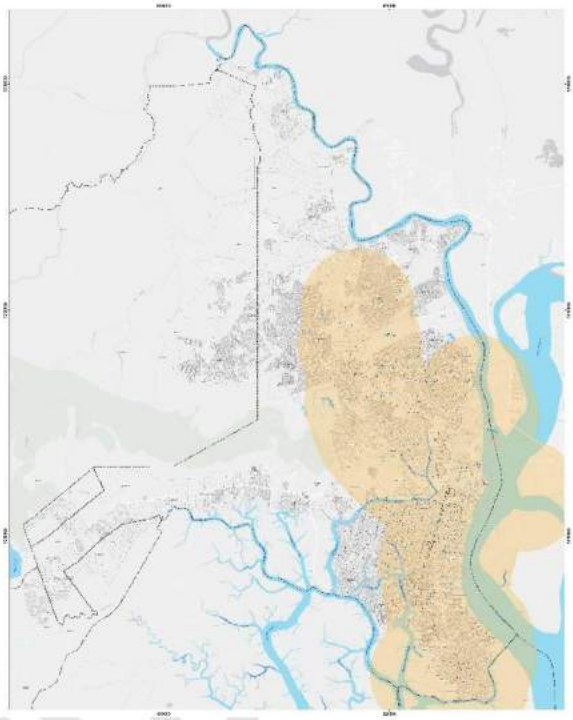
Y finalmente la aerovía, está en su fase final de construcción y espera implementarse este año, cuenta con 4 estaciones que conectan Durán con Guayaquil. Se prevé que estos tres sistemas se complementen entre sí y con otros como la ciclovía, el transporte fluvial y las calles peatonales puedan conformar una red de sistema de movilidad multimodal

Ver Mapa 18 recorido de buses en la memoria gráfica.

BORRADOR

- **Equipamientos de transporte**

Dentro del concepto de equipamiento de transporte podemos encontrar paradas de buses (o paraderos), paradas de taxis, terminales de transferencia de pasajeros (urbanos, interprovinciales o interprovinciales), terminales de transferencia de carga (liviana y pesada), centros de revisión técnica vehicular, estacionamientos para vehículos de servicio público y servicio privado, entre otros.



MAPA 19 Equipamientos de transporte

Su ubicación ha correspondido históricamente a la necesidad de otorgar puntos específicos para acceder a los diferentes servicios de transporte (ya sea de pasajeros como descarga), que se ofertan dentro de la ciudad, siendo estos servicios los autorizados por la autoridad competente acorde al marco reglamentario vigente en la época de instalación.

Este marco regulatorio ha venido actualizándose en el paso del tiempo llegando en su etapa más reciente a la transferencia en la planificación de servicios de transporte (acorde a las competencias recibidas) a cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, transfiriendo con esto la responsabilidad de adecuar o disponer a favor de los ciudadanos todos los equipamientos de transporte necesarios para asegurar una accesibilidad adecuada, segura, confiable y con alta calidad percibida para los residentes de cada sector.

El mapa adjunto muestra todos los equipamientos existentes dentro de la ciudad, realizados por los distintos niveles de gobierno en función de sus competencias, y que viabilizan el acceso a los servicios de transporte en sus diferentes modalidades a la fecha.

- **Transporte fluvial**

La recuperación de los cursos de agua de la ciudad para el desarrollo y complemento del sistema de movilidad está contemplada dentro de los planes estratégicos.

Desde la Agencia de Tránsito y Movilidad de Guayaquil se lidera la contratación de un estudio que indique la factibilidad de implementación del Río tanto para el uso de transportación como para turismo y recreación.

La ciudad presenta sitios con potencial para conectar por medio del transporte fluvial Guayaquil, Samborondón, Daule y Durán, donde se puede incentivar la transportación de las personas que laboran en el centro y también activar el turismo fluvial.

De igual manera se identifica potencial en la zona comprendida entre el Parque Histórico en Samborondón y la Estación del Ferrocarril en Durán, con esto se planea recuperar, de manera integral, la navegación fluvial por el río Daule, Babahoyo y Guayas.

Ver Mapas 20 y 21 en memoria gráfica

BORRADOR

Equipamientos especiales. - *Ver Mapa 22 en memoria gráfica*

Patrimonio arquitectónico y cultural. - En términos generales, y particularmente en el análisis del patrimonio de Guayaquil, la valoración y categorización de inmuebles patrimoniales, debe atender a las siguientes consideraciones:

Flexibilidad y adaptación a las características particulares del patrimonio local. Hacer referencia tanto a la historia local como a su relación con la historia nacional, estableciendo lo significativo de un periodo determinado.

Los criterios deben basarse en el significado del propio objeto arquitectónico, es decir, en sus valores espaciales y en su sintaxis compositiva. Se debe valorar la vinculación de la obra arquitectónica con su contexto urbano, revelando su integración a un entorno patrimonial. La selectividad debe ser cuantificable a fin de poder establecer categorías y prioridades.

Para comprender y valorar el patrimonio arquitectónico de Guayaquil hay que conocer las transformaciones posteriores al Gran Incendio de 1896, tanto en lo urbano como en lo arquitectónico, que surgieron ante la necesidad de proteger a los edificios de las incidencias del fuego, por lo que la incorporación de la construcción en hormigón armado, en lugar de la tradicional madera, en lo técnico, y de principios compositivos modernos, fueron prontamente asimilados. La unificación definitiva del modelo damero que paradójicamente fue posibilitada por el incendio se constituye en una solución urbanística identificable y por tanto digna de ser preservada.

Los distintos períodos que sucedieron luego del Gran Incendio se constituyen en testimonios de la vida social y urbana en respuesta a las condiciones cambiantes de una sociedad que se proyecta al futuro.

- **Ubicación y estado**

La ubicación del patrimonio puede determinar los niveles de protección de un área urbana, ya que de acuerdo con la importancia de un bien patrimonial se pueden establecer zonas de protección patrimonial, dentro de las cuales se deben mantener respeto de alturas con el fin de no afectar el edificio. La mayoría de los inmuebles patrimoniales se concentran en el centro de la ciudad y en los barrios antiguos que conforman sus periferias inmediatas. De igual manera, predominan los inmuebles patrimoniales en buen estado. Son muy pocos los que se encuentran en mal estado o ruinoso. Como parte de las estrategias de revitalización del centro, se prevé el mejorar el estado del patrimonio y asegurar su conservación de forma sostenible.

- **Año de construcción**

El año de construcción relaciona el edificio con el desarrollo de la ciudad. La gran mayoría de los inmuebles patrimoniales existentes en el centro de la ciudad fueron construidos en el siglo veinte. Una de las principales razones de la pérdida de bienes patrimoniales del siglo XIX ha sido los incendios que consumieron las edificaciones construidas con madera. El más importante y devastador fue el Gran Incendio del 5 y 6 de octubre de 1896.

La periodización, hasta ahora aceptada, de la arquitectura del siglo XX de Guayaquil se liga a hechos históricos que definieron puntos de inflexión y de cambio de época: Reconstrucción, entre 1897 y 1915; Clasicismo entre 1915 y 1929; Inicios de la Arquitectura

Moderna, entre 1930 y 1949; Arquitectura Internacional, a partir de 1950.

(Ver Mapa 23 en la memoria gráfica)

BORRADOR

- **Materiales de construcción**

Los materiales relacionan el edificio con los cambios en los procesos constructivos y las ordenanzas. De los bienes inmuebles patrimoniales existentes, la mayoría se encuentran localizados en el centro de la ciudad y están construidos con materiales no combustibles como hormigón armado combinado con bloques o ladrillos.

Se puede hacer una división histórica en función de los materiales de construcción que presentan las edificaciones, desde los más antiguos como la madera y caña, para pasar luego a los materiales de fines de siglo XIX: la construcción de estructura de hierro, y en el siglo XX la utilización del hormigón armado como sistema constructivo ligado a la modernidad. Estas características constructivas nos dan a entender que se puede interpretar la historia de la arquitectura de Guayaquil a través de sus materiales de construcción y de los cambios en los sistemas constructivos. *(Ver Mapa 24 en la memoria gráfica)*

- **Manifestaciones Culturales**

Las manifestaciones culturales forman parte de la identidad que posee un pueblo o territorio. En el cantón Guayaquil por su acervo cultural e historia se encuentra una extensa variedad de expresiones representativas y reconocidas por los pobladores. La Fuente es tomada del CLIRSEN, 2012.

Patrimonio material, Históricos

Bosque Protector Cerro Blanco, Bosque Protector El Paraíso, Cerro san Eduardo, Bosque Protector Prosperina, Centro Recreacional Balneario Puerto Hondo, Estero Salado, Playa Cauchiche, Playa de la Real, Playa el Baradero, Playita del Guasmo, Río Guayas, Antigua cárcel Municipal, Antiguo Hotel París, Arquitectura clásica de Tenguel, Barrio Centenario, Barrio Las Peñas, Cerro Santa Ana, Basílica Menor de la Merced, Biblioteca Municipal, Malecón 2000, Bulevar 9 de Octubre, Busto Pedro Franco Dávila, Casa de Ana Villamil Icaza, Casona Universitaria, Catedral de Guayaquil, Cementerio General de Guayaquil Centro Cívico de Guayaquil, Colección de la Casa de la Cultura Benjamín Carrión, núcleo del Guayas, Colección histórico-artística del Banco Central y el MAAC Museo Antropológico, Colección de la Armada del Ecuador y el Museo Naval Almirante Juan Illingworth, Colecciones del Banco Central del Ecuador y Museo Nahím Isaías Barquet, Museo Municipal, Museo Bae Calderón, Edificio el Telégrafo Antiguo, Grand Hotel Crillón, Escultura el Fauno y el Bacante, Estadio Monumental Banco Pichincha (ex-Isidro Romero Carbo), Feria de la Bahía, Gran Mercado de las Artesanías Nacionales, Iglesia de El Morro, Iglesia la Victoria, Iglesia Sagrado Corazón de Jesús, Iglesia San Agustín, Iglesia San Alejo, Iglesia San Francisco, Iglesia San José, Iglesia Santo Domingo, Jardín Botánico de Guayaquil, Torre del Reloj o Torre Morisca, Malecón del Salado, Monumento a José Joaquín de Olmedo, Monumento a Pedro Carbo, Monumento a Palacio de Cristal, Palacio de la Gobernación, Palacio Municipal, Parque de la Ciudadela Ferroviaria, Parque España, Parque Forestal, Parque La Victoria, Parque Lineal del Estero, Parque Medardo Ángel Silva, Parque Rodolfo Baquerizo Moreno, Parque de las Iguanas, Plaza de Artesanos, Plaza de la Administración, Plaza del Centenario y Columna de los Próceres Plaza San Francisco.

Agrupaciones culturales, Etnográficos

Humitas en Cerecita, Platos típicos de Chongón, Preparación artesanal de la carne en Juan Gómez Rendón, Bolón, Tradición cangrejera, Leyendas del Cerro Santa Ana, Artesanía floral urbana.

Actividades colectivas, Acontecimientos programados
Fiestas de cantonización, Fiesta de Conmemoración de la Independencia, Peregrinación al Santuario de la Virgen de la Gruta, Procesión del Cristo del Consuelo, Festival Frutal de la Chirimoya de Puná, Fiesta Patronal de san Andrés en la Isla Puná, Clásico del astillero.

Áreas de amenaza y riesgo. - La Organización de las Naciones Unidas define al riesgo como "...el grado de pérdida previsto, debido a un fenómeno natural determinado y en función tanto del peligro natural como de la vulnerabilidad" (Oficina de Coordinación de Socorro en caso de Desastres, 1984).

En el "Plan de acción para la reducción del riesgo de desastres de Guayaquil", en base a una estimación rápida de riesgos (QRE por sus siglas en inglés), se identificaron los riesgos para Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil, 2019; Municipalidad de Guayaquil, 2018), los mismos son:

- Geofísico:
  - Terremotos, con licuefacción, deslizamiento, fuego y tsunami.
    Ver Mapa 25 en la memoria gráfica.
  - Actividad volcánica, con caída de ceniza.
- Hidrológico:
  - Inundaciones, con inundación repentina e inundación coster.a
  - Deslizamiento de tierra, con deslizamiento después del evento.
- Meteorológicos:
  - Tormenta convectiva, con lluvia y viento.
  - Temperatura extrema, con ola de calor.
- Climatológicos:
  - Fuego descontrolado, con incendio forestal e incendio de tierras agrícolas / pastizales.
  - Sequía, con incendio forestal.
- Biológicos:
  - Enfermedades, con enfermedades bacterianas y enfermedades virales.
  - Infestación de insectos, con enfermedades bacterianas y enfermedades virales.
- Antropogénicos:
  - Accidentes de transporte, con accidente de tráfico y derrame químico.
  - Peligros tecnológicos, con explosión, colapso estructural y contaminación por radiación/incidente nuclear.
- Otros
  - Fuego seguido a evento, con referencia a incendios estructurales (vivienda e industria).
  - Inundación costera por marea alta.

Asentamientos precarios o informales. - UN-Habitat define un grupo de características para los asentamientos informales: son áreas residenciales en las cuales:

1. Los habitantes no ostentan derecho de tenencia sobre las tierras o viviendas en las que habitan, bajo las modalidades que van desde la ocupación ilegal de una vivienda hasta el alquiler informal;
2. Los barrios suelen carecer de servicios básicos e infraestructura urbana, y;
3. Las viviendas podrían no cumplir con las regulaciones edilicias y de planificación y suelen estar ubicadas geográfica y ambientalmente en áreas peligrosas. Además, los asentamientos informales pueden ser una manera de especulación inmobiliaria a todos los

BORRADOR

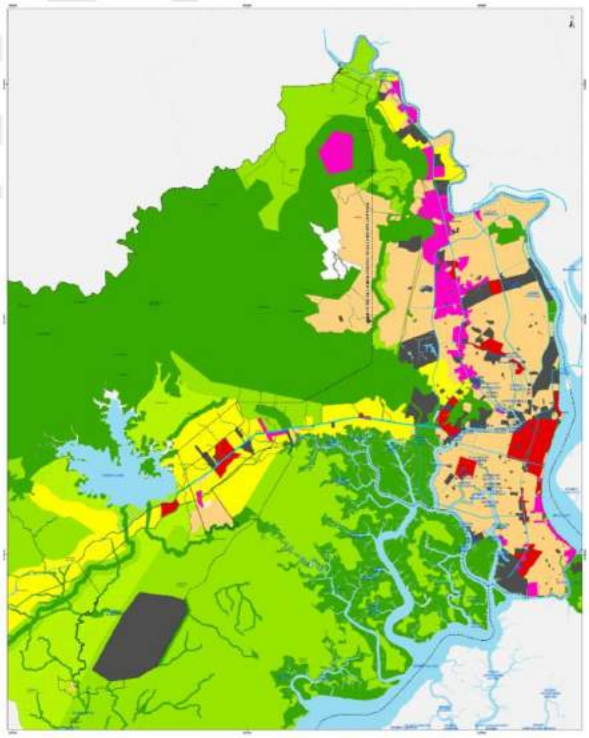
niveles de ingresos de los residentes, tanto ricos como pobres. Los barrios marginales son los asentamientos informales más necesitados y excluidos, y se caracterizan por la pobreza y las grandes aglomeraciones de viviendas en mal estado, ubicadas, por lo general, en las tierras más peligrosas. Además de la inestabilidad del derecho de tenencia, los habitantes de los barrios no disponen de infraestructura y servicios básicos, el espacio público y las áreas verdes, y están expuestos de manera constante al desalojo, las enfermedades y la violencia.

En Guayaquil, los asentamientos informales han formado parte del proceso de su crecimiento urbano expansivo y espontáneo que se ha dado a raíz de los intensos procesos de migración campo-ciudad detonados a partir de la segunda mitad del Siglo XX y a un importante déficit constante de vivienda asequible y adecuada.

La demanda de suelo para habitar ha sido más alta que la oferta en los mercados formales, lo que ha ocasionado ocupaciones informales, principalmente de familias de bajos ingresos o de ingresos medios que, por pertenecer al sector comercial informal, no tienen acceso al sistema financiero además de la existencia de un evidente aprovechamiento de la situación por los traficantes del suelo. Esto ha generado la consolidación progresiva de sectores con barrios de origen informal. Muchos de estos, carecen de espacios públicos y equipamientos debido a la morfología urbana resultante.

La organización de los asentamientos informales y la planificación sostenible de su desarrollo urbano son vitales para mejorar la calidad de vida de las familias que los habitan. Sin embargo, no es suficiente abastecer de servicios y equipamientos a estos barrios. Es necesario el promover la construcción de un tejido social que fortalezca sus capacidades de resiliencia basadas en la solidaridad y en la colaboración.

El GAD Municipal de Guayaquil, fundamentado en Leyes, Acuerdos y Ordenanzas expropiatorias ha realizado procesos de Regularización Urbanísticas con fines de legalización de la tenencia de predios en asentamientos humanos irregulares, dentro de estos procesos se identifican también, predios para equipamientos.



MAPA 26 Esquema de Ocupación y Uso de Suelo

Uso de suelo actual. - El uso y la ocupación del suelo son las principales acciones que norma un gobierno local por medio de planes y ordenanzas. De igual forma, de su debida planificación depende la calidad y sostenibilidad del crecimiento urbano. El suelo urbano es un recurso estratégico que se encuentra todo el tiempo en disputa.

En el caso de Guayaquil, la planificación del uso y la ocupación del suelo urbano ha experimentado diferentes etapas de acuerdo con el contexto social y económico predominante en la ciudad y el país. Desde la época

colonial hasta hoy en día, los diversos sectores que conforman la ciudad se han ido consolidando de acuerdo con las políticas públicas y ordenanzas vigentes en su momento.

Actualmente, en la ciudad de Guayaquil los principales usos del suelo son los siguientes: residencial, comercial y de servicios, mixto (residencial y comercial), equipamiento, industrial y protegido.

En el 2020, Guayaquil alberga en su superficie urbana, un total de 34.376.5 hectáreas. De estas, 45.92% es de uso residencial, el 6.38% industrial, 4,36% comercial, 1.50% de corredores comerciales, 0.04% suelo de valor paisajístico, 21.11% suelo protegido, riesgo y vulnerabilidad, 0.01% uso conservación, 10.32% uso de equipamiento urbano y comunal, 3.73% uso extractivo y 6.63% compuesto de esteros y ríos.

Como parte de las estrategias para dinamizar la economía local por sectores, se han creado los corredores comerciales, los cuales son avenidas o calles en donde se permite el uso de suelo mixto.

Caracterización demográfica. -

- **Población**

De acuerdo con el Censo del 2010, se registró una población del cantón Guayaquil de 2.350.915 personas, de la cual 1.192.694 (50.73%) corresponden a mujeres y 1.158.221 (49.27%) a hombres, la población del cantón Guayaquil representa el 15.66% del total nacional; la población del cantón se divide en las parroquias rurales de la siguiente manera:

Tabla 1. POBLACION CANTON GUAYAQUIL Y SUS PARROQUIAS

LUGAR	URBANO	RURAL	TOTAL
GUAYAQUIL	2.278.691	12.467	2.291.158
JUAN GOMEZ RENDON (PROGRESO)	-	11.897	11.897
MORRO	-	5.019	5.019
POSORJA	-	24.136	24.136
PUNA	-	6.769	6.769
TENGUEL	-	11.936	11.936
Total	**2.278.691**	**72.224**	**2.350.915**

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010

- **Población de la ciudad de Guayaquil por sexo y grupos quinquenales**

Según los datos del último censo de Población y Vivienda del año 2010 la distribución de la población de la ciudad de Guayaquil por edades muestra que la población de 10 a 14 años es la más alta, con un porcentaje de 9.8%, le sigue la población de 5 a 9 años con un porcentaje de 9.5% y la población de 15 a 19 años con un porcentaje de 9.1%.

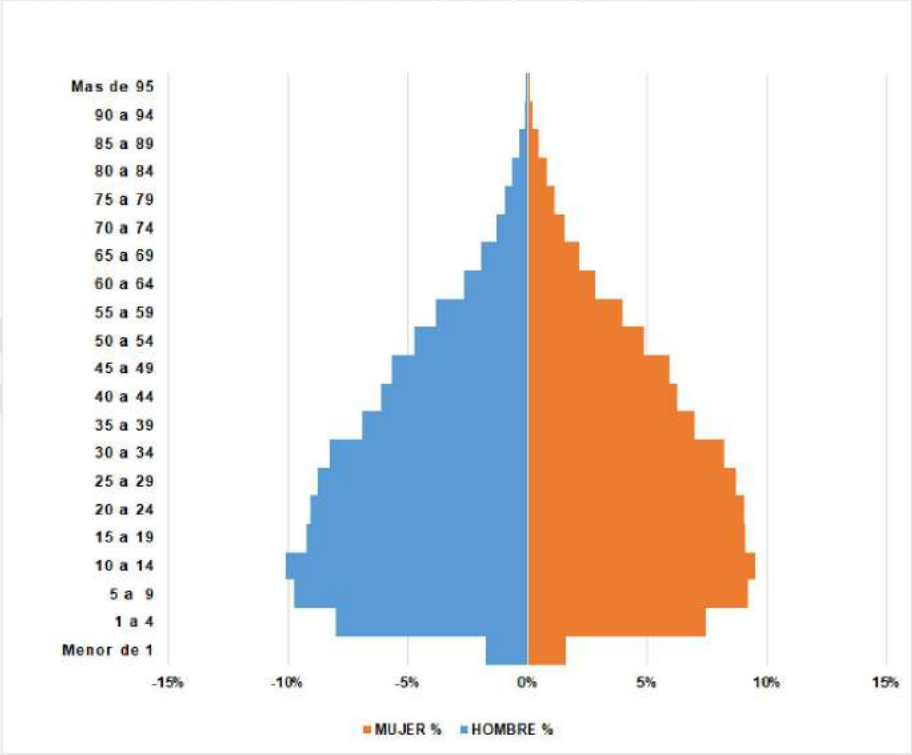
Tabla *2*. **POBLACION POR SEXO Y GRUPOS QUINQUENALES**

EDAD	HOMBRE	MUJER	TOTAL
Menor de 1	19.263	18.536	37.799
1 a 4	89.787	86.761	176.548
5 a 9	109.735	107.224	216.959
10 a 14	114.104	110.673	224.777
15 a 19	104.009	105.819	209.828

EDAD	HOMBRE	MUJER	TOTAL
20 a 24	102.428	105.192	207.620
25 a 29	98.628	101.284	199.912
30 a 34	92.848	95.619	188.467
35 a 39	77.978	81.180	159.158
40 a 44	69.074	72.806	141.880
45 a 49	63.889	68.949	132.838
50 a 54	53.235	56.535	109.770
55 a 59	43.296	46.478	89.774
60 a 64	29.696	32.987	62.683
65 a 69	21.452	24.890	46.342
70 a 74	14.971	18.116	33.087
75 a 79	10.407	12.892	23.299
80 a 84	6.943	9.521	16.464
85 a 89	3.547	5.269	8.816
90 a 94	1.345	2.354	3.699
Más de 95	502	936	1.438
Total	**1.127.137**	**1.164.021**	**2.291.158**

Fuente: INEC, 2010

- **Pirámide de edad de la ciudad de Guayaquil (2010)**



Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010
Elaboración: GAD Municipal de Guayaquil

- **Crecimiento poblacional**

La tasa de crecimiento de la cabecera cantonal, Guayaquil para el 2010 era de 1.54%.

Tabla *3*. CRECIMIENTO POBLACIONAL POR PARROQUIAS URBANAS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

No.	PARROQUIA	2001	2010	Tasa crecimiento
1	9 DE OCTUBRE	7.530	5.747	-3,00%
2	AYACUCHO	11.879	10.706	-1,16%
3	BOLIVAR	9.517	6.758	-3,80%
4	CARBO	5.248	4.035	-2,92%
5	FEBRES CORDERO	344.223	344.254	0,00%
6	GARCIA MORENO	55.596	50.028	-1,17%
7	LETAMENDI	103.019	95.943	-0,79%
8	OLMEDO	9.688	6.623	-4,23%
9	PASCUALES	273.367	427.036	4,96%
10	ROCA	7.343	5.545	-3,12%
11	ROCAFUERTE	9.091	6.100	-4,43%
12	SUCRE	14.907	11.952	-2,45%
13	TARQUI	590.268	695.030	1,82%
14	URDANETA	25.794	22.680	-1,43%
15	XIMENA	517.779	546.254	0,59%
	Subtotal	**1.985.249**	**2.238.691**	1,33%
	No clasificados	130		
	TOTAL	**1.985.379**	**2.238.691**	1,33%
	Periferia	9.139	52.467	19,42%
	TOTAL, CABECERA CANTONAL	**1.994.518**	**2.291.158**	**1,54%**

** Considerando la Parroquia Urbana Pascuales creada en noviembre de 2009*

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010

Elaboración: DOIT (Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial, MIMG) 2012

Tabla *4*. CRECIMIENTO POBLACIONAL POR PARROQUIAS DEL CANTÓN GUAYAQUIL

No.	PARROQUIA	2001	2010	TASA CRECIMIENTO
	Subtotal Cabecera Cantonal	1.994.518	2.291.158	1,54%
1	JUAN GOMEZ RENDON	6.703	11.897	6,37%
2	MORRO	4.011	5.019	2,49%
3	POSORJA	18.447	24.136	2,99%
4	PUNA	6.498	6.769	0,45%
5	TENGUEL	9.612	11.936	2,41%
	Subtotal Rural	**45.271**	**59.757**	3,08%
	TOTAL CANTON	**2.039.789**	**2.350.915**	**1,58%**

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010

Elaboración: DOIT (Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial, MIMG) 2012.

BORRADOR

La tasa de crecimiento del cantón Guayaquil para el 2010 era de 1.58%, menor al indicador nacional de (1,9%).

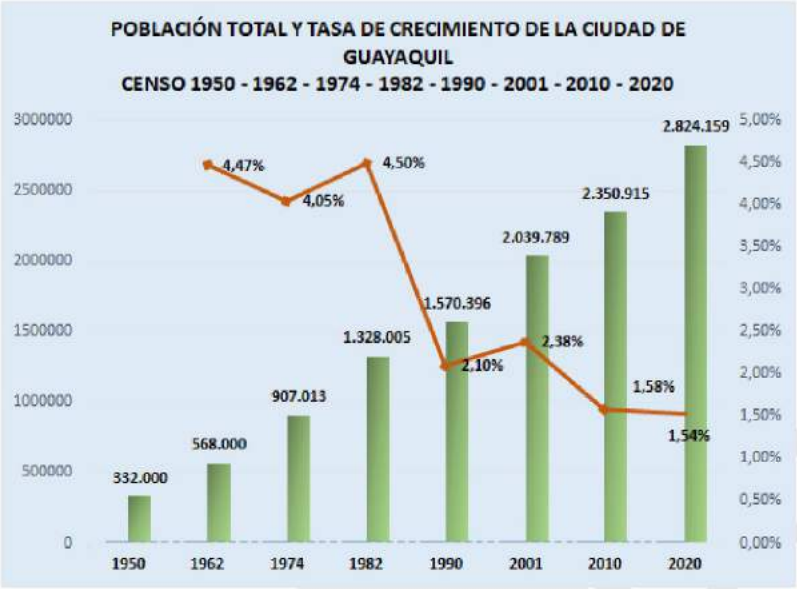


FIGURA 3 Tasa se crecimiento del Cantón

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010

- **Población del cantón Guayaquil en el área urbana y rural por sexo:**

Los datos del censo INEC 2010 para el cantón Guayaquil presentan una población total de 2.350.915 habitantes en las áreas urbana y rural. En el área urbana, la población es de 2.278.691 habitantes, de los cuales 1.120.331 son hombres y 1.158.360 son mujeres; en cuanto al área rural la población es de 72.224 habitantes, de los cuales 37.890 son hombres y 34.334 son mujeres.

Tabla 5. POBLACIÓN DEL CANTÓN GUAYAQUIL EN EL ÁREA RURAL Y URBANA POR SEXO

SEXO	2010				2001			
	RURAL		URBANO		RURAL		URBANO	
	POBLACIÓN	%	POBLACIÓN	%	POBLACIÓN	%	POBLACIÓN	%
HOMBRE	37890	52,46	1120331	49,17	28529	52,43	970662	48,89
MUJER	34334	47,54	1158360	50,83	25881	47,57	1014717	51,11
TOTAL	**72224**	**100,00**	**2278691**	**100,00**	**54410**	**100,00**	**1985379**	**100,00**

Tabla 6. VARIACIÓN INTERCENSAL DE LA POBLACIÓN RURAL Y URBANA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CENSO 2001 – CENSO 2010			
VARIACIÓN RURAL		VARIACIÓN URBANA	
ABSOLUTO	RELATIVO %	ABSOLUTO	RELATIVO %
9361	32,81	149669	15,42
8453	32,66	143643	14,16
17814	**32,74**	**293312**	**14,77**

Fuente: INEC, 2001 y 2010
Elaboración: CLIRSEN, 2012

- **Proyección de Población**

La proyección de la población ecuatoriana, por años calendario, según cantones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC expresa para el año 2020 y para el cantón Guayaquil una población de 2.723.665 personas y de acuerdo con las proyecciones del INEC, el 97% de estos se encuentran asentados en la cabecera cantonal de la Ciudad de Guayaquil.

Tabla 7. PROYECCIONES REFERENCIALES DE POBLACION A NIVEL CANTONAL-PARROQUIAL

CANTÓN GUAYAQUIL	PROYECCIONES AÑO 2020	SUMA DE CODIGO PARROQUIA	SUMA DE 2010
GUAYAQUIL	**2723665**	**540926**	**2440553**
GUAYAQUIL	2654433,212	90150	2378517,526
JUAN GOMEZ RENDON	13783,332	90152	12350,62052
MORRO	5814,789	90153	5210,36937
POSORJA	27962,890	90156	25056,28115
PUNA	7842,261	90157	7027,095091
TENGUEL	13828,516	90158	12391,10755
Total general	2723665		2440553

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010
Elaboración: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

- **Densidad Poblacional. -**

El concepto de densidad de población se refiere a la relación entre el número de personas y la unidad de superficie en la que habitan, así como también saber cuándo la población está concentrada o dispersa. En la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), publicada en la Gaceta Oficial Municipal número 28 en el año 2012, se indica como unidad de superficie la hectárea (ha) y discrimina entre densidad bruta y densidad neta.

La densidad bruta se refiere a la relación entre el número de habitantes o población, sobre todo el territorio de la ciudad o de un sector determinado, con la inclusión de todos los usos de suelo, mientras la densidad neta es la relación entre el número de habitantes con el área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar, sin considerar las áreas verdes, vías y equipamiento comunitario.

En la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 28 del 10 de enero de 2012 se establecen los rangos de densidad poblacional bruta de la siguiente manera:

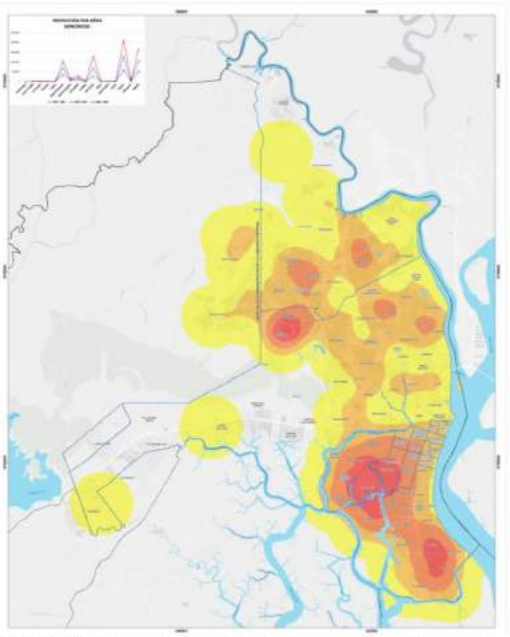
- Muy Baja, cuando es menor a diez (9) habitantes por hectárea,
- Baja, de diez (10) a ciento noventa y nueve (199) habitantes por hectárea,
- Media, de doscientos (200) a trescientos noventa y nueve (399) habitantes por hectárea, y
- Alta, de más de cuatrocientos (400) habitantes por hectárea.

Además, considera como Desarrollo Urbano Intensivo a las densidades poblacionales medias y altas, y precisa que requirieren de una vinculación estrecha con la red vial y el conjunto urbano en general. El valor de la densidad poblacional bruta es un factor necesario en el establecimiento de la normativa para cada sector en la que se divide la ciudad.

BORRADOR

Cada sector de la ciudad tiene sus características particulares en edificabilidad y utilización del suelo, por lo tanto, habrá variación en sus densidades, por lo que cuando se menciona la densidad media de una ciudad, no se está hablando de una constante para todo el territorio.

En este mapa se puede observar la concentración poblacional en los diferentes sectores de Guayaquil, los cuales se encuentran identificados en cuatro escalas de color que expresan las densidades: muy baja, baja, media y alta.



MAPA 27 Mapa de densidad por concentración con la proyección de población 2020

Se observa las que las densidades mayores (alta) se encuentran en el Programa Habitacional Gubernamental Socio vivienda, Guasmo Este, parte de la Parroquia Febres Cordero, Puerto Liza, parte de la parroquia Letamendi, la parte noreste de la Isla Trinitaria.

Densidades medias encontramos en parte del Guasmo Oeste, parroquias Urdaneta, Sucre y García Moreno, El Condor, Los Sauces, Bastión Popular, Paraíso de la Flor y Flor de Bastión.

Con baja densidad se encuentran urbanizaciones de interés social construidas por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el IESS, hacia el norte las urbanizaciones regulares tales como Kennedy, Urdesa, Mapasingue, parte de la Alborada, entre otras.

Las zonas de Guayaquil de muy baja densidad son principalmente la vía a la Costa, vía a Daule, entre otras.

- **Auto identificación étnica del cantón Guayaquil**

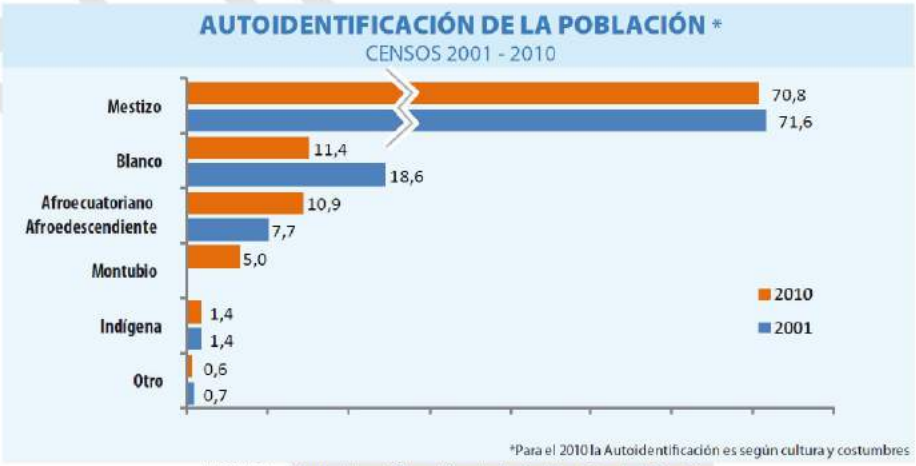


FIGURA 4 Autoidentificación de la Población del Cantón

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda año 2010

PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y SUS CABECERAS PARROQUIALES

Las parroquias rurales y sus cabeceras parroquiales se especificarán considerando unidades de análisis para caracterizar un territorio, tales como los sistemas públicos de soporte, las características biofísicas, de riesgos y socioeconómicas, se analizan y expresan con una descripción y un análisis sintético incorporando a los otros niveles de gobierno, para evaluar su pertinencia en la parte estructurante del plan:

- Cabecera parroquial Posorja
- Cabecera parroquial Juan Gómez Rendón
- Cabecera parroquial Puná
- Cabecera parroquial El Morro
- Cabecera parroquial Tenguel

Cabecera parroquial Posorja

Sistemas públicos de soporte

Red vial.

Las vías de acceso más comunes hacia la vivienda son en orden jerárquico: calle o carretera lastrada y/o de tierra con un 46.59%; calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto con 32.22%; calle o carretera empedrada con 17.02%; y camino o sendero con 3.89%. Es preciso mencionar que gran número de vías de acceso a la vivienda, sufren estragos por inundaciones y anegaciones, lo que dificulta la movilización de los pobladores y la transportación de sus productos hacia el mercado.

Tabla 8. TIPO DE VÍA DE ACCESO A LA VIVIENDA PARROQUIA POSORJA

Vía de acceso principal a la vivienda	Casos	%
1. Calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto	2317	32%
2. Calle o carretera empedrada	1224	17%
3. Calle o carretera lastrada o de tierra	3350	47%
4. Camino, sendero, chaquiñán	280	4%
6. Otro	20	0%
Total	7191	100%
NSA:	5	

Fuente: Censo 2010-INEC

La conectividad vial de Posorja está dada por la vinculación con la vía que conecta Guayaquil – Playas, que constituye además un eje vial estratégico. Luego cuenta con la vía Playas – Data de Posorja – Posorja, que es el eje central de movilidad para su población y para el comercio. Esta se complementa con la vía a El Morro y la recientemente construida Vía Sálica.

BORRADOR

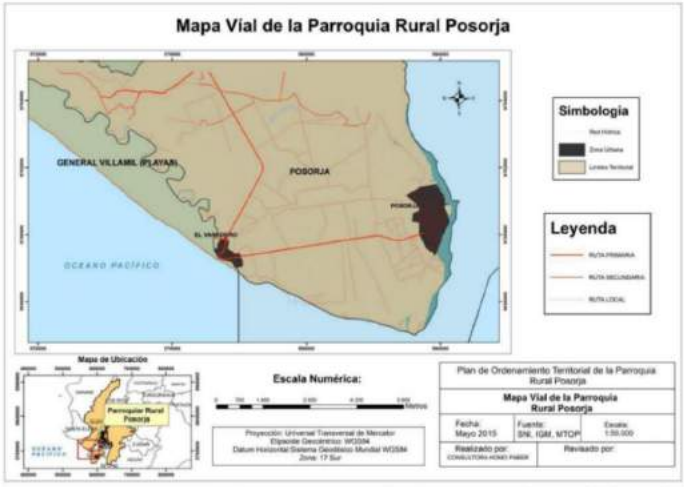


*FIGURA 5 **Vías de conectividad externa***

La proyección de crecimiento poblacional, así como de infraestructura y actividades relacionadas al nuevo puerto de aguas profundas desarrollado en Posorja, hacen que el tema vial sea de enorme importancia y si bien actualmente la conectividad y estado de las vías en bueno, habrá que prever a futuro su expansión y desarrollar vías alternas con el fin de dar mayor eficiencia a la movilidad futura.

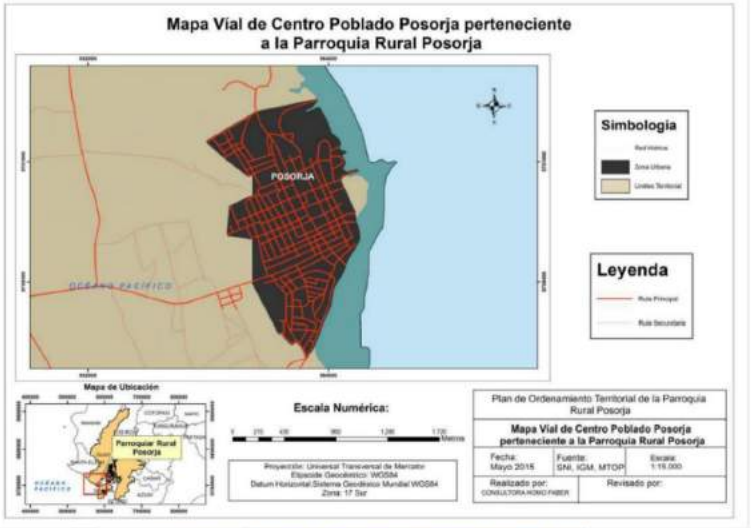


FIGURA 6 Centro poblado Cabecera Parroquial

Espacios públicos y áreas verdes.



Caracterización del espacio público disponible

En la actualidad existe una oferta importante de espacio público, en particular canchas deportivas y espacios de recreación como plazas y malecones. Sin embargo, las mismas aún se encuentran localizadas mayoritariamente en las zonas consolidadas por lo que se debe implementar estrategias para brindar de mayor cobertura a las mimas.

Red de cobertura de agua potable, sistema de captación de agua y planta de tratamiento.

La cabecera Parroquial, cuenta con el servicio de agua potable, mediante redes hidráulicas completas, con todos los accesorios, piezas especiales, válvulas, etc.

Se mantiene una presión mínima de servicio de 10m.c.a, de forma continua y caudal suficiente.

Una vez que entró en operación la planta de tratamiento de agua potable de San Juan, en marzo de 2019, abastece a la parroquia Posorja. Esta planta capta el agua desde el embalse de cola del Canal Chongón-Playas, y está conformada por captación, reservorio y bombeo e impulsión de agua cruda; tratamiento de ultrafiltración, reservorio, bombeo e impulsión de agua tratada.

Reservorio de Agua Potable. -Se cuenta con el Reservorio Aguas Claras de 2.000 m3, adyacente a la Planta de Tratamiento San Juan, y otro Reservorio Posorja de 1.500 m3 cercano a la población de Posorja, de donde salen las tuberías de aducción que alimenta a la población de Posorja y Data de Posorja.

Conexiones domiciliarias. -Se cuenta a la fecha con las respectivas conexiones domiciliarias y medidores de registro y control del consumo.

Cobertura del servicio. - A la presente se tiene una cobertura aproximada del 90% de la población.

Red de cobertura de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales.

Sistema de aguas servidas. - Se dispone de una red integral de alcantarillado sanitario (80%), con sus respectivas cajas de conexión domiciliarias, ramales, tirantes, cámaras, colectores respectivos, etc.

Resaltándose que ciertos sectores marginales carecen de este servicio.

Tratamiento de Aguas Residuales. - La población las descarga parcialmente en letrinas y pozos sépticos, como sistemas individuales; existiendo un sistema de tratamiento de Lagunas de Oxidación, con una disposición final técnica y segura sanitariamente, en el área de influencia.

Sistema de aguas lluvias. - Se dispone de una red parcial de alcantarillado pluvial (85%), en determinados sectores de la cabecera parroquial, con sus ramales de descarga, conexiones domiciliarias, cajas de registro, cunetas, sumideros, tirantes, cámaras, colectores respectivos, canales, etc.

El drenaje del escurrimiento de las aguas lluvias, y las escorrentías de los cuerpos de agua existentes en la zona, finalmente se evacúa naturalmente, hacia las subcuencas hidrológicas conformadas por los ríos, esteros, cauces, cursos principales, tributarios y/o afluentes que integran el área contribuyente.

Las condiciones actuales del alcantarillado pluvial, son de una situación regular, requiriéndose del mantenimiento, rehabilitación parcial, corrección de las pendientes hidráulicas para mantenerse el flujo normal en los respectivos colectores, además deberá realizarse limpieza de sumideros, tirantes y cámaras correspondientes, para lograr un óptimo funcionamiento.

Se tiene previsto anualmente una programación de actividades u obras pre-invernales, para atender las áreas de riesgo o vulnerabilidad, que sean susceptibles a inundaciones, en sitios y sectores determinados, previa inspección y diagnóstico.

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público.

En el territorio de Posorja se encuentra un generador eléctrico para el abastecimiento de la zona, pero no cuenta con fuentes de producción de energía propia.

BORRADOR

Tabla 9. MATRIZ PARA DESCRIPCIÓN DE LA VARIABLE POTENCIA INSTALADA Y TIPO DE GENERACIÓN DE ENERGÍA

	Potencia instalada	Observaciones
Energía Eólica	NO	
Energía Geotérmica	NO	
Energía hidráulica	NO	
Energía Solar/fotovoltaica	SI	Es un porcentaje mínimo, según datos del INEC
Energía termoeléctrica	NO	

FUENTE: Equipo consultor GAD Parroquial Posorja

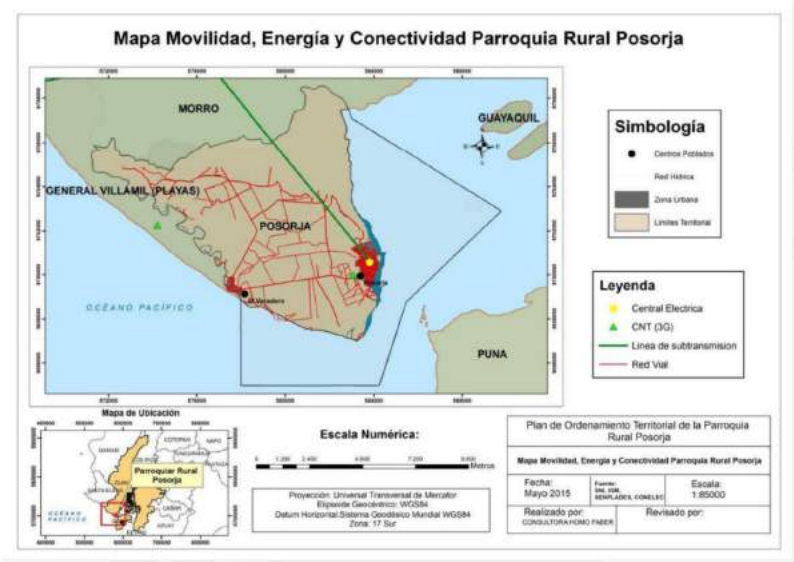
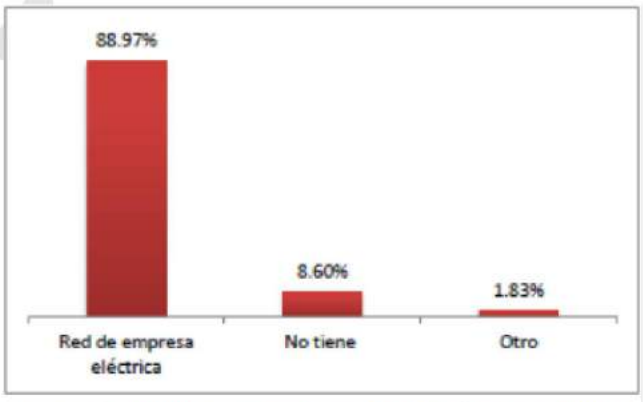


FIGURA 7Movilidad , Energía y Conectividad

Electricidad

Conforme a datos del año 2010, en cuanto a la procedencia de luz eléctrica, registramos el mayor porcentaje de casos (88.97%) del servicio a través de la empresa eléctrica, lo cual representa una amplia cobertura en la parroquia. Sin embargo, observamos que el 8.60% no posee luz eléctrica ni otro medio de acceso al servicio. El 1.83% tiene otra procedencia de luz eléctrica, el 0.48% obtiene la luz eléctrica a través de planta eléctrica y el 0.12% de panel solar.

Procedencia de luz eléctrica en la parroquia Posorja



Fuente: Censo 2010 Herramienta: Redatam Elaboración: Equipo Consultor

Disposición final de desechos sólidos. - El cantón Guayaquil cuenta con el servicio de recolección, transporte y disposición final de la basura doméstica al 100% de cobertura tanto en la ciudad como en la cabecera parroquial Posorja, así como el recinto Data de Posorja.

Equipamientos sociales y de servicios. –

Educación

Según el censo 2010, la población de Posorja recurre mayoritariamente a las instituciones educativas fiscales, sin embargo, el índice de familias que optan por instituciones particulares es importante.

Tabla 10. TIPO DE ESTABLECIMIENTO DE ENSEÑANZA REGULAR AL QUE ASISTE

Establecimiento de enseñanza regular al que asiste	Casos	%
Fiscal (Estado)	4588	66%
Particular (Privado)	2213	32%
Fiscomisional	44	1%
Municipal	96	1%
Total	6941	100%

Fuente: INEC 2010

Según datos del Ministerio de Educación la oferta de escuelas y colegios es la siguiente:

Tabla 11. OFERTA EDUCACION FISCAL

Oferta Educativa Fiscal	
Unidad Educativa Plutarco Naranjo	Inicial hasta 8vo. de Básica Superior
Escuela Pablo Neruda	1ro hasta 7mo de Básica
Unidad Educativa Luis Fernando Vivero	Hasta 10mo de Básica Superior y Bachillerato
Escuela Manuel María Sánchez	1ro hasta 7mo de Básica
Inicial Posorja	Sólo inicial
Escuela Profesor José Vicente Álvarez	1ro hasta 7mo de Básica
Escuela Ileana Espinel	1ro hasta 7mo de Básica

FUENTE: Distrito Educativo 10

Salud

La Parroquia Rural Posorja cuenta con dos centros de atención a la salud: el Hospital Municipal del Día Isabel Estrada de Jurado (dependiente del Municipio de Guayaquil) y el centro materno infantil que depende del Ministerio de Salud. Ambas casas de salud se ubican en la cabecera parroquial.



FIGURA 8 ***Centro Materno Infantil***

Centro Materno Infantil. - Dependiente del Ministerio de Salud Pública que brinda atención en Medicina General y Obstetricia. Los programas que mantiene son Salud Oral,

BORRADOR

Planificación Familiar y Diagnóstico Temprano del Cáncer Cervicouterino. Está provisto de siete camas para hospitalización, salas de ginecología, pediatría, medicina general, odontología, estimulación temprana y vacunación Cuenta con una ambulancia y Área de Emergencia.



FIGURA 9 ***Hospital Municipal***

Estructura Biofísica

Topografía. - El siguiente cuadro presenta los tipos de relieve identificados en la parroquia Posorja, se determina la localización y la pendiente - altura de cada relieve. Podemos observar que en su mayoría el territorio está formado por un relieve salitral, y en proporción similar conformado por relieves colinado muy bajo y marisma (Mapa 1).

Tabla 12. MATRIZ DE UNIDADES GEOMORFOLOGICAS

RELIEVE	LOCALIZACIÓN	PENDIENTE Y ALTURA PREDOMINANTE (%)
Marisma	Posorja y Data de Posorja	De 0 a 15% de pendiente
Valle fluvial	Al oeste de la parroquia entre General Villamil y El Morro	De 0 a 15% de pendiente
Cordón Litoral	Al oeste de la parroquia, sector General Villamil	De 0 a 15% de pendiente
Relieve Ondulado	Al norte, sur, este y oeste de la parroquia	37 metros
Relieve colinado muy bajo	Al oeste y zona céntrica de la parroquia	De 0 a 15% de pendiente
Salitral	Parte céntrica y noroeste de la parroquia	De 0 a 15% de pendiente
Superficie plana intervenida	Al norte, sur, este y oeste de la parroquia	0% de pendiente
Estuario	al este de la parroquia en Posorja	0% de pendiente
Coluvio aluvial antiguo	al este de la parroquia en Posorja	

FUENTE: Cartografía Temática del Instituto Espacial Ecuatoriano a escala nacional.

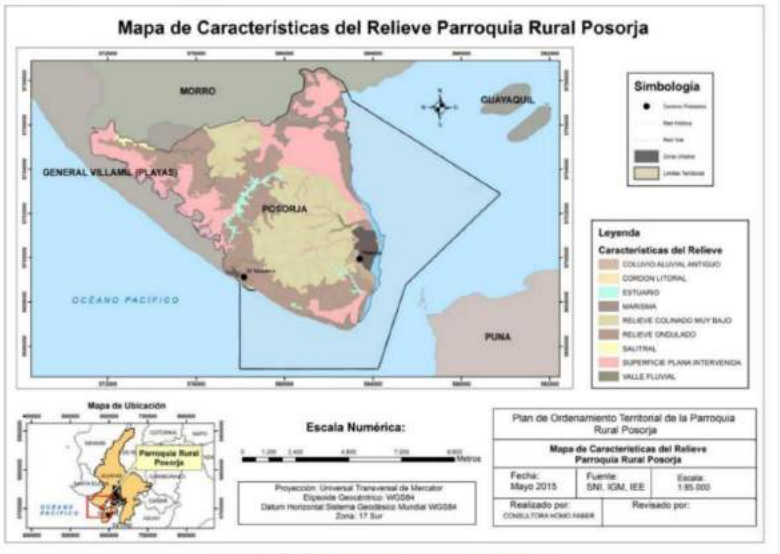


FIGURA 10 Características del Relieve

Sistema hidrográfico. - La parroquia de Posorja se encuentra bañada por los cauces de la Cuenca del río Guayas, subcuencas: río Salitre, río Bapado y río Los tintos. Presencia en el territorio de los esteros: Estero del Morro, Estero Sabanilla, Estero La Jigua, Callejón de la Pitaya y el Estero Data de Posorja, el mismo que desemboca en el Golfo de Guayaquil, que al mismo tiempo cubre el 90% de la carta. El territorio presenta importantes áreas de manglar, lagos y lagunas en toda su extensión y territorio marino.

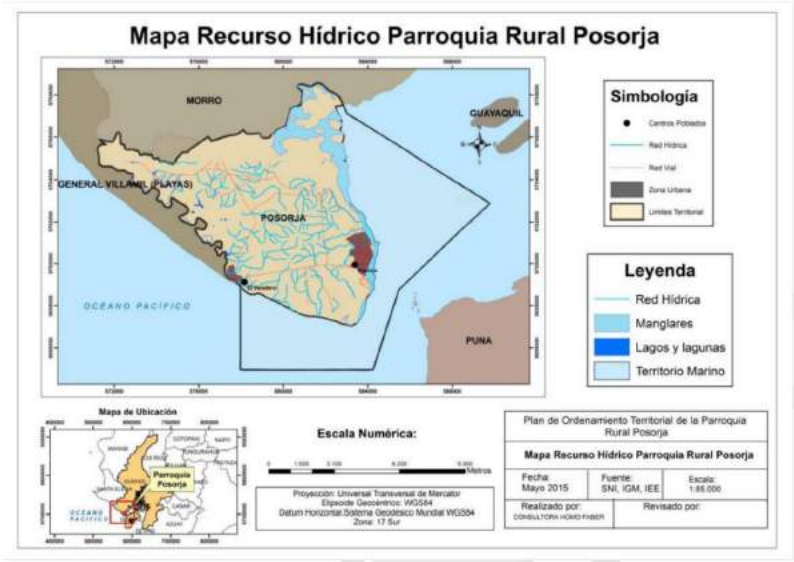


FIGURA 11 Recurso Hídrico

Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica. - La parroquia presenta diversidad de ecosistemas: ecosistema de manglar, el cual se encuentra intervenido por actividad antrópica (intervención humana) debido a la contaminación de la industria atunera, expansión de camaroneras en la zona y tala por parte de la población. Un área del territorio de manglar de la parroquia es parte del Refugio de Vida Silvestre Manglares El Morro.

La parroquia también presenta ecosistema oceánico, de igual manera afectado por la sobrepesca y la contaminación marina de la industria atunera. Existe un ecosistema de bosque de tierras bajas cercano a los centros poblados.

Tabla 13. MATRIZ DE ECOSISTEMAS

Ecosistema	Intervención Humana	Amenazas	Prioridad de conservación
Manglares	Destrucción por causa de la industria atunera y camaroneras abandonadas	- Deterioro de manglar - Tala del manglar - Falta de estudio de capacidad de carga de turismo - Presencia de abundantes pescadores. - Ruido ocasionado por la mayor frecuencia de embarcaciones en la zona. - Expansión de camaroneras	ALTA
Franja Oceánica	Pesca de atún	Sobrepesca y contaminación marina debido a la industria atunera ya que la parroquia concentra el 70% de las exportaciones atuneras del país. En el territorio se encuentran tres empresas atuneras, al sur Nirsa (Negocios Industriales Real S.A) y al norte Sálica del Ecuador y Fortidex.	ALTA
Bosque deciduo de tierras bajas	Cercano a centros poblados	Expansión urbana	MEDIA

FUENTE: Cartografía del MAGAP, Mapa de ecosistemas del Ecuador del MAE

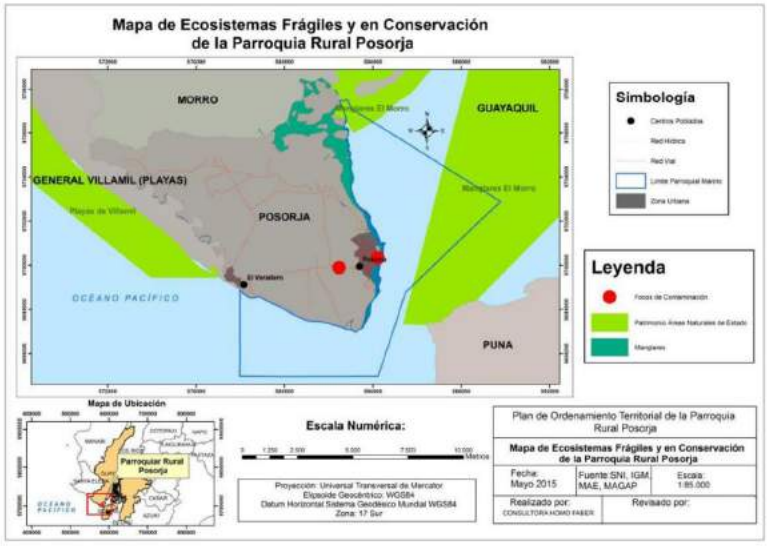


FIGURA 12 Ecosistemas Frágiles

Tabla 14. PRINCIPALES SERVICIOS AMBIENTALES QUE PROPORCIONAN LOS ECOSISTEMAS

Servicios de Soporte	Servicios de provisión	Servicios de regulación del ecosistema	Servicios culturales
Biodiversidad	Protección a diversidad de fauna y flora	Emisiones de CO2	Bioconocimiento
Formación de suelo	Manglares Franja oceánica	Regulación de composición marina	Bioconocimiento
Producción primaria	Franja oceánica Alimento	Sostenimiento de la fertilidad para el adecuado uso de suelo	Bioconocimiento
Control Biológico	Manglares	Diversidad de fauna y flora marina	Bioconocimiento

Fuente: Equipo Consultor – GAD Parroquial Posorja

El ecosistema de manglar tiene potencial para el sostenimiento de la biodiversidad marina, el control biológico de especies que dependen de él para su equilibrio, alimento para el consumo de la población y bioconocimiento como espacio para la investigación científica.

El ecosistema oceánico con un manejo adecuado provee de alimento para el consumo de la población y de trabajo para los pescadores artesanales del sector. Es importante tomar en cuenta, que el ecosistema está siendo explotado por la sobrepesca para la industria atunera de exportación, la cual genera un fuerte impacto ambiental tanto en la zona terrestre debido a los residuos de la industria, así como a la contaminación en el océano.

Tabla 15. MATRIZ DE POTENCIALES ECOSISTEMAS PARA SERVICIOS AMBIENTALES

Ecosistema	Servicios Ambientales	Destinados a:
Manglares	Biodiversidad y control biológico	Turismo, bioconocimiento.
Franja Oceánica	Alimento	Producción nacional y para exportación.

Fuente: Equipo consultor-GAD Parroquial Posorja

Amenazas, vulnerabilidad y riesgos. - El principal riesgo hidrogeológico lo constituyen zonas con mediana susceptibilidad a movimientos en masa. En menor proporción zonas propensas a inundaciones y zonas de erosión. Este fenómeno natural se presenta en estaciones de lluvias intensas y de incremento del caudal de esteros y ríos.

Tabla 16. MATRIZ DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS

Amenazas Naturales	Ubicación	Servicios de regulación del ecosistema
Erosión	Noroeste de la parroquia	Alta
Zonas inundadas permanentemente (manglares y pantanos)	Norte, sur, este y oeste de la parroquia	Alta
Zonas propensas a inundaciones	Norte y oeste de la parroquia	Media
Movimientos en masa	Este de la parroquia, cercano a poblado Posorja.	Alta, Media y Baja
Tala	Manglares	Alta
Contaminación	Agua, Suelo, Aire	Alta

Fuente: Secretaría Técnica de Gestión del Riesgo.

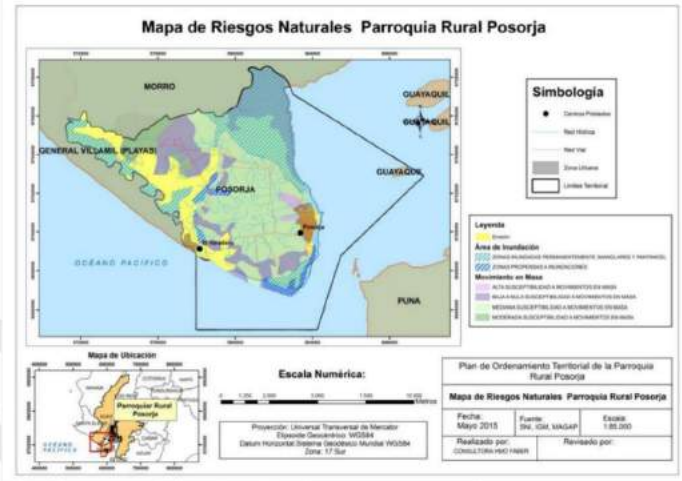


FIGURA 13 Riesgos Naturales

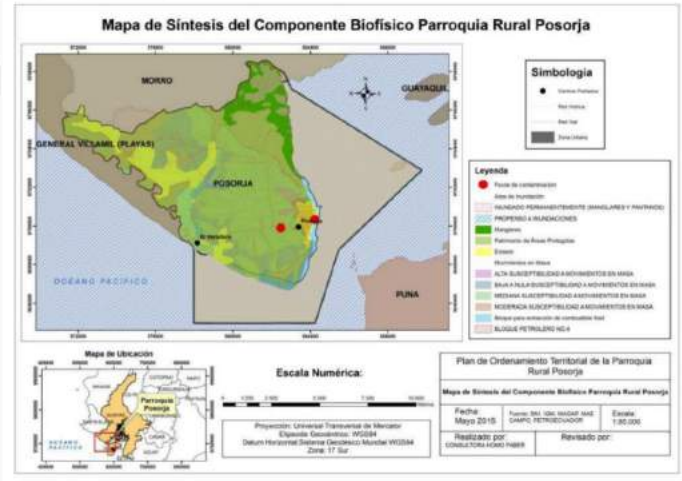


FIGURA 14 Síntesis del Componente Biofísitco

Caracterización de amenazas y capacidad de respuesta. - Como observamos en el mapa de riesgos naturales de la parroquia Posorja, identificamos que las amenazas a los asentamientos humanos se dan por el estancamiento de agua lluvia, y deslizamientos en las zonas de asentamientos irregulares. Esto es de particular preocupación frente al fenómeno de El Niño.

También se puede observar que existen zonas de moderada susceptibilidad a movimientos en masa. Para ambos riesgos no existen planes de emergencia.

Existen amenazas en relación con la contaminación de las zonas pobladas por la presencia de la industria atunera y de las camaroneras. En el caso de la industria atunera, los desechos al aire libre no tienen un tratamiento adecuado, nos comentan los pobladores que durante la noche por la presencia del viento la basura emana fuerte olores.

En el caso de las camaroneras, el agua vertida de la actividad que realiza la población cuando se pela el camarón, es vertida por los pobladores en las calles y por los camiones que se llevan los productos en las vías que conectan las áreas pobladas a las camaroneras.

Esta presencia también es vector de los problemas de colapso de los pozos sépticos.

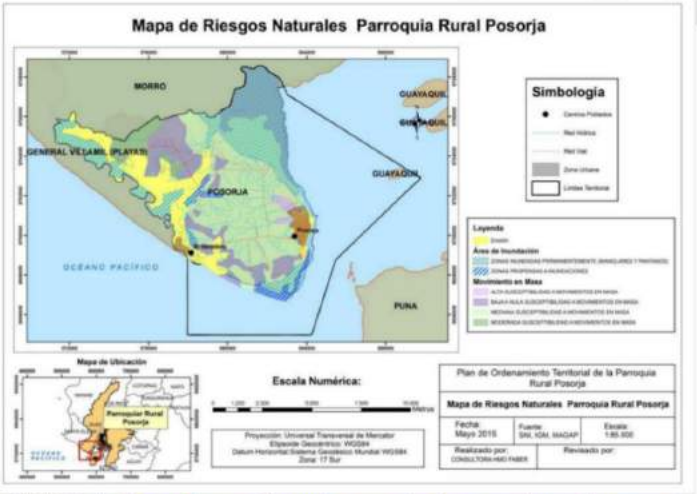


FIGURA 15 ***Mapa Riesgos Naturales para los Asentamientos Humanos***

Asentamientos humanos. - La Parroquia Rural Posorja fue creada el 27 de junio de 1894. Su único recinto rural, Data de Posorja, cuenta con 154 años de existencia.

La ubicación de la parroquia es estratégica pues su territorio se encuentra influenciado por la franja oceánica de la cual se beneficia principalmente a la industria atunera y camaronera.

Tabla 17. DENSIDAD POBLACIONAL

Unidad Territorial	Población (hb.)	Área (km2)	Densidad (hb./km2)
Posorja	24.136,00	73,18	329,81

FUENTE: Censo 2010-INEC

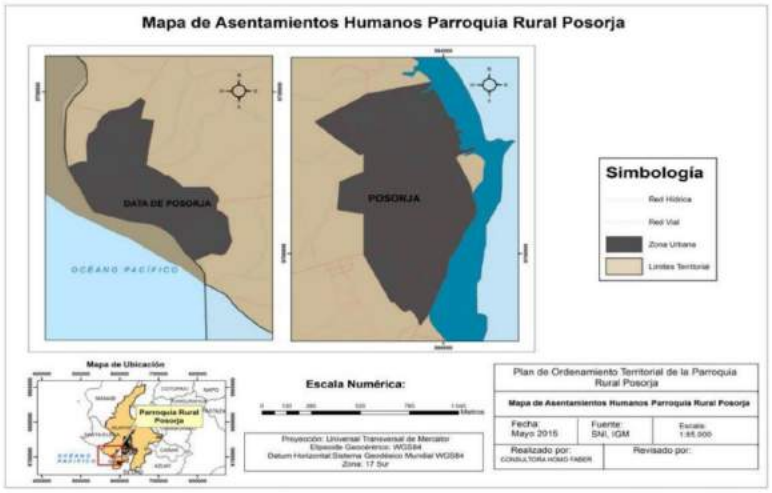


FIGURA 16 ***Mapa Asentamientos Humanos***

La parroquia concentra sólo el 29,81% de la población en la zona rural (que incluye Data de Posorja), mientras que la zona urbana concentra el 70,19%; por lo tanto, es considerada una Parroquia Rural con una alta concentración de asentamientos humanos urbanos, lo cual debe tenerse en cuanta en relación con los desafíos que enfrenta para su desarrollo territorial.

Tabla 18. POBLACIÓN URBANA-RURAL

Área Urbana o Rural	Casos	%
Área Rural	7.196,00	29,81%
Área Urbana	16.940,00	70,19%
TOTAL	24.136,00	100,00%

Fuente: Censo 2010-INEC

En el mapa podemos observar la gran distancia entre los dos centros poblados de la parroquia: el recinto Data de Posorja se encuentra al este y Posorja al oeste del territorio. Se evidencia la escasez de asentamientos rurales, a pesar de que la parroquia Posorja tiene una gran extensión de tierras rurales.

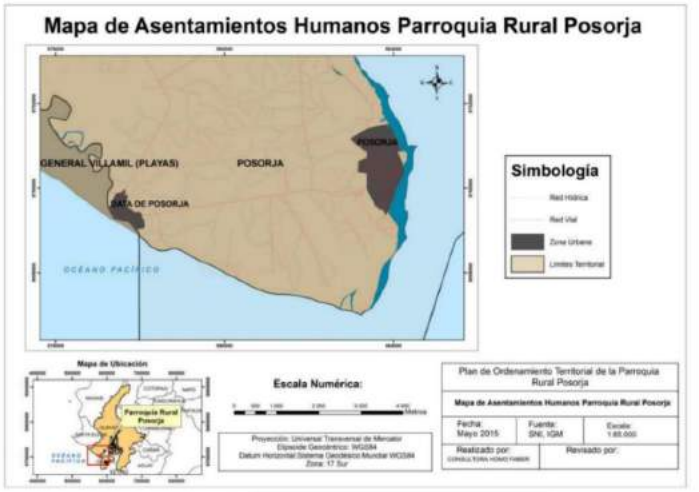


FIGURA 17 ***Mapa Asentamientos Humanos***
Fuente: IGM, SNI Elaboración Equipo Consultor

Además, podemos ver un acelerado crecimiento urbano que está desarrollándose hacia los márgenes. En este proceso se identifican asentamientos con carácter de invasiones, así como un crecimiento irregular y no planificado, mayor incluso al que reflejan las coberturas geográficas existentes, y que requieren de urbanización. También se destaca la presencia de proyectos de urbanización privados como ejes del crecimiento urbano.

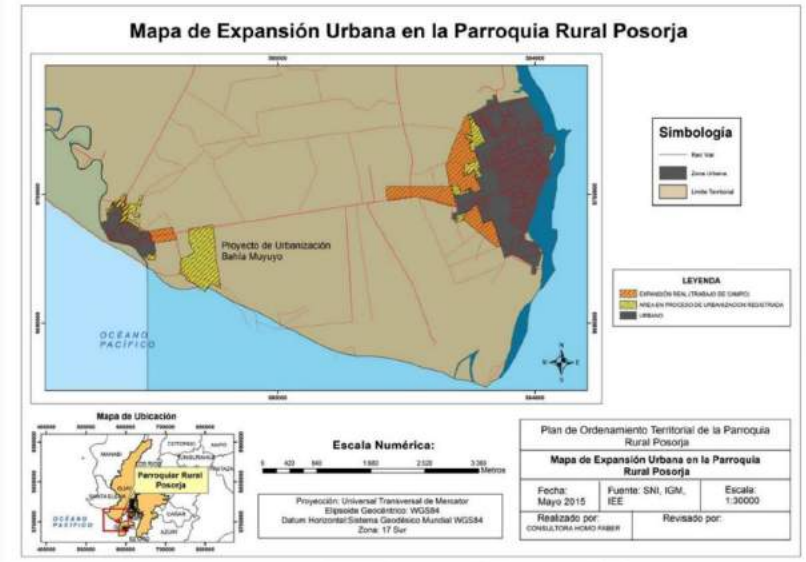


FIGURA 18 Expansión Urbana

Cabecera parroquial Juan Gómez Rendón

Sistemas públicos de soporte

Red vial. - Según el Censo de población y vivienda realizado en el 2.010, en la parroquia Juan Gómez Rendón, la principal vía de acceso a la vivienda de sus pobladores es calle o carretera lastrada o de tierra con un 33,8% con 1.232 casos sobre un total de 3.684. Seguida por calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto con un 33,4% con 1.232 es decir con una diferencia de apenas el 0,04% y en cuanto a número de casos con apenas 15 casos. Con porcentajes menos representativos está calle o carretera empedrada con el 18,5% y camino, sendero o chaquiñán con el 13,8% respectivamente.

Tabla 19. VÍA DE ACCESO PRINCIPAL A LA VIVIENDA. PROGRESO

Vía de acceso principal a la vivienda	Casos	%
1. Calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto	1.232	33,53%
2. Calle o carretera empedrada	683	18,59%
3. Calle o carretera lastrada o de tierra	1.247	33,94%
4. Camino, sendero, chaquiñán	510	13,88%
6. Río/mar/lago	1	0,03%
Otro	1	0,03%
Total	**3.674**	**100,00%**

Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEC 2010.

La parroquia está ubicada muy cerca de las vías de primer orden que existen entre Guayaquil y varias poblaciones de la costa; las autopistas Guayaquil – Santa Elena y Juan Gómez Rendón – Playas conforman una conectividad vial de primer orden.

Tabla 20. CAMINOS VECINALES DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN

NO.	RECINTO, COMUNA O CASERÍO	INICIA	RECORRIDO	MATERIAL	# CARRIL	SEÑALIZACIÓN	ESTADO DE LA VÍA
1	Comuna Caimito	Plaza Gastrómica	Medio	Asfalto	Uno	No	Buena
2	Comuna Olmedo	Km. 80	Largo	Asfalto	Doble	Si	Muy buena
3	Recinto Cerecita	Km. 51	Largo	Asfalto	Doble	Si	Muy buena
4	Comuna San Lorenzo del Mate	Av. Pablo Viteri	Largo	Asfalto y tierra	Uno	No	Mala
5	Recinto Baja de Progreso	Recinto Cerecita	Largo	Tierra	Uno	No	Pésima
6	Recinto San Cristóbal	Recinto Cerecita	Largo	Tierra	Uno	No	Pésima
7	Comuna Mamey	Km. 60	Largo	Cascajo	Uno	No	Pésima
8	Recinto San Isidro	Km. 51	Largo	Asfalto	Doble	Si	Buena

Fuente: Taller participativo PDyOT

Esta densificación vial se originó de manera espontánea y sin proyección por la falta de redes viales para el acceso a varios asentamientos humanos de la parroquia, las dificultades en el proceso de comercialización de productos fueron los motivos para que los pobladores gestionen las actuales vías descritas.

Trama vial a nivel de la cabecera parroquial

La trama vial se desarrolla a partir de la vía principal denominada Pedro Pablo Viteri, la cual durante varias décadas fue parte de la vía a la Península de Santa Elena. Esta es la de mayor longitud, en la parte central se bifurca tomando dos direcciones. El resto de las vías la intersecan de manera perpendicular.

La construcción de las calles en la cabecera parroquial es heterogénea con relación a los materiales que han sido utilizados; hay asfaltadas, lastradas, adoquinadas y de tierra natural. Las vías son asfaltas y adoquinadas en la parte central y ciertos sectores aledaños, el resto son lastradas. Cabe señalar que existen calles que estando asfaltadas no cuentan con aceras ni bordillos.



Red de cobertura de agua potable, sistema de captación de agua y planta de tratamiento

La población de la cabecera parroquial de Progreso se sirve desde el acueducto de 600mm de HPT, alimentándose y distribuyéndose a las redes cerradas (circuitos) y ramales abiertos en los puntos extremos y periferia de la mencionada parroquia; constituidas las mallas hidráulicas con tuberías en diámetros de Ø 110mm, 100mm,90mm, 63mm y 50mm., con todos los accesorios y piezas

especiales, válvulas de control, paso, compuerta, aire y desagües, para la operación, cierre, aislamiento de sectores hidráulicos, protección y regulación de caudales y presión.

Adyacente al punto de toma en Ø 600mm HPT, se tiene una Unidad Cloradora para desinfección del agua y tuberías.

Adicionalmente para alimentar de agua a tanqueros, se cuenta con un tanque de Reserva o Distribución de 200 m3, de hormigón armado y una instalación tipo surtidor para el llenado respectivo.

La presión promedio en tuberías, se mantiene en el mínimo de 10 m.c.a, con satisfacción para los usuarios, que cubre las necesidades requeridas para todos los usos actuales.

En la actualidad la Administración y operación del servicio, está a cargo de la concesionaria de los servicios de agua potable y alcantarillado, Interagua.

Cobertura del servicio. - A la presente fecha se tiene una cobertura aproximada del 95% de la población.

Red de cobertura de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales

Recolección y Tratamiento de Aguas Residuales. -La Parroquia Progreso en la actualidad, en la cabecera cantonal se ejecutó la construcción del sistema de alcantarillado sanitario; el cual es financiado por la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil y EMAPAG EP ha asignado un supervisor para el seguimiento de las obras.

Sistema de aguas lluvias

Sistema Existente: Para la cabecera Parroquial a la fecha, existen colectores de aguas lluvias, que inician en la intersección de las calles C e I, y recorren de este a oeste, por la calle C, conformados por tuberías de HA, con los diámetros φ 20",24",30",32",40" y 47", y pendientes variables, en una longitud aproximada de 453 m, los que sirven al sector norte de la población, evacuando finalmente las aguas lluvias en el río de Palo Prieto.

Las condiciones actuales del alcantarillado pluvial, son de una situación regular, requiriéndose del mantenimiento, rehabilitación parcial, corrección de las pendientes hidráulicas para mantenerse el flujo normal en los respectivos colectores, además deberá realizarse limpieza de sumideros, tirantes y cámaras correspondientes, para lograr un óptimo funcionamiento.

Deberá preverse anualmente una programación de actividades u obras pre-invernales, para atender las áreas de riesgo o vulnerabilidad, que sean susceptibles a inundaciones, en sitios y sectores determinados, previa inspección y diagnóstico.

El drenaje del escurrimiento de las aguas Lluvias, que se precipitan sobre la superficie de la Cabecera Parroquial Juan Gómez Rendón (Progreso), y las escorrentías de los cuerpos de agua existentes en la zona, finalmente se evacúa naturalmente, hacia las subcuencas hidrológicas conformadas por los ríos, esteros, cauces, cursos principales, tributarios y/ó afluentes que integran el área contribuyente.

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público

Respecto a procedencia de luz eléctrica, conforme a datos del 2010, se abastecen de la siguiente manera: 87,5% del total de la población de Juan Gómez Rendón adquiere energía a través de la red de la empresa eléctrica de servicio público, seguido por un 11,1% que no posee este servicio básico necesario. En pequeños porcentajes utilizan otras fuentes de energía eléctrica como también panel solar, generadores, entre otros.

Tabla 21. PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA

PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA	CASOS	%
Red de empresa eléctrica de servicio público	2.670	87,54%
Panel Solar	3	0,10%
Generador de luz (Planta eléctrica)	13	0,43%
Otro	24	0,79%
No tiene	340	11,15%
Total	3.050	100,00%

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC 2010.

Disposición final de desechos sólidos

El cantón Guayaquil cuenta con el servicio de recolección, transporte y disposición final de la basura doméstica al 100% de cobertura tanto en la ciudad como en la cabecera parroquial Juan Gómez Rendón, así como la población de Cerecita.

Equipamientos sociales y de servicios

La cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón actualmente cuenta entre otros equipamientos menores, con un parque central, escuelas, colegios, unidades educativas, iglesia católica, casa parroquial, edificio administrativo GAD-PRT, Oficina de PRT, UPC, Mercado Central, Subcentro de Salud, Infocentro, plaza gastronómica, entre otros.

Tabla 22. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN GÓMEZ RENDÓN

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	DETALLE
1. Cancha Grande Tierra con graderíos	León Febres Cordero
2. Corporación Nacional de Telecomunicación	Cuenta con una oficina
3. (CNH) Creciendo con nuestros hijos	Juan Gómez Rendón
4. (CNH) Creciendo con nuestros hijos	Lucerito de Amor
5. (CNH) Creciendo con nuestros hijos	Los Cariñositos
6. Escuela de Educación Básica Fiscal	Juan Gómez Rendón
7. Escuela de Educación Básica Fiscal	Juana Toala
8. Unidad Educativa	San José extensión Don Bosco
9. Unidad Educativa	Pablo Weber Cubillo
10. Cuerpo de Bomberos	Cabecera Parroquial
11. Unidad de Policía Comunitaria	Entrada de la parroquia
12. Mercado de Víveres	Cabecera Parroquial
13, Subcentro de Salud	Cabecera Parroquial
14. Cementerio General	Cabecera Parroquial
15. InfoCentro	Cabecera Parroquial

Fuente: Taller Participativo PDyOT

Espacios públicos y áreas verdes. -

Se puede observar en el cuadro inferior que, en la Cabecera Parroquial de Juan Gómez Rendón, hay 7 lugares de encuentro público según la información obtenida por el GAD, los cuáles son: Cancha

grande León Febres-Cordero, Parque central, Parque pequeño, Iglesia Católica San José, Casa Parroquial, Cancha Múltiple, 3 Iglesias Evangélicas Cristianas y la Plaza Gastronómica.

Tabla 23. ESPACIO PÚBLICO Y CULTURAL CABECERA PARROQUIAL

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	DETALLE
1. Cancha Grande Tierra con graderíos	León Febres Cordero
2. Parque Central	Entrada a la Parroquia
3. Parque Pequeño	Cercano a la Iglesia
4. Iglesia Católica	San José
5. Casa Parroquial	Incluido en la Capilla de la Iglesia Católica
6. Cancha Múltiple	De cemento
7. Iglesia Evangélicas Cristianas	Existen 3 iglesias de este tipo
8. Plaza Gastronómica	Cabecera Parroquial

Fuente: GAD Parroquial Juan Gómez Rendón

Estructura Biofísica

Topografía. - La forma del suelo de la superficie de Juan Gómez Rendón está enmarcada en el análisis de las características del paisaje y subpaisajes. Los relieves de esta unidad ambiental están ubicados al oeste del cantón Guayaquil dentro de la cuenca Progreso al sur de la cordillera Chongón-Colonche, asociados a las areniscas de la formación Progreso que presentan relieves estructurales y tectónicos erosivos.

Sistema hidrográfico. - La parroquia Juan Gómez Rendón por ser parte de la cuenca y delta del Guayas, permite dotar de agua a la producción agropecuaria, consumo humano e industrial y proporcionar un valor ecológico ambiental muy importante para el país siendo este factor una potencialidad en la parroquia. Sin embargo, existe la falta agua para riego en áreas con suelos fértiles, así como de capacitación y asesoría para el desarrollo agrícola comunitario siendo esta una problemática que afecta al territorio. El Sistema Hidrográfico de la parroquia Juan Gómez Rendón se muestra en el siguiente mapa:

Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica.

Ecosistemas frágiles, servicios ambientales y territorio bajo conservación o manejo ambiental

La parroquia presenta un tipo de biodiversidad poco conocida, pero se debe difundir su existencia para que se lleve a cabo su conservación y que las futuras generaciones lleguen a disfrutarla.

En la zona costanera, el perfil es complejo con un sinnúmero de accidentes geográficos que favorecen a la vida marina. Finalmente, la parte oriental de la provincia limita con el pie de los Andes, esta enorme riqueza paisajística ha sido el lugar para la evolución de un tipo de biodiversidad hasta ahora desconocida. Los bosques húmedos, bosques secos, el Río Guayas, los manglares y las playas forman parte del punto caliente de biodiversidad. Esta región, en la que se incluyen los ecosistemas guayasenses, se caracteriza por una alta diversidad biológica, elevados niveles de endemismo y por brindar servicios ecológicos que son poco valorados por la población.

Recursos naturales degradados o en proceso de degradación y sus causas

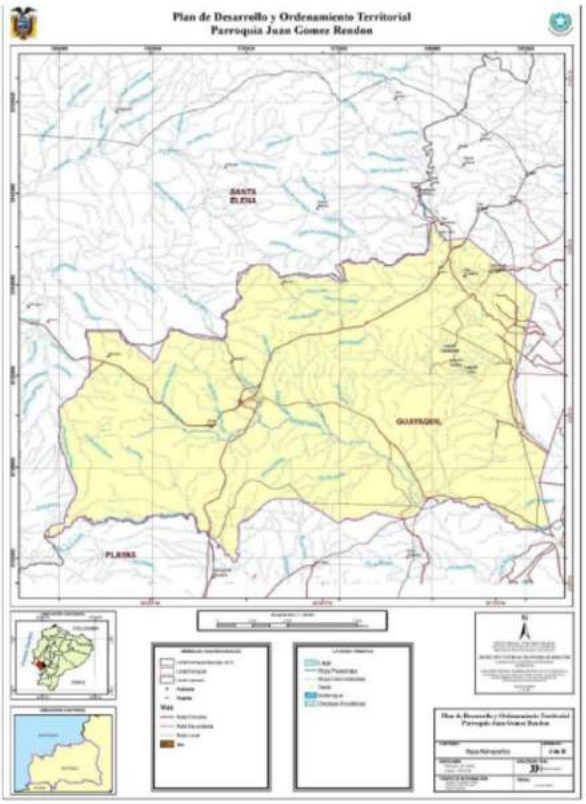
La erosión y la sequía son fenómenos naturales que con el pasar de los años se han degradado en la parroquia. La deforestación, mayormente conocida como tala indiscriminada de árboles tiene

como consecuencia la erosión del suelo cuyo crecimiento acelerado puede ser considerado como un grave problema ambiental.

La deforestación es un proceso de conversión antrópica del bosque en otra cobertura y uso de la tierra; bajo los umbrales de altura, cobertura del dosel o área establecida en la definición de bosque.

Áreas de amenaza y riesgo

Las amenazas naturales son las condiciones o procesos que dan origen a pérdidas de vida o daños económicos en poblaciones humanas y que afectan al medio ambiente en general, con efectos negativos de diversa intensidad y duración. Si las amenazas no son reconocidas y la población no se prepara para enfrentarlas, siempre existirá el riesgo de que cuando ocurran eventos naturales generalmente sorpresivos se generen importantes impactos negativos y por lo tanto habrá alta vulnerabilidad.



Dentro de las amenazas y vulnerabilidades consideradas como problemática están las siguientes:

- Sequía. Ausencia o déficit de lluvias en la que afecta la vegetación natural ya que acelera los procesos de erosión.
- Erosión del suelo por surcos y cárcavas
- Vulnerabilidades del Fenómeno del Niño y la Niña
- No existen políticas de prevención y mitigación de riesgos de los GAD´s en caso de sucesos en movimientos telúricos, tsunamis, efecto por calentamiento global, inundaciones, derrumbes, erupciones volcánicas, pestes, epidemias, sequias y plagas

En base a las discusiones desarrolladas en la Junta Parroquial, se resaltan las siguientes:

Sequías

La ausencia de lluvias tiene graves implicaciones para el territorio parroquial. La vegetación natural se ve afectada y se aceleran los procesos de erosión en la tierra, los suelos no adquieren humedad, no hay agua que se transfiera de manera natural para recargar los acuíferos, y como resultado no hay agua existente que pueda ser recolectada por los pobladores de los recintos.

Lluvias Extraordinarias generalizadas o locales

Asociadas a los eventos de El Niño, la región costa puede recibir el impacto negativo de las lluvias extraordinarias frecuentes e intensas, tales como las registradas entre los años 1983-1984 y 1997-1998. Al respecto, existen datos referenciales sobre la presencia de este evento en varios siglos; por lo tanto, tarde o temprano las lluvias inusuales asociadas al evento El Niño, actualmente

conocido como "El Niño oscilación sur", volverán a impactar a nuestro país y también a la parroquia Juan Gómez Rendón con lluvias torrenciales y con impactos negativos a corto plazo.

El matorral seco es un ecosistema altamente frágil que ha soportado presiones humanas. Ha sido fuertemente alterado principalmente por la crianza de ganado caprino, que se alimenta de la vegetación nativa, y también por la cosecha de especies vegetales como el algarrobo de ocurrencia natural y otras de reciente desarrollo como la pitahaya. Esas condiciones ambientales impiden el desarrollo de otras actividades productivas, pero a su vez limitan la capacidad de recuperación de los matorrales secos.

Otra de las amenazas comunes en esta zona y que causa graves consecuencias en el medio ambiente son los incendios forestales, pues la diseminación del fuego se facilita en estos ambientes secos. La fuerte alteración del estado natural de esta zona se debe a la importancia económica de los recursos que aquí se producen, el incesante avance de la frontera agrícola ganadera e industrial permite que en términos generales se considere como una zona en estado de conservación crítico, por lo que constituye una de las prioridades a escala planetaria, pues son muy pocos los remanentes que albergan una riqueza biológica tan alta.

Asentamientos precarios o informales

La Parroquia Juan Gómez Rendón tiene una población total de 11.897 habitantes, la que se encuentra distribuida en varios asentamientos humanos o poblaciones, de los cuales el más grande es su cabecera parroquial donde se estima se concentra más de la mitad de la población.

El resto de dicha población se distribuye en recintos y caseríos, entre los que destacan los recintos San Isidro y Cerecita por su población y equipamiento comunitario. Dentro del territorio están vigentes las comunas. La parroquia está ubicada a un costado de la autopista Guayaquil-Salinas, y pese a sonar beneficioso, actualmente no lo es, pero anteriormente si lo fue. El comercio de esta parroquia se vio afectado en el momento que esa autopista dejó de pasar por la cabecera parroquial, con la intención de agilizar el movimiento vehicular evitando pasar por Juan Gómez Rendón. Se construyeron patios de comida a los costados de la autopista, pero no han tenido el resultado esperado. El hecho de estar en medio de Guayaquil y Salinas lo ha perjudicado al no tener una ciudad vecina de la cual proveerse de numerosos bienes y servicios de mejor calidad.

El recinto Cerecita ha aumentado su relevancia en el sector y es considerado el asentamiento parroquial con mayor jerarquía interna dentro de la parroquia, en relación con la cabecera cantonal, al punto de contar actualmente con casi el mismo equipamiento que la cabecera parroquial Juan Gómez Rendón. Cerecita está ubicada a 14 km de Juan Gómez Rendón en sentido Salinas-Guayaquil. De esta manera, los asentamientos humanos externos al territorio parroquial con mayor percepción de dependencia, sinergia y complementariedad con la red parroquial son claramente los cantones Guayaquil y Salinas. El tráfico generado por la ruta entre estos dos cantones le otorga una esperanza a Juan Gómez Rendón de poder sacarle provecho, como lo hacía en años anteriores cuando la autopista pasaba por ahí.

Tabla 24. ASENTAMIENTOS POBLACIONALES DE LA PARROQUIA JUAN GÓMEZ RENDÓN

ASENTAMIENTOS POBLACIONALES DE LA PARROQUIA JUAN GÓMEZ RENDÓN	
RECINTOS	Recinto Cerecita
	Recinto San Isidro
	Comunidad Indígena Ancestral Wankavilka
	Recinto San Cristóbal
COMUNAS	Comuna San José de Amén

ASENTAMIENTOS POBLACIONALES DE LA PARROQUIA JUAN GÓMEZ RENDÓN	
	Comuna Caimito
	Comuna Olmedo
	Comuna Mamey
	Comuna San Lorenzo del Mate
CASERÍOS	Caserío Comunidad Manabita
	Caserío El Tigre
	Caserío Las Piedritas
	Caserío Las Balsas

Fuente: GAD Parroquial Juan Gómez Rendón

Cabecera parroquial El Morro

Sistemas Públicos de Soporte

Red vial. - Una fortaleza es que no existe mucha distancia entre los poblados de la parroquia, como entre El Morro y Puerto El Morro, que se encuentra solo a 3 km. Las vías de primer orden que conectan a la parroquia con otros poblados como General Villamil Playas, Posorja y Progreso necesitan mantenimiento por parte de las autoridades competentes. Al interior de la parroquia, la gran mayoría de vías son lastradas, especialmente las que conectan a los recintos menos poblados con los asentamientos humanos de mayor importancia. Las vías más importantes son El Morro-Playas y El Morro-Posorja son de vital importancia en la movilidad de esta parroquia. Son utilizadas constantemente por sus pobladores para movilizarse en sus actividades comerciales, ya sean internas o externas a la parroquia.

Espacios públicos y áreas verdes. - En este punto se señalarán las plazas, coliseos y lugares de encuentro público para la población. Se puede observar en el cuadro inferior que en la Cabecera Parroquial de El Morro hay 9 lugares de encuentro público según la información obtenida por el GAD, los cuáles son: El Malecón, Parque Central, Iglesia Católica, Casa Parroquial, Edificio administrativo GAD, Sala de uso múltiple, Cancha de fútbol y edificio de cultos. Además, cabe recalcar que existen parques en los diferentes recintos de la parroquia El Morro

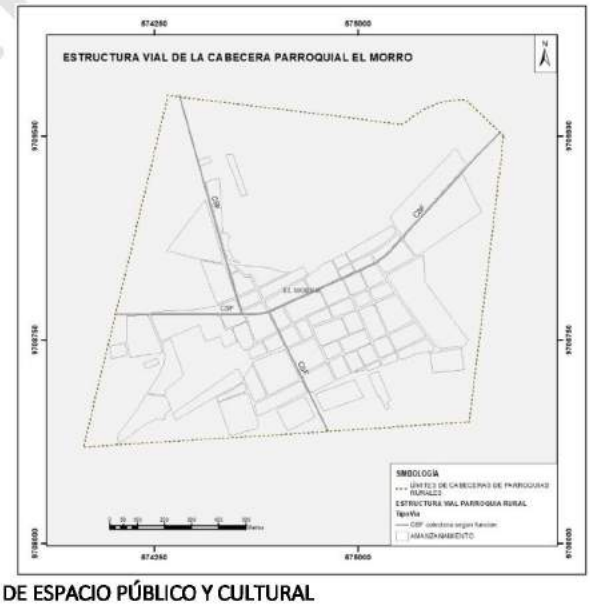


Tabla 25. ACCESO Y USO DE ESPACIO PÚBLICO Y CULTURAL

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	DETALLE
1. Malecón	Puerto El Morro

2. Parque Central	Cabecera Parroquial
3. Iglesia Católica	San Jacinto del Morro
4. Casa Parroquial	San Jacinto del Morro
5. Edificio Administrativo GAD-PRT	Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de El Morro
6. Sala de uso múltiple (Biblioteca Municipal)	Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de El Morro
7. Cancha de Fútbol	Cabecera Parroquial
8. Edificio de Cultos	El Morro
9. Plazoleta para eventos	Puerto El Morro

Fuente: GAD Parroquial El Morro

Red de cobertura de agua potable, sistema de captación de agua y planta de tratamiento. La población de El Morro, cuenta con un sistema de distribución de agua potable; mediante redes hidráulicas completas, con todos los accesorios, piezas especiales, válvulas, etc. Se mantiene una presión mínima de servicio de 10m.c.a, de forma continua y caudal suficiente.

Una vez que entró en operación la planta de tratamiento de agua potable de San Juan, en marzo de 2019, abastece a la parroquia El Morro. Esta planta capta el agua desde el embalse de cola del Canal Chongón-Playas, y está conformada por captación, reservorio y bombeo e impulsión de agua cruda; tratamiento de ultra filtración, reservorio, bombeo e impulsión de agua tratada.

Cobertura del servicio. - A la presente se tiene una cobertura aproximada del 95% de la población.

Conexiones domiciliarias. -Se cuenta a la fecha con las respectivas conexiones domiciliarias y medidores de registro y control del consumo.

Red de cobertura de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales

Se dispone de una red parcial (80%) de alcantarillado sanitario, con sus respectivas cajas de conexión domiciliarias, ramales, tirantes, cámaras y colectores respectivos.

Tratamiento de Aguas Residuales. - Las aguas servidas, son descargadas por la población, parcialmente en letrinas y pozos sépticos, como sistemas individuales y la mayor parte se evacua hacia 4 Lagunas de oxidación.

Sistema de aguas lluvias . - No se dispone de una red integral de alcantarillado pluvial, con sus ramales de descarga, espectivas conexiones domiciliarias, cajas de registro, cunetas, sumideros, tirantes, cámaras y colectores respectivos; sin embargo se mantienen los canales naturales, por lo tanto se mantiene una programación anual de actividades u obras pre-invernales, para atender las áreas de riesgo o vulnerabilidad, que sean susceptibles a inundaciones, en sitios y sectores determinados, previa inspección y diagnóstico.

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público

La parroquia El Morro está dotado del servicio básico de electricidad a través de la Empresa Pública CNEL que provee el servicio eléctrico a la población. El servicio se realiza en base de las líneas de alto y bajo voltaje, a través de redes suspendidas, llegando la dotación a cada domicilio, según el Censo del 2010 realizado por el INEN el 16,44% aún no posee este servicio básico.

Tabla 26. PROCEDENCIA DE LA LUZ ELÉCTRICA

BORRADOR

PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA	CASOS	%
Red de empresa eléctrica de servicio público	953	81,18%
Generador de luz (Planta eléctrica)	12	1,02%
Otro	16	1,36%
No tiene	193	16,44%
Total	1.174	100,00%

Fuente: INEC 2010.

Disposición final de desechos sólidos. - El cantón Guayaquil cuenta con el servicio de recolección, transporte y disposición final de la basura doméstica al 100% de cobertura tanto en la ciudad como en la cabecera parroquial El Morro, así como el recinto Puerto El Morro.

Equipamientos sociales y de servicios. - El casco urbano de la parroquia El Morro es un asentamiento poblacional que cuenta con equipamiento básico: cementerio, sub centro de salud, oficinas públicas como CNT, Unidad de Policía Comunitaria, Cuerpo de Bomberos, Infocentro, Infraestructuras educativas; escuela y colegios y una Unidad Educativa, Complejo Deportivo de cemento, Parque Central, Iglesia Católica y demás edificios de cultos.

La Parroquia cuenta con tierras aptas para cultivo. Muy cerca de la Parroquia se encuentra un ingenio azucarero y también la Vitivinícola ubicada en la hacienda Dos Hemisfeel morrios, en San Miguel del Morro, donde se produce vino de exportación y son ejemplo de que esas tierras son productivas.

Tabla 27. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA EL MORRO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	DETALLE
1.Malecón	Puerto El Morro
2. Unidad Educativa	Jorge Yunes Huesped
3. Parque Central	Cabecera Parroquial
4. Iglesia Católica	San Jacinto del Morro
5. Casa Parroquial	San Jacinto del Morro
6. Edificio Administrativo GAD-PRT	Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de El Morro
7, Corporación Nacional de Telecomunicaciones	Centro de operaciones de CNT
8, Escuela	Rosendo Vega de la Torre
9, Centro de Desarrollo Infantil	CIBV Parvilitos a Jugar No. 174
10. Sala de uso múltiple (Biblioteca Municipal)	Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de El Morro
11. Cancha de Fútbol	Cabecera Parroquial
12. UPC	El Morro
13, Subcentro de Salud	El Morro
14. Cementerio General	El Morro
15. Edificio de Cultos	El Morro
16. InfoCentro El Morro	Dentro del GAD

FUENTE: Taller Participativo PDyOT

Patrimonio arquitectónico y cultural . - Según los datos proporcionados por la Junta Parroquial, El Morro tiene como patrono a San Jacinto, cuya celebración es en el mes de agosto, los días 15 y 16. Su tradición es tan antigua como la Iglesia que data del año 1833. Cada año, da inicio a los festejos

un pregón por las principales calles con la imagen de San Jacinto, en la noche el rezo de la novena; la misa de víspera en la noche del día 15 de agosto con la quema de castillo y juegos pirotécnicos.



FUENTE: GAD Parroquial El Morro

Celebración de la Solemnidad. - Para la celebración de la solemnidad el día 16 de agosto participan los sacerdotes párrocos de Playas y Obispos auxiliares. Se dan cita miles de feligreses de los alrededores, cientos de comerciantes y bailes populares dan el colorido a esta fiesta, y transforman con su algarabía este lugar. Es considerada una de las expresiones de religiosidad popular más importante de la zona. También son una tradición las carreras de caballos criollos en donde compiten los mejores ejemplares, y la lidia de gallos.



FUENTE: GAD Parroquial El Morro

Estructura Biofísica

Elementos geológicos. - Los relieves de esta unidad ambiental están ubicados al sur este de la Ciudad de Guayaquil y cercana a las poblaciones General Villamil Playas y Posorja, asociados a las areniscas que presentan relieves estructurales y tectónicos erosivos. Las características de las

formaciones de los relieves son: Colinado Medio, Colinado bajo y de Litorales Sedimentarios y Fluvio Marinos.

Tabla 28. FORMAS DE RELIEVE

FORMA DE RELIEVE	DESCRIPCIÓN
Colinado Medio	Constituyen relieves de cimas aguas y redondeadas con vertientes rectilíneas de pendientes que alcanzan el 41% y longitudes hasta 250 m., su desnivel relativo entre 50-100 m. Están constituidos por el complejo sedimentario del grupo Azúcar.
Colinado Bajo	Representan relieves con cimas redondeadas con vertientes rectilíneas de pendientes que alcanzan el 40%, tienen desniveles relativos que alcanzan los 25 m., con vertientes mixtas y convexas de longitudes menores de 50 m. Están constituidas por el complejo sedimentario del grupo Azúcar.

FUENTE: Instituto Espacial Ecuatoriano. Memoria técnica Geopedología

Respecto a la unidad ambiental, la Parroquia El Morro posee litorales sedimentarios y fluvio marinos, en el cuadro No. 2. Se puede observar una definición más amplia:

Tabla 29. UNIDAD MORFOLÓGICA

FORMAS DE RELIEVE	DESCRIPCIÓN
Litoralea Sedimentarios y Fluvio Marinos	Tienen geoformas-marinas asociados a marismas, estuarios cordones litorales, planicies costeras, estuarios.

FUENTE: Instituto Espacial Ecuatoriano. Memoria técnica Geopedología

Sistema hidrográfico. - El Golfo de Guayaquil forma un área geográfica y biótica de reconocida importancia para el país. Por el lado del canal del Morro penetra el agua salada al territorio continental a través de una serie de esteros, cuyos meandros constituyen un importante sistema estuarino.

Los esteros y el área de mar adyacente al Golfo de Guayaquil son áreas altamente productivas debido a la presencia de los eventos fríos de "La Niña" y los cálidos eventos de "El Niño– Oscilación Sur" que permiten el desarrollo de organismos acuáticos, de interés para la pesca artesanal costera y a su vez para la conservación de la biodiversidad. Las condiciones costeras son favorables para el desarrollo de los recursos de interés pesquero, sobre todo han permitido la pesca artesanal, que ha sido ejercida ancestralmente por los pobladores locales.

Una zona relevante para la protección de la biodiversidad del Golfo de Guayaquil, lo constituye el Estero Salado de Guayaquil denominado así por la influencia de cuerpos de agua de alta salinidad y que se inicia en el Canal del Morro (frente a Posorja) y termina en la ciudad de Guayaquil, con características especiales en cuanto a su biodiversidad.

Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica

El Golfo de Guayaquil es el mayor complejo estuarino del país y es reconocido como el más importante de la costa occidental de Sudamérica por su aporte en bienes y servicios ambientales. La parroquia El Morro tiene una variedad de ecosistemas terrestres, marinos y costeros y la presencia de recursos pesqueros, agrícolas y fluviales, una diversidad biótica y paisajística, atrayendo el interés de turistas por lo que es propicio aplicar estrategias Ambientales para el Desarrollo Sustentable del Ecuador.

Geografía. - El área está dividida en una parte continental que cubre 2,094 hectáreas alrededor de los esteros El Morro y El Salado y otra parte insular que tiene cerca de 8,000 hectáreas y comprende la Isla Manglecito, las formaciones rocosas Farallones, el canal de El Morro y el agua a su alrededor. El canal de El Morro, el paso estrecho y la parte del continente tienen 3 kilómetros de ancho y es la vía de acceso de las embarcaciones al golfo y al Puerto de Guayaquil.

Biodiversidad.- En los manglares del área protegida se encuentran cuatro tipos de mangle:

- El mangle rojo: característicos por sus grandes y largas raíces zancudas
- El mangle blanco: posee flores en forma de campana y sus frutos verdes en forma de copa.
- El mangle Jelí o botón: llamado así por la forma redonda de sus frutos y con flores pequeñas y verdosas.
- El mangle negro: posee flores, pero poco llamativas y frutos en forma triangular que al caer al suelo se fijan en el lodo para poder germinar.

En tierra firme el refugio protege una pequeña zona de bosque seco, un ecosistema propio de la región litoral ecuatoriana, donde existen árboles como el ciruelo, guasango, ceibo, niguito, guachapelí, samán y algarrobo.

Áreas de amenaza y riesgo. - El crecimiento poblacional hace que día a día se vean comprometidas más zonas con vocación agrícola, por lo cual la consideración de esta variable en el análisis de vulnerabilidad económica es de mucha importancia, toda vez que nos permite observar las pérdidas de territorio agrícola por efecto de la expansión urbana, lo cual tiene doble consecuencia: una relacionada con la pérdida de zonas agrícolas y otra con la mayor presión de producción que debe inyectarse con ocasión del crecimiento poblacional y por ende de la demanda de alimentos, lo que va en detrimento de la seguridad alimentaria.

Asentamientos precarios o informales. - En la parroquia El Morro, se encuentran seis recintos (Puerto El Morro, Sitio Nuevo, San Miguel, Los Pocitos, San Juan y Ayalán), todos a relativa corta distancia de la cabecera parroquial. Los caminos que permiten acceder a ellos son lastrados y en los periodos de lluvias se deterioran significativamente. Puerto El Morro es el asentamiento humano en donde se localiza la mayor cantidad de población en la parroquia, más que en la misma cabecera cantonal, y en menor proporción en los diferentes recintos de El Morro. Este asentamiento tiene en el turismo a uno de sus principales ingresos económicos.

Tabla 30. ASENTAMIENTOS POBLACIONALES DE LA PARROQUIA EL MORRO

ASENTAMIENTO
El Morro
Recinto Puerto El Morro
Recinto Los Pocitos
Recinto San Juan
Recinto Sitio Nuevo
Recinto San Miguel

Recinto Ayalán
Caserío Santo Domingo

Fuente: GAD parroquial El Morro

La parroquia guayaquileña Posorja y el cantón General Villamil se han constituido en los principales asentamientos humanos atrayentes de población. No hemos encontrado asentamientos humanos expulsores.

La cabecera parroquial El Morro y Puerto El Morro son los principales asentamientos y por lo tanto conforman el subsistema urbano, es donde existe el mayor desarrollo parroquial. Ambos poblados presentan características urbanas importantes.

Cabecera parroquial Puná

Sistemas públicos de soporte

Red vial. - Las redes viales permiten el desplazamiento peatonal y vehicular entre los diferentes asentamientos humanos además es parte fundamental para el desarrollo físico espacial en la jurisdicción parroquial de Puná.

Los 36 asentamientos poblacionales localizados en la Isla Puná, se encuentran separadas por distancias cortas, medianas y largas. Sin embargo, no existe una red vial que permita una comunicación permanente y eficiente entre ellas. Hasta el momento sólo hay caminos vecinales, algunos de los cuales son carrozables, pero únicamente en temporada seca, ya que en invierno desaparecen. Es importante destacar la existencia de la vía que conduce desde Bellavista hasta Campo Alegre que actualmente se encuentra expedita.

Referente a los tipos de vías de comunicación de la parroquia, es importante destacar que esta unidad territorial se beneficia de la trama vial interna de Bellavista hasta Campo Alegre, como única vía con revestimiento asfaltico, el resto de vías son caminos de veranos, las mismas que son primordiales para desarrollar las actividades comerciales, productivas, extractivas y de transporte en general, tanto de personas como de carga.

Se describe los tipos de vías de comunicación categorizadas al interior de la parroquia rural de Puná.



Tabla 31. TIPOS DE VIAS DE COMUNICACIÓN

BORRADOR

Tipos de vías de comunicación	Descripción
Autopistas	Esta unidad territorial no cuenta con autopista
Carreteras rurales	Esta unidad territorial cuenta con las vias: Vías de segundo orden, y caminos de verano
Férreas	Esta unidad territorial no cuenta con vías férreas
Aéreas	Esta unidad territorial no cuenta con vías aéreas privada
Aeropuertos	Esta unidad territorial no cuenta con aeropuertos
Helipuertos	Esta unidad territorial cuenta con helipuertos
Marítimas	Esta unidad territorial cuenta con vías marítimas
Puertos/muelles	Esta unidad territorial cuenta con puertos/muelles
Ríos navegables	Esta unidad territorial no cuenta río navegable

Fuente: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE 2012

Según los datos del Censo de Población y Vivienda 2010, la parroquia rural de Puná posee un 20,19% de Calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto, 5,29% Calle o carretera empedrada, 36,66% de Calle o carretera lastrada o de tierra, 30,77% Camino, sendero, chaquiñán, evidenciándose que la gran mayoría de las vías de la parroquia están en mal estado de funcionalidad.
Se detalla los porcentajes de las vías con acceso principal a la vivienda nivel parroquial de Puná.

Tabla 32. VIAS DE ACCESO PRINCIPAL A LA VIVIENDA NIVEL PARROQUIAL EN PUNÁ

Vía de acceso principal a la vivienda	Casos	%
1. Calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto	435	20%
2. Calle o carretera empedrada	114	5%
3. Calle o carretera lastrada o de tierra	790	37%
4. Camino, sendero, chaquiñán	663	31%
5, Río/mar/lago	127	6%
6. Otro	26	1%
Total	2155	100%

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC 2010.

Espacios públicos y áreas verdes. - En la cabecera parroquial cuenta con acceso y uso de espacio público y cultura, destacando su parque central como espacio público abierto y las infraestructuras deportivas donde realizan eventos deportivos, culturales y sociales. Esta unidad territorial también cuenta con espacios públicos cerrados, destacando la presencia de diferentes centros de culto.

Podemos observar los espacios públicos cerrados y abiertos en la cabecera parroquial de Puná.

Tabla 33. ACCESO Y USO DE ESPACIO PÚBLICO EN LA CABECERA PARROQUIAL DE PUNÁ

Espacios Públicos	Perímetro	Espacio Área m2	Espacio	Infraestructura
Parque Central de Puná Nuevo	200 m.	2100	Abierto	Buena
Cancha de Uso Múltiple Puná Alto	132 m.	1067	Abierto	Buena

BORRADOR

Malecón Barrio Lindo	24 m.	36	Abierto	Buena
Malecón Puná Alto	24 m.	36	Abierto	Buena
Cementerio de la cabecera parroquial	358 m.	7676	Abierto	Buena
Iglesia Católica	118 m.	872	Cerrado	Buena
Iglesia Evangélica Cuadrangular	30 m.	80	Cerrado	Buena
Iglesia Evangélica Pentecostés	32 m.	64	Cerrado	Regular
Casa de Oración Poder de Dios	32 m.	60	Cerrado	Regular

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puná, 2015

Red de cobertura de agua potable, sistema de captación de agua y planta de tratamiento

La cabecera Parroquial, cuenta con el servicio de agua potable, mediante redes hidráulicas completas, con todos los accesorios, piezas especiales, válvulas, etc. Se mantiene una presión mínima de servicio de 10m.c.a, de forma continua y caudal suficiente.

El 29 de julio del 2019 se inauguró la planta de tratamiento de agua potable para la cabecera parroquial de Puná. Esta planta tiene la particularidad que trata el agua mediante la tecnología de ósmosis inversa, lo que le permite eliminar las impurezas más diminutas que existen en el agua a tratarse. El sistema de agua potable se complementa con un pozo de captación, bombeo de agua cruda, bombeo de agua tratada, almacenamiento y distribución mediante redes.

Reservorio de Agua Potable.- Se cuenta a la fecha con un tanque de 150 m3, para reserva baja y un nuevo tanque elevado de 150 m3, para distribución a Puná alta.

Conexiones domiciliarias.- Se cuenta a la fecha con las respectivas conexiones domiciliarias y medidores de registro y control del consumo.

Cobertura del servicio.- A la presente se tiene una cobertura aproximada del 90% de la población.

Para los habitantes de los recintos principales, se abastecen mediante pozos, caseta de bombeo, tanque elevado y tubería o ramal abierto de distribución, hacia piletas comunitaria.

Red de cobertura de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales

Existe una red de alcantarillado sanitario, con sus respectivas cajas de conexión domiciliarias, ramales, tirantes, cámaras, colectores respectivos, etc. Los usuarios utilizan soluciones individuales como pozos sépticos para la descarga de sus aguas servidas.

Tratamiento de Aguas Residuales. -Las aguas servidas, la población las descarga en pozos ciegos, pozos sépticos y directamente a los esteros, cauces naturales, canales, playas, etc., como sistemas individuales; en el área de influencia.

Proyectos por ejecutarse. - EMAPAG EP tiene planificado ejecutar obras de implementación y mejora del servicio de alcantarillado sanitario (lo que incluyen las conexiones domiciliarias), luego de que se realicen los Estudios y Diseños respectivos.

SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

Se cuenta parcialmente con una red de alcantarillado pluvial, con sus ramales de descarga, respectivas conexiones domiciliarias, cajas de registro, cunetas, sumideros, tirantes, cámaras y colectores respectivos; sin embargo, se mantienen los canales naturales. Se realiza anualmente una

BORRADOR

programación de actividades u obras pre-invernales, para atender las áreas de riesgo o vulnerabilidad, que sean susceptibles a inundaciones, en sitios y sectores determinados, previa inspección y diagnóstico.

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público

La información del INEC contiene datos levantados del territorio comprendido de la población de la isla Puná, no se reflejan las poblaciones de las islas del golfo, que también pertenecen a la parroquia Puná.

Se describe el porcentaje de la procedencia de luz eléctrica de la parroquia rural de Puná.

Tabla 34. PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA. PARROQUIA PUNÁ

PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA	CASOS	%
Red de empresa eléctrica de servicio público	1.201	66,10%
Panel Solar	35	1,93%
Generador de luz (Planta eléctrica)	349	19,21%
Otro	10	0,55%
No tiene	222	12,22%
Total	1.817	100,00%

Fuente: INEC 2010.

Disposición final de desechos sólidos

Los desechos en la Parroquia Puná se gestionan de manera directa por personal del GAD Municipal de Guayaquil que realiza la recolección y barrido de las vías de la cabecera parroquial en horarios establecidos para cada sector; se cuenta con un vertedero a cielo abierto cuya capacidad al momento está al límite. El promedio de recolección es de 2 toneladas por día. Se está gestionando la construcción de un relleno sanitario manual para los próximos años.

Equipamientos sociales y de servicios

En el territorio parroquial se han identificado diferentes equipamientos que ofrecen servicios sociales a la población en los ámbitos de salud, educación, seguridad y de servicios básicos, etc. Los mismos que en casos de desastres naturales o de emergencia por diferentes causas pueden proveer de sus servicios a su máxima capacidad, generando albergues temporales, atención en casos emergentes de salud y de riesgo, etc.

A continuación, se presenta la siguiente tabla., donde se especifica los principales equipamientos que pueden ser ocupados en caso de emergencia o desastre.

Tabla 35. IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PARA ATENCIÓN EN CASO DE DESASTRES

UNIDAD TERRITORIAL	SERVICIOS SOCIALES		SEGURIDAD		SERVICIOS BÁSICOS		RESPUESTA	
	SALUD	EDUCACIÓN	POLICÍA	BOMBEROS	PLANTA DE AA.PP.	PLANTA ELÉCTRICA	TENENCIA	GAD PARROQUIAL
Puná	5	3	2	0	1	1	1	1

BORRADOR

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puná, 2015

Estructura Biofísica

Características Geológicas

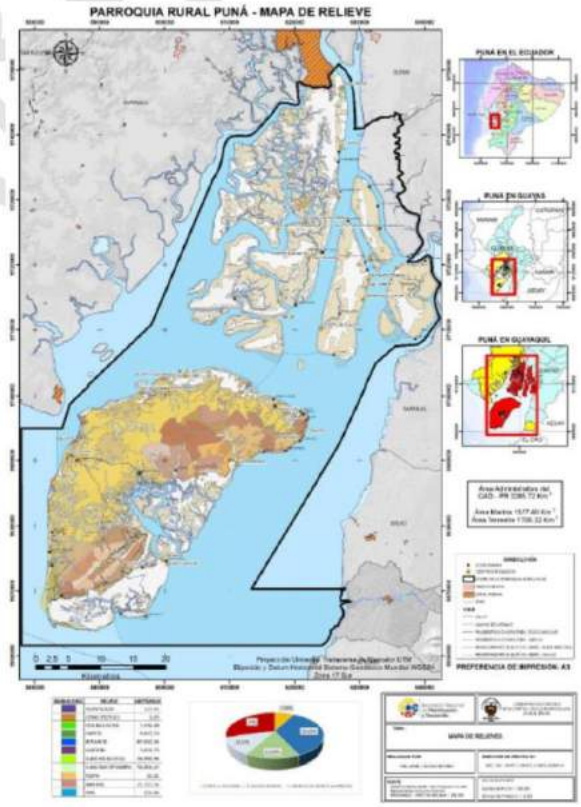
Geomorfológicamente, el área de estudio comprende una mezcla de esteros, salitrales y manglares a lo largo de sus costas, cruzado de lomas. Se identifican llanuras y planicies ligeramente onduladas desarrolladas sobre sedimentos detríticos. Existen tres elevaciones notables en la isla: Cerro Yansún Limbo, Cerro de Malas y el Cerro Sambapala.

Las salientes características de la isla son: Punta Mandinga, Punta Española, Punta Arenas, Punta Bajada, entre las más importantes.

Se detalla la descripción de las unidades geomorfológicas al interior de la parroquia rural de Puná.

Tabla 36. MATRIZ DE DESCRIPCIONES DE UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS

Relieve	Localización	Pendiente y altura predominante (%)	Actividades
Acantilado	Ubicado en los sectores desde Puerto el Limbo y Bellavista, con aproximadamente 117,45 Ha.	Mayor al 12%, 0-30msnm	No se da actividad



BORRADOR

Relieve	Localización	Pendiente y altura predominante (%)	Actividades
Estuario	Con aproximadamente 87,032 Ha., abarca desde el norte de con la parroquia Ximena, al este con la parroquia Tenguel y al oeste la parroquia Posorja.	Mayor al 12%, 0-16msnm	Recolección de moluscos, crustáceos y pesca comercial.
Lagoon	Ubicado al sur este de Puná, con aproximadamente 3.824 Ha. Entre los sectores Río Hondo, Las Peñas y Puná Viejo.	Mayor al 12%, 0-16msnm	Camaroneras
Llanura Aluvial	Constituida por aproximadamente 36,894 Ha. Mismas que se localizan en los sectores San Lorenzo, La Masa, La Bocanita, Puerto el Rosario, Puerto Santo Domingo.	Mayor al 12%, 0-16msnm	Pesca, recolección de crustáceos.
Llanura de Marea	Con un área de 30.874 Ha. Aproximadamente, desde el recinto Puerto Serrano, Cerrito de los Morreños, Puerto Tamarindo, San Jacinto, San Vicente, Puerto Arturo, Santo Domingo Grande, Puerto Cabeza de Mater, San Lorenzo, Buena Esperanza, Puerto San Vicente, Puerto Buena Vista.	Mayor al 12%, 0-16msnm	Pesca, recolección de crustáceos.
Playa	Se localiza desde Bella Vista, Cauchiiche hasta Subida Alta, con aproximadamente 33,21 Ha.	Mayor al 12%, 0-16msnm	Turismo y recreación.
Rampas	Cuenta con 71.727 Ha. Aproximadamente, abarca los sectores desde, Puerto Zapote, Puerto el Limbo, Bellavista, Cauchiche, Subida Alta, Viña del Mar, Puná Viejo, Rio Hondo y la Pólvora.	Mayor al 12%, 4-36msnm	Agricultura, ganadería, conservación.

Fuente: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE 2012

Sistema hidrográfico

La hidrografía de la parroquia Puná se encuentra dentro del sistema Puná - Taura que forma parte de los sistemas que desembocan al océano Pacífico.

La misma que está conformada por la cuenca de la Isla Puná y la cuenca del Rio Taura, así también esta se encuentra abastecida por esteros menores y drenajes menores. Como se puede observar en el mapa y tabla a continuación, toda el área de la parroquia Puná está conformada por la microcuenca de la Isla Puná y de drenajes menores que abastecen al Río Taura.

En la tabla, se describe las cuencas subcuencas y microcuencas al interior de la parroquia rural de Puná.

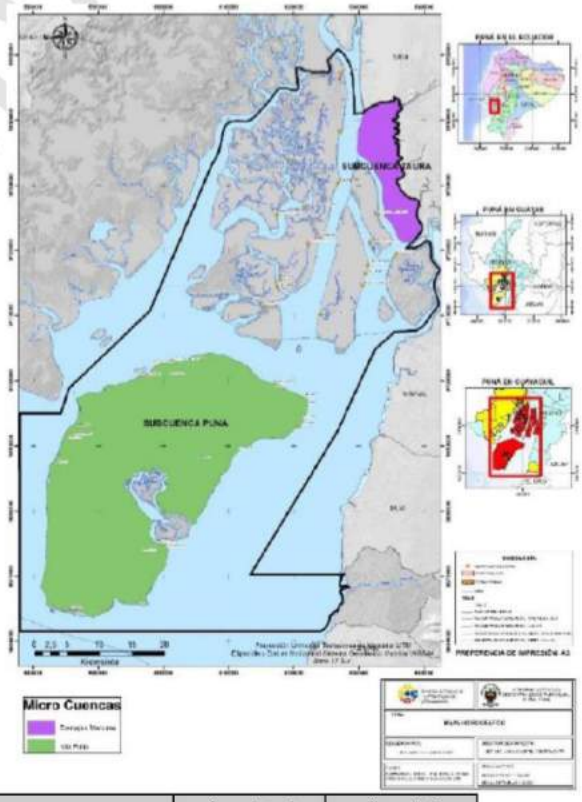


Tabla 37. CUENCAS SUBCUENCAS Y MICROCUENCAS DE LA PARROQUIA PUNÁ

Cód.	Cuencas	Subcuencas	Microcuencas	Área (Ha.)	Área (%)

71	Isla Puná	Isla Puná	Isla Puná	808.607	88,95%
53	Río Taura	Río Taura	Drenajes Menores	100.417	11,05%
			Microcuencas	909.024	100,00%

Fuente: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE, 2012.

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

En la tabla, se describe las Sub-cuencas de la parroquia rural de Puná

Tabla 38, SUBCUENCAS DE LA PARROQUIA RUAL DE PUNÁ

Ríos	Descripción
Rio Taura	Pertenece al sistema del río Taura que nace en el nudo del Azuay, se dirige hacia el suoeste y desemboca en el golfo de Guayaquil, frente a la isla de Mondragón. En una parte de su curso toma el nombre de Culebrillas hastas juntarse con el río Hatun-Cañar. Recibe en su curso varios afluentes como el Juncal, San Miguel, Suscal y San Vicente.

FUENTE: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE, 2012.

ELABORACIÓN: Equipo Técnico Elizalde Consultores

Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica

Por sus características específicas se identifica a la zona de vida Bosque Seco Tropical (B.S.T). Esta zona de vida cubre una superficie de 170.832 ha., que representa el 7,82% del área del país ubicada en su mayoría en el litoral costero. La vegetación en esta zona de vida presenta una transición entre el bosque muy seco tropical y el bosque perennifolio (bosque húmedo tropical). Mayoritariamente la zona de estudio está representada por vegetación de bosque secundario, debido a actividades antropogénicas que se realizan en el sector; además se encuentra el manglar.

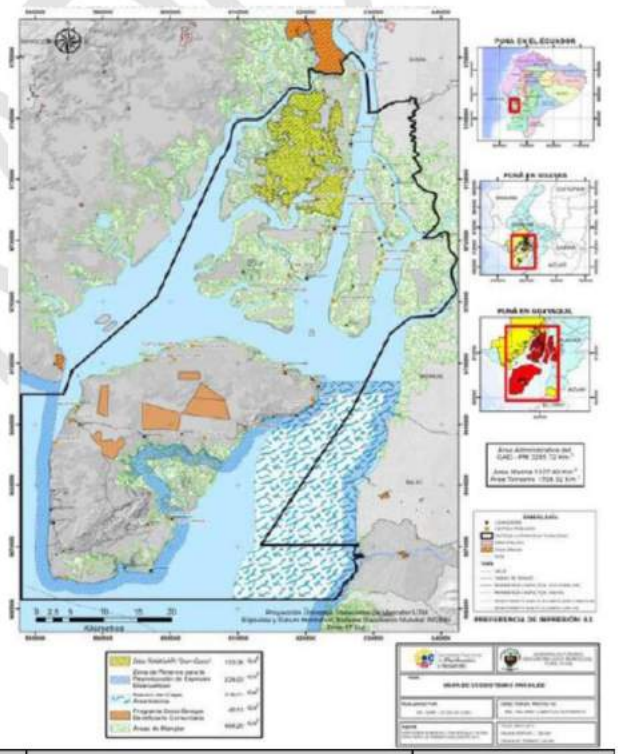


Tabla 39. ECOSISTEMAS

Ecosistema	Área/Ha.	Intervención Humana %	Amenazas	Prioridad de conservación
Área de bosque seco intervenido	24.910	27,61	Tala para obtención de madera y carbón	Alta
Matorral	21.420	23,74	Reemplazo de vegetación natural por cultivos agrícolas	Media
Área de Camaronera	12.550	13,91	Salinización de suelos	Alta
Suelo Descubierto	8.106	8,99	Erosión por lluvia y vientos.	Alta

BORRADOR

Ecosistema	Área/Ha.	Intervención Humana %	Amenazas	Prioridad de conservación
Área de Manglar	6.289	6,97	Destrucción de hábitat de diversas especies	Alta
Área de Bosque Seco	1.752	1,94	Caza indiscriminada	Alta
Área Agropecuaria	1.294	1,43	Erosión de suelo, sobrepastoreo por el desarrollo de ganadería.	Media
Playa	876	0,97	Contaminación por desechos sólidos.	Alta
Área de Salinas Embalse y cuerpos de agua	65	0,07	Contaminación antrópica.	Alta
Ríos	7	0,01	Descargas de aguas domésticas/ industriales	Alta
Área Colinada			Erosión por causa de lluvia y vientos.	Media
Mar			Derrames involuntarios de combustibles/aceites.	Alta

Fuente: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE, 2012.

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

Tabla 40. SERVICIOS ECONÓMICOS QUE PROPORCIONAN LOS ECOSISTEMAS

Servicios de Soporte	Servicio de provisión	Servicios de regulación del ecosistema	Servicios culturales
Biodiversidad	Alimento	Regulación de emisiones	Alta
Ciclo de nutrientes	Materias primas	Regulación del clima	Media
Formación de suelo	Recursos genéticos	Prevención de disturbios	Alta
Producción primaria	Recursos medicinales	Regulación del agua	Alta
Polinización	Recursos ornamentales	Regulación de medicina natural	Alta
Control Biológico		Tratamiento de desechos	Alta

Fuente: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE, 2013.

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

Tabla 41. DESCRIPCIÓN DE POTENCIALES ECOSISTEMAS POR SERVICIOS AMBIENTALES

Ecosistema	Servicios Ambientales	Destinados a:
Manglar	Biodiversidad	Conservación, alimentación y comercialización
Playas	Belleza escénica	Turismo
Bosque seco intervenido	Sumidero de carbono	Conservación
Pasto natural	Sumidero de carbono	Desarrollo agropecuario
Camaroneras	No presta servicio ambiental	Alimentación y comercialización

Fuente: Instituto Espacial Ecuatoriano-IEE, 2012

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

BORRADOR

Áreas protegidas. - El Ministerio del Ambiente a través de la Subsecretaría de Patrimonio Natural y Programa Socio Bosque, ha creado el área de bosque protector, para la captura de carbono, mismo que está constituido por, 4.533 ha. Se encuentra ubicado en las comunas: Campo Alegre, Comuna Ancestral Indígena Aguas Piedras del Pueblo Punáe, Comuna Indígena Río Hondo, Comuna Indígena Bellavista de Puná y Comuna Cauchiche y otros que a continuación se detallan.

Se detalla la proporción y superficie de territorio continental bajo conservación o manejo ambiental.

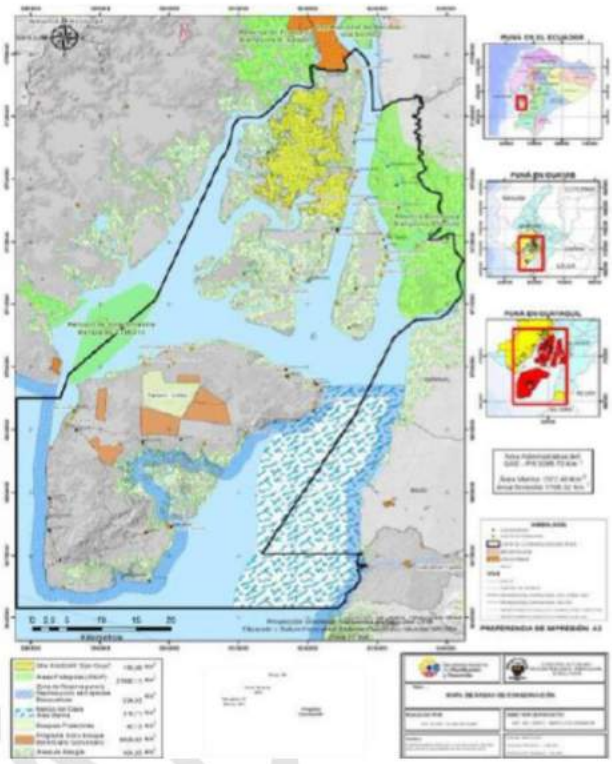


Tabla 42. DESCRIPCIÓN DE PROPORCIÓN Y SUPERFICIE DE TERRITORIO CONTINENTAL BAJO CONSERVACIÓN O MANEJO AMBIENTAL

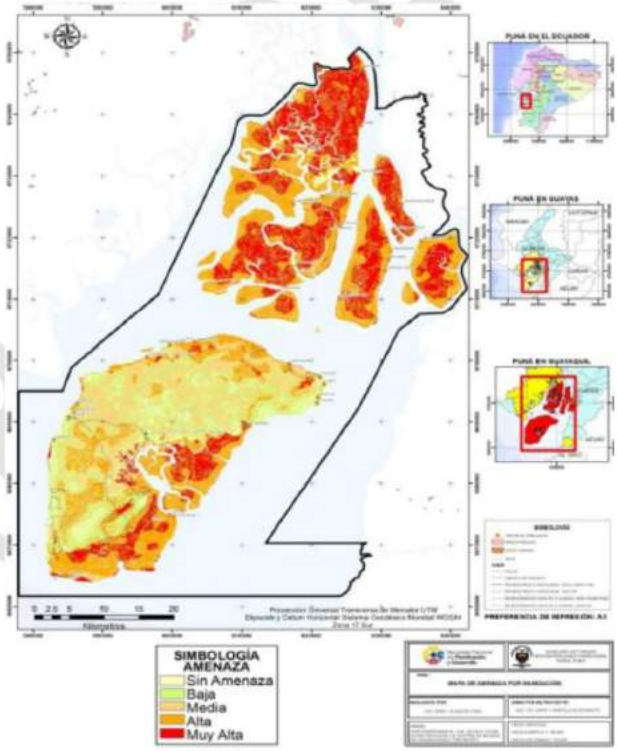
Nombre de área protegida	Categoría	Superficie con cobertura natural. Há.	Porcentaje de la parroquia	Prioridad de conservación
Área Protegida Campo Alegre, Aguas Piedras, Río Hondo, Comuna Bellavista de Puná y Comuna Cauchiche.	Área Protegida Socio Bosque	4.533 aprox.	1,37	Alta
Bosque y Vegetación Protectora Yansún -Limbo, bosque seco tropical y arbustivo, ubicada en la Isla Puná, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.	Bosque Protector	3.880,60	1,18	Alta
Manglares asentados en la Isla Puná Río Hondo, Puná Viejo, Campo Alegre.	Acuerdo de Uso Sustentable y Custodia del Manglar	6.358,00	1,98	Alta
Puerto Roma	Acuerdo de Uso Sustentable y Custodia del Manglar	1.374,33	0,41	Alta
Coop. de Producción Pesquera Mondragón	Acuerdo de Uso Sustentable y Custodia del Manglar	232,77	0,07	Alta

Nombre de área protegida	Categoría	Superficie con cobertura natural. Há.	Porcentaje de la parroquia	Prioridad de conservación
Asociación de Comerciantes Minoristas de Cangrejos Buena Vista	Acuerdo de Uso Sustentable y Custodia del Manglar	454,57	0,13	Alta
Don Goyo	Sitio Ramsart	15,33	0,04	Alta
Áreas Protegidas	SNAP	2.768,21	0	Alta
Reserva Especies Bioacuáticas	Zona de Reserva	23,40	0,07	Alta
Macizo de Cajas	Área Marina	31,67	0,09	Alta

Fuente: Plan de Manejo de 454,57 Há. de manglar Asociación Puerto Buena Vista-Senplades 2013.

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

Áreas de amenaza y riesgo. - La parroquia rural de Puná presenta zonas de riesgo en zonas urbanas y rurales, las mismas que han sido ocupadas por asentamientos poblacionales debido a una falta de regulación que restrinja este tipo de actividades, además de la carencia de una clara delimitación de estas zonas de peligro, por inundación.



Al analizar la información cartográfica de riesgo por inundación se puede constatar que grandes áreas del territorio que comprende la parroquia se encuentran en zona de riesgo, siendo en la cabecera parroquial sector Puná Baja y las Islas del Estuario las zonas de inminente riesgo por inundación.

Se describe de amenazas naturales antrópicas.

Tabla 43 DESCRIPCION DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS

Amenazas Naturales	Ubicación	Servicios de regulación del ecosistema
Sismos	Todo el territorio parroquial	Media
Tsunami	Todo el territorio parroquial	Baja
Lluvias torrenciales	La Isla Puná	Media
Mareas Rojas	Islas del Estuario	Alta
Incendios forestales	La Isla Puná	Media
Oscilación de Mareas	Islas ubicadas en el interior del Estuario del Golfo de Guayaquil y Barrio Lindo (Puná Bajo).	Alta
Amenazas Antrópicas		

Amenazas Naturales	Ubicación	Servicios de regulación del ecosistema
Quema	Bosque seco intervenido	Alta
Tala	Bosque protector	Media
Caza	Bosque intervenido/Sabana	Alta
Erosión	Suelo colinado/descubierto	Alta
Contaminación	Suelo/agua, en los esteros se descargan las aguas de las camaroneras que constituyen el 30% del área de la parroquia Puná. Descargas de aguas residuales domésticas, quema de desechos a cielo abierto.	Alta

FUENTE: Secretaría Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Puná

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

Asentamientos precarios o informales. - La parroquia rural de Puná, perteneciente al cantón Guayaquil, sus límites territoriales fueron definidos por la Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorio (DOIT) del GAD Municipal de Guayaquil en la Ordenanza de Límites de las Parroquias Rurales del Cantón Guayaquil año 2015.

La Cabecera Parroquial se encuentra en Puná Nueva, la cual está ubicada al noreste de la isla del mismo nombre, asentamiento constituido como zona urbana ante la Municipalidad de Guayaquil, la cual está a su vez dividida en dos sectores; Puná Alta y Puná Baja (Barrio Lindo), separadas por el estero a pesar de ser un solo territorio se evidencia un contraste entre dos sectores.

La parroquia Puná se conforma por treinta y seis localidades dentro de la Isla Puná, de los cuales la cabecera parroquial (Puná Nuevo y Campo Alegre) cuentan con una trama vial y un diseño urbano de manera parcial dispuesta y servicios básicos como agua entubada, energía eléctrica y 31 recintos asentados en las islas del Estuario del Golfo de Guayaquil.

Se describe la población de la parroquia rural de Puná proyectada hasta 2020.

Tabla 44. POBLACION DE LA PARROQUIA RURAL DE PUNÁ HASTA 2020

NO.	AÑO	PUNÁ	REFERENCIAS	OBSERVACION
1	2010	6.769	2010, año que se realizó el Censo de Población del INEC	Proyección del incremento de la población parroquial, en el período temporal de vigencia de ese plan hasta el 2020.
2	2011	7.115		
3	2012	7.202		
4	2013	7.288		
5	2014	7.372		
6	2015	7.455	2015, año que se realizó la actualización del Diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia Rural de Puná 2015-2015	
7	2016	7.536		
8	2017	7.615		
9	2018	7.693		
10	2019	7.769	Culminación de período 2014-2019	
11	2020	7.842	Inicio o actualización de la planificación estratégica.	

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC 2010.

Elaboración: Equipo Técnico Elizalde Consultores

BORRADOR

Del análisis cantonal y la categorización elaborada por SENPLADES en la Estrategia Territorial Nacional, determina que la parroquia rural de Puná, se encuentra dentro del rango jerárquico terciario, tipología de asentamientos menores cuyo rol se enmarca en la producción de alimentos y materias primas, prestación de servicios relacionados con turismo recreativo.

En todo el territorio y de manera dispersa se ubican, además de la cabecera parroquial, 70 asentamientos humanos. La mayoría de ellos tienen poblaciones entre 100 y 200 personas. Estos han surgido de manera espontánea en algunos casos, con desorden y sin conciencia del riesgo que corren por las amenazas naturales, tales como las inundaciones provocadas por la subida de mareas a causa del calentamiento global.

Cabecera parroquial Tenguel

Sistemas públicos de soporte

Red vial. - La parroquia Tenguel se enlaza a la Red vial nacional con la carretera "Panamericana Sur" vía de primer orden que atraviesa el territorio parroquial por el lado oeste en un tramo aproximado de 5 Km. Desde esta, al centro poblado parroquial median 7km en una vía de segundo orden (asfaltada).

En el interior del territorio, una red vial de tercer orden con una longitud de 81 km. y caminos vecinales de tierra, conectan a todas las comunidades y recintos.

A continuación, se detalla las especificaciones de ancho y longitud de las vías de Tenguel. Ver la siguiente tabla:

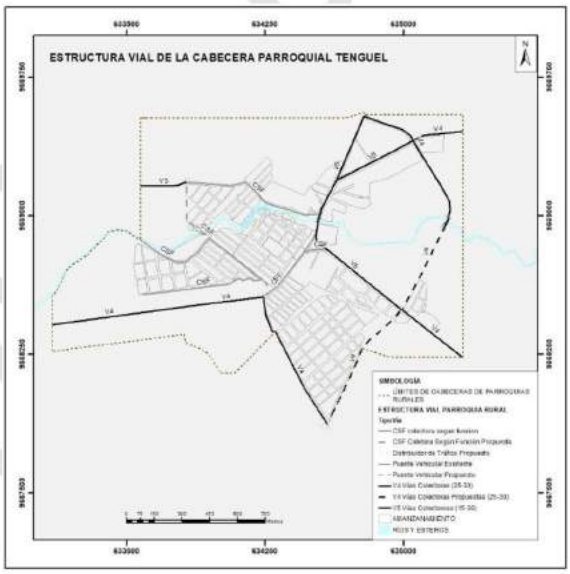


Tabla 45.RED VIAL DE TERCER ORDEN DE TENGUEL

CAMINOS TERCER ORDEN	LONGITUD km.	ANCHO
Tenguel-San Rafael-Gala	11,50	6 m.
Tenguel-La Fortuna-Buena Vista	6,15	6 m.
Tenguel-Los Micos	6,20	6 m.
Entrada Tenguel-Pedregal	7,80	6 m.
Tenguel-Valarezo-Camaroneras	5,00	6 m.
Tenguel-Conchero	5,00	6 m.
Tenguel-Palo Prieto	8,89	6 m.
Tenguel-San José	6,00	6 m.
Tenguel-Coop. Ferroviaria	9,00	6 m.
Tenguel-Coop. Fawler	5,00	6 m.
Tenguel-EEUU-Lotería	8,00	6 m.
Total	78,54	

Fuente: Gad Parroquial Tenguel

Espacios públicos y áreas verdes

BORRADOR

Los espacios públicos del Territorio correspondiente a la parroquia Tenguel están constituidos por lugares donde se reúne o se concentra la población cuando es convocada a eventos de diálogo ciudadano o socioculturales, son áreas como: malecón casas comunales, plazoletas, Canchas deportivas en tierra y de uso múltiple y salas de reuniones de los GAD's tanto municipal como parroquial.

Existencia de espacio público en la parroquia Tenguel para el encuentro ciudadano

Red de cobertura de agua potable, sistema de captación de agua y planta de tratamiento

La cabecera Parroquial, cuenta con el servicio de agua potable, mediante redes hidráulicas completas, con todos los accesorios, piezas especiales, válvulas, etc. Se mantiene una presión mínima de servicio de 10m.c.a, de forma continua y caudal suficiente.

Tratamiento o Desinfección del Agua Potable. -El agua de pozo es tratada en un sistema integral, con todas las operaciones unitarias recomendadas según normas técnicas sanitarias.

Reservorio de Agua Potable. -Se cuenta con un Reservorio (tanque alto) de 100 m3, adyacente a Pozos, Cisterna o tanque bajo de 500 m3, estación de Bombeo y Caseta cloradora, de donde sale la tubería de aducción que alimenta a la población de Tenguel y áreas de influencia.

Conexiones domiciliarias. -Se cuenta a la fecha con las respectivas conexiones domiciliarias y medidores de registro y control del consumo. Cobertura del servicio. -A la presente se tiene una cobertura aproximada del 95% de la población.

Red de cobertura de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales

EMAPAG EP ha comenzado a partir del año 2018 la construcción del sistema de alcantarillado en la cabecera de la parroquia Tenguel, el cual incluye sistema de tratamiento. Tratamiento de Aguas Residuales. - Las aguas servidas descargan a una planta compacta, construida en el año 2018 por la operadora de los servicios Interagua. Actualmente, se tiene una cobertura de alcantarillado sanitario del 60%.

Sistema de Aguas Lluvias. - Se dispone de una red parcial de alcantarillado pluvial (70%), en determinados sectores de la cabecera parroquial, con sus ramales de descarga, conexiones domiciliarias, cajas de registro, cunetas, sumideros, tirantes, cámaras, colectores respectivos, canales, etc. El drenaje del escurrimiento de las aguas lluvias, y las escorrentías de los cuerpos de agua existentes en la zona, finalmente se evacúa naturalmente, hacia las subcuencas hidrológicas conformadas por los ríos, esteros, cauces, cursos principales, tributarios y/ó afluentes que integran el área contribuyente.

Las condiciones actuales del alcantarillado pluvial, son de una situación regular, requiriéndose del mantenimiento, rehabilitación parcial, corrección de las pendientes hidráulicas para mantenerse el flujo normal en los respectivos colectores, además deberá realizarse limpieza de sumideros, tirantes y cámaras correspondientes, para lograr un óptimo funcionamiento. Se realiza una programación anual de actividades u obras pre-invernales, para atender las áreas de riesgo o vulnerabilidad, que sean susceptibles a inundaciones, en sitios y sectores determinados, previa inspección y diagnóstico.

Red de cobertura de energía eléctrica y alumbrado público. - Según informe de consultoría "Actualización del Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial de la Parroquia" (2015-2020), contratado por el GAD Parroquial de Tenguel, los servicios de energía y electricidad del sistema

BORRADOR

público interconectado, cubren el 95,8% del total de viviendas; es decir, que, de 3230, 136 viviendas no disponen de este servicio.

Disposición final de desechos sólidos. - El cantón Guayaquil cuenta con el servicio de recolección, transporte y disposición final de la basura doméstica al 100% de cobertura tanto en la ciudad como en la cabecera parroquial Tenguel, así como sus recintos: Israel, San Francisco, San Rafael, La Fortuna, Buena Vista, La Esperanza, Pedregal, y Puerto El Conchero.

Tabla 46. EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y DE SERVICIO

INSTITUCIONES PÚBLICAS	ORGANIZACIONES SOCIALES
Junta Parroquial Tenguel	Liga Deportiva Parroquial
Tenencia política	Asociación de comerciantes 14 de Febrero
Dirección de salud (área 14)	Asociación Nuevo Tenguel
Centro Municipal de Atención Inmediata (CAMI) de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	Asociación de mujeres 7 de Septiembre
Destacamento militar (Cuerpo de Ingenieros)	Asociación de camioneteros de Tenguel
Benemérito Cuerpo de Bomberos	Compañía de transportes Jaquil S.A.
Policía Nacional	Asociación de Mototaxis
Cruz Roja	Asociación de personas con capacidades diferentes "Carlos Pérez Camacho"
Unidad de Gestión de Riesgos	Cooperativa Centinela del Sur.
Parroquia Católica San Francisco de Tenguel	Cooperativa de transporte 16 de Junio
Asamblea Parroquial	Asociación Agroartesanal Tenguel
	Club Tenguel
	Compañía de servicios agrícolas agrotenguel Cía. Ltda.
	Parroquia San Francisco de Tenguel
	Asociación de pequeños productores agrícolas bananeros de Tenguel.

FUENTE: DTRP 2015

Estructura Biofísica

Topografía. - La altitud del territorio oscila entre el nivel del mar en las partes más bajas hasta los 80 msnm en la parte más alta de la parroquia, según la topografía 1:50000 del Instituto Geográfico Militar (IGM).

El relieve es importante para la localización o ubicación de ciertas actividades socioeconómicas; el relieve plano permite el desarrollo de actividades como la agricultura intensiva y las actividades acuícolas y las infraestructuras de relación.

Las pendientes van desde 0 % en las planicies de la parte baja del territorio hasta pendientes del 12% en el sector Este de la parroquia.

Sistema hidrográfico. - El territorio parroquial de Tenguel es bañado por las aguas de los ríos Gala, Tenguel y Siete que nacen en el extremo occidental de la cordillera de los Andes en los territorios de los cantones Santa Isabel y Pucará durante su recorrido y ya para adentrarse en territorio de la parroquia Tenguel al lado occidental de la carretera Panamericana, se unen sus tributarios como

Chico, Fermín, Villa y Guanache, al final de su recorrido desembocan en el océano Pacifico en forma estuarina y convirtiendo sus desembocaduras en rica y exuberante zona de flora y fauna.

- Río Gala. - Tiene sus orígenes en la provincia del Azuay, en las estribaciones de la Cordillera Occidental, su curso va en dirección Este-Oeste; se une a su tributario, el río Chico, desde el sudeste, su confluencia está ubicada en territorio tengueleño al oeste de la carretera Panamericana, en su parte superior es afectado por la contaminación de mercurio por las actividades mineras en el sitio San Gerardo.El flujo es variable y amplio, se han llegado aregistrar en épocas diferentes hasta39,5 m/s (año 1988) siendo su caudal promedio 24 m3/s.

- Río Tenguel. - El río Tenguel recorre en forma paralela al río gala, nace en la parte occidental del cantón Pucará, en su recorrido es alimentado por varios tributarios lo que hace que alcance un caudal promedio de 0,5 m3/s aproximadamente durante la época de estiaje, mientras que en la temporada abundante llega obtener un promedio 7 m3 de caudal. Este rio, igual que el Gala, se ve afectado por la contaminación de metales provenientes de las actividades mineras, Estudios realizados han demostrado que el principal contaminante es el cobre (Cu), presentándose ligeros aumentos de Pb, Cd, As, Zn y Sb, esto en las quebradas Caña Quemada y Quebrada Muyuyacu, donde se originan la mayoría de descargas.

- Río Siete. - Este río nace en el territorio del cantón Pucará en la falda occidental de la cordillera de los Andes, hacia el este, es el límite natural por el sur con el cantón El Guabo; recibe las aguas de sus tributarios, los ríos Nueve de Octubre, Guanache, y Fermín, su caudal tiene un promedio de 0,2-0,3 m3/s, mientras que en temporadas fuertes (influencia del fenómeno del niño) ha dado caudales desde los 2,5 a 7 m3/s.

Estructura ecológica – áreas de protección y conservación ecológica

El efecto combinado de los cuatro tipos de contaminaciones (metales pesados tóxicos, mercurio, cianuro y sólidos en suspensión en los cursos de agua) ha dado como resultado que en extensos tramos del Río Siete, todas las formas de vida acuática superiores han desaparecido completamente. En los ríos Gala y Tenguel, poco afectados por la contaminación existe todavía un claro impacto en la fauna (mensurable por la cantidad reducida de tasa) y por la incorporación de Hg y otros metales en los tejidos de los organismos.

Es de suponer que cada uno de los cuatro factores de contaminación contribuye a la eliminación de la vida acuática, pero es difícil aislar el efecto de uno sólo respecto a los demás. Sin embargo, hay diferencias entre estos factores y no sólo respecto a la toxicidad sino también a la influencia en el espacio y en el tiempo. Así, el impacto del cianuro es muy tóxico y más fuerte cerca de la fuente de emisión, pero disminuye enseguida ya que el cianuro se desintegra con relativa rapidez en sustancias que no son dañinas. Los metalespesados varían en toxicidad (puede ser aguda o crónica) en relación con la vida acuática, pero pueden ser también peligrosos para los seres humanos que consumen crustáceos, por ejemplo, ya que el elemento As se ha incorporado en estos especialmente en el estuario del Río Siete. Finalmente, el Hges altamente tóxico tanto para los organismos como para los seres humanos, especialmente después de que se ha transformado en compuestos orgánicos (metilados).

Tabla 47. MATRIZ PARA ECOSISTEMAS

Ecosistema	Extensión	Intervención Humana	Amenazas	Prioridad de conservación
Sabanas húmedas		90%	Destrucción de hábitat de especies	Alta

Fuente: GAD Parroquial Tenguel

Tabla 48. PRINCIPALES SERVICIOS AMBIENTALES QUE PROPORCIONAN LOS ECOSISTEMAS

Servicios de Soporte	Servicios de provisión	Servicios de regulación del ecosistema	Servicios culturales
Estuario	Alimento	Regulación de sistema biótico	Belleza escénica
Producción primaria	Recursos económicos		Micro turismo
Control Biológico		Tratamiento de desechos	

Fuente: GAD Parroquial Tenguel

Tabla 49. MATRIZ PARA DESCRIPCIÓN DE POTENCIALES ECOSISTEMAS PARA SERVICIOS AMBIENTALES

Ecosistema	Servicios Ambientales	Destinados a:
Manglar	Mantenimiento de la flora y fauna del manglar	Conservación de la flora y la fauna.

Fuente: Gad Parroquial Tenguel

Áreas de amenaza y riesgo. - La minería de oro en el sur del Ecuador ha causado considerables impactos ambientales, siendo los más severos en el área de Ponce Enríquez. Los principales contaminantes son cianuro, metales pesados y mercurio. Las fuentes más significativas de estos contaminantes son las colas descargadas directa o indirectamente en los ríos, por los sistemas de disposición inadecuados.

La descarga de estos contaminantes ha provocado la extinción de toda forma de vida superior en ciertos tramos de los ríos; además, en varios lugares, especialmente en el Rio Siete, la mala calidad del agua imposibilita su uso como agua potable, para irrigación o criaderos acuáticos.

Tabla 50. MATRIZ PARA DESCRIPCIÓN DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS

Amenazas Naturales	Ubicación	Servicios de regulación del ecosistema
Terremoto	Todo el GAD	Media
Tsunami	Parte baja cota de 20 m.	Remota
Sequía	Todo el GAD	Media
Temporada fría	Todo el GAD	Alta (por ciclos anuales)
Amenazas Antrópicas	Zona de cultivo (fumigaciones o bananeras y actividad minera)	Alta
Erosión	Áreas aledañas a los ríos (partes bajas de las cuencas)	Alta
Contaminación	Fumigaciones y actividad minera	Alta

Fuente: GAD Parroquial Tenguel

SECCIÓN 2. COMPRENSIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANO – RURAL

BORRADOR

Guayaquil fue fundada en 1547, como puerto y astillero por la Corona española debido a su ubicación estratégica en el golfo que lleva su nombre y es la entrante de agua más grande del océano Pacífico en Sudamérica lo que definió su carácter de centro social y político para el Ecuador. Llegó a abarcar gran parte de la Costa ecuatoriana; este territorio fue modificado en su extensión por la creación de nuevas provincias y cantones. Durante diferentes períodos de la historia nacional, esta ciudad ha tenido un crecimiento poblacional ligado a los flujos migratorios provenientes del resto de cantones de la provincia del Guayas, de otras provincias y del extranjero que han aportado a su desarrollo económico. Samborondón y Durán fueron parte del cantón Guayaquil hasta 1955 y 1986, respectivamente (Pareja, 1990). Históricamente la cuenca del río Guayas y su extensa red fluvial son una magnífica vía de transporte y comunicación que fortalece la dinámica económica del cantón.

En la jerarquía de los centros poblados de la red nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional, la ciudad de Guayaquil está identificada como metrópoli, que cumple un rol de articulación con el ámbito internacional.

El cantón Guayaquil está organizado territorialmente por 21 parroquias, 16 urbanas y cinco rurales. Pascuales y Chongón dejaron la ruralidad para considerarse como parte del conurbano guayaquileño. Las parroquias rurales son Puná, Posorja, Juan Gómez Rendón "Progreso", El Morro y Tenguel; estas presentan diferencias en relación con su patrimonio natural, actividades productivas y el desarrollo de sus poblados.

Actualmente, los asentamientos humanos de Guayaquil y su conurbación concentran el 44,23% de la población urbana a escala nacional, 24,89% (2 350 915 habitantes) (INEC, 2010); este conglomerado genera problemas de acceso a bienes y servicios básicos y públicos, contaminación de ríos y fuentes de agua, ampliación de la mancha urbana sobre tierras con vocación productiva, y fenómenos de expansión urbana. Estas contradicciones obligan a plantear un reequilibrio de la red de asentamientos humanos, así como ordenar el crecimiento de las metrópolis con el fin de corregir estos desequilibrios y buscar solución a estos problemas, pues el suelo rural es un componente fundamental de la estructura del territorio.

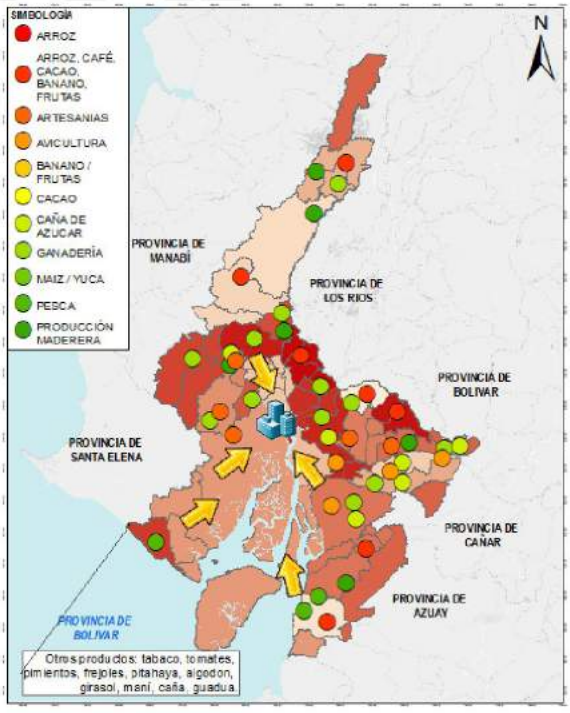


*FIGURA 19 Mapa de **Vínculos económicos y productivos de los cantones de la provincia del Guayas con Guayaquil***

Rol de Guayaquil en el contexto nacional. - Guayaquil es un centro económico, comercial, cultural y de entretenimiento del país y de la región andina, es conocida como la Perla del Pacífico, debido al dinámico desenvolvimiento comercial y social, siendo catalogado como uno de los puertos más importantes del Pacífico, es el puerto principal de la República del Ecuador, a través del cual se moviliza el 70% del comercio exterior que maneja el Sistema Portuario Nacional.

La ubicación privilegiada del puerto constituye un incentivo para la captación de tráficos de las rutas del lejano oriente y del continente americano, especialmente los relativos a la costa del Pacífico. Asimismo, está resulta altamente conveniente para la concentración de cargas latinoamericanas destinadas a cruzar el canal de Panamá con destino a la costa este del continente o hacia Europa y África.

El puerto de Guayaquil posee una infraestructura adecuada para el desarrollo del comercio internacional, para lo cual cuenta con medios óptimos para la ejecución de las operaciones. En el puerto se prestan todos los servicios requeridos por las naves y las mercaderías a través de operadores privados de alta especialización que, bajo la supervisión de la Autoridad Portuaria, actúan en libre competencia para satisfacer los requerimientos de los usuarios más exigentes, logrando alta eficiencia y reducción de costos, (Autoridad Portuaria de Guayaquil).

Guayaquil conforma una gran conurbanización junto con los cantones de Daule, Durán, Samborondón y extiende su influencia a varios cantones cercanos como son Isidro Ayora, Lomas de Sargentillo, Milagro, Nobol, Salitre, Yaguachi, y Playas.

Rol de Guayaquil hacia su microrregión y viceversa. - Guayaquil es un centro económico, comercial, cultural y de esparcimiento para el país, conocida como la Perla del Pacífico, debido al dinámico desenvolvimiento comercial y social, siendo catalogado como uno de los puertos más importantes del Pacífico.

El cantón Guayaquil cuenta con una gama inmensa en variedades agrícolas y ganaderas, existen extensos cultivos de melones, papaya, maracuyá, mango, café, cacao, banano, arroz, algodón entre otras. Las granjas avícolas han incrementado su productividad e infraestructura.

La producción y explotación pesquera dinamiza la economía cantonal, generando fuentes de empleo en las poblaciones aledañas a la zona de productividad. El camarón, el atún, sardina y otras variedades de peces son destinados al consumo nacional e internacional. Las industrias acuícolas están ubicadas mayoritariamente en el Golfo de Guayaquil y sus alrededores, debido a la riqueza de su ecosistema, propicio para dicha producción.

La relación entre Guayaquil y su Microrregión es muy particular y atípica, ya que la Microrregión no proporciona toda su producción agrícola (o el mayor porcentaje), para el consumo interno al conjunto de la ciudad. En consecuencia, no depende para su consumo de los productos agrícolas de la microrregión, por cuanto ésta se orienta al sector agroexportador.

Tabla 51. ROL DE LA CABECERA CANTONAL EN EL ÁMBITO PRODUCTIVO CON LA MICRO REGIÓN

FUERA DE LA MICRO REGIÓN				MICRO REGIÓN					
Sierra			Manabí	No proporciona toda la producción a la ciudad					
				Agricultura fundamentalmente de cultivos industriales y exportables					
Mayor parte de hortalizas	Productos lácteos	Frutas de mayor consumo o volumen	Gran parte de los productos avícolas	Arroz	banano	caña de azúcar	cacao	café	camarones

Fuente: GAD Municipal de Guayaquil

De estas producciones sólo una fracción muy pequeña va al consumo de la ciudad-centro. En algunos productos no alcanza ni al 5%, por ejemplo: cacao, café, camarones y banano. En arroz y

azúcar los porcentajes son mayores, pero no sobrepasan el 50% de la producción del producto en la microrregión.

En síntesis, los roles de la ciudad hacia la microrregión son los siguientes:

Tabla 52. ROL DE LA CIUDAD HACIA LA MICROREGION

SERVICIOS PRODUCTIVOS DE TODO TIPO	PROVISION DE MATERIALES E INSUMOS	SERVICIOS DE COMERCIALIZACION	SERVICIOS DE NIVEL REGIONAL
* Organizativos * Financieros * Administrativos * Asistencia técnica * Trabajos especializados	* Materias primas especializadas * Abonos * Plaguicidas y otros. * Piezas de refacción. * Maquinaria en general	* Exportación * Embarque * Almacenamiento *Compra mayorista * Acopio primario * Venta de bienes de consumo a la microrregión	* Administración pública * Educacionales. * Salud * Culturales * Deportivos * Recreacionales

Fuente: GAD Municipal de Guayaquil

Tabla 53. ROL DE LA MICROREGION HACIA LA CIUDAD

VENTA DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS DE LA MICRO REGIONAL	PROVISIÓN DE ESPACIOS ABIERTOS NATURALES	INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA
* Productos agrícolas para consumo corriente. * Productos agrícolas para su transformación * Productos agrícolas como consumo de la industria.	Espacios abiertos naturales para fines recreativos: * Playas * Ríos * Montañas * Campos	* Infraestructura para turismo de fin de semana o de vacaciones. * Servicios de hospedaje * Otros relacionados

Fuente: GAD Municipal de Guayaquil

Vínculos económicos y productivos de los cantones de la provincia del Guayas con Guayaquil

Definición de la microrregión. La microrregión está constituida por el área ubicada inmediatamente a los límites físicos, administrativos y perceptuales de la ciudad: es su área de influencia inmediata.

Para determinar operacionalmente el área de influencia inmediata o microrregión, se optó por la utilización de los siguientes indicadores:

1. Isócronas de una hora.
2. Limitación político administrativo vigente.
3. Áreas de relación sentida.

Isócronas de una hora

Por el Norte consideramos los cantones Daule (45 Km), Samborondón (33 Km) y Salitre (42 Km); por el Este Yaguachi (29 Km), Milagro (45 Km) y Babahoyo (63 Km); por el Oeste la zona de Chongón y la parroquia Juan Gómez Rendón, Progreso (65 Km).

Límites político-administrativos

BORRADOR

Con el propósito de facilitar la disponibilidad de información estadística y de utilizar límites ya establecidos y conocidos, se ha superpuesto dicha información a lo anterior.

Áreas de relación sentida

En algunos casos se ha ido más allá de la isócronas de una hora con el propósito de incorporar algunas áreas de interés y que de una forma u otra tienen como centro principal a Guayaquil, en este caso se encuentran áreas del cantón Guayaquil ubicadas en la provincia de Santa Elena y otras en el estuario del Estero Salado y del Guayas (Puná, Balao), así mismo se excluyeron las áreas de la provincia de Manabí que son parte de la isócrona de una hora. De esta forma se ha definido la microrregión de la ciudad de Guayaquil.

Cabe anotar que la microrregión de Guayaquil continúa compuesta de un centro urbano con base industrial, de transporte, de servicios, etc., muy fuerte y una periferia rural extensiva, tendencia que se ha mantenido en los últimos años.



FIGURA 20

Fuente: *Ec. Alfredo Becker / Soc. Gaitán Villavicencio*

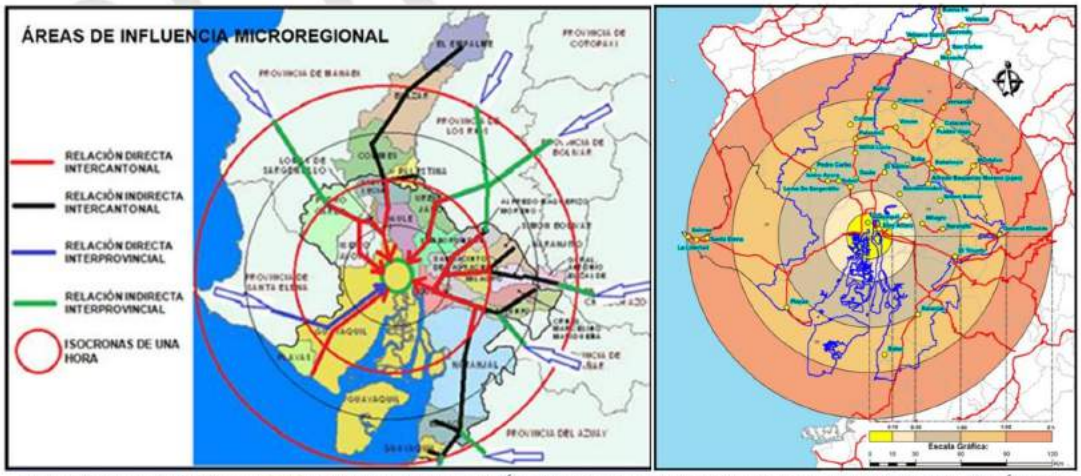


FIGURA 21. SECTORES UBICADOS DENTRO DE LAS ISÓCRONAS DE UNA Y DOS HORAS A LO LARGO DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, EN TORNO A LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Fuente: DOIT

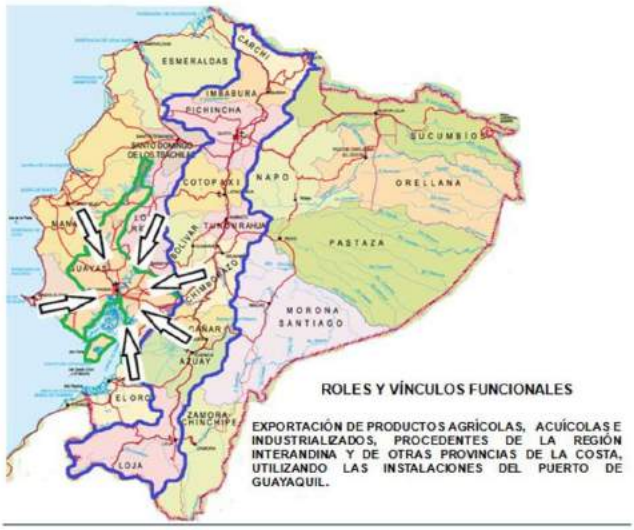


FIGURA 22 Vínculos regionales y nacionales con la ciudad de Guayaquil.



FIGURA 23 Identificación de roles y funciones de áreas, zonas o centralidades en el modelo funcional de las zonas urbanas.

FUENTE: DOIT. Equipamientos Urbanos y Áreas Protegidas

Tabla 54. MODOS DE COMPLEMENTACION ENTRE LOS CANTONES DE LA REGIÓN

CANTON	PRODUCCION AGROPECUARIA	INDUSTRIA/AGROINDUSTRIA/ARTESANIAS
JUJAN	Arroz, banano, cacao, café, frutas tropicales, Ganadería, Producción avícola	Piladoras de arroz. Artesanía de cerámica ebanistería y trabajos en cuero
BALAO	Arroz, banano, cacao, café, maíz, tomate, yuca, frutas tropicales, Ganado, vacuno y caballar. Maderas (balao, guayacán, laurel y balsa). Actividad pesquera y camaronera.	Piladora de arroz.
BALZAR	Arroz, frutas, hortalizas, maíz, Ganado vacuno, porcino, Maderas (palo de balsa, palo de vaca, guachapeli, guayacán, laurel, caoba.	Piladora de arroz.
COLIMES	Arroz, banano, cacao, café, fréjoles, tabaco, frutas (mandarinas, maracuyá, naranjas, papayas, etc.). Aves de corral. Pesca de río.	Industria avícola.
DAULE	Arroz (30.000 há), frutas tropicales, maíz. Ganado vacuno, caballar y porcino. Pesca de río.	Piladoras. Artesanías en paja toquilla, hamacas y escobas, Artesanías en cuero y madera. Ladrillos.
DURÁN	Arroz, cacao, choclo, mango, maracuyá, plátano. Ganado vacuno y porcino, caballar. Avez de corral, Pesca de río, crustáceos y moluscos. Cría de peces.	Industrias cartoneras, accesorios de PVC, aditivos para construcción, alimento balanceado, lubricantes, industria de alimentos, etc.
EL EMPALME	Arroz, banano, café, frutas tropicales. Ganadería tecnificada (producción de leche, carne o reproductores). Producción maderera (laurel, pechiche, caña guadua, palo de balsa).	Fábricas de balanceados y harina de plátano.
EL TRIUNFO	Arroz (6.000 há.), producción bananera (12,000 há.), cacao, caña de azúcar (22.000 há.), gran variedad de cultivos de ciclo corto. Ganado vacuno, caballar y porcino. Pesca en los ríos.	Piladora de arroz.
BUCAY	Caña de azúcar y otros productos agrícolas. Ganadería. Producción avícola.	
PLAYAS	Sembríos de maíz y pitahaya. Árboles de algarrobo. Pesca artesanal.	Comercio como actividad complementaria.
ISIDRO AYORA	Arroz, frejol, gandul, maíz, mando, melón, sandía, entre otros. Ganadería. Producción avícola (se faenan más de 20,000 pollos diariamente).	Artesanías en paja toquilla, mimbre, bejuco, mocora, hamacas. Trabajos en cerámica.
LOMAS DE SARGENTILLO	Arroz, maíz, mango. Maderas (guayacán, cedro, laurel, pechiche, balsa, guadua, bambú).	Industrialización del palo de balsa. Pilado de arroz.

CANTON	PRODUCCION AGROPECUARIA	INDUSTRIA/AGROINDUSTRIA/ARTESANIAS
MRCELINO MARIDUEÑA	Banano, caña de azúcar, frutas tropicales, pastos. Ganado vacuno, caballar. Aves de corral.	Industria azucarena. Fabricación de papel.
MILAGRO	Arroz, banano, café, caña de azúcar, frutas tropicales, piña, plátano, plantas ornamentales.	Industria azucarena. Ecoelectric (producción de energía eléctrica a partir del bagazo de caña).
NARANJAL	Arroz, banano, cacao, café, caña de azúcar, frutas, tabaco, pastizales. Ganado vacuno, caballar, porcino. Aves de corral. Maderas industriales. Peces de río y camaroneras.	Piladora de arroz.
NARANJITO	Banano, cacao, café, caña de azúcar, huertos mixtos, piñas. Producción maderera.	Producción derivada de la caña de azúcar. Ebanistería.
NOBOL	Arroz, frutas (ciruelas, mangos, naranjas, sandías y otros). Ganadería.	Fábricas de productos lácteos y materiales de construcción. Piladoras de maíz. Art. De cuero.
PALESTINA	Arroz, frutas (mandarinas, mangos, sandías y otros). Ganado vacuno y caballar. Producción maderera (guayacán, laurel, teca).	Fábricas de derivados de la leche. Piladoras de arros. Muebles y monturas.
PEDRO CARBO	Algodón, arroz, banano, girasol, maíz, maní. Ganado vacuno y caprino.	Procesamiento de algodón. Piladoras de arroz. Ebanistas y tejedores de paja toquilla.
SALITRE	Arroz, cacao, café, caña de azúcar, frutas (mangos, sandías, naranjas), maíz. Ganado vacuno, caballar y porcino. Caña guadua. Pesca de río.	Construcción artesanal de canoas.
SAMBORONDON	Arroz (6.000 há.), hortalizas, yuca. Ganadería.	Alfarería. Artesanía naval (canoas).
SANTA LUCÍA	Apicultura, arroz, banano, cacao, café, caña de azúcar, cítricos, maíz, mango, melón, paja de escoba, papaya, sandía, tabaco, yuca. Ganado vacuno, porcino y caballar.	Industrialización de miel de abeja. Piladoras. Muebles, escobas de paja y bejuco montañero.
SIMÓN BOLÍVAR	Algodón, arroz, banano, cacao, café caña de azúcar, frutas (naranjas, melones, papayas, piñas, sandías), maíz.	Piladora de arroz.
YAGUACHI	Algodón, arroz, banano, cacao, café caña de azúcar, frutas tropicales, maíz, pimiento, tabaco, tomate. Ganado vacuno, caballar y porcino. Avicultura. Maderas industriales.	Piladora de arroz.

Fuente: Gobierno Provincial del Guayas (Portal de internet). Revista Vistazo SEP/2011 (500 mayores empresas del País). Procesamiento de datos (DOIT).

Tabla 55. POBLACIÓN OCUPADA POR RAMA DE ACTIVIDAD, SEGÚN ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

SECTOR	RAMA DE ACTIVIDAD	URBANA	%	RURAL	%
PRIMARIO	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	12108	1,30%	11191	42,63%
	Explotación de minas y canteras	759		65	
SECUNDARIO	Industrias manufactureras	107798	19,02%	3269	18,27%
	Suministro de electricidad, gas vapor y are acondicionado	3284		38	
	Distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	6056		95	
	Construcción	70878		1422	
TERCIARIO	Comercio al por mayor y mejor	254542	63,94%	2791	26,64%
	Transporte y almacenamiento	64201		908	
	Actividades de alojamiento y servicio de comidas	43215		643	
	Información y comunicación	16255		76	
	Actividades financieras y de seguros	11511		17	
	Actividades inmobiliarias	3456		10	
	Actividades profesionales, científicas y técnicas	22773		102	
	Actividades de servicios administrativos y de apoyo	36839		456	
	Administración pública y defensa	28631		214	
	Enseñanza	45351		639	

BORRADOR

SECTOR	RAMA DE ACTIVIDAD	URBANA	%	RURAL	%
	Actividades de la atención de la salud humana	30984		210	
	Artes, entretenimiento y recreación.	7711		77	
	Otras actividades de servicios	25926		271	
	Actividades de los hogares como empleadores	40719		619	
	Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	125		0	
No declarado		86792	8,78%	2089	7,91%
Trabajador nuevo		68826	6,96%	1199	4,54%
Total		**988740**	**100,00%**	**26401**	**100,00%**

Fuente: INEC, 2010

Actividades productivas. - En la memoria técnica realizada por el Instituto Geográfico Militar (IGM) para el Cantón Guayaquil que forma parte del proyecto "Generación de Geoinformación para la Gestión del Territorio a nivel nacional", 2012, en el componente "Socioeconómico y Cultural" se describe lo siguiente acerca de las actividades productivas:

Las actividades económicas representativas del cantón Guayaquil según datos del censo INEC 2010, mayoritariamente son aquellas que están vinculadas al sector terciario con un 62,97 %; resaltando actividades como: comercio al por mayor y menor, transporte y almacenamiento, enseñanza, actividades de alojamiento y servicio de comidas, actividades de los hogares como empleadores, etc. El segundo sector más ocupado con el 18,99 % es el secundario, el que mantiene relación directa con industrias manufactureras, seguido por la construcción, distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos, y en menor proporción el suministro de electricidad, gas, vapor, aire acondicionado. El sector primario ocupa el tercer lugar con el 2,37 %, resaltando actividades como la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, junto con la explotación de minas y canteras. El 8,75 % y 6,89 % representan un sector no declarado y trabajadores nuevos respectivamente.

La **ciudad de Guayaquil**, cabecera cantonal del cantón Guayaquil, en su zona sur oriental, atraviesa el Canal de Naranjal, y están las poblaciones de Puerto San Vicente, San Vicente, Puerto El Conchal, Puerto Roma, Puerto El Rosario, Puerto Buenavista, Puerto Tamarindo, Puerto Serrano, Recinto Cerrito de Los Morreños y otros. Estas comunidades tienen porcentajes "muy altos" de población ocupada y su actividad laboral principal es acuícola, desempeñando actividades en granjas camaroneras gracias a que el terreno está compuesto de manglares, esteros y riachuelos que cubren la mayoría del área, los trabajadores se transportan en canoas y botes de las empresas camaroneras u otras embarcaciones que trabajan de manera independiente. Al sur, junto a los límites de las parroquias Posorja y Morro, está la población de Sábana Grande, que posee valores "muy altos" de población ocupada en la actividad camaronera y agrícola. Al este del cantón las poblaciones de Puerto Nuevo, Puerto Sábana Grande, Isla Campana e Isla Gavilán, poseen valores "medios" de población ocupada por rama de actividad, se ocupan en actividades acuícolas con la producción de piscinas y laboratorios de larvas de camarón. Otra población se dedica a la agricultura, y trabajan en pequeñas parcelas produciendo maíz.

La zona occidental de la parroquia presenta valores "muy altos" de población ocupada por rama de actividad, las personas se dedican a la agricultura con cultivos de mango, limón, plátano, maíz, cacao, guayaba y aguacate; en la zona se halla la Empresa Avícola Fernández, la cual da empleo a los habitantes del área, principalmente de San Andrés, Hacienda San José, los recintos Kilómetro 49, Cristal y Consuelo. En esta misma zona, dirigiéndose al centro de la parroquia existen además cultivos con riego de maderas finas, como caoba y teca.

El noroccidente de la parroquia posee valores "bajos" de población ocupada por rama de actividad, y sus pobladores se dedican a la agricultura y ganadería, en los recintos Daular, El Consuelo, y las haciendas Agroficial y San José, existen cultivos amplios de pasto cultivado, maíz, cacao, mango, barbecho, plátano, entre otros. Existen empresas alimenticias como Agrícola Oficial Agroficial S.A. y Liris S.A.

En la zona nororiental de la parroquia, en las poblaciones de Chorrillo, Pampa de Pijío, Cooperativa Arrocera Safando, Cooperativa Luchadores del Agro, Socales, existen valores "bajos" de población ocupada por actividad, y la población se dedica a la agricultura y ganadería, con cultivos de ciclo corto.

La zona central de la Parroquia Guayaquil, presenta valores "medios" de población ocupada por rama de actividad, cerca de Chongón, en los límites urbanos de Guayaquil se localizan algunas industrias como Inmokent S.A. (empresa que realiza varios tipos de estructuras industriales y para el hogar), industria alimenticia Alpina Beverage S.A. (empresa dedicada a la elaboración de bebidas) y Pinturas Superior, las cuales generan empleo a los pobladores de las comunidades aledañas como Chongoncito, San Jerónimo 1, Los Ángeles, Tifane, Urbanización Oporto.

En la **Parroquia Juan Gómez Rendón o Progreso**, se presentan valores "altos" de población ocupada por rama de actividad, cuyos pobladores se dedican a la agricultura, en especial en zonas aledañas a su cabecera parroquial, donde están pequeños terrenos con cultivos de maíz, pasto cultivado, cacao, granjas avícolas, papaya, mandarina y misceláneos indiferenciados.

En la zona central de la parroquia, existen valores "bajos" de población ocupada por rama de actividad, cuya población se dedica a la agricultura, y se destacan sembríos de maíz, ciruelo y granjas avícolas en las poblaciones de recinto Olmedo, Finca La Victoria, Rancho Palo Seco, Gran Pasaje, El Progreso 1, San José, Finca Victoria, Finca La Victoria.

En la zona oriental de la parroquia existen valores "bajos" de población ocupada por rama de actividad, cuya población se dedica a la agricultura con cultivos de mango, cacao, barbecho, teca, plátano, papaya y sorgo, trabajados en su mayoría en los terrenos de los recintos de Hacienda Bonanza y Hacienda Palo Santo.

Al nororiente de la parroquia sobresale la población de Cerecita, que presenta valores "muy altos" de población ocupada por rama de actividad, cuya población se dedica a la agricultura con los productos de banano, cacao, maíz, teca, y en otras parcelas de menor tamaño que cultivan guanábana, mango y misceláneo indiferenciado, en los poblados de San José, Las Piedras, Finca San Carlos, Rancho Angélica, Finca Sarita, Bajada de Chanduy.

En el área sur de la parroquia está la población San Lorenzo que presenta valores "muy altos" de población que se ocupa en la producción agrícola y presenta cultivos de maíz, fréjol, plátano, teca y misceláneo diferenciado, que no poseen riego, y hay cultivos de mango, teca y cacao que sí lo poseen. Está población es atravesada por camino pavimentado de más de dos vías que une las parroquias Guayaquil y Morro, la población se ocupa en el comercio de sus productos en este afluente vial del sector. Existen parcelas dispersas de tamaño mediano con pasto cultivado, para uso pecuario destinado al consumo local.

En la **Parroquia Morro**, ubicada al occidente del cantón Guayaquil, la población se dedica más a la pesca, debido a que la ganadería ha decrecido en los últimos años, fenómeno provocado por la propagación de camaroneras.

En su zona sur oriental, se presentan valores "altos" de población ocupada en la producción camaronera y agrícola. Ese sector está bordeado por el Estero del Morro y el Estero Capón, los cuales bañan las poblaciones de Cristo Rey, Puerto Ayalán, Ayalán y Puerto San Miguel, donde sus sistemas productivos priorizan los laboratorios y empacadoras camaroneras como Ladesa, Palermo, Ayalán, Brisas del Mar, Plumont, Undamar, Gran Brain, Puerto Mar, Alfaro, entre otras. También hay pequeñas parcelas de producción de cebolla, ají, melones, maíz, entre otras. El resto de las tierras son manglares y matorrales secos.

En la zona sur occidental, en las poblaciones de Tamarindo, La Buena Esperanza, Hacienda Reina María, Las Cruces, La Buena Esperanza, la población presenta valores "medios" de rama de ocupación, y se dedica a la actividad acuícola con la producción de camarón, agricultura y al trabajo en dos industrias locales: la primera es un criadero de pollos y la segunda es la industria alimenticia de balanceados El Morro.

En la parte central de la parroquia, se presentan valores "medios" y "bajos" de población ocupada por rama de actividad, trabajando en la industria camaronera con piscinas y laboratorios de producción de larvas de camarón. Al sur oriente se presentan valores "altos" de población ocupada por rama de actividad, ya que se ubica el puerto pesquero, que presenta gran actividad comercial y su influencia en las poblaciones de Los Pocitos, Puerto San Miguel, Camaronera La Aurora, Sitio Nuevo y San Miguel.

En la parte norte de la parroquia, se presentan valores bajos de población ocupada por rama de actividad; allí, se encuentra el ingenio azucarero San Juan, que da trabajo en su planta y en la zafra a los pobladores cercanos (existe una extensa parcela con plantaciones de caña de azúcar y cacao que poseen riego), además existen plantaciones de maíz, papaya, maracuyá y barbecho. Cabe indicar que existen plantaciones con y sin riego.

La **Parroquia Posorja** se ha constituido en un importante centro pesquero donde se asientan dos industrias pesqueras. El 75 % de su territorio presenta valores "bajos" de población ocupada por rama de actividad, debido a la inclinación de sus habitantes por las faenas pesqueras y labores acuícolas.

En su parte central, existen las poblaciones de Kailaza, La Unión, Barrio La Unión, Varadero, Hacienda Chang-Posorja, Cooperativa 21 de Junio, con cultivos de maíz, plátano y camaroneras.

En la zona sur occidental, encontramos la industria pesquera Fortidex S.A.

En la zona sur de la parroquia, tanto al occidente como al oriente, existen dos zonas que presentan valores altos y muy altos de población ocupada por rama de actividad, al occidente en las poblaciones de Varadero, Data de Posorja, Pre Cooperativa 20 de Septiembre, se ubican cultivos de maíz.

En la zona sur oriental existe la empresa Negocios Industriales Real S.A NIRSA que entrega sus productos al mercado nacional e internacional. La empresa SALICA Ecuador S.A. que es una transnacional radicada en Ecuador desde 1990, fabricante de productos en conservas y congelados. Es por ello que en esta zona industrial se presenta valores "altos" y "muy altos" de población ocupada por rama de actividad.

En la **Parroquia Puná** en la zona sur oriental de la isla encontramos un nivel "alto" de población ocupada por rama de actividad, en la zona del Estero Puná Viejo, están los poblados de

BORRADOR

Campamento Lechuza 1, Hacienda San Francisco, Campamento San Ramón 1, Ciudadela La Peña y Puerto Grande, existen producciones de mango, pasto cultivado, cacao que poseen riego propio, y en mayor escala existen camaroneras que abarcan el conjunto del territorio sur de la isla, se pueden encontrar piscinas camaroneras, laboratorios de producción de larvas de camarón y actividades comerciales en el puerto pesquero en su parte noroccidental existen valores altos de población ocupada por rama de actividad, donde se ubican los poblados de Bajada, Recinto Bellavista, Recinto Estero de Boca, Recinto Cauchiche, zona rodeada de matorrales secos poco alterados y un uso de suelo de conservación y protección, existiendo en la zona producción de camarón, coco, maíz.

En su parte central existe la población de Campo Alegre, aunque al estar rodeada por el estero Colorados y el estero Barbascal, presenta valores muy altos de población ocupada por rama de actividad, las cuales trabajan produciendo maíz, ciruelo, chirimoya, misceláneo diferenciado y camarón. En la zona norte de Puná se presenta un nivel bajo de población ocupada por rama de actividad, en las poblaciones de Puerto Chojón, Puerto Agua Piedra, Puerto El Limbo, las cuales producen principalmente camarón y pasto cultivado, para uso pecuario de consumo local, existen además grandes parcelas con área salina, producción que fue relegada debido a la llegada de las camaroneras a Puná.

En su zona nororiental existe la población El Faro, que posee valores altos de población ocupada por rama de actividad, y las poblaciones de Tabor, La Pólvora, Recinto Guayabal, El Convento, La Concordia, con valores medios de población ocupada por rama de actividad, zona que produce chirimoya, pasto cultivado, maíz y camarón. La mayoría de los cultivos en Puná no poseen riego debido a la humedad constante en el terreno.

La **Parroquia Tenguel** posee valores altos de población ocupada por rama de actividad, la misma que atraviesa longitudinalmente por la parroquia de norte a sur y de oeste a este, dejando pequeñas áreas con valores bajos de población ocupada por rama de actividad.

En su territorio occidental es destinada a la producción de camarón, y se puede encontrar piscinas camaroneras, laboratorios de producción de larvas de camarón y actividades comerciales en el puerto pesquero atravesando poblaciones de norte a sur como Camaronera Paraíso 1, Camaronera Ricardo Vivar, Palo Prieto, Boca de Río Gala, Puerto Conchero, Camaronera Juan Vaidal, Camaronera Encamex, Camaronera Marcenetty, Camaronera Extamarsa, Hacienda Magiscosa.

La parte sur oriental de la parroquia se distribuye en plantaciones de cacao, banano y pasto cultivado, y una gran parcela de caña guadua con riego, cerca de la población Río Siete, El Pedregal, Hacienda Francisco Murillo, Hacienda Claudia María. En la parte central de la parroquia de Tenguel existe la Asociación de Pequeños Productores Bananeros "El Guabo".

La zona este está ocupada por varias poblaciones entre las principales de norte a sur, San Rafael, Cooperativa Ferroviaria, hacienda San Antonio, hacienda San Javier, hacienda Datagro, Cooperativa La Esperanza, San Francisco, cooperativa Israel, recinto Israel, hacienda Claudia María y Buenavista, las cuales producen cacao, banano y pasto cultivado.

BORRADOR

Tabla 56. IDENTIFICACIÓN DE ROLES Y FUNCIONES DE LAS CABECERAS PARROQUIALES

POSORJA	TENGUEL	PUNÁ	JUAN GÓMEZ RENDÓN	EL MORRO
Puerto pesquero artesanal e industrial	Centro de producción agrícola y acuícola	Puerto pesquero artesanal	Comuna San José de Amén	Centro de producción acuícola.
Centro turístico	Centro turístico	Centro turístico, histórico y arqueológico	Centro turístico	Centro turístico e histórico.
Zona industrial pesquera	Centro de comercio, servicios y equipamientos.	Centro de producción agrícola y acuícola	Centro de comercio, servicios y equipamientos.	Centro de comercio, servicios y equipamientos
Centro de comercio, servicios y equipamientos.	Explotación minera	Centro de exploración de hidrocarburos.	Producción agrícola (Canal de Trasvase)	Puerto del Morro (centro turístico)

Fuente: GAD Municipal de Guayaquil

SECCIÓN 3. SITUACIÓN ACTUAL DEL LÍMITE URBANO DE LOS PRINCIPALES CENTROS POBLADOS

Límite Cantonal. - Los límites del cantón lo separan al norte de los cantones Lomas de Sargentillo, Nobol, Daule, y Samborondón, mientras que al sur por el Golfo de Guayaquil y la provincia de El Oro y del Azuay; al oeste limita con la provincia de Santa Elena y el cantón Playas, y al este con los cantones Durán, Naranjal y Balao.

Límite de la cabecera cantonal. - Se encuentra ubicada al extremo norte del cantón, influenciada al este por las riberas del río Daule, Guayas, y por el oeste el Estero Salado, por la cordillera Chongón-Colonche, y una extensión considerable de manglar.

El área urbana de Guayaquil es la que se determinó en la "Ordenanza Reformatoria del Límite Urbano de la Ciudad de Guayaquil", promulgada en Registro Oficial No. 828 del 9 de diciembre del 1991, misma que incluye por el norte hasta el estero Petrillos.

Posteriormente con la creación del Cantón Vicente Piedrahita (Nobol), los límites entre este cantón y Guayaquil quedaron establecidos mediante la Ley No. 173 del 21 de julio de 1992, sancionada por el Ejecutivo el 4 de agosto del mismo año, publicada en el Suplemento del **Registro Oficial No. 995 de agosto 7 de 1992**, que crea el Cantón Nobol (Vicente Piedrahita) en la provincia del Guayas.

En el Artículo 3 de la referida Ley sobre los límites de dicho cantón, señala lo siguiente:

> *"**Al Este**: Del punto No. 2; en el curso del **Río Daule**, aguas abajo, hasta la afluencia del **estero Nato** en el **punto No. 3**";*
>
> *"**Al Sur**: Del **punto No. 3**; el curso del **estero Nato**, aguas arriba, hasta sus orígenes en el **punto No.4**; de estos orígenes, una alineación al Sur-Oeste hasta la cumbre de la **loma del Nato** de cota 165 mts., en el **punto No. 5**; de dicha cumbre, el paralelo geográfico al Oeste hasta intersectar el curso del **estero Petrillos** en el **punto No. 6**; de dicha intersección, el curso*

*del último estero indicado, aguas arriba, hasta la afluencia del **estero Chaco** en el **punto No. 7**; de dicha afluencia, el curso del estero Chaco, aguas arriba, hasta la afluencia del **estero San Cristóbal** en el **punto No. 8**; de dicha afluencia, el curso del último estero señalado, aguas arriba, hasta sus orígenes en el **punto No. 9**; de estos orígenes, el paralelo geográfico al Oeste hasta intersecar la línea de cumbre de la **cordillera del Paco** en el **punto No. 10**;..."*

Descripción del lindero Sur del cantón Nobol en función de lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Creación del Cantón Nobol (Vicente Piedrahíta). Plano base "Diagnóstico de límites provinciales y cantonales (CONALI)".

Los límites así establecidos por la autoridad competente se registran en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil del 2015.

El límite del área urbana de Guayaquil está determinado en la Ordenanza Reformatoria de Limitación Urbana de la Ciudad de Guayaquil, promulgada en Registro Oficial No. 828 del 9 de diciembre del 1991. Al área urbana antes mencionada se agrega la franja destinada para la construcción, funcionamiento y protección del Nuevo Aeropuerto Internacional de Guayaquil, cuyos linderos y geo referencia consta en el Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de Guayaquil, Anexo No. 3 de La ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL AREA DENOMINADA CHONGÓN - DAULAR – NUEVO AEROPUERTO DE GUAYAQUIL, sancionada en septiembre de 2010.

Limites Parroquiales. - Los límites de las parroquias rurales del cantón Guayaquil, El Morro, Juan Gómez Rendón, Posorja, Puna y Tenguel, se aprobaron en la ORDENANZA DE LÍMITES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, publicada en la Gaceta Oficial No. 24 del 15 de abril de 2015, sin embargo, mediante Gaceta Oficial No. 95, publicada el 22 de enero del 2019 se aprueba la modificación del Límite del Área de Expansión Urbana rectificando el lindero este de la Parroquia Rural Juan Gómez Rendón (Progreso).

SECCIÓN 4. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO PARA LA PLANFICACIÓN URBANA Y RURAL

Visión. - El cantón Guayaquil como referente de sostenibilidad y resiliencia, actuando de manera responsable con el ambiente y enfrentando los retos del cambio climático con énfasis en la planificación territorial, continuará promoviendo la participación, la solidaridad, la inclusión social e innovación, manteniendo una elevada calidad de vida de los habitantes con una visión de seguridad integral, apoyando el desarrollo nacional, con una agenda adaptada a la nueva realidad mundial, la cooperación y el comercio internacional; Guayaquil territorio de libertad y progreso, capital económica del Ecuador.

Objetivo del PUGS del Cantón de Guayaquil. - Diseñar un modelo de estructura urbana y rural fundamentada en sus fortalezas y potencialidades, considerando como ejes de su planificación principios de inclusividad, resiliencia, de adecuada vinculación de lo urbano con lo rural, de mejoramiento de la productividad y ambientalmente sostenible, para lo cual se ha realizado un diagnóstico de la situación actual de los principales centros poblados para posteriormente entrar en el proceso de planificación y su concreción en el Plan de Usos y Gestión del Suelo, apegándose a la normativa dispuesta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento y la "Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de Los Planes de Uso y Gestión de Suelo y,

los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos", llegando a generar un ordenamiento del territorio y de proveer un tratamiento urbanístico adecuado a cada unidad territorial, tomando como referencia la proyección de población al año 2032.

Objetivos Estratégicos

1. Mejorar la calidad de vida de la población promoviendo y ejecutando la conectividad domiciliaria al sistema de alcantarillado sanitario existente, evitando descargas a cuerpos de agua, favoreciendo el cuidado ambiental.
2. Mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos/as del Cantón Guayaquil a través de la ampliación de cobertura de la infraestructura del sistema de alcantarillado sanitario de la Ciudad de Guayaquil.
3. Mejorar las condiciones de vida de la población a través de la ampliación de cobertura de la infraestructura del sistema de agua potable
4. Fortalecer la capacidad productiva de la población generando acceso a mayores oportunidades mediante programas de formación continua en distintas áreas y entrega de herramientas tecnológicas.
5. Potencializar la capacidad productiva de la población mediante la provisión de accesos gratuitos a internet.
6. Impulsar el desarrollo económico del Cantón a través de la provisión de infraestructura vial.
7. Apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro.
8. Fortalecer la identidad ciudadana a través de la recuperación, la regeneración y el mejoramiento de espacios públicos y privados, aportando al desarrollo económico y turístico del Cantón.
9. Mejorar la calidad del servicio de transporte masivo urbano de la Ciudad de Guayaquil a través de la ampliación de la cobertura del Sistema de Transporte Masivo Urbano Metrovía con la nueva Troncal Batallón del Suburbio y con la incorporación la primera ruta del nuevo Sistema de transporte alternativo Aereosuspendido.
10. Optimizar la movilidad en el cantón Guayaquil a través de la planificación, regulación, el control, la gestión del tránsito, transporte terrestre garantizando la seguridad vial y mejorando la calidad del aire.
11. Fortalecer las capacidades de los hogares más pobres del cantón
12. Incentivar la culminación de los estudios de niñas, niños y jóvenes hasta el 3er año de bachillerato a través de programas de becas, entrega de libros y equipamiento de laboratorios de informática
13. Mantener la cobertura de la recolección de desechos sólidos del cantón Guayaquil garantizando condiciones de salubridad de la población
14. Promover proyectos y normativa que permitan garantizar el uso organizado del suelo, protegiendo los ecosistemas, consolidando una urbe habitable
15. Reducir la vulnerabilidad de los ciudadanos y ciudadanas del cantón Guayaquil frente a las amenazas de origen natural y antrópico
16. Atender necesidades de mantenimiento o implementación de obras prioritarias de las parroquias rurales
17. Impulsar programas y dotar de infraestructura recreacional para los habitantes de varios sectores de la ciudad
18. Mantener y ampliar la infraestructura de servicios a la comunidad.

CAPÍTULO 2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PUGS DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

SECCIÓN 1. RATIFICACIÓN DE LOS LÍMITES POLÍTICOS ADMINISTRATIVOS Y DEFINICION DEL SUELO URBANO DE CENTROS POBLADOS

CABECERA CANTONAL DE GUAYAQUIL

Han pasado 30 años de la Declaratoria del acta del Límite Urbano de la ciudad de Guayaquil, y durante ese tiempo, los asentamientos humanos se han incrementado de manera significativa principalmente hacia el norte y noroeste de la misma. El crecimiento de origen informal ha sido el de mayor velocidad de ocupación, en predios que son de propiedad particular o del Gobierno Central, expandiéndose en el área calificada, hasta la presente fecha como Suelo de Expansión Urbana, fuera de los límites urbanos fijados en el año 1991. Entre los asentamientos humanos irregulares, encontramos a los asentamientos de Sergio Toral y a las cooperativas del sector de la ciudad conocido como Monte Sinahí, tales como: Monte Lindo, Valle Hermoso, María Paydar, Cien Fuegos, Casa Alta, Monte Sinahí, Ebenezer, Cerro Porteño, Arco Iris, Los Tres Hermanos, Valle del Cerro Azul, Hugo Ortiz, Los Almendros, El Águila, El triángulo, 26 de Agosto, Promesa de Dios, San Alejo, Nueva Vida II, Los Juanes, Voluntad de Dios, Tres Bocas, Finca La Melania, Las Palmeras, La Castellana, Rivera del Arbolito, Thalía Toral, Las Marías, Valle Verde, Trinidad de Dios, El Sol, Caminos Reales, 31 de Octubre, entre otros.

Con fecha 6 de noviembre del 2014, el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil resolvió aprobar el Expediente del Plan Especial que sustenta la Reclasificación del Suelo delimitado En el polígono Noroeste, calificado como Suelo no Urbanizable: Uso Extractivo y Suelo Protegido por Instalaciones de Riesgo, y Vulnerabilidad, a Suelo Urbanizado, Uso residencial Densidad Media y Suelo Urbanizable no Programado, calificado cono Zona Mixta Residencial Cuatro No Consolidado, Compatibilidad D (ZMR-NC-4D). Sobre la base de esta aprobación legal se han procedido a legalizar diversos asentamientos de los sectores conocidos como Sergio Toral y Monte Sinahí, ubicados en este polígono, incluyendo el mismo el Programa de Vivienda Mi Lote.

En este mismo sector y con el fin de incrementar sustancialmente la oferta de vivienda en terrenos de bajo costo, y contrarrestar la informalidad, la municipalidad proyectó el Programa Habitacional Mi Lote, cuya primera Etapa fue entregada en junio del 2015. Estos programas de vivienda han beneficiado directamente a 36.170 familias.

Por otra parte, es necesario dejar previsiones de territorio para futuros programas habitacionales a corto o mediano plazo en este sector, que podrán desarrollarse en los espacios que aún no han sido ganados por la informalidad, con proyectos integrales que incluyan el suelo necesario para proveer de equipamientos locales, sectoriales o regionales contribuyendo a un proceso de consolidación sostenible. Por lo tanto, independientemente de que se mantiene el límite político administrativo de las parroquias rurales y urbanas, como del límite urbano establecido en el año 1991, en concordancia con el plan especial con fines regulatorios que se ha dado especialmente al noroeste de la cabecera cantonal, y con base a las consideraciones expuestas a continuación se procederá a clasificar el suelo urbano de la cabecera cantonal incluyendo estas áreas.

BORRADOR

CONSIDERACIONES. –

Prexistencia de asentamientos en proceso de consolidación. - En base a que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil ha procedido a legalizar y regularizar los asentamientos humanos irregulares ubicados en el sector noroeste de la ciudad, y ubicados fuera del límite urbano de la Cabecera Cantonal de Guayaquil, amparados en lo establecido en la Reforma a la "Ley de legalización de la tenencia de la tierra a favor de los moradores y posesionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo", más conocida como ley 88 y otras ordenanzas de fines regulatorios. Esto ha generado que el territorio urbano en la práctica se haya extendido más allá de los límites aprobados en el año 1991, en terrenos calificado como área de expansión urbana.

El sector del noroeste abarca aproximadamente 2215.85 ha y a pesar de no estar dentro de los actuales límites urbanos, ha sido calificada desde el año 2000 por ordenanzas municipales como suelo de uso residencial de densidad media.

Proyección poblacional. - El cantón Guayaquil tiene aproximadamente 2´700.000 habitantes en el año 2019, de acuerdo con las proyecciones del INEC, el 97% de estos se encuentran asentados en la cabecera cantonal, la Ciudad de Guayaquil.

La ciudad de Guayaquil ha evidenciado un incremento poblacional promedio del 2,05% anual con relación a los dos últimos Censos de Población y Vivienda realizados en los años 2001 y 2010. Sin embargo, es muy significativo que durante ese periodo la tasa de incremento de la población en las zonas urbanas haya decrecido anualmente mientras que en la periferia sucedió todo lo contrario y en muy altos porcentajes. Esto último evidencia entre otras problemáticas, una oferta de suelo escasa dentro de las parroquias urbanas que se ha visto cubierta en la periferia.

TABLA 57. POBLACIÓN Y TASA DE CRECIMIENTO DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y NACIONAL ECUADOR 1950 – 2010

CENSO NACIONAL	POBLACION GUAYAQUIL	POBLACION ECUADOR	TASA DE CRECIMIENTO GUAYAQUIL	TASA DE CRECIMIENTO NACIONAL
1950	258.966	3.202.757	-	-
1962	510.804	4.476.007	5,67	2,8
1974	823.219	6.521.710	4,14	3,2
1982	1.199.344	8.072.702	4,44	2,6
1990	1.508.444	9.648.189	2,87	2,2
2001	1.985.379	12.156.608	2,5	2,1
2010	2.350.915	14.483.499	1,56	1,95

Fuente: Agenda Zonal 8, SENPLADES Zona de Planificación 8, 2011. Acosta, 2012

Elaboración: IPUR - Observatorio Urbano y Territorial, 2013

BORRADOR

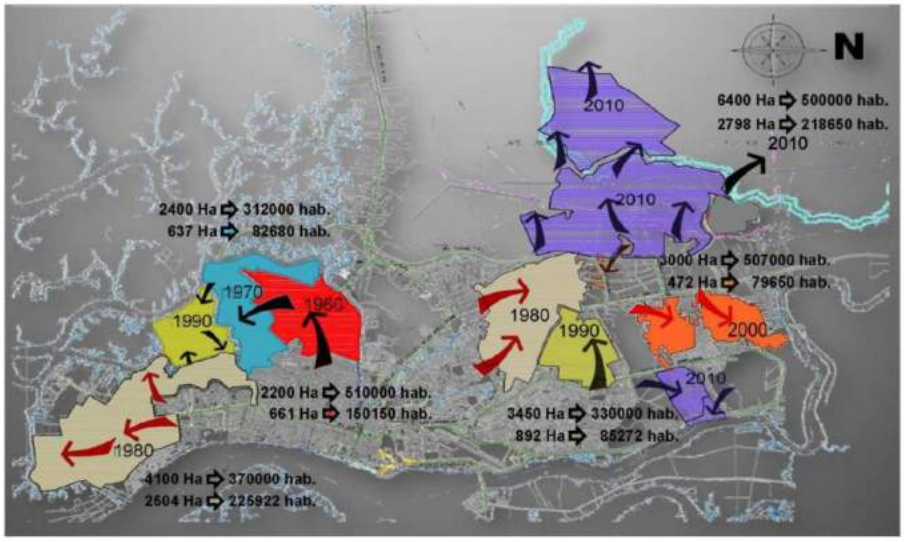
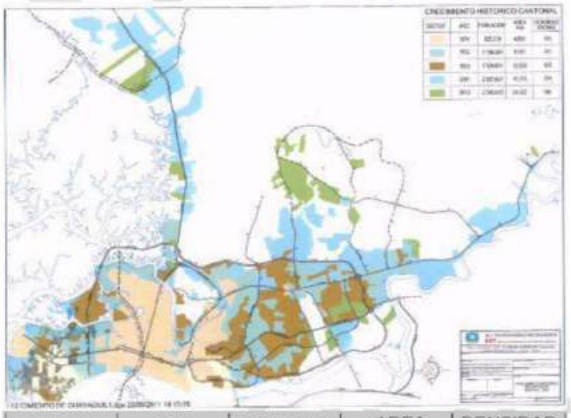


Figura 1 Evolución histórica del desarrollo urbano de la ciudad Guayaquil

FUENTE:
https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/01/6.-Intervenci%C3%B3n-Urbana-Intergral-NO-Guayaquil.pdf

La proyección de la población de la cabecera cantonal al 2032 es de 3´181.072 hab., incluyendo su área periférica, que de 2010 hasta el 2020 ha sufrido un importante proceso de proliferación de asentamientos.

Densidad poblacional. - Conforme a lo expuesto anteriormente y lo representado en el siguiente gráfico, el evidente decrecimiento en la tasa de incremento de población en las parroquias urbanas, versus un aumento exponencial de la ocupación del suelo que ha rebasado el límite urbano de 1991, obliga al municipio de Guayaquil, a tomar medidas e implementar estrategias enmarcadas en el presente PDOT y PUGS, no solo para densificar zonas urbanas sino también fomentar una ocupación sostenible y redistribuir densidades excedentes en sectores principalmente de origen informal en proceso de consolidación, ubicados en las periferias colindantes al límite urbano, en los cuales es constante el hacinamiento de familias en sectores desprovistos de equipamientos e infraestructura adecuada. Es por esto que la inclusión de estos asentamientos regularizados, así como proyectos como Mi Lote, en la planificación urbana de la ciudad, responde a una estrategia que permita a largo plazo hacer de Guayaquil una ciudad compacta que reconozca a su vez sus distintos subcentros urbanos y suburbanos y los interconecte y abastezca de equipamientos necesarios, consolidados en una sola mancha urbana.



SECTOR	AÑO	POBLACION	AREA Has	DENSIDAD Hbt./hAS
	1974	825.219	4.698	175
	1982	1´199.344	8.481	141
	1990	1´529.884	12.280	125
	2001	2´037.827	15.215	134
	2010	2´345.025	21.672	108

FUENTE: GAD Municipal de Guayaquil, DOIT, año 2008

Sistemas públicos de soporte

Infraestructura y acceso a servicios básicos. - En los últimos 20 años se ha mejorado notablemente la cobertura en servicios básicos en Guayaquil y con esto se ha mejorado la calidad de vida de quienes habitan en nuestro cantón.



FIGURA 24: Rendición de cuentas

FUENTE: EMPAG-EP 2019

En el área urbana la cobertura de agua por Red pública aumentó de 80,9% en el 2001 a 85,9% a noviembre de 2010, fecha en que se realizó el último censo y actualmente la cobertura de este servicio es de 97% al 2019, considerando las zonas en proceso de consolidación en área de expansión urbana. El acceso a Red de alcantarillado aumentó de 51,6% en el 2001 a 61,7% en el 2010 y actualmente es de 95%. La población servida por carro recolector de basura aumentó de 84,0% en el 2001 a 93,2% al 2010 y actualmente es del 100%. (Rendición de cuentas EMAPAG 2019).

A continuación, se presenta con detalle el estado de la provisión del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento de aguas negras, sistema de drenaje pluvial y recolección de residuos sólido-domésticos en el cantón Guayaquil.

Situación actual de la provisión de servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial

Sistema de agua potable. - Existe disponibilidad suficiente para atender el suministro requerido por la actual y futura población de la Ciudad de Guayaquil, su población rural y la demanda de otros cantones, proyectándose en un escenario, hasta el año 2026.

Cobertura del servicio. - A la fecha se tiene una cobertura urbana de aproximadamente el 97% de la población, esperándose llegar al 100%, hasta finales del año 2025 (5to. Quinquenio de la Concesión a Interagua), considerando las zonas de planificación y de expansión Urbana.

Sistema de aguas servidas (Cobertura del servicio). -A la fecha se tiene una cobertura de aproximadamente el 95% de la población, esperándose llegar al 100%, hasta finales del año 2028 (6to Quinquenio de la Concesión a Interagua). https://www.emapag-ep.gob.ec/emapag/transparencia/mayo-2021/

Sistema de aguas lluvias (Cobertura del servicio). -A la fecha se tiene una cobertura de aproximadamente el 100% del área urbana de la ciudad, actualmente se ejecutan obras para para ampliar las secciones hidráulicas con el propósito de mitigar el impacto a inundaciones.

Telefonía fija. - Se estima que la oferta de líneas telefónicas es suficiente para cubrir la demanda, considerando además que este servicio ha ido descendiendo a nivel nacional, mientras que el uso de telefonía móvil se ha generalizado en todas las parroquias y a nivel nacional, sobrepasando desde el año 2016 el 90% de hogares con telefonía móvil a nivel nacional, con un promedio del 91,01% al año 2019 a nivel nacional y del 93,5% a nivel provincial, lo que ha contribuido a suplir la reducida disponibilidad del servicio de telefonía convencional.

BORRADOR

Guayaquil cuenta con el porcentaje más alto de cobertura en este servicio (39,02%), (Fuente: Indicadores del MINTEL, https://www.telecomunicaciones.gob.ec/estadistica/index.html).

Telefonía móvil. El índice de penetración de la telefonía móvil en el país ha crecido significativamente en los últimos años, situación que se ha reflejado en la ampliación de la cobertura aún en sectores muy dispersos, en el área rural y peri-urbana. Además, esto ha permitido que aumente el acceso a internet por este medio, al año 2019, 90,3% de usuarios de telefonía móvil de la provincia usa WIFI en su dispositivo móvil.

En el cantón, la cabecera cantonal de Guayaquil cuenta con el porcentaje más alto de cobertura en este servicio (83,51%), seguido de las parroquias Posorja (73,36%) y Tenguel (75,05%).

Tabla 58. COBERTURA DE TELEFONÍA CELULAR

	HOGARES CON DISPONIBILIDAD DE TELÉFONO CELULAR			
PARROQUIAS	**SI TIENE**	**%**	**NO TIENE**	**%**
Guayaquil	500.123	83,51%	98.735	16,49%
Juan Gómez Rendón	1.992	64,15%	1.114	35,85%
El Morro	772	64,55%	424	35,45%
Posorja	4.623	75,05%	1.537	24,95%
Puná	1.148	61,62%	715	38,38%
Tenguel	2.398	73,36%	871	26,24%

Fuente: INEC-CPV, 2010

Internet. - En el cantón y cabeceras parroquiales existe este servicio, a nivel domiciliario, comercial y empresarial en general. Sin embargo, cabe indicar que al año 2019, el porcentaje de personas que han usado internet en sus hogares es del 69,9% en la provincia del Guayas, por lo que se infiere un incremento a nivel cantonal desde los últimos datos oficiales del censo. Además, como se indicó anteriormente, de acuerdo con los indicadores de acceso y uso del MINTEL, al año 2019, 90,3% de usuarios de telefonía móvil de la provincia usa WIFI en su dispositivo móvil, complementando así el acceso a los servicios de internet.

Energía. - Las áreas de prestación del servicio de energía eléctrica para la Zona Suroccidental del Ecuador son las empresas de distribución y comercialización según el Plan Maestro de electricidad 2018 que vemos en el siguiente gráfico e incluye el Plan de Expansión de Transmisión 2018 - 2027 para el Corto Plazo del 2018 - 2027 para el Corto Plazo para la zona suroccidental del país.

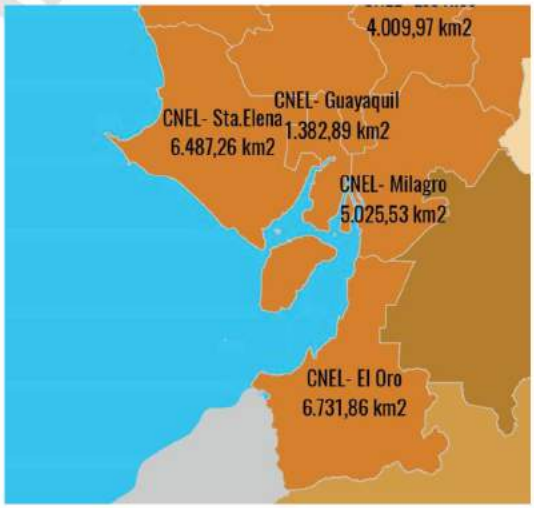


FIGURA 2 Fragmento del Plano Áreas de prestación de servicio de la Agencia de Control y Regulación de la Electricidad

FUENTE: MINISTERIO DE ENERGÍA Y RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES, Plan Maestro de

TABLA 59. PLAN DE EXPANSIÓN DE RED DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA A CORTO PLAZO PARA LA ZONA SUROCCIDENTAL DEL ECUADOR.

Ubicación	Ingreso en operación	Estado	Sistema/Proyecto	Total (USD)
Zona Suroccidental	1er. Sem. 2019	En ejecución	Línea de Transmisión Milagro-Esclusas 230KV, 2do. Circuito	2,89
	2do. Sem. 2019		Sistema de Transmisión Milagro-Babahoyo 138KV	23,34
			Línea de Transmisión Pascuales-Lago Chongón 138KV, repotenciación	4,42
		Con financiamiento	Subestación Nueva Prosperina 230/69 KV, reemplazo ATT, 225 MVA	6,02
			Subestación Santa Elena y Subestación Posorja, ampliación 69 KV, 2 bahías.	2,00
	1er. Sem. 2021		Ampliación Subestación Durán, una bahía 69 KV	1,29
	2do. Sem. 2021		Subestación Nueva Salitral 230/69 KV, 300MVA	38,50
			Ampliación Subestación Posorja,138/69 KV	14,58
			Nueva Ampliación Subestación Posorja,138/69 KV	4,93
			Ampliación Subestación Las Esclusas,230/69 KV 225MVA	16,49
			Sistema de Transmisión La Avanzada 230/138KV	34,70
			Sistema de Transmisión Lago Chongón-Posorja 138KV	33,83
			Sistema de Transmisión Las Orquídeas 230/69KV	46,95
			Subestación Lago Chongón, ampliación 138KV	1,51
	1er. Sem. 2022		Ampliación Subestación Quevedo 230/69 KV	6,31
		Gestión de financiamiento	Subestación Palestina 230/138/69KV	37,34
	2do. Sem. 2022	Con financiamiento	Subestación Puerto Inca 138/69 KV, 2x100 MVA	27,82
			Subestación San Idelfonso, ampliación 230/138 KV, 225 MVA	23,13
		Gestión de financiamiento	Sistema de Transmisión Chorrillos-Lago Chongón 230 KV	32,13

FUENTE: MINISTERIO DE ENERGÍA Y RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES, Plan Maestro de Electricidad 2018-2027

Y a largo plazo registra:

TABLA 60. PLAN DE EXPANSIÓN DE RED DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA LARGO PLAZO EN VARIAS ZONAS DEL ECUADOR.

Ubicación	Ingreso en operación	Estado	Sistema/Proyecto	Total (USD)
Zona Sur-Occidental	1er. Sem. 2024	Gestión de Financiamiento	Subestación Nueva Prosperina ampliación 230KV, 2X60 MV/AR reemplazo ATT, 225 MVA	4,28
	1er. Sem. 2025		Subestación Orquídeas, ampliación 230KV, 2X60 MVAR.	4,28
Zona Sur-Oriental			Sistema de Transmisión Sopladora-Cardenillo-Taday 230KV	22,99
	2do. Sem. 2025		Sistema de Transmisión Zhoray-Sinincay 230KV, segundo circuito.	7,54
Zona Nacional	1er Sem. 2023		Sistema de Transmisión Ecuador-Perú 500KV	256,13
	2do. Sem. 2026		Sistema de Transmisión Santiago 500KV (2400 MV)	516,25
			Total	**811,47**

Fuente: MINISTERIO DE ENERGÍA Y RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES, Plan Maestro de Electricidad 2018-2027

La cobertura del servicio de energía eléctrica en Guayaquil es de 97,97% (http://www.cnelep.gob.ec/uploads/rc2016/Clientes_CNEL_EP.pdf). Haciendo un análisis de cobertura del servicio en las áreas que están consideradas a ser incorporadas al límite urbano, tenemos que en el área noroeste (2,215.85 ha) en la actualidad posee la subestación El Fortín y la

subestación Mi Lote. En las áreas del oeste a ser incorporadas al límite urbano (16.29 ha, y 111.85 ha) están servidas por la subestación de Chongón. (https://geoportal.cnelep.gob.ec/cnel/). Por lo tanto, consideramos que estas áreas si están cubiertas por este servicio.

Sistema de equipamientos a nivel urbano. - El área urbana de Guayaquil, actualmente está compuesta por 4.860 equipamientos tanto de tipo Básicos 4.293 y de Servicios 567 como de: Educación; Salud; Bienestar Social; Recreativo, Deportivo y Espacios Públicos de los cuales 44 se encuentran emplazados fuera del área del límite político-administrativo de la cabecera cantonal.

Vialidad. - La ciudad de Guayaquil posee una red vial bastante estructurada, con una cobertura que permite dar accesibilidad a toda la población, de esta 144,35 km de vías se encuentran en el noroeste.

Vivienda. - De acuerdo con el último censo de población y vivienda realizado por el INEC, en el año 2010, la ciudad de Guayaquil tenía aproximadamente 600.000 hogares de los que 127.765 indicaron que la vivienda donde residían era alquilada; también se analizó las condiciones de hacinamiento y se tenía que 262.037 hogares viven en esta condición, es decir, más de 3 personas por habitación.

La M.I. Municipalidad del cantón Guayaquil, consciente de la necesidad de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, sobre todo de las personas de escasos recursos económicos y sectores populares, debido al déficit que existe en el mercado inmobiliario de viviendas de interés social, dispuso desde el año 2001, que se inicien los procesos de Consultoría, Estudios Preliminares, Aspectos Expropiatorios y Técnicos recomendados por la Ingeniería, que sirvieron de base para el emplazamiento y estructuración de los Programas habitacionales Mucho Lote y Mi Lote que benefició directamente a 36.170 familias, de las cuales 13875 familias de Mi Lote, se suman a las más de 30,000 familias aproximadamente asentadas de manera informal en el noroeste de la ciudad quienes se han beneficiado de los proceso de regularización y se encuentran en zonas en consolidación.

Suelo urbano consolidado existente y suelo por consolidar. - El suelo urbano consolidado corresponde al 43% del área urbana total (15.136 ha), y el suelo urbano no consolidado al 41% (14.547 ha), siendo el 16% restante, correspondiente al suelo de protección.

Tabla 61. SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO DE GUAYAQUIL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE GUAYAQUIL			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	15.136	43%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	14.547	41%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	5.764	16%
TOTAL		35.447	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Suelo rural de expansión urbana existente. - El área de expansión urbana vigente cubre una extensión de 153,403.02ha, equivalente 4,47 veces el área total del suelo urbano de la cabecera cantonal de Guayaquil, no correspondiendo a la realidad actual, ya que es de un tamaño desproporcionado, abarcando otros tipos de usos rurales como de producción, protección, extractivo. Por lo tanto y con el fin de promover un uso sostenible del suelo, se debe imperiosamente redefinir las áreas de expansión urbana y consolidar aquellas que cumplen con lo dispuesto en la LOOTUGS sobre suelo urbano.

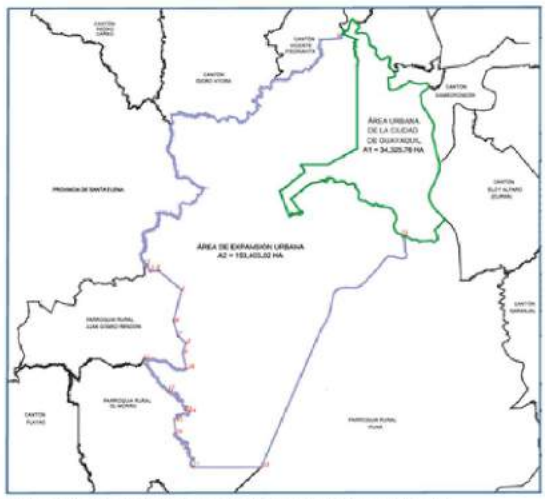


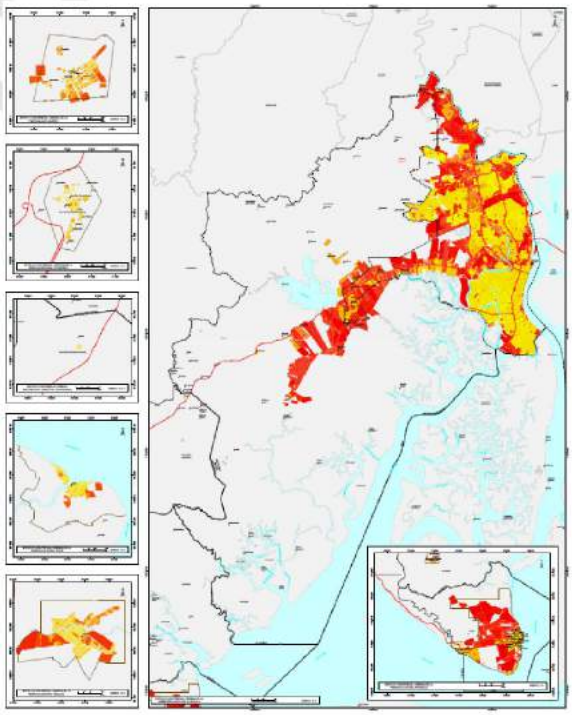
FIGURA 3 Suelo rural de expansión urbana existente

Tabla 62. AREAS DE EXPANSION URBANA

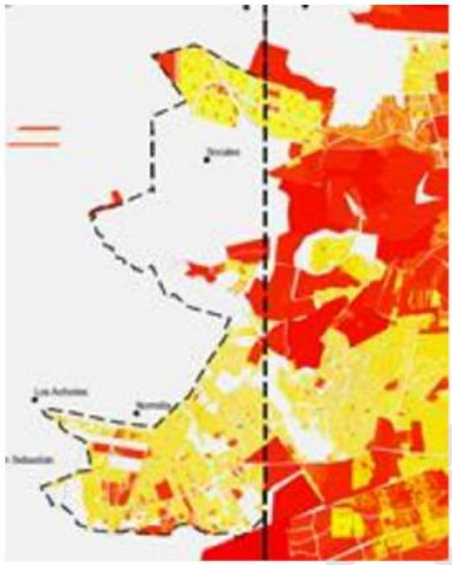
N	GUAYAQUIL	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
A1	ÁREA DEL LÍMITE URBANO	34.325,76	18,3%
A2	ÁREA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN	153.403,02	81,7%
	TOTAL	187.728,78	100%

Fuente: Gaceta Oficial 95, del 22 enero del 2019. Aprobación del Plano Expansión Urbana de Guayaquil.

Estructura predial existente y limite urbano actual. - La estructura predial urbana del cantón guayaquil se encuentra reflejada en el grafico anterior, donde se aprecia que, en el polígono del noroeste, predominan los predios de menor dimensión, entre 12 mts2 y 300 mts2. En los polígonos ubicados al suroeste, se evidencia también la existencia de predios de mayor magnitud, al ser un sector de medio a alto poder adquisitivo.



*MAPA 28 **Estructura predial existente y limite urbano actual***

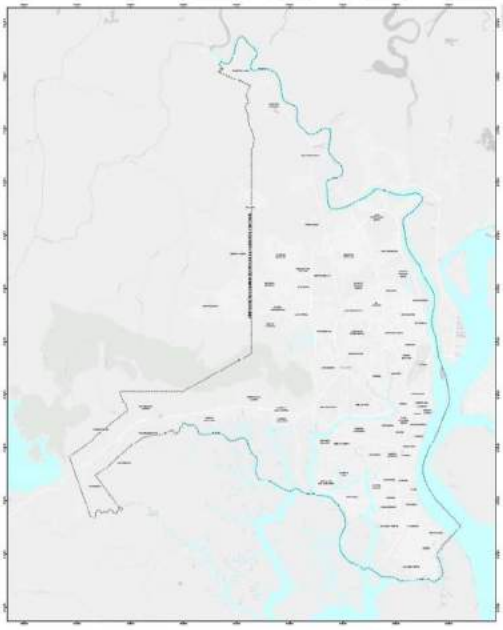


FIGURAS 4 y 5: Estructura predial en los sectores de vía a la costa y Noroeste

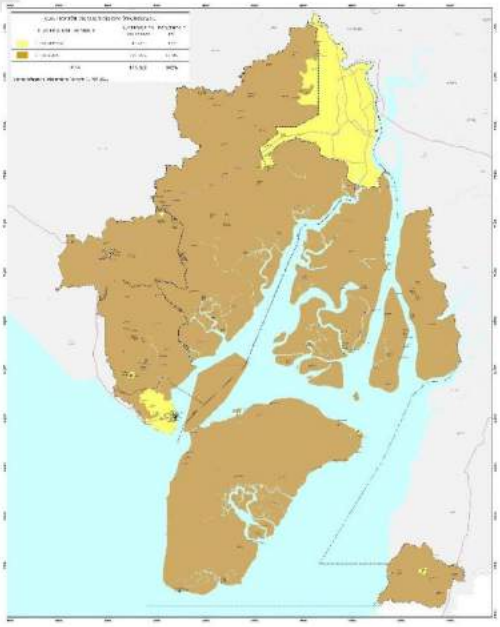
Conclusión

Con estos antecedentes, se considera pertinente que independientemente de mantener el límite político administrativo urbano de la cabecera cantonal de Guayaquil, se califiquen a las áreas del noroeste y otras de menor tamaño cercanas a Chongón, como suelo urbano.

Estos territorios que han estado inmersos en procesos de legalización y desarrollos urbanísticos, a medida que los mismos sean sometidos a tratamientos de consolidación se evaluará su adición definitiva al límite político administrativo urbano de la cabecera cantonal de Guayaquil, a través de su respectiva ordenanza.



MAPA 29 Límite Administrativo de la Cabecera Cantonal



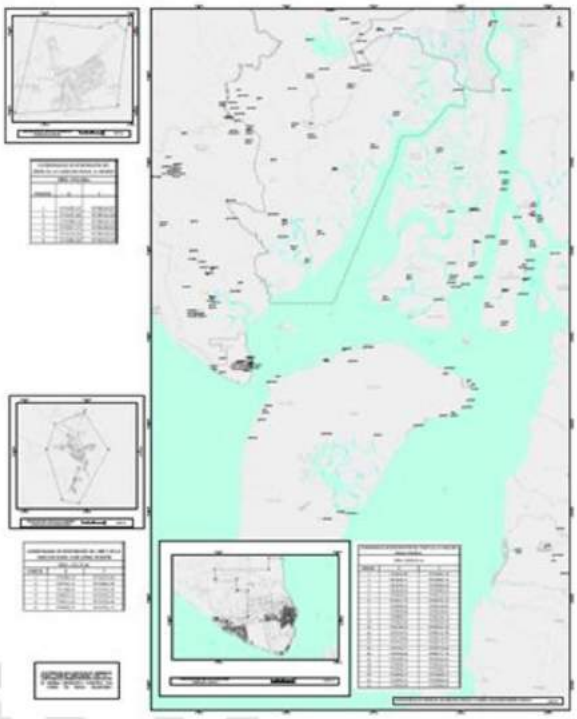
MAPA 30 Límite Administrativo de la Cabecera Cantona y Clasificación del suelo Urbano

CABECERAS PARROQUIALES RURALES CANTONAL DE GUAYAQUIL

Límite urbano de la cabecera Parroquial de Juan Gómez Rendón

La Parroquia Juan Gómez Rendón tiene una población total de 11.897 habitantes, la que se encuentra distribuida en varios asentamientos humanos o poblaciones, de los cuales el más grande es su cabecera parroquial donde se estima se concentra más de la mitad de la población.

La cabecera parroquial cuenta con una pequeña malla vial ubicada en la calle Pedro Pablo Viteri su eje principal. Este eje se bifurca en su parte central siguiendo por el lado oeste hacia la vieja ruta a Santa Elena, mientras que por el sur oeste se dirige hacia la nueva vía al cantón Playas. Posee calles adoquinadas, asfaltadas y de tierra, en conjunto una mezcla de vías con características diferentes. También existen dos vías que nacen desde la cabecera parroquial hacia los recintos El Caimito y San Lorenzo.



MAPA 31 Límite urbano de las cabeceras Parroquiales de Juan Gómez Rendón, Posorja y El Morro

El límite de la Cabecera Parroquial de Juan Gómez Rendón se mantiene conforme a la aprobación vigente de La **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 28 del 10 de enero de 2012.

Se mantiene el límite urbano de la cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón en 134.25 has.

Límite urbano de la cabecera Parroquial de Posorja

La parroquia concentra sólo el 29,81% de la población en la zona rural (que incluye Data de Posorja), mientras que la zona urbana concentra el 70,19%; por lo tanto, es considerada una Parroquia Rural con una alta concentración de asentamientos humanos urbanos, lo cual debe tenerse en cuanta en relación a los desafíos que enfrenta para su desarrollo territorial. Tiene un acelerado crecimiento urbano que está desarrollándose hacia los márgenes. En este proceso se identifican asentamientos con carácter de invasiones, así como un crecimiento irregular y no planificado, mayor incluso al que reflejan las coberturas geográficas existentes, y que requieren de urbanización. También se destaca la presencia de proyectos de urbanización privados como ejes del crecimiento urbano.

El límite de la Cabecera Parroquial: Posorja se mantiene conforme a la aprobación vigente de La **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA,** publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 66 del 9 de agosto de 2017.

El área del límite urbano se mantiene en 3946.82ha.

BORRADOR

Límite urbano de la cabecera Parroquial de El Morro

El límite de la Cabecera Parroquial de El Morro se mantiene conforme a la aprobación vigente de La **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 28 del 10 de enero de 2012.

Se mantiene el límite urbano de la cabecera parroquial de El Morro en 159.34 ha.

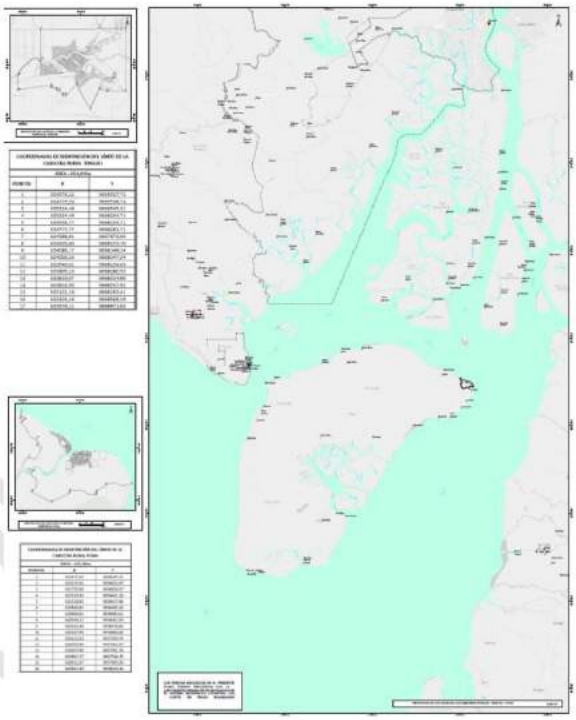
Límite urbano de la cabecera Parroquial de Puna

Los límites de las Cabecera Parroquial Puná se mantienen conforme a la aprobación vigente de La **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 28 del 10 de enero de 2012,

El límite urbano de la Cabecera parroquial de Puna se mantiene en 212.58 ha.

Límite urbano de la cabecera Parroquial de Tenguel

El límite de la Cabecera Parroquial: Tenguel se mantiene conforme a la aprobación vigente de La **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 28 del 10 de enero de 2012.



MAPA 32 Límite urbano de las cabeceras Parroquiales de Tenguel y Puná

El límite urbano de la Cabecera parroquial de Tenguel se mantiene en 254.91 ha.

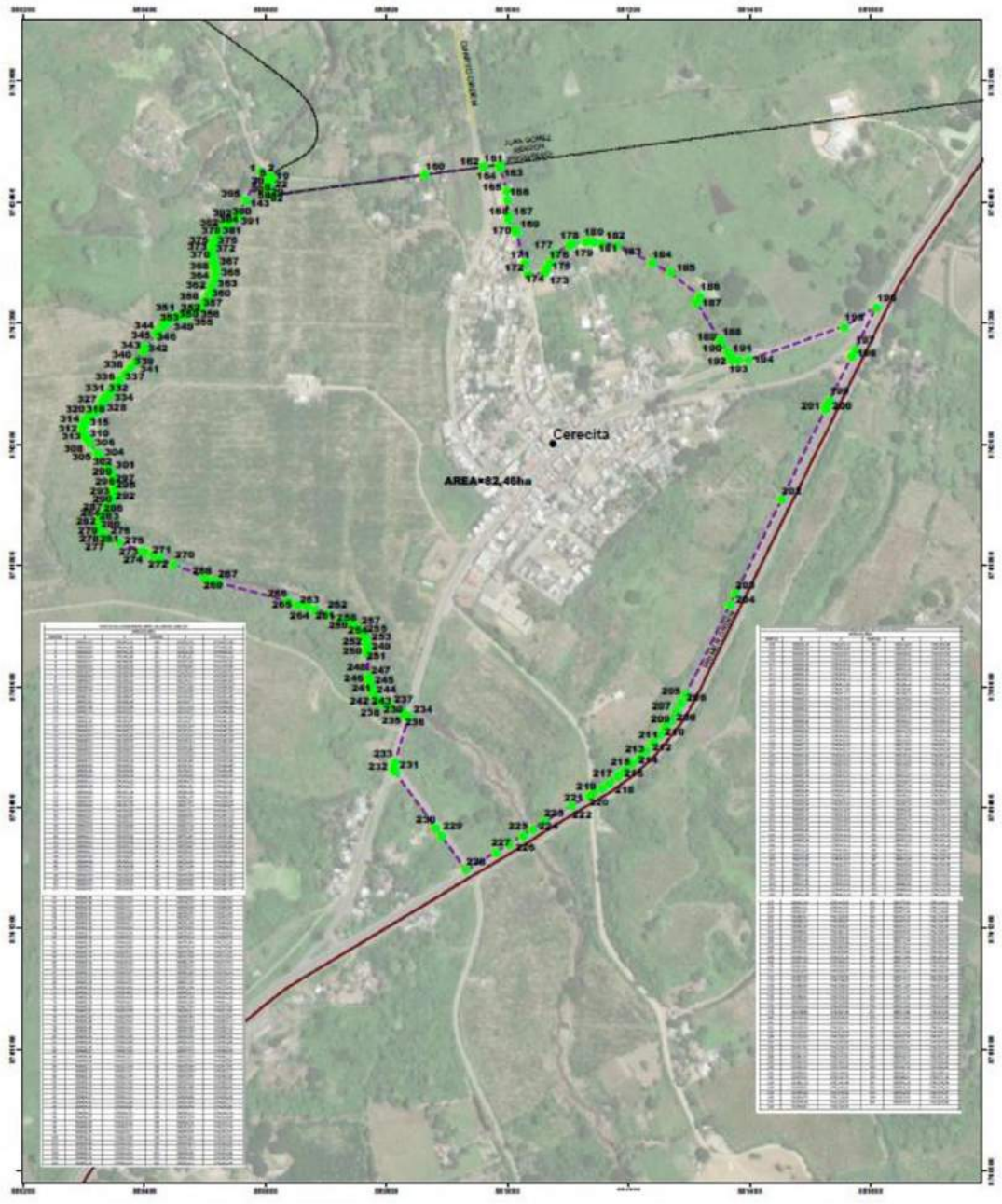
Límites Urbanos de centros poblados

Se procedió al análisis de los centros poblados del cantón, en el cual se consideró la instalación de servicios básicos e infraestructura existente, se comprueba las edificaciones existentes mediante el uso del Google Earth.

Mediante el uso de sistemas de información geográficas se determinaron los puntos de coordenadas (WGS84 UTM 17SUR) y las áreas de los centros poblados de Cerecita y El Consuelo.

Centro Poblado Cerecita. - Limita con la cabecera parroquial Juan Gómez Rendón con conectividad de Primer y Cuarto orden de acuerdo con la Estructura Vial del Cantón conforme a la información de la Prefectura de Guayaquil, publicado en la página: https://guayas.gob.ec/mapa-vial-de-la-provincia-del-guayas/

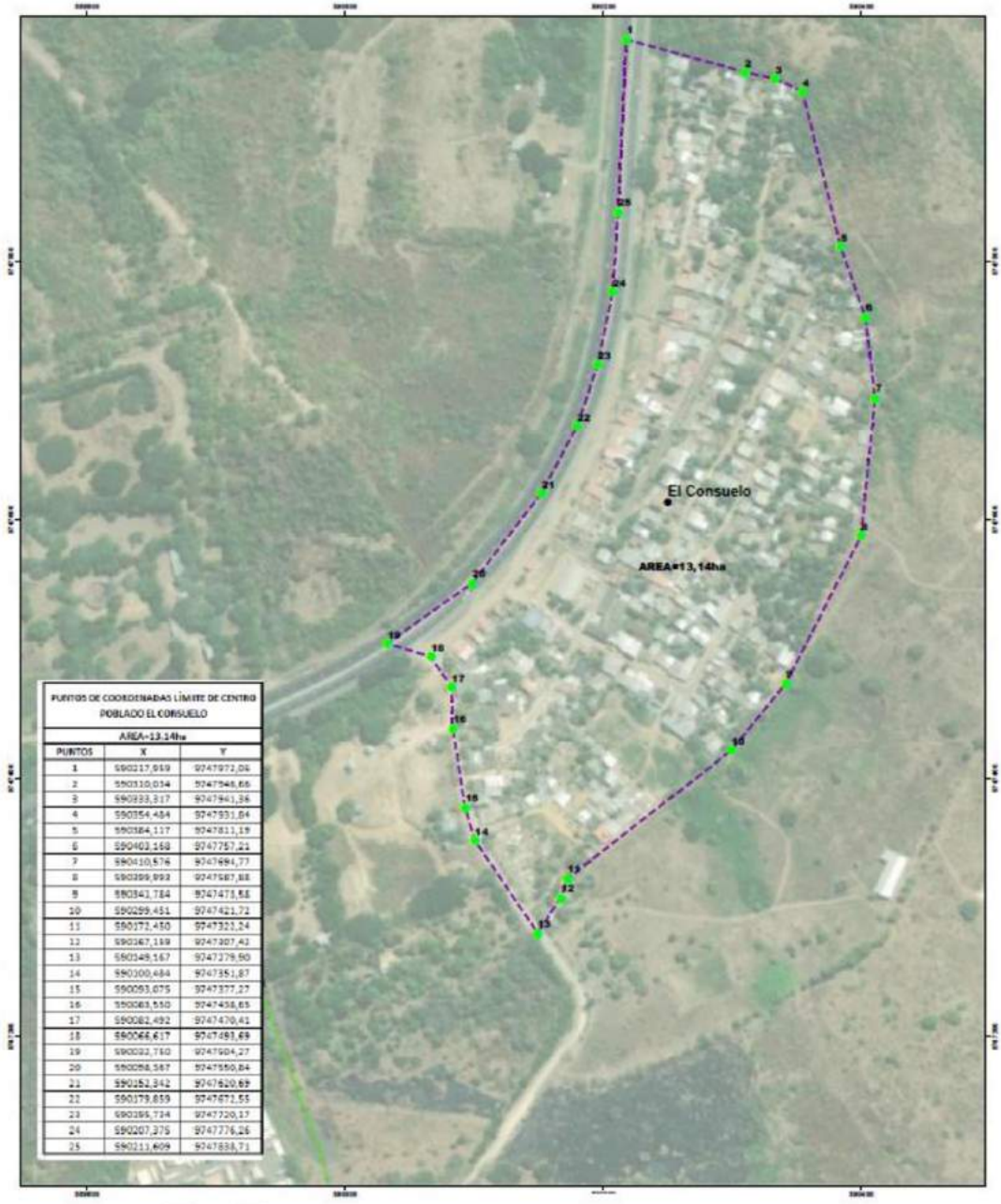
El límite del centro poblado Cerecita se determinó en 82,46 ha.



Ver Memoria Gráfica, MAPA 33 - Centro Poblado Cerecita.

Centro Poblado El Consuelo. - Se encuentra ubicado en el límite de expansión urbana, posee abastecimiento de agua potable y aguas servidas, se puede observar que actualmente presente una consolidación de edificaciones.

El límite del centro poblado Cerecita se determinó en 13,14 ha.

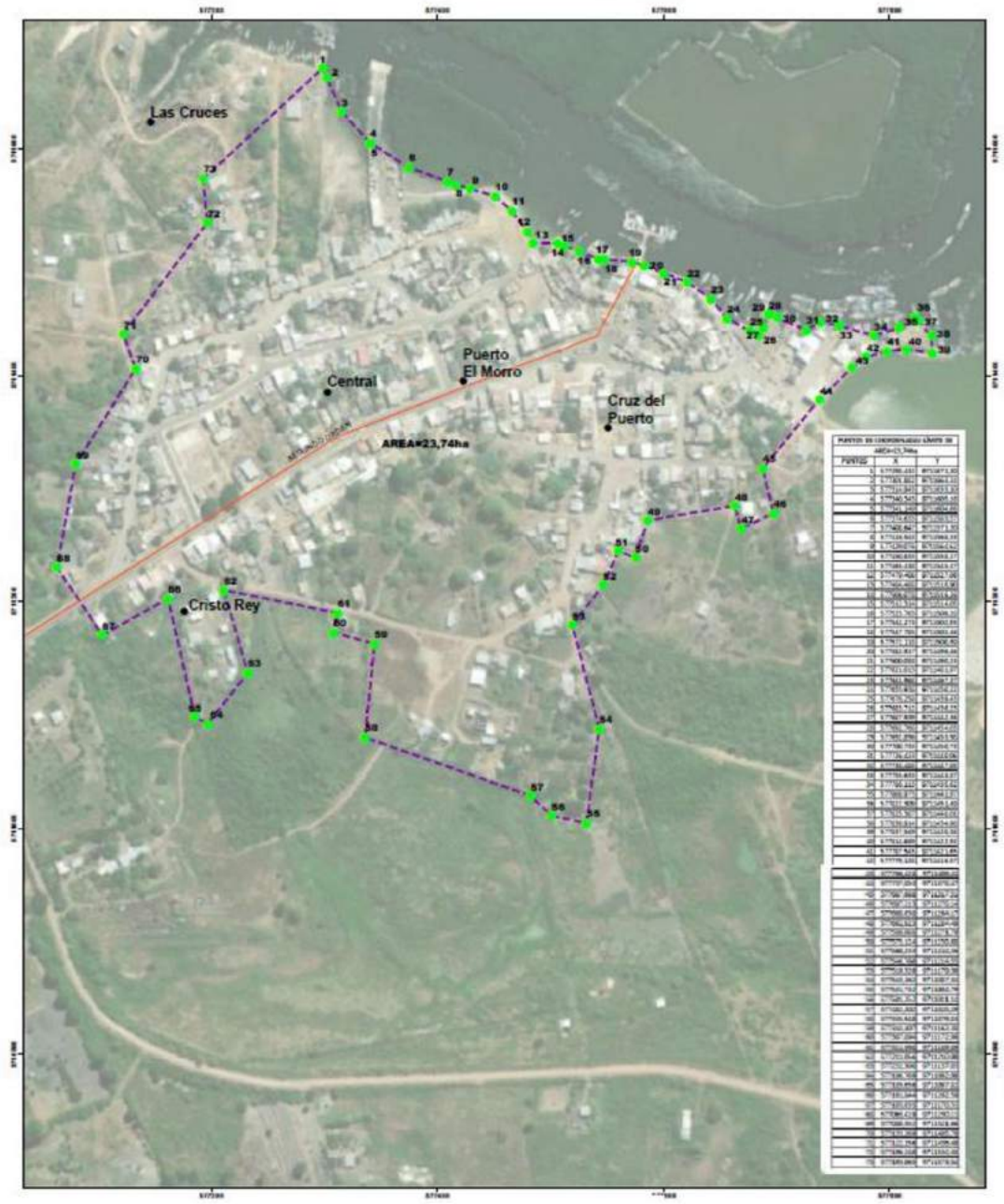


PUNTOS DE COORDENADAS LÍMITE DE CENTRO POBLADO EL CONSUELO		
AREA=13,14ha		
PUNTOS	X	Y
1	590217,959	9747972,06
2	590310,034	9747948,66
3	590333,317	9747941,36
4	590354,484	9747931,84
5	590384,117	9747811,19
6	590403,168	9747757,21
7	590410,576	9747694,77
8	590399,992	9747587,88
9	590341,784	9747471,58
10	590299,451	9747421,72
11	590172,450	9747321,24
12	590167,189	9747307,42
13	590149,167	9747279,90
14	590100,484	9747351,87
15	590093,675	9747377,27
16	590083,550	9747458,65
17	590082,492	9747470,41
18	590068,617	9747493,69
19	590032,760	9747604,27
20	590058,567	9747550,84
21	590152,342	9747620,69
22	590179,659	9747671,55
23	590195,734	9747720,17
24	590207,375	9747776,26
25	590211,609	9747838,71

Ver Memoria Gráfica, MAPA 34 - Centro Poblado El Consuelo.

Centro Poblado Puerto El Morro. - Limita con la cabecera parroquial El Morro con conectividad de Cuarto orden de acuerdo con la Estructura Vial del Cantón conforme a la información de la Prefectura de Guayaquil, publicado en la página: https://guayas.gob.ec/mapa-vial-de-la-provincia-del-guayas/

El límite del centro poblado Cerecita se determinó en 23,74 ha.

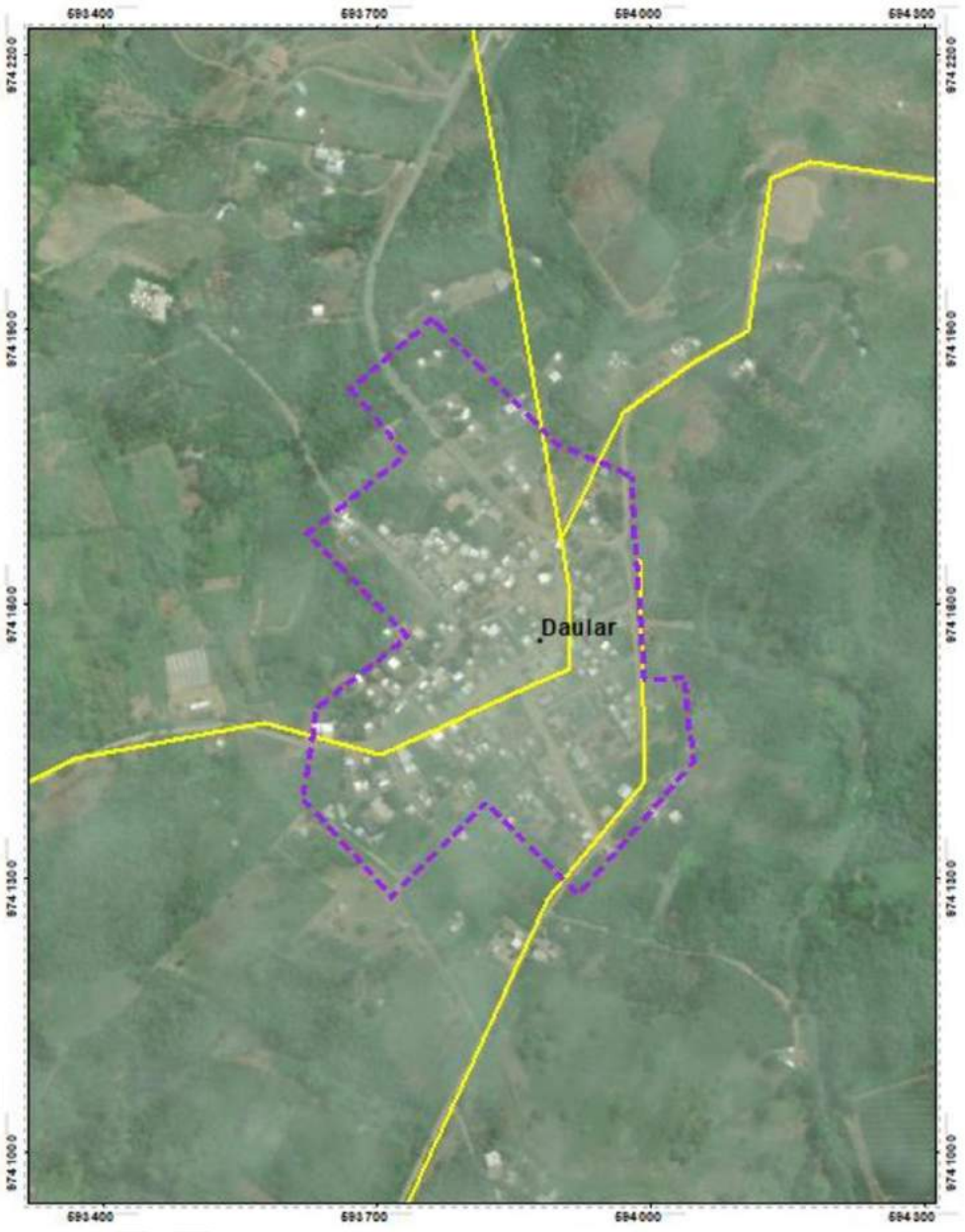


Ver Memoria Gráfica, MAPA 35 - Centro Poblado Puerto El Morro.

Centro Poblado Daular. -

Se encuentra ubicado en el límite de expansión urbana, posee abastecimiento de agua potable y aguas servidas, se puede observar que actualmente presente una consolidación de edificaciones y conectividad de Tercer Orden

El límite del centro poblado Daular se determinó en 16,56 ha.



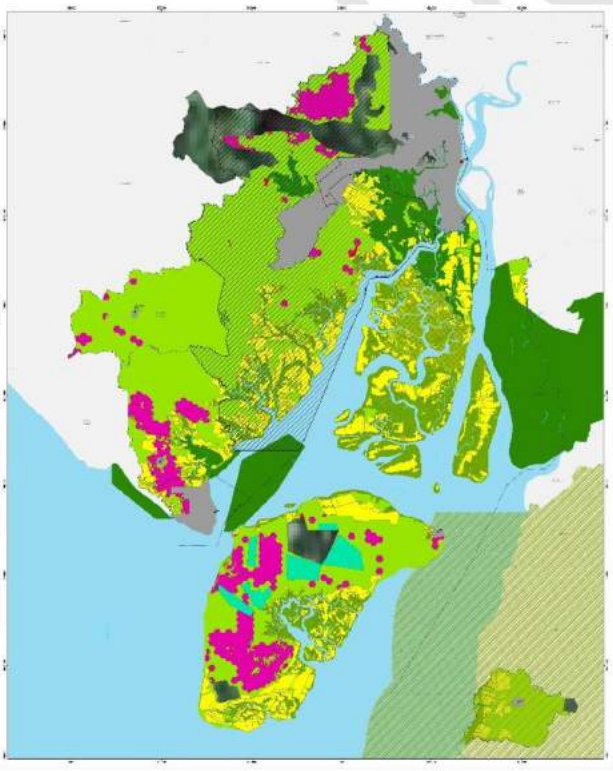
Ver Memoria Gráfica, MAPA 36 - Centro Poblado Daular.

SECCIÓN 2. COMPONENTE RURAL

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las categorías de ordenamiento territorial (COT) son los lineamientos y estrategias para un manejo sustentable y sostenible del suelo rural y sus actividades. En él se enfocan elementos relevantes del conflicto de uso de la tierra en lo referente a la subutilización y al uso inadecuado de la misma, promoviendo tratamientos de recuperación, donde se propone tratamientos de recuperación ambiental, promoción productiva y potencialización agrícola, entre otros. Las COT fueron generadas a partir de un proceso de análisis enfocado en las actividades y usos actuales que rigen el territorio; se identifican en la subclasificación del suelo rural de acuerdo a la vocación del suelo y a las actividades consideradas adecuadas en función de la capacidad de uso de la tierra.

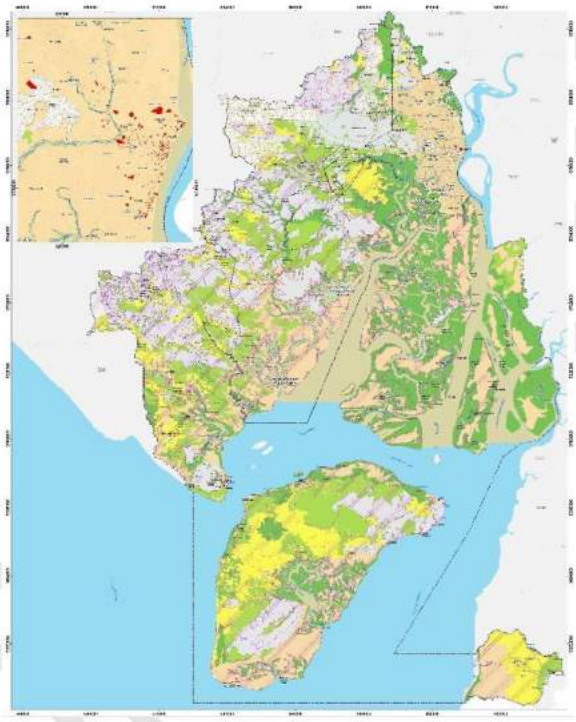
Se ubicaron las áreas protegidas del MAE mediante decretos como bosques y vegetación protectores, sistema provincial de áreas de conservación, sistema nacional de áreas protegidas, también se colocaron las áreas productivas y extractivas según el MAGAP y el CLIRSEN como camaroneras y manglares.



Considerando las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) del diagnóstico del PDOT que se fundamenta en el desarrollo de seis componentes: el físico ambiental, sociocultural, económico, asentamientos humanos, infraestructura de servicios, y político institucional, nos conduce a determinar la potencialidad del territorio del cantón en función de la capacidad de uso de la tierra (CUT), para ello recurrimos a una zonificación que conjuga la vocación del territorio que nos permita ubicar espacialmente en dónde se configuran las unidades homogéneas, se han

considerado para este análisis las categorías de ordenamiento territorial: ambientales, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas.

El conflicto de uso de suelo es la confrontación del uso actual y la capacidad de uso de la tierra. Su resultado permite identificar programas y proyectos puntuales, cuyo propósito es devolver a sus características originales y a su aptitud natural. La mayor cantidad de conflictos de uso de la tierra se encuentran en la zona de la vía a la costa aledaña al área de manglares, zonas aledañas a los bosques protectores y en las áreas aledañas al l recorrido del trasvase santa elena y la presa Chongón.



Mapa de conservación ambiental, patrimonial, riego natural, extractiva, productiva.

DEFINICIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Estas estrategias se han desglosado en diversos tratamientos enfocados a las potencialidades productivas, extractivas y ambientales del suelo rural identificados a partir de la subclasificación del suelo rural. Las estrategias para desarrollar son:|

AREAS PATRIMONIALES TURISTICAS

Generar lineamientos y estrategias para la conservación del polígono Arqueológico Patrimonial de INPC (Instituto Nacional de Patrimonio y Cultura) y fomentar actividades turísticas culturales y ambientales que desarrollan de forma económica y socio cultural a los poblados cercanos.

AREAS DE PRESERVACION PROTEGIDAS, BOSQUES Y VEGETACION PROTECTORES

Generar lineamientos y estrategias para la conservación ambiental de los Bosques de Vegetación Protegida, como: Cerro El Paraíso, Cerro Blanco, Chongón y Papagayo de Guayaquil.

Las Áreas de Preservación Urbana: Reserva Isla Trinitaria, Bosque del Cerro del Campus de la Escuela Superior Politécnica del Litoral, Bosque en Cerro Azul, Bosque en Cerro Germania, Senderos del Palo Santo; el espejo de agua del Embalse Chongón, su área de protección y sus territorios de riego.

Los Bosques de Vegetación Protegida y Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal del Estado, polígonos protegidos por el Ministerio Ambiente (MAE) pertenecen al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS

Enfocado en generar lineamientos y estrategias para proteger y conservar las especies arbóreas y arbustivas colindantes al sistema hídrico natural (ríos, lagos y quebradas) del cantón, aplicando el Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos en el art. 56, donde se propone franjas de protección ambiental de 15, 50 y 100 metros desde la cota máxima de caudal inundable siendo estos modificables por la topografía y geomorfología del sector, además del ancho y jerarquía del acuífero.

RECUPERACIÓN POR APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Se centra en la generación de lineamientos y estrategias para la recuperación de aquellas zonas degradadas por actividades extractivas y se enfoca en mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales.

RIESGO POR INUNDACION CAMBIO CLIMATICO

Genera lineamientos y estrategias de protección y conservación de la biomasa natural existente de los Sectores urbanos proclives a inundaciones por el cambio climático, los cuales se encuentra amenazados por las inundaciones.

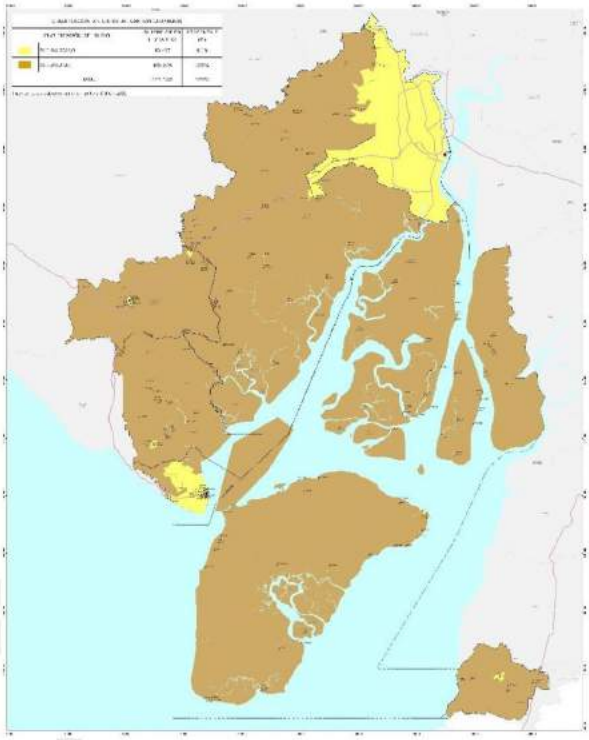
La protección será un valioso recurso para la mitigación del cambio climático en lo que respecta a la captura de carbono, oxigenación (pulmones naturales), hábitat de especies, protección de riberas, entre otros.

BORRADOR

SECCIÓN 3. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL

Una vez realizado los ajustes planteados en la sección anterior, en base al diagnóstico y análisis presentado, el resultado de la clasificación del suelo cantonal queda de la siguiente manera: El cantón de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas (Ecuador), se extiende a lo largo de una superficie de 4453.62km2 (445,362 hectáreas), donde el suelo urbano representa un 9.1% (40,487 hectáreas), el suelo rural comprende el 90.9% del área total (404,875 hectáreas) de la superficie del cantón.



MAPA 37 Mapa de clasificación del suelo del cantón de Guayaquil.

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Es el proceso por el cual se determinan zonas que se encuentran en vías de desarrollo y necesitan estrategias específicas para poder potenciarlas, consolidarlas o protegerlas. La subclasificación del suelo parte del desarrollo del modelo territorial deseado, y el análisis de las categorías de ordenamiento territorial, contenidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Guayaquil, el cuál es aprobado en el mismo acto administrativo en conjunto con el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El suelo del cantón Guayaquil se encuentra clasificado en urbano y rural y a su vez subclasificado de la siguiente manera:

Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbano de Protección.

Suelo Rural: Suelo Rural de Producción, Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo, Suelo Rural de Protección, Suelo Rural de Expansión Urbana.

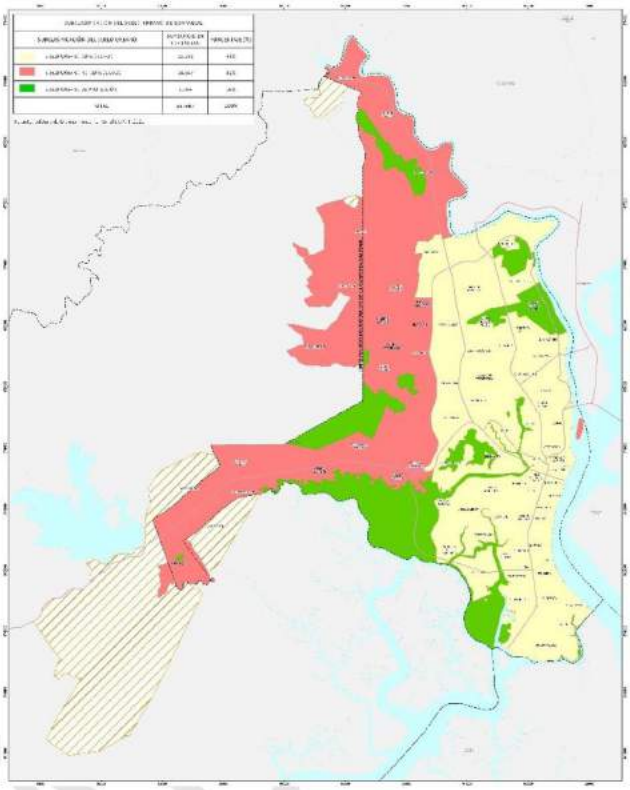
Tabla 63. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CANTONAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO	40.487	9,1%
	SUELO RURAL	404.875	90,9%
TOTAL		445.362	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Subclasificación del suelo urbano.

Los suelos clasificados como urbanos para el cantón Guayaquil tienen un área de 40.487 ha y constituyen el 9,1 % del territorio total del cantón, comprenden áreas que necesitan para su desarrollo integral de los sistemas públicos de soporte, el cual puede ser logrado a través de procesos eficientes y óptimos de urbanización y de edificación, también incluye aquellos ocupados por asentamientos humanos con falencias en el proceso de urbanización, y los suelos que deben ser protegidos ya sea por ser áreas de preservación por razones ambientales, por ser áreas de servidumbre de infraestructura pública o de riesgo de desastre.



MAPA 38 Sub clasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal.

Cabecera Cantonal de Guayaquil

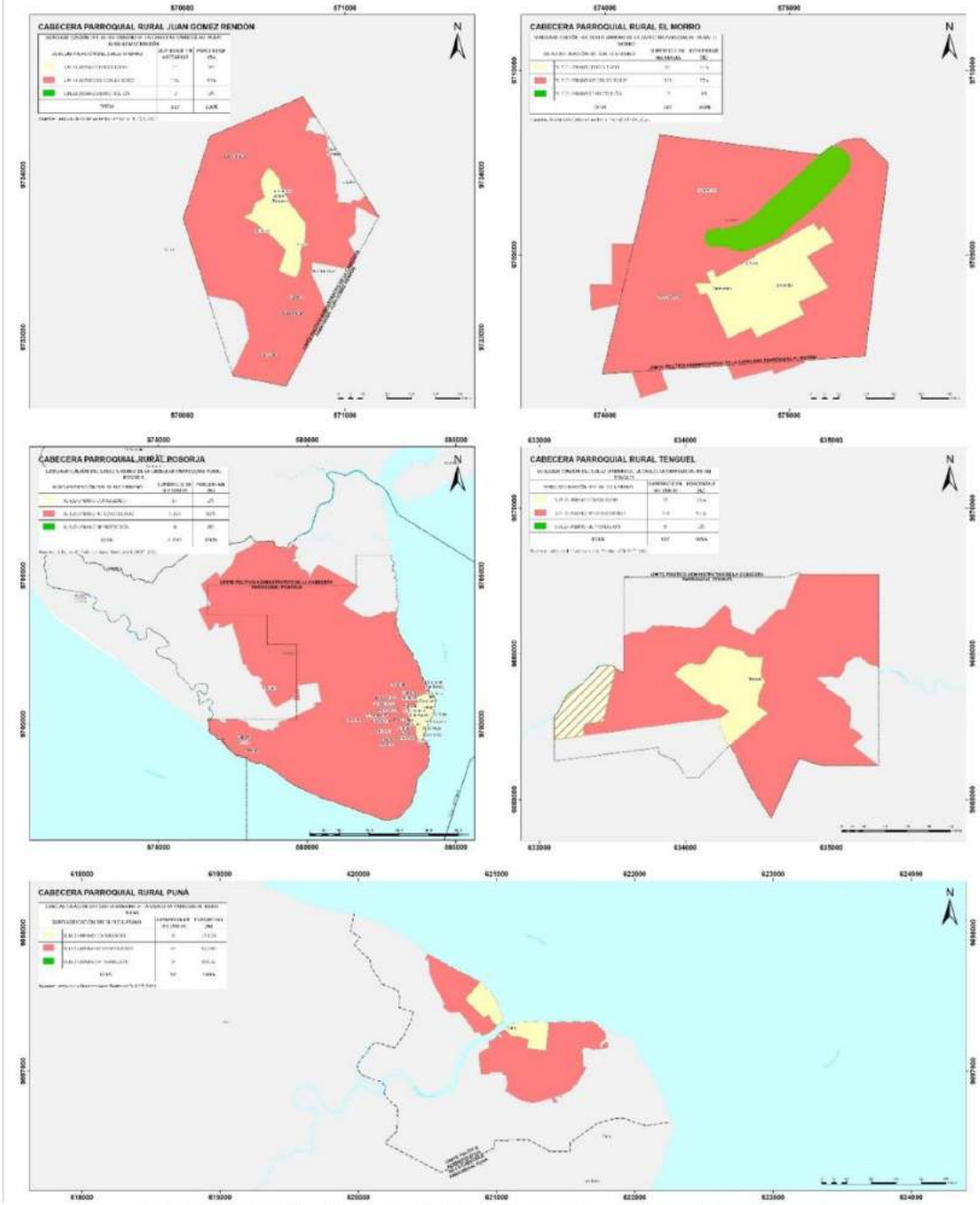
El suelo urbano de la ciudad de Guayaquil se subclasifica de manera independiente de la división político-administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente, y atendiendo a las categorías dispuestas en el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en consolidado, no consolidado y de protección.

Tabla 64. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE GUAYAQUIL			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	15.136	43%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	14.547	41%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	5.764	16%
TOTAL		35.447	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Cabeceras Parroquiales



MAPA 39 Subclasificación del Suelo Urbano de las Caberas Parroquiales de Posorja, Juan Gómez Rendón, El Morro, Puná, Tenguel

Tabla 65. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL POSORJA

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL POSORJA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	87	2%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4.314	98%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		**4.401**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tabla 66. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL JUAN GOMEZ RENDON

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL JUAN GOMEZ RENDÓN			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	11	9%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	106	91%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		**117**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tabla 67. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL EL MORRO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL EL MORRO			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	24	14%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	128	77%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	15	9%
TOTAL		**167**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

BORRADOR

Tabla 68. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PUNÁ

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PUNÁ			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	9	17,31%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	43	82,69%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0,00%
TOTAL		52	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

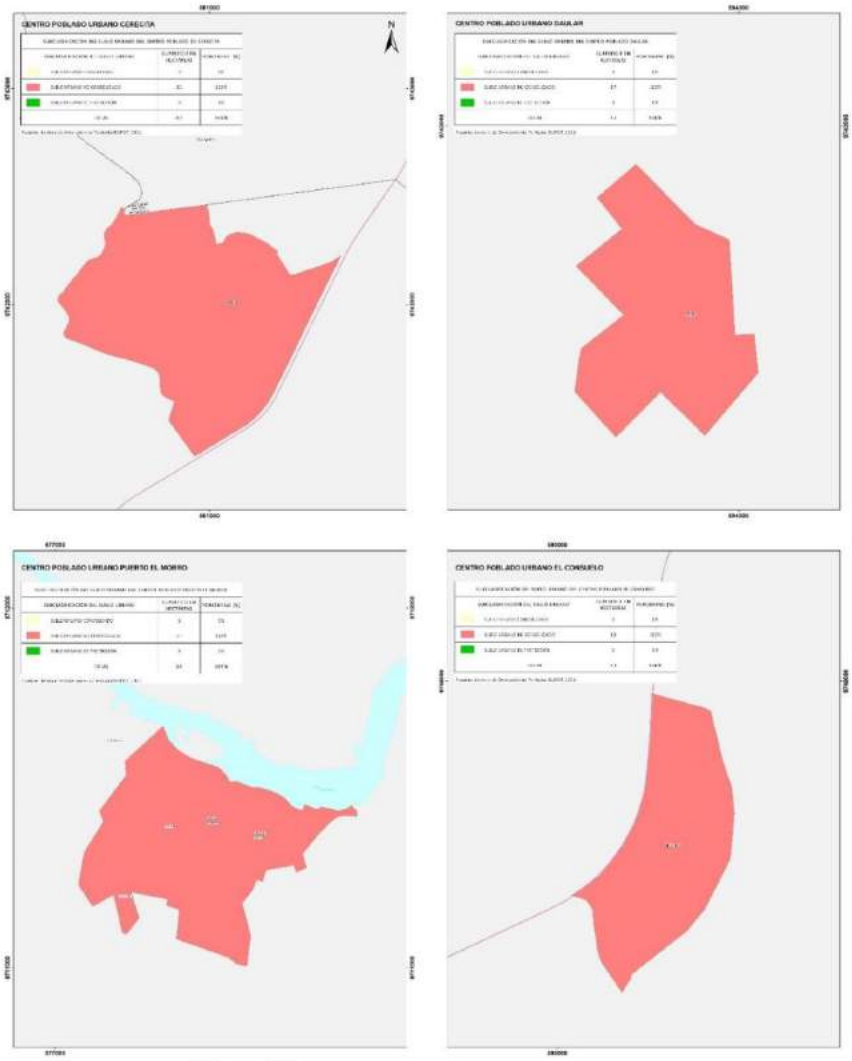
Tabla 69. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL TENGUEL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL TENGUEL			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	22	13%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	144	87%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		166	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

BORRADOR

Centros Poblados Urbanos



MAPA 8 Subclasificación del Suelo Urbano de los Centros Poblados de Cerecita, El Consuelo, Daular, Puerto el Morro.

Tabla 70. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO CERECITA

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO DE CERECITA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	0	0%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	82	100%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		82	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tabla 71. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO EL CONSUELO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO EL CONSUELO			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	0	0%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	13	100%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		**13**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tabla 72. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO DAULAR

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO DAULAR			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	0	0%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	17	100%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		**17**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tabla 73. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO PUERTO EL MORRO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO PUERTO EL MORRO			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	0	0%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	24	100%
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	0	0%
TOTAL		**24**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

El suelo rural es un componente fundamental de la estructura del territorio y en el cantón Guayaquil se clasifica como tal a 404.874 ha, las cuales constituyen el 90,9 % del suelo total del mismo, en las áreas urbanas vive la gran mayoría de la población del cantón, y es importante anotar que el valor que se otorgue al suelo rural desde el medio urbano es determinante para su destino.

El suelo rural cumple diversas funciones en relación con las necesidades de la población urbana, de proveedor de productos primarios: agrícolas, forestales, ganaderos, mineros, y de actividades análogas, de dotador de espacio para el crecimiento de las áreas urbanas y además de componente imprescindible del equilibrio ambiental del territorio, por lo tanto su subclasificación atiende a la capacidad de uso de la tierra (CUT), zonas de riesgo por amenazas naturales en el cantón, zonas de protección ecológica, zonas de extracción de áridos y pétreos, y los resultados de estudio de huella urbana, huella de carbono y riesgo climático, prevaleciendo siempre la prevención de riesgos de desastres.

El suelo rural del cantón Guayaquil se subclasifica de manera independiente de la división político-administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente, y atendiendo a las categorías dispuestas en el Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en:

Suelo rural de Producción o sistema agro productivo: tiene limitantes con respecto al uso de suelo, su aprovechamiento por lo general está muy relacionado con los grandes monocultivos, empresas comercializadoras y exportadoras de agro productos como el banano, cacao, coco y palma. Para ello se plantea articular con los diferentes niveles de gobiernos para trabajar con programas y proyectos que fomenten y desarrollen de mejor manera las actividades agrícolas. El suelo rural de producción abarca 244.256 ha, siendo un porcentaje del 60,33 % del área total del Cantón.

Suelo rural de aprovechamiento extractivo o sistema de aprovechamiento extractivo: está relacionado con la extracción de materiales minerales de áridos y pétreos que son materia prima de empresas hormigoneras, camineras y constructoras. equipamiento y servicios básicos, a través del modelo de intervención del PUGS Guayaquil, propone consolidar las parroquias rurales como centralidades, fortaleciendo la presencia de equipamientos y servicios adecuados para cada una. El planeamiento contempla la articulación con los otros núcleos de población. El suelo rural extractivo ocupa 477 ha, siendo menos del 1 % del área total del cantón.

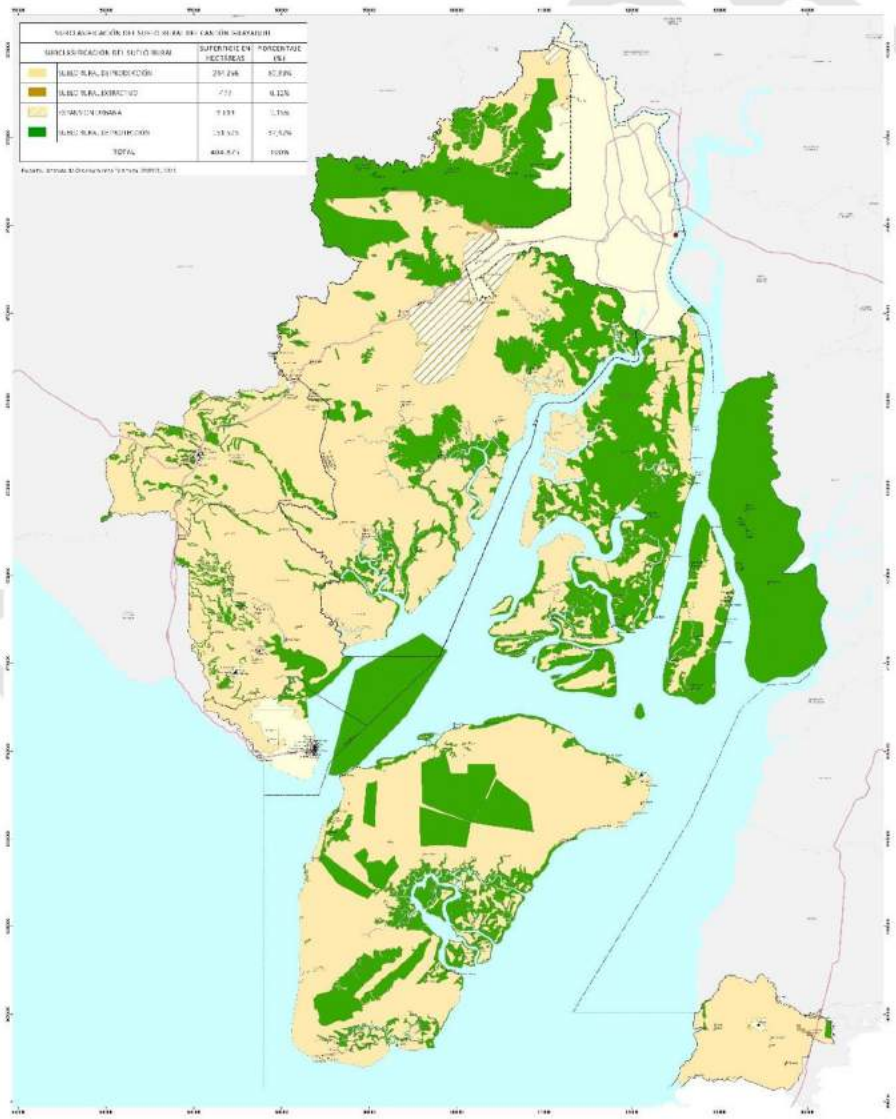
Suelo rural de Protección o sistema de protección y conservación: enfoca una fragilidad de ecosistemas amenazados por la frontera agrícola que crece desde los valles. La falta de control de planes de manejo en temas de conservación en temas de conservación y protección de los bosques protectores por la entidad ambiental nacional se evidencia en una disminución de la biomasa de especies endémicas en flora y fauna y en especial. El suelo rural de protección abarca 151.523 ha, siendo el 37,42 % del área total del cantón.

El suelo rural de expansión urbana: permitirá acoger el crecimiento poblacional y los nuevos usos que no tengan cabida al interior del límite urbano actual. El suelo de expansión urbana necesario para la cabecera cantonal y parroquial se describe en el apartado correspondiente del presente documento, que contiene la cuantificación de la superficie necesaria. El área de expansión urbana ocupa 8.619 has., siendo el 2,13 % del área total del cantón.

Tabla 74. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	244.256	60,33%
	SUELO RURAL EXTRACTIVO	477	0,12%
	EXPANSION URBANA	8.619	2,13%
	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	151.523	37,42%
TOTAL		404.875	100%

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021



MAPA 40 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Guayaquil.

DELIMITACIÓN DE PLAYAS DE MAR, RIBERAS Y LECHOS DE RÍOS, LAGOS Y LAGUNAS, AJUSTÁNDOSE DENTRO DE LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO PLANTEADA

Para la delimitación de playas y bahías en el área urbana que colindan con el rio Guayas, se ha establecido que se respetará la franja de 25 metros de ancho como área protección determinada en los instrumentos de ordenamiento de la ciudad hasta la presente fecha, exceptuándose aquellas zonas en las que se han aprobado planes especiales para su modificación.

Guayaquil presenta en las riberas de los esteros del área urbana asentamientos que se originaron informalmente con viviendas del tipo palafito y rellenando sus riberas de manera ilegal y que se fueron consolidando en el tiempo. Estas áreas ribereñas consolidadas han sido objeto de algunos proyectos de intervención, de estudios, de recuperación ambiental, de restablecer la calidad del agua, desmejoradas por las continuas invasiones de terrenos y rellenos sanitarios que tuvieron lugar desde el año 1930 hasta su consolidación a finales del siglo XX.

Desde el ámbito de la planificación territorial han sido objeto de diversos planes especiales que han modificado la calificación del suelo y reducido su franja de protección a 8.00 metros, lo que ha viabilizado que se ejecuten algunas obras que estabilizan sus riberas como parques lineales, y a su vez ha permitido que el GAD Municipal haya podido emprender procesos de Regularización Urbanística con fines de Titularización de predios, en conformidad con las leyes vigentes.

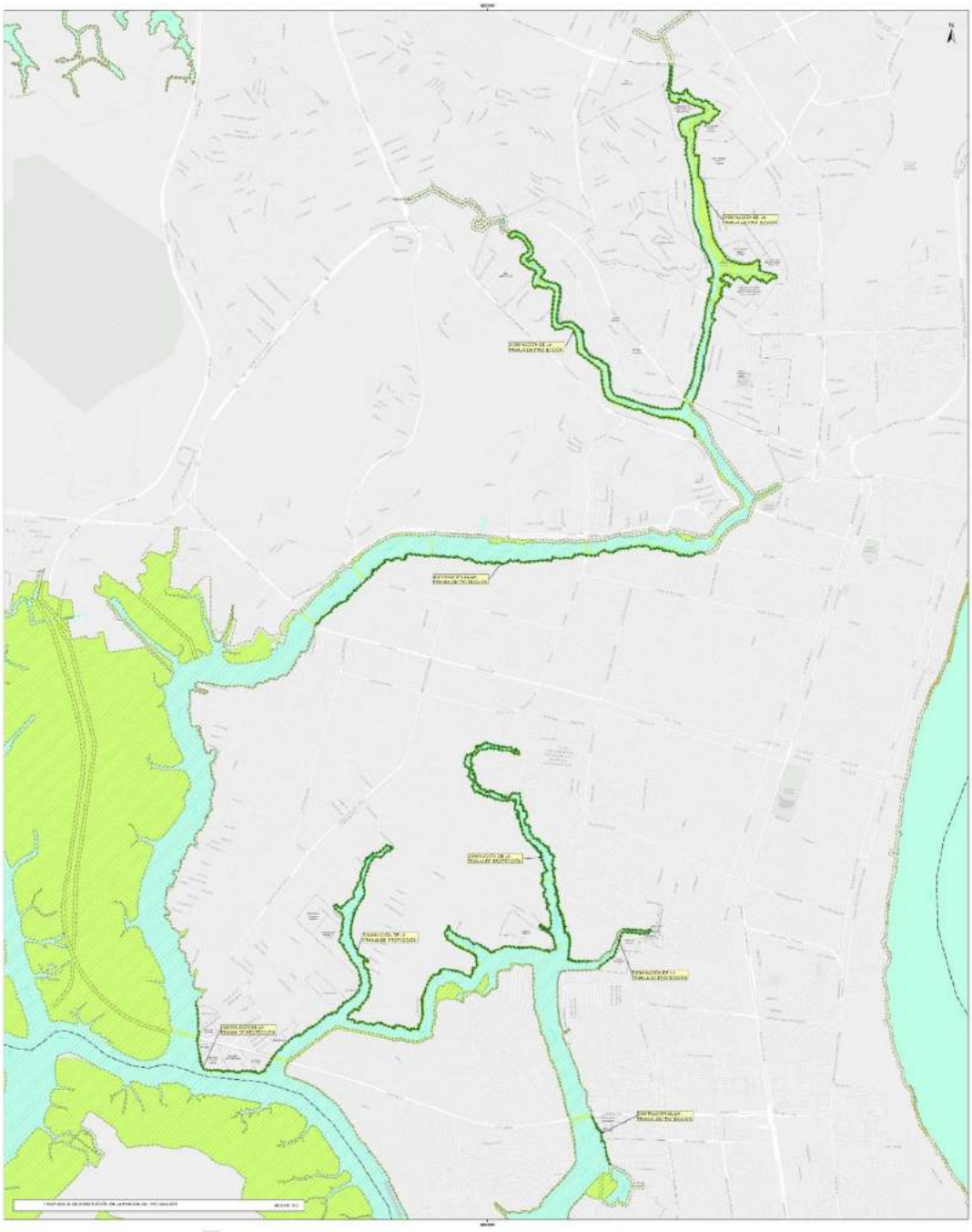
Para la franja de protección de las riberas de los esteros del cantón Guayaquil que colindan con las áreas urbanas no consolidadas o rurales se mantiene la franja de protección de 25 metros determinada en los instrumentos de ordenamiento de la ciudad hasta la presente fecha.

El art. 740 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente publicado en el registro oficial No.507 del 12 de junio del 2019 indica: ..." La franja costera de cada cantón con frente costero será delimitada en los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, considerando criterios físicos, ecológicos, sociales y económicos que serán emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional mediante normativa específica. En todos los casos, la franja adyacente no podrá ser inferior a un (1) kilómetro de ancho a partir de la línea de la más alta marea, incluyendo una zona de protección de cien (100) metros posteriores al sistema dunar y las áreas de servidumbre determinadas en este Reglamento. La franja adyacente a la playa de mar de titularidad del Estado será determinada en base del catastro municipal actualizado con fecha máxima de un año previo a la entrada en vigencia del presente Reglamento y constará de forma obligatoria en los Planes de Manejo Costero Integrado de cada cantón".

La Playa de Mar en la Parroquia Posorja respetará una franja costera medida desde la más alta marea hacia el interior costero de 200 metros de ancho. Los usos de suelo permitidos en el interior de esa franja deberán ser definidos mediante un plan de manejo integrado de áreas marino-costeras, el cual deberá ser elaborado por el GAD MUNICIPAL. Transitoriamente solo podrán construirse equipamientos urbanos.

BORRADOR

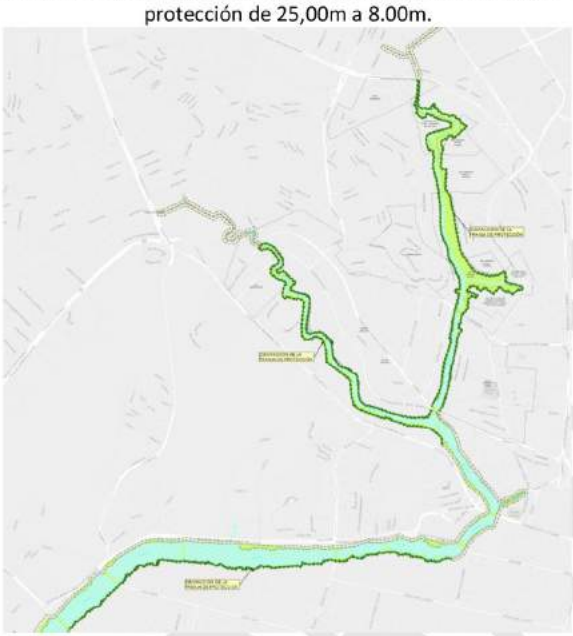
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL 2020-2032



DELIMITACIÓN DE PLAYAS DE ESTEROS DE GUAYAQUIL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

RIBERAS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DONDE SE DISMINUYE LA FRANJA DE PROTECCION A 8 METROS DE ANCHO.

Conforme a lo indicado por la Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación, las áreas de protección del recurso agua quedan de la siguiente manera:

UBICACIÓN	COOPERATIVAS INMERSAS
En Kennedy, Urdenor, Urdesa y Miraflores reducir la franja de protección de 25,00m a 8.00m. 	CDLA. Kennedy Vieja URB. Kennedy Norte URB. de la Coop. de Vivienda "Consejo Provincial Del Guayas" - CDLA. Las Garzas, URB. Kennedy Norte - I Etapa URB. Kennedy Norte - VI Etapa URB. Kennedy Norte - VII Etapa URB. Kennedy Norte - VIII Etapa URB. Kennedy Norte - IX Etapa URB. Kennedy Norte - X Etapa URB. Urdenor II URB. Urdenor - III Etapa URB. Urdesa Norte URB. Urdesa Central URB. Miraflores
En el Guasmo y sus cooperativas reducir la franja de protección de 25,00m a 8.00m. 	COOP. Isidro Ayora COOP. 30 de Abril PRE-COOP. Mariscal Sucre PRE-COOP. Independencia PRE-COOP. 22 Julio COOP. Héroes de 41 COOP. 2 de Agosto COOP. Plan Piloto 2 PRE-COOP. San Francisco de Asís Pre-Coop. 11 de Enero Lámina 2 COOP. Sector Cisne II PRE-COOP. 18 de Agosto PRE-COOP. Assad Bucaram COOP. Eloy Alfaro COOP. Claveles I - II COOP. Santiago Guayaquil I COOP. Independiente COOP. Fragata

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana del cantón.

Para identificar el suelo calificado como expansión urbana, se elaboró un diagnóstico del suelo de Guayaquil a nivel cantonal, tomando como base la clasificación del suelo. La identificación y cuantificación del suelo rural de expansión urbana, formó parte del análisis de la subclasificación del suelo rural el cual se divide de la siguiente manera: Suelo Rural de Producción, Suelo Rural para aprovechamiento Extractivo, Suelo Rural de Protección, Suelo Rural de Expansión Urbana.

Para clasificar e identificar los diferentes tipos de suelos, se tomó en cuenta tanto el diagnóstico del PDOT como el del PUGS contenido en este mismo documento, y utilizando los sistemas de información geográfica, se evaluó el suelo por jerarquía, priorizando el suelo de protección, tomando como referencia las capas de los suelos protegidos por el Ministerio del Ambiente Ecuatoriano (MAE), posteriormente se identificó el suelo productivo, utilizando como referencia la Capacidad del Uso de la Tierra (CUT), se identificó el suelo rural extractivo, el cual fue proporcionado por la Unidad de Gestión Minera Municipal quienes coordinan con la instancia estatal referida al tema. Obteniendo como resultado áreas no intersecadas por las capas mencionadas, siendo este nuestro potencial suelo rural de expansión urbana. Luego de esto, pasó a un proceso de análisis de cuantificación del mismo conforme a LOOTUGS, su reglamento y norma técnica de formulación de los PUGS, tomando en consideración entre otros criterios, la proyección demográfica, tendencia y ritmo de urbanización de los últimos 20 años y necesidad morfológica de obtener parcelaciones y tramas viales más eficientes conforme se expanda la mancha urbana.

El suelo identificado como expansión urbana fue contrastado con varios mapas del Centro de Levantamientos Integrados de Recursos Naturales por Sensores Remotos (CLIRSEN) mapas como: Mapa de Pendientes, Mapa de Deslizamientos, Mapa de Erosión Hídrica y Mapa de Susceptibilidad a Inundaciones, para corroborar que sea un suelo apto para urbanizar.

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE CABECERA CANTONAL

La expansión urbana de Guayaquil históricamente ha contemplado como área de expansión urbana la comprendida entre el límite urbano de la cabecera cantonal establecido en la Ordenanza Reformatoria de Delimitación Urbana de la Ciudad de Santiago de Guayaquil, aprobada en el año 1991 y el límite político administrativo de las cabeceras parroquiales de Juan Gomez Rendón, El Morro y Puna, su polígono fue ratificado en plano aprobado contenido en la Gaceta 95 del año 2019. El área de expansión urbana que establece dicho polígono es de 153.403,02 Ha., 4.77 veces el suelo urbano, lo cual se muestra con una significante desproporción. Sin embargo, en concordancia con la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica se ha reclasificado y reorganizado el suelo rural del cantón de manera que este pueda distinguir su área rural de expansión urbana de las otras clasificaciones como suelo rural protegido, productivo y extractivo.

BORRADOR

Análisis del desarrollo urbanístico de la ciudad, en el proceso de los últimos veinte años.

Para hacer este análisis de identificaron tres sectores principales que han sufrido procesos de urbanización importantes y masivos en los últimos 20 años, estos son:

1. Sector noroeste, Mi Lote entre otras.
2. Sector de la Av. Santa Narcisa de Jesús
3. Sector Vía a la Costa.

Sector noroeste, Mi Lote entre otras.- En el sector noroeste el programa habitacional Mi Lote, planificado y gestionado principalmente por la municipalidad, en estas zonas se pueden encontrar varias áreas con potencial desarrollo urbanístico, la cual desde el año 2000 al 2010 el ritmo de crecimiento urbanístico fue de 2,3 hectáreas por año, y desde el año 2010 al 2020 el ritmo de crecimiento aumento a 21,1 hectáreas por año, evidenciándose un incremento urbanístico de 9.17 veces más alto, en los últimos diez años.

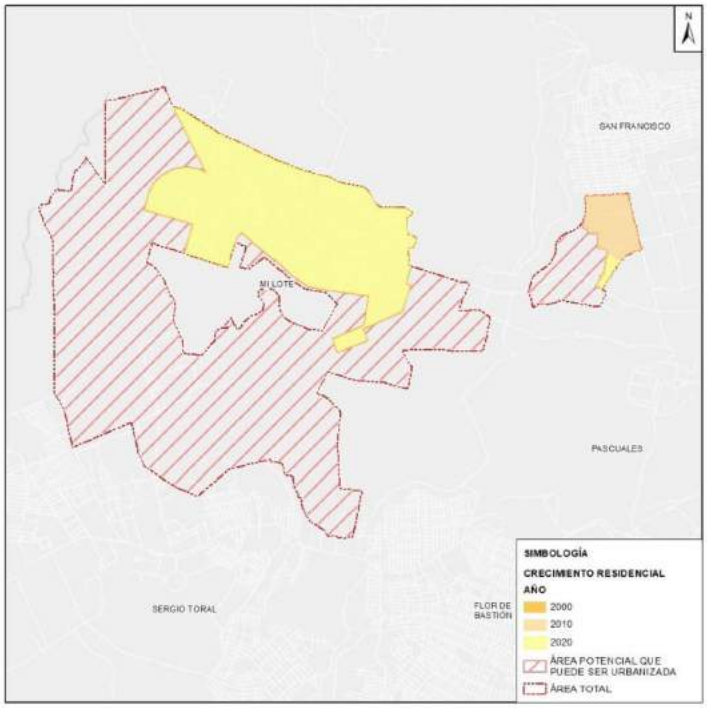


Tabla 75. CENTRO HISTÓRICO URBANÍSTICO EN EL NOROESTE (MI LOTE)

CRECIMIENTO HISTORICO URBANISTICO EN EL NOROESTE (MI LOTE)			
AÑO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	2000	0	0%
	2010	23	2%
	2020	257	27%
	ÁREA POTENCIAL QUE PUEDE SER URBANIZADA	686	73%
	ÁREA TOTAL	**943**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Sector de la Av. Santa Narcisa de Jesús. - El sector norte colindante a la Av. Santa Narcisa de Jesús se han venido desarrollando varios programas habitacionales planificados de entidades privadas, así como por la municipalidad. Desde el año 2000 al 2010 el ritmo de crecimiento urbanístico fue de 7,6 hectáreas por año, y desde el año 2010 al 2020 el ritmo de crecimiento aumento a 23,8 hectáreas por año, estableciéndose un incremento de suelo urbanizado de 3.14 veces más, en los últimos diez años.

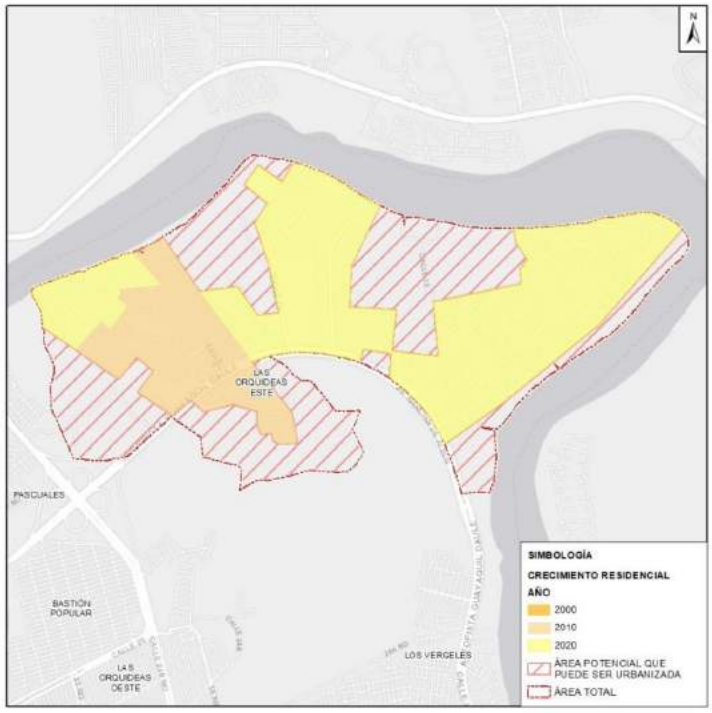


Tabla 76. CRECIMIENTO HISTÓRICO URBANÍSTICOS EN EL NORTE, COLINDANTE AV. SANTA NARCISA DE JESUS

CRECIMIENTO HISTORICO URBANISTICO EN EL NORTE, COLINDANTE A LA AV. SANTA NARCISA DE JESUS			
AÑO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	2000	0	0%
	2010	76	14%
	2020	314	59%
	ÁREA POTENCIAL QUE PUEDE SER URBANIZADA	222	41%
	ÁREA TOTAL	**536**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Sector Vía a la Costa. - En el sector de Vía a la Costa se han venido ejecutando varios proyectos urbanísticos, ya que cuenta con zonas que tienen capacidad para ser desarrolladas, las cuales desde el año 2000 hasta el 2010, su ritmo de crecimiento urbanístico fue de 61,5 hectáreas por año, mientras que desde el año 2010 al 2020 el ritmo de crecimiento disminuyo a 15,8 hectáreas por año, reduciendo su velocidad de crecimiento 3.89 veces al año en los últimos diez años. A su vez este sector se ha caracterizado por acoger desarrollos urbanísticos poco integrados a una red o trama vial funcional, tratándose principalmente de desarrollos que en su totalidad dependen exclusivamente de la vía a la costa como única vía de acceso, urbanizaciones cerradas sin ninguna continuidad o conexión vial entre las mismas. Esto se da sustancialmente por la morfología ineficiente de los terrenos y las barreras naturales que producen un angostamiento de las zonas urbanas.

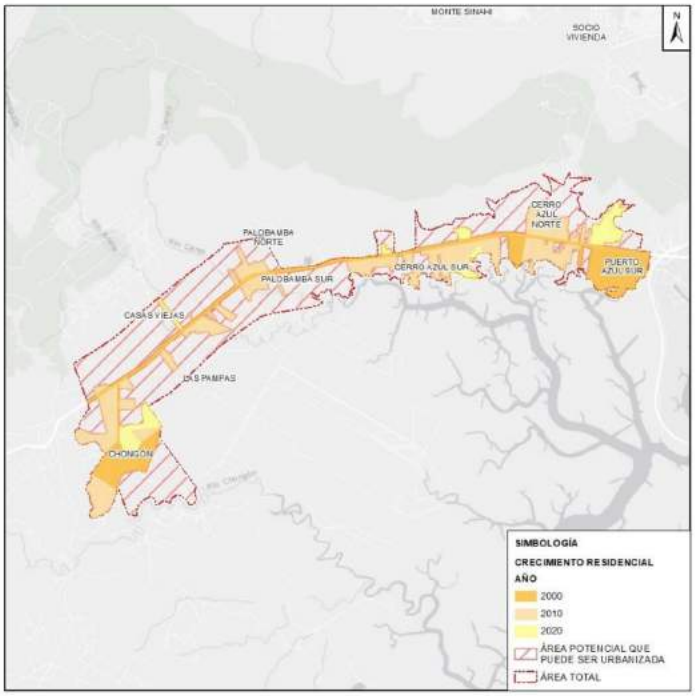
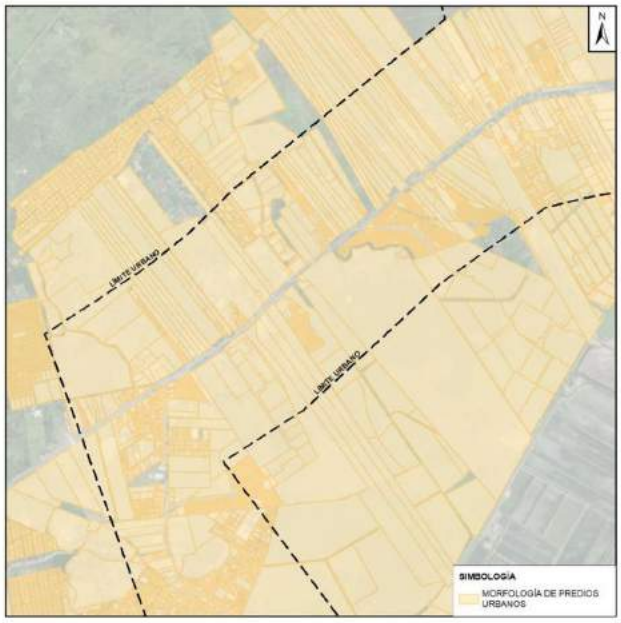


Tabla 77. CRECIMIENTO HISTÓRICO URBANÍSTICO VÍA A LA COSTA

CRECIMIENTO HISTORICO URBANISTICO VÍA A LA COSTA			
AÑO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	2000	452	15%
	2010	1.067	35%
	2020	1.225	41%
	ÁREA POTENCIAL QUE PUEDE SER URBANIZADA	1.784	59%
	ÁREA TOTAL	**3.009**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Análisis del trama urbana y morfología predial en sector vía a la costa.



La configuración de la estructura urbana predial, en las áreas vacías dentro del perímetro urbano en su mayor porcentaje es irregular, al tener una morfología y dimensión muy diversa, principalmente podemos percibir esto en vía a la costa, ya que existe un alto porcentaje de predios alargados (tipo salchicha) ineficientes, para lo cual es necesario un replanteamiento de la estructura vial, y de la morfología del parcelamiento para obtener una distribución predial y una trama más eficiente. Es oportuno que la expansión urbana permita el desarrollo de una nueva y más eficiente trama, que coadyuve a la consolidación de áreas urbanas, con buenas condiciones de habitabilidad.

Proyección de sistemas públicos de soporte en vía a la costa.

Uno de los principales proyectos que se ubica en el suelo rural de expansión urbana propuesta, es el futuro aeropuerto de Guayaquil, por lo que este nuevo equipamiento potenciará el desarrollo de la ciudad hacia este sector; dentro del mismo se han iniciado los procesos respectivos para la implementación de una planta de tratamiento de agua potable ubicada en las cercanías al embalse de Chongón , que el GAD Municipal de Guayaquil tiene planeada contratar por etapas, y que a lo largo de su vida útil, abastecerá a 1 millón de habitantes, teniendo una conexión directa con el nuevo aeropuerto, y una cobertura territorial que va desde el Colegio Logos, el km. 14 vía a la costa hasta la parroquia rural Posorja; además de las mejoras en la conectividad que se tiene prevista con la nueva vía de conexión entre el nuevo aeropuerto y la ciudad.

Impacto de los futuros desarrollos a áreas sensibles.

En el oeste de la ciudad de Guayaquil puntualmente en la vía a la costa, se puede identificar la existencia de un conflicto de actividades, presentándose una incompatibilidad de las mismas, entre los desarrollos urbanísticos con la existencia de zonas extractivas (canteras), por lo tanto, es necesario que en la expansión urbana se pueda acoger esta demanda de urbanizaciones, en zonas donde no existan estas mixturas de actividades tan próximas entre sí, y precautelándolas mediante un distanciamiento prudente a las áreas protegidas.

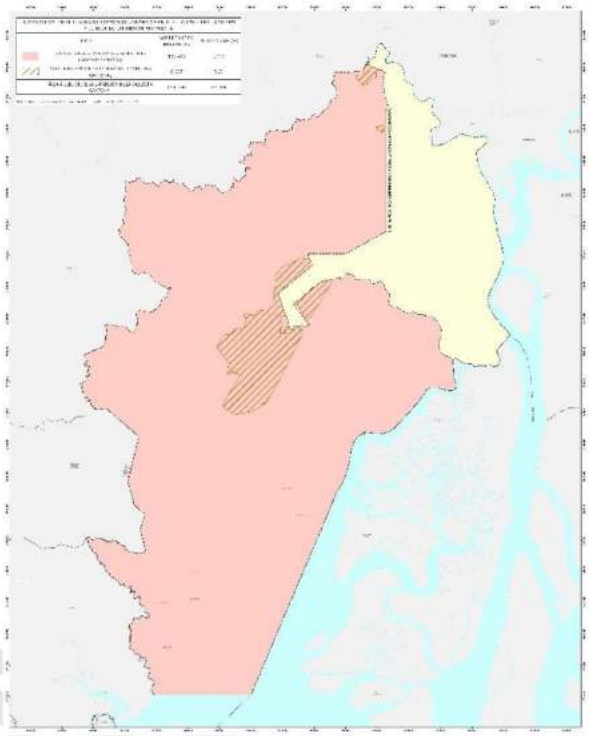
Presencia de suelo industrial y competitividad de la ciudad respecto a otros cantones.

En Guayaquil se han venido desarrollando importantes zonas industriales desde la intersección de la vía a Daule y la Av. Perimetral hacia al norte; sin embargo, la existencia de mixtura de usos industriales y residenciales provoca incompatibilidad de usos en estos sectores y problemas para su posible consolidación urbana; a pesar de este inconveniente, representa una oportunidad para la ciudad, ya que es necesario fortalecer estos sectores industriales, con el fin de ser más competitivo en cuanto a su suelo industrial, siendo evidente el crecimiento de estos usos en otros cantones que en Guayaquil se han visto limitados. En los últimos años se han establecido importantes incentivos tributarios a las zonas industriales y al plantear una expansión urbana hacia

el extremo norte, colindante con suelo industrial se busca desarrollar a través del respectivo plan parcial, nuevas zonas industriales equipadas y planificadas a mediano y largo plazo.

Proyección demográfica al 2032 y estructura predial eficiente

En la ciudad de Guayaquil, tomando como referencia la metodología del INEC, se estima que para el 2032 existirá una población en la cabecera cantonal de 3.181.072 habitantes, por lo que es importante contar con suelos disponibles para dar soporte a esta población. Dentro del perímetro urbano de la ciudad aún cuenta con espacios en desarrollo, sin embargo no todos estos espacios cuentan con las características adecuadas para ser urbanizados, al presentarse algunas zonas con tipologías industriales, con mixtura de usos incompatibles, y otras con problemas morfológicos en sus predios, por lo que el área de expansión urbana deberá asegurar un desarrollo sostenible, afianzar zonas futuras a desarrollar, entre ellas vía a la costa que se debe consolidar de una manera eficiente y con características adecuadas de habitabilidad, con equipamientos, accesibilidad, transporte entre otros.



MAPA 41 Comparativa entre el área de expansión urbana vigente de la cabecera cantonal y el área de expansión propuesta.

Por lo tanto, es necesario delimitar la expansión urbana, y desarrollar planes parciales, que permitan aplicar los estándares definidos en el presente plan de uso y gestión del suelo, y así evitar que este sector se siga consolidando de manera inadecuada, ocasionando problemas irreversibles de planificación.

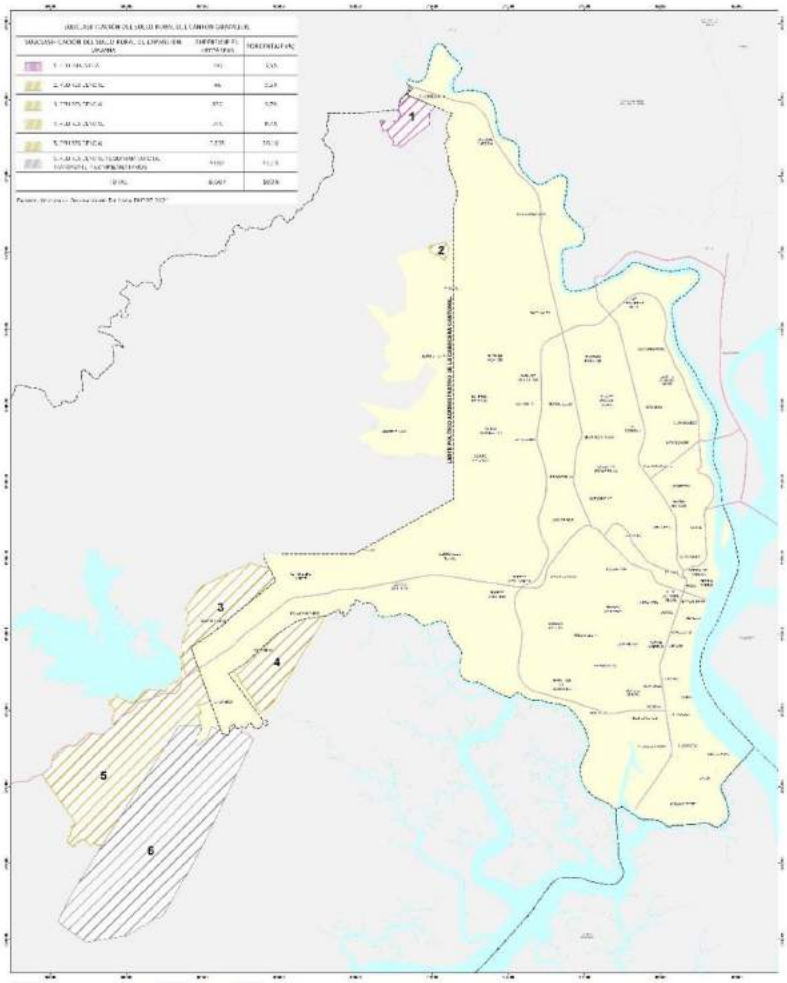
Tabla 78. COMPARATIVA DE SUELO VACÍO Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

COMPARATIVA ENTRE EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA VIGENTE DE LA CABECERA CANTONAL Y EL ÁREA DE EXPANSIÓN PROPUESTA			
TIPO		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA VIGENTE DE LA CABECERA CANTONAL	153.403	100%
	ÁREA DE EXPANSIÓN PROPUESTA DE LA CABECERA CANTONAL	8.607	5,6%
	ÁREA A REDUCIR DE LA EXPANSIÓN DE LA CABECERA CANTONAL	**144.796**	**94,4%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Delimitación del suelo de expansión urbana de la cabecera cantonal

Por lo tanto y en referencia al análisis realizado, se definen como polígonos de expansión urbana para la cabecera cantonal de Guayaquil a los siguiente:



MAPA 42 Suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal de Guayaquil.

Tabla 79. SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE GUAYAQUIL

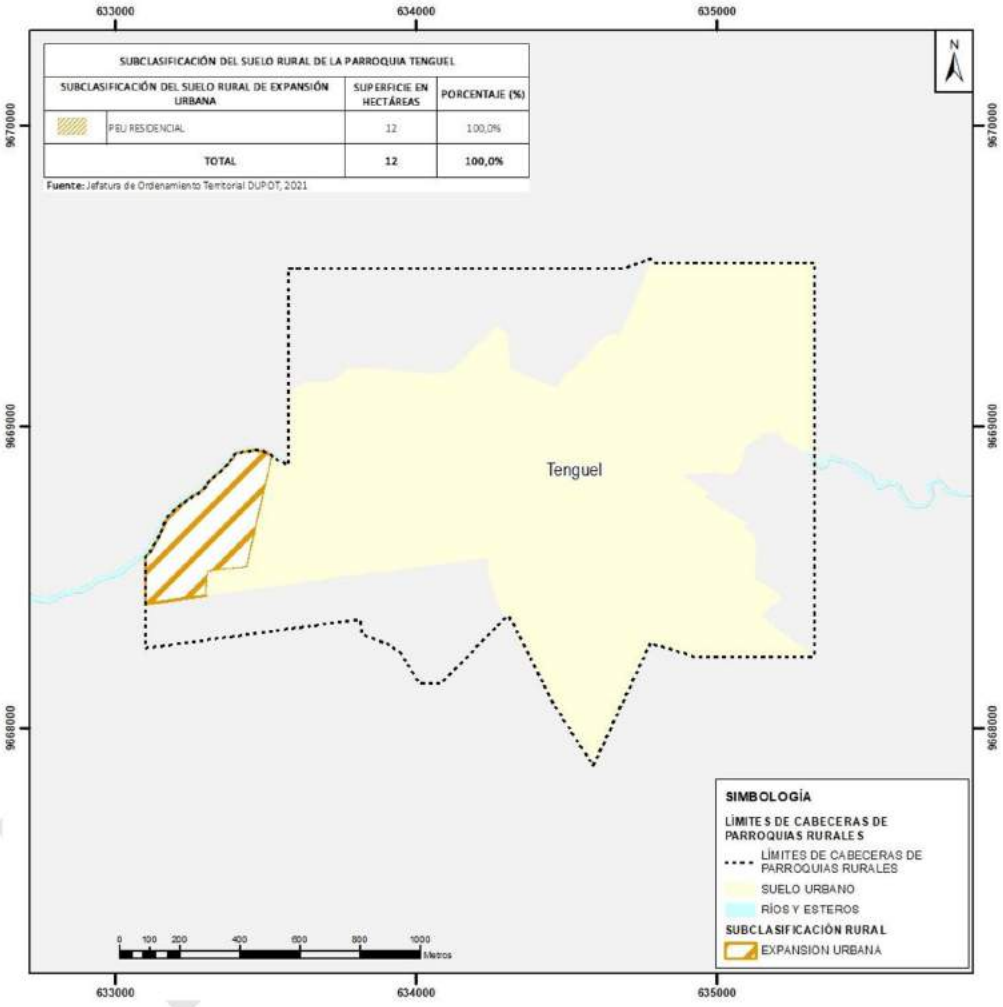
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	1. PEU INDUSTRIAL	303	3,5%
	2. PEU RESIDENCIAL	46	0,5%
	3. PEU RESIDENCIAL	832	9,7%
	4. PEU RESIDENCIAL	746	8,7%
	5. PEU RESIDENCIAL	2.593	30,1%
	6. PEU RESIDENCIAL Y EQUIMAMIENTO DE TRANSPORTE Y COMPLEMENTARIOS	4.087	47,5%
TOTAL		**8.607**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE CABECERAS PARROQUIALES

Conforme a lo analizado del suelo urbano de las cabeceras parroquiales y a sus proyecciones de crecimiento demográfico se llegó a la conclusión de que Posorja, Juan Gomez Rendón, El Morro, y Puná no requerirán de polígonos de expansión urbana, salvo casos excepcionales que contemple la ley y que sean desarrollados con sus respectivos planes parciales específicos.

En Tenguel se plantea un polígono de Expansión Urbana dentro de su Limite Administrativo de la cabecera parroquial.



MAPA 43 Suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal de Guayaquil.

Tabla 80. SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA PARROQUIA TENGUEL

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	PEU RESIDENCIAL	12	100%
TOTAL		**12**	**100%**

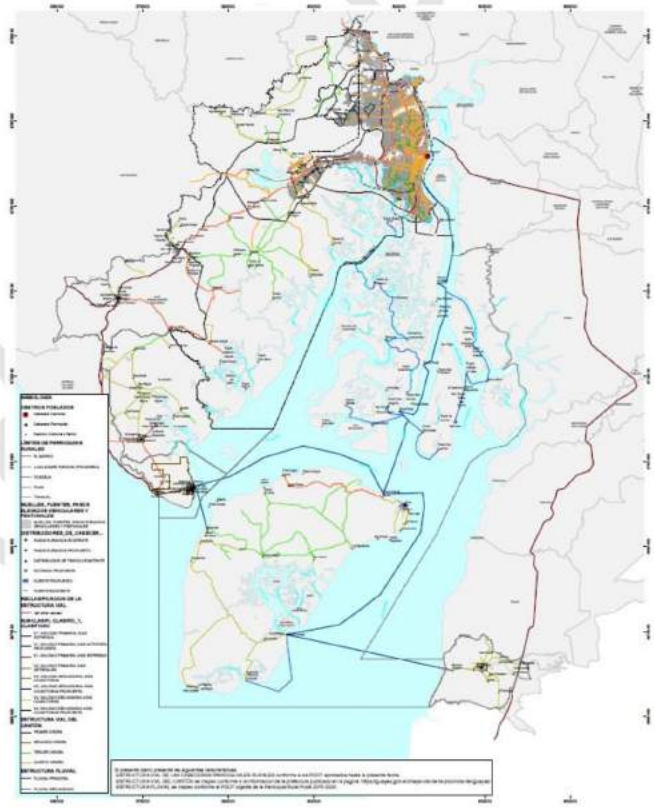
Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

SECCIÓN 4. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

El sistema de conectividad vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbana – rural del cantón articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Las vías permiten articular los servicios y equipamientos y dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal. Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para garantizar el uso intenso y continúo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad.

La competitividad de la ciudad debe ser entendida como la promoción de un entorno social, tecnológico, ambiental e institucional propicio para el mejor desempeño de las actividades económicas, y la capacidad de captar y retener inversión en un ambiente de fortalecimiento del valor territorial, de la institucionalidad, la gobernabilidad y el desarrollo del capital humano. La competitividad de la ciudad es tributaria de su riqueza físico-espacial y de la calidad de vida ofrecida.



MAPA 44 Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil

El Cantón de Guayaquil cuenta con un sistema vial estructurado que presenta en términos generales, buenas posibilidades para aportar al mejoramiento de la movilidad urbana.

Dado que la conectividad y movilidad es de carácter estratégico para el funcionamiento de la ciudad de Guayaquil, la movilidad terrestre de los peatones y vehículos constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias de la República del Ecuador, por lo cual la Municipalidad de Guayaquil, el sistema vial del cantón de Guayaquil se clasifica de la siguiente manera:

Tabla 81. CUADRO DE JERARQUIZACIÓN DE VÍAS

JERARQUÍA VIAL										
CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN VIAL		FUNCIÓN	INTERVALOS (m)	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	PENDIENTE	VELOCIDAD MÁXIMA PERMITIDA	DISTANCIAS ENTRE INTERSECCIONES
CIUDAD	VIALIDAD PRIMARIA	V1	VIAS EXPRESAS	Son la primera gran distribución dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, prioridad para vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	1000 a 3000m	30-70m	Multimodal, prioridad para el transporte público de 4 ó más carriles por sentido de 3,50 m c/u. Puede incluir hasta 2 carriles de servicio de 3.00 m cada uno con velocidades de 50 km/h, uso permitido de carril de ciclovía, con aceras amplias de 4 m, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	1,5-2% Trans. Max. 3% Long.	70-90 km/h	1.000
DISTRITOS		V2	VIAS ARTERIALES	Son aquéllas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, prioridad para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hacia las expresas.	500 a 1000m	20-30m	Multimodal, 4 carriles, 3.50 m para transporte público, 3.00 m para transporte privado con aceras de min 2.50 m y uso permitido de ciclovía, con arbolado en acera.	2% Trans. Max. 4% Long.	50-70 km/h	300-500m
SECTOR	VIALIDAD SECUNDARIA	V3	VÍAS COLECTORAS	Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales.	400-500m	15-30m	Multimodal 2 ó más carriles, 3.50 para transporte público, de 2.80 a 3.00 m para transporte privado, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía, arbolado en aceras.	2-3% Trans. Max. 6% Long.	30-50 km/h	100m
BARRIO	VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO)	V4	VIAS LOCALES	Son destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.	80-400m	12 a 15m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.30 m para transporte público, 3.00 para transporte privado permiten estacionamiento lateral. Aceras min. 2.00m y cruces peatonales a nivel de acera.	2-3% Trans. Max. 14% Long. En terreno montañoso	10-30 km/h	mín. 50 a peatonales y por costo de infra estructura
		V5	VIA DE BARRIO	Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales. Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados,	80-100m	10 a 12m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados. Aceras min. 2.00m y cruces peatonales a nivel de acera.	2-3% Trans. Max. 14% Long. En terreno montañoso	10-20 km/h	mín. 50 a peatonales y por costo de infra estructura

BORRADOR

JERARQUÍA VIAL									
CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN VIAL		FUNCIÓN	INTERVALOS (m)	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	PENDIENTE	VELOCIDAD MÁXIMA PERMITIDA	DISTANCIAS ENTRE INTERSECCIONES
		V6	VIA COMPARTIDA	Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados baja velocidad prioridad para el peatón.	80-100m	8 a 10m	Plataforma única, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento; un carril 2,80 m para transporte privado.	2-3% Trans. Max. 14% Long. En terreno montañoso	10-20 km/h	mín. 50 a peatonales
		V7	VIA PEATONAL	Son aquellas calles que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se diseñaran en plataforma única y se controlara el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales como emergencia o transporte de bienes.	50-80m	Mínimo 6	Sección variable de acuerdo con función en la ciudad. Plataforma única.	2-3% Trans. Max. 14% Long. En terreno montañoso	-	-

Red primaria

Tiene la función de dar conectividad entre los distritos planteados para la ciudad; comprenden la siguiente clasificación:

(ver MAPA 45 Reclasificación de las Vías Primarias de la Estructura Vial de Guayaquil).

(ver MAPA 46 Estructura Vial Primaria de las Cabeceras Parroquiales Rurales).

Red secundaria

Es la conectividad de la ciudad, los distritos y los sectores conformado de la vía colectora:

(ver MAPA 47 Reclasificación de las Vías Secundarias de la Estructura Vial de Guayaquil).

(ver MAPA 48 Estructura Vial Secundaria de las Cabeceras Parroquiales Rurales).

ANALISIS DE LA RED VIAL ACTUAL

Las redes viales se consideran como elementos fundamentales en políticas de desarrollo y evolución de un territorio y constituyen sistemas estratégicos que permiten articular el espacio urbano y regional.

Dentro de este análisis de organización del territorio, es fundamental el estudio de las redes viales por medio de indicadores que aportan información para identificar los niveles de accesibilidad y movilidad.

BORRADOR

Indicador de Densidad Vial actual

Este indicador hace referencia a la longitud de la red vial por unidad de superficie y tiene relación con los niveles de calidad de vida de la población dado que la red vial constituye un medio económico de comunicación y de circulación de mercancías, personas y servicios. Un resultado moderado indica que la proporción del área urbana municipal que está dedicado a vías es eficiente. Este indicador se asocia con la conectividad urbana.

Unidad de medida del indicador:
El indicador está expresado en kilómetros por kilómetro cuadrado (km/km2).

Fórmula del indicador:
Siendo

DV_{jt} *la densidad vial de la unidad espacial de referencia* (UER_j) *en el tiempo* t
LV_{jt} *la longitud de la red vial* $(kilometros)$*de la* UER_j *en el tiempo* t
$AUER_{jt}$ *la superficie total* $(kilometros\ cuadrados)$ *de la* UER_j *en el tiempo* t

La longitud de la red vial urbana de Guayaquil actualmente corresponde a 4311,86 km de acuerdo a registros oficiales de la nomenclatura de calles aprobadas. El área urbana de la ciudad de Guayaquil es 34.826 Ha.

FORMULA

$$DV = \frac{4311{,}86\ km}{348{,}26\ km^2} = 12{,}38$$

Por tanto, la densidad vial calculada equivale a 12,38 km/km2.

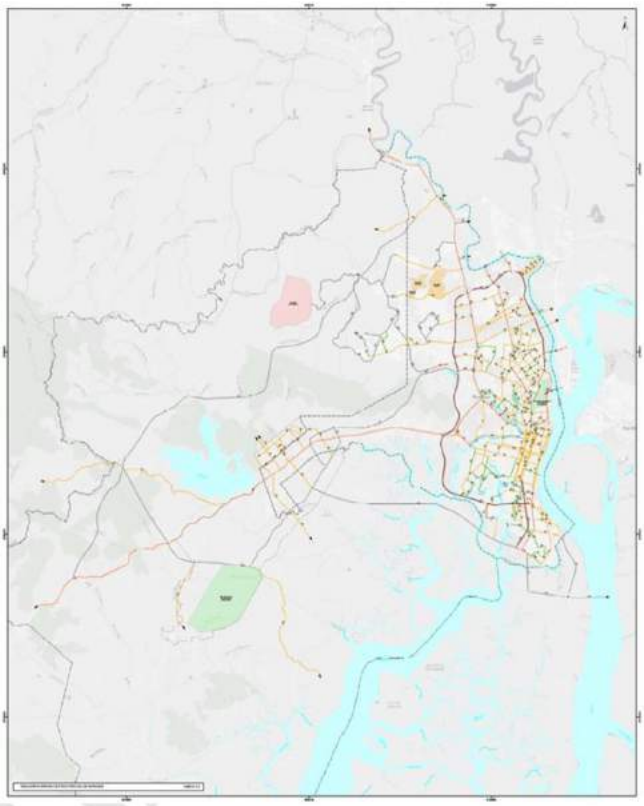
Un valor positivo de este indicador se encuentra entre 10 y 20km/km2 siendo 20 el nivel óptimo, con lo cual actualmente la densidad vial existente se encuentra dentro del rango aceptable y se espera alcanzar un valor más cercano al óptimo al culminar el año 2032 con el incremento de la red vial urbana planificado.

BORRADOR

DENSIDAD VIAL PROYECTADA

Para el año 2032 se proyecta incrementar aproximadamente 5407,14 km de vías, considerando el área de suelo rural de expansión urbana (urbanizable), con la cual se planifica llega a tener 9719,00 km en el cantón Guayaquil.

Esta planificación se calcula con la proyección de vías a construirse en los diferentes proyectos habitacionales en la actual área de suelo rural de expansión urbana y conforme a los porcentajes de área útil destinado para vías determinado en el artículo 424 de El Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), el cual establece lo siguiente:



MAPA 49 Reclasificación de la Estructura Vial de Guayaquil.

"Porcentaje de área verde, comunal y vías. - En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad..."

Por otra parte, la nueva área urbana proyectada al año 2032 corresponde a 43.433 Ha, incluyendo 8.607 Ha de suelo rural de expansión urbana.

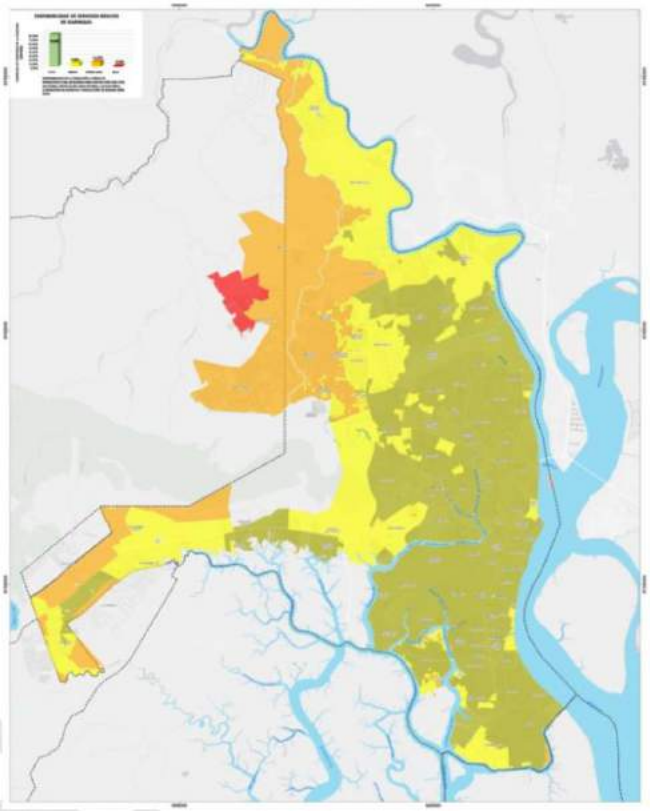
$$DV = \frac{9719\ km}{434{,}33\ km^2} = 22{,}37\ {}^{km}/_{km^2}$$

Por tanto, la densidad vial calculado al año 2032 incrementa a 22,37 km/km2, con lo cual se garantiza que la estructura vial del cantón Guayaquil tiene potencial para favorecer la conectividad y movilidad urbana.

SISTEMA DE LAS REDES E INSTALACIONES DE COMUNICACIÓN, ENERGÍA, AGUA, ALCANTARILLADO Y MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS

Infraestructura de servicios básicos para el cantón Guayaquil

Para establecer las instalaciones de servicios básicos en la ciudad de Guayaquil se consideró la información recabada en las siguientes fuentes:



MAPA 50 Disponibilidad del Conjunto de Servicios Básicos para la Ciudad de Guayaquil.

- La información proporcionada por EMPAG, EP, sobre las coberturas de agua potable, agua servida y aguas lluvias, la competencia es del GAD Municipal de Guayaquil desde 2007, mediante ordenanza pública se creó esta empresa con el objetivo de asumir el rol de control y regulación, en función del contrato de concesión suscrito con la empresa Interagua.
  Las servidumbres de los acueductos, tuberías madres de aguas servidas y aguas lluvias son establecidas por la Concesionaria Interagua y se encuentran normadas mediante la Reforma a Ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial, publicada mediante el Registro Oficial Segundo Suplemento 394 del 26 de diciembre de 2018 que reforma a la Ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial para canales abiertos para aguas lluvias.

- Energía eléctrica: centrales eléctricas, subestaciones eléctricas, líneas de transmisión eléctrica. Las empresas estatales tienen un monopolio de la generación, trasmisión y distribución de la electricidad y la información con la que se cuenta es referencial en cuanto a los trazados de las

líneas de transmisión razón por la cual, las afectaciones sobre el territorio deben devenir de una consulta a la empresa proveedora del servicio.

- Telecomunicaciones: antenas, nodos, repetidoras y centrales telefónicas. La información recaba es sobre las redes de Internet Municipales.

- Gestión de residuos sólidos: el servicio de recolección, transporte y disposición final de la basura doméstica es competencia municipal, la información proporcionada por la Dirección de Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales es de que hay cobertura total del servicio y se cuenta con la operación del relleno sanitario "Las Iguanas".

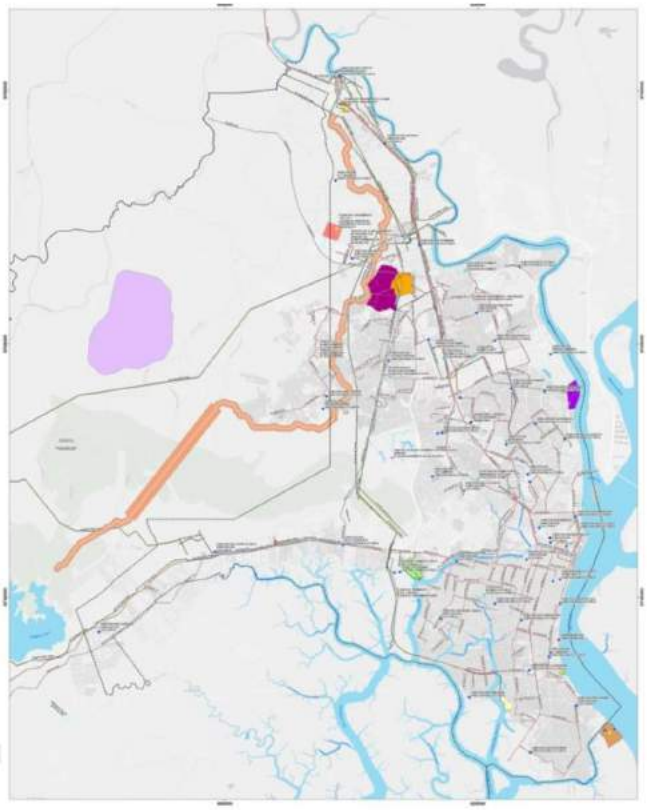
Las zonas urbanas con alta cobertura de servicios básicos se ubican en el sur, centro, norte de la ciudad.

De media cobertura son amplios sectores aledaños de la Vía a la Costa, El Fortín, Paraíso de la Flor, Pascuales, Las Orquídeas, sectores de la Vía a Daule y de Puente Lucía.

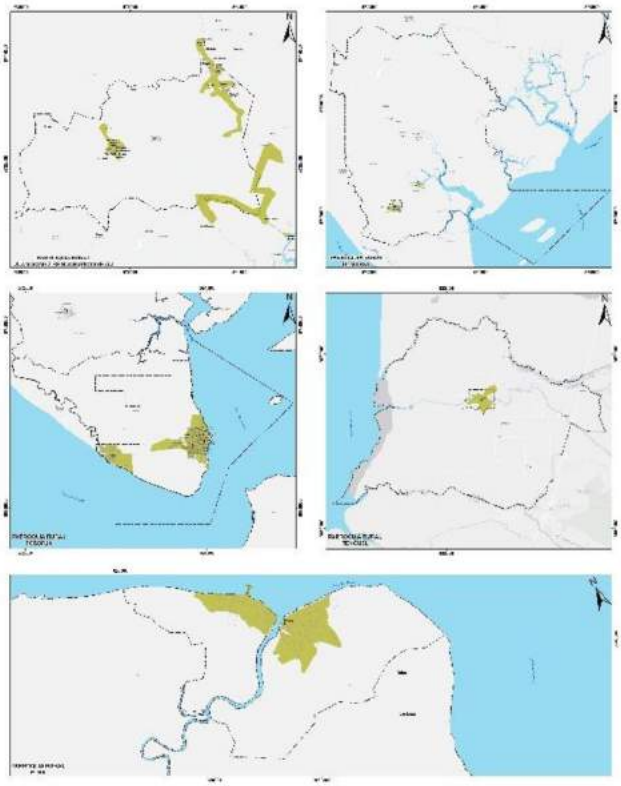
De media baja cobertura fueron definidas las zonas de Guayaquil al Noroeste como Sergio Toral, Monte Sinahí, sector del Chorrillo, Casas Viejas y ciertas áreas de Chongón, pequeñas áreas de la Isla Trinitaria, Guasmo, Guamo Oeste, debido a que se encuentra en proceso de consolidación.

De baja cobertura, se registró asentamientos humanos irregulares ubicados en el derogado polígono de Seguridad de las Fuerzas Armados colindante con el Bosque Protector Papagayo.

Para determinar la cobertura de los sistemas públicos de soporte se utilizó



MAPA 51 Equipamientos de la Infraestructura de Servicios Básicos en la ciudad de Guayaquil.



MAPA 52 Disponibilidad del conjunto de Servicios Básicos de las Cabeceras Parroquiales del Cantón Guayaquil.

información proporcionada por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales (Sistema de Recolección de Desecho); Dirección de Informática (Cobertura de Sistema de Wifi); información proporcionada por EMPAG, EP, sobre las coberturas de agua potable, agua servida y aguas lluvias, la competencia es del GAD Municipal de Guayaquil desde 2007, y confrontada con el Geoportal CNELEP (https://geoportal.cnelep.gob.ec/cnel/) se pudo identificar los sectores de las Parroquias Rurales que se encuentran abastecidas en el componente "INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS" .

Las zonas urbanas de las parroquias rurales tienen alta cobertura de servicios básicos.

El suelo que mediante las determinaciones de un plan parcial sea destinado para infraestructura de servicios básicos será identificado y localizado conforme a lo que determinen los respectivos estudios de la materia realizados por las empresas proveedoras de los servicios.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

El suelo destinado para el sistema general de equipamientos en una ciudad debe contemplar la superficie necesaria para contener actividades e instalaciones que generen bienes y servicios a toda la comunidad.

Según la LOOTUGS (2016), un equipamiento se define como *"Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública"*. De forma adicional a los tipos de equipamientos mencionados, se consideró a los equipamientos de servicios funerarios y de transporte como parte del análisis.

Los equipamientos se clasifican según su naturaleza como equipamientos sociales y de servicio. A su vez, estos cuentan con indicadores como el radio de influencia, estándares urbanísticos, la población base a la que abastecen, y la escala. Según su escala un equipamiento se clasifica como barrial, sectorial, zonal y equipamientos de ciudad que por su alcance garantiza la cobertura de las necesidades de la población en toda la ciudad.

Para el presente análisis se consideró relevante determinar la escala y los radios de cobertura de los equipamientos actuales de la ciudad de Guayaquil, para obtener el índice de equipamientos por habitantes que presenta la ciudad en el año 2020, el cual será contrastado posteriormente con el estándar mínimo impuesto por la municipalidad. Para la definición del estándar, se tomaron en consideración fuentes bibliográficas y normativas existentes de ciudades internacionales y ecuatorianas, así como textos de autores académicos del contexto internacional, de manera que, sea posible determinar si la ciudad cumple con el estándar propuesto o si presenta un déficit de equipamientos.

Se debe considerar que este marco representa una referencia para el análisis del sistema de equipamientos en la ciudad y su cobertura, con el cual a partir del relevamiento de equipamientos realizado es posible identificar la cantidad de suelo urbano que debe ser destinado para la planificación de nuevos equipamientos acordes a la tasa de crecimiento de la ciudad y a los requerimientos emergentes de la población.

Los estándares urbanísticos propuestos para el cantón fueron considerados en función de un análisis de las escalas de equipamientos presentes en la cabecera cantonal y las cabeceras

BORRADOR

parroquias rurales, ya que debido a su tamaño y población no requieren los mismos estándares por escala. Cabe mencionar que, en las cabeceras parroquias rurales, solo se consideró una escala zonal en los equipamientos de recreación, seguridad, servicios funerarios y transporte de acuerdo con sus demandas poblacionales.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE EQUIPAMIENTOS

Cabecera cantonal. - Una vez desarrollado el marco referencial de análisis sobre los requerimientos de equipamientos en una ciudad de las características de Guayaquil y a partir de los mínimos alcanzables para el desarrollo integral de la misma, en la Tabla 1 se presentan los estándares de equipamientos utilizados en la ciudad de Guayaquil. La tabla mencionada se encuentra categorizada según la naturaleza de los equipamientos en: equipamientos sociales y equipamientos de servicios; ambas categorías consideran una segunda clasificación correspondiente a los equipamientos por tipo. A partir de estas categorías, se establecen otros factores a considerar como la escala, radio de influencia y población base.

TABLA 82. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EQUIPAMIENTOS EN GUAYAQUIL

TIPO	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS/ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA	LOTE MÍNIMO DE IMPLANTACIÓN	POBLACIÓN BASE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/ha)
EQUIPAMIENTOS SOCIALES						
Educación	Barrial	Centro educativo inicial y general básico	400	800	1.000	0,80
	Sectorial	Centro educativo, unidades educativas (niveles básicos y bachilleratos). Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales.	1.000	2.500	5.000	0,50
	Zonal	Centros de investigación y experimentación, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores. Centros de interpretación de la naturaleza: Museos ecológicos, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.	2.000	10.000	10.000	1,00
	Ciudad	Universidades y Escuelas Politécnicas	Ciudad	50.000	50.000	1,00
Salud	Barrial	Subcentros de Salud	800	300	2.000	0,15
	Sectorial	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta	1.500	800	5.000	0,20
	Zonal	Clínicas, Hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta	2.000	2500	20.000	0,13
	Ciudad	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.	Ciudad	10.000	50.000	0,20

Bienestar Social	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centro de Estimulación Temprana	400	300	1.000	0,30
	Sectorial	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centro de reposo, orfanatos	1.500	400	5.000	0,08
	Zonal	Albergues de asistencia social de más de 50 camas	2.000	2.000	20.000	0,10
	Ciudad	Centros de protección de menores.	Ciudad	5.000	50.000	0,10
Recreativo y deportes	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva	200	300	1.000	0,30
	Sectorial	Parque sectorial, gimnasio, canchas deportivas en césped natural y sintético; escuelas deportivas, alquiles de salones, jardines, áreas verdes y deportivas abiertas para eventos sociales (2500 m2)	500	400	2.000	0,20
	Zonal	Estadios; piscinas; termas y balnearios, parques de diversión; polideportivo y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos; plazas de toros hasta 1000 personas de capacidad.	750	10.000	5.000	2,00
		Parque zonal. Centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.	750	10.000	20.000	0,50
	Ciudad	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parques de fauna y flora silvestre, teleférico.	2.000	50.000	50.000	1,00
		Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas; plazas de toros de más de 1000 personas de capacidad.	2.000	0	0	1,00
ESTÁNDAR URBANÍSITICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES						**9,56**

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO						
TIPO	**ESCALA**	**ESTABLECIMIENTOS/ACTIVIDADES**	**RADIO DE INFLUENCIA**	**LOTE MÍNIMO DE IMPLANTACIÓN**	**POBLACIÓN BASE**	**ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/ha)**
Seguridad	Barrial	Unidad de vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente	400	100	1.000	0,10
	Distrital	Estación de Bomberos	2.000	500	5.000	0,10
	Zonal	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional	Ciudad	10.000	20.000	0,50
	Ciudad	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles	Ciudad	10.000	50.000	0,20
Administración Pública	Distrital	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfono, sedes de gremios y federaciones de profesionales	Ciudad	300	10.000	0,03
	Zonal	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	Ciudad	10.000	20.000	0,50

	Ciudad	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	Ciudad	6.500	50.000	0,13
Servicios Funerarios	Distrital	Funerarias: ventas de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio, tanatopraxia, preparación de cadáveres.	2.000	600	10.000	0,06
	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columnarios, adscritos al cementerio	3.000	20.000	20.000	1,00
	Ciudad	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columnarios adscritos al cementerio	Ciudad	50.000	50.000	1,00
Transporte	Barrial	Estación de Taxis, paradas de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados	Ciudad	100	1.000	0,1
	Distrital	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular	3.000	300	10.000	0,03
	Zonal	Terminales locales, terminales de transferencias de transporte público, transporte terrestre turístico, muelles	3.000	10.000	20.000	0,50
	Ciudad	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada	Ciudad	50.000	50.000	1,00
		Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, helipuertos, aeropuertos civiles y militares, terminales de Metro.	Ciudad	50.000	50.000	1,00
ESTÁNDAR URBANÍSITICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO						6,25

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tomando en consideración la tabla mencionada y con la finalidad de obtener un estándar general de equipamientos se realizó una sumatoria de los estándares urbanísticos en todas sus escalas y tipos (Tabla 2, 3 y 4). El resultado corresponde a un estándar de 15,81 m2/hab. para la ciudad de Guayaquil, el cual se presenta como el estándar mínimo que debe tener la ciudad para alcanzar su desarrollo integral.

TABLA 83. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES SEGÚN LA ESCALA

EQUIPAMIENTOS SOCIALES					
ESCALA	**EDUCACIÓN**	**SALUD**	**BIENESTAR SOCIAL**	**RECREATIVO Y DEPORTES**	**ESTÁNDAR URBANÍSTICO POR ESCALA (m2/hab.)**
BARRIAL	0,80	0,15	0,30	0,30	1,55
SECTORIAL	0,50	0,20	0,08	0,20	0,98
ZONAL	1,00	0,13	0,10	2,50	3,73
CIUDAD	1,00	0,20	0,10	2,00	3,30
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES					9,56

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

TABLA 84. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO

ESCALA	SEGURIDAD	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SERVICIOS FUNERARIOS	TRANSPORTE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO POR ESCALA (m2/hab.)
BARRIAL	0,10	-	-	0,10	0,20
SECTORIAL	0,10	0,03	0,06	0,03	0,22
ZONAL	0,50	0,50	1,00	0,50	2,50
CIUDAD	0,20	0,13	1,00	2,00	3,33
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO					6,25

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

TABLA 85. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

ESTÁNDAR	(m2/hab.)
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	9,55 m2/hab.
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO	6,25 m2/hab.
ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE EQUIPAMIENTOS	**15,81 m2/hab.**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Cabeceras parroquias rurales

El estándar urbanístico definido para las cabeceras parroquias rurales al igual que la cabecera cantonal considera equipamientos sociales y de servicios; entre los cuales se encuentran equipamientos de: educación, salud, bienestar social, recreativo y deportivo, seguridad, administración pública, servicios funerarios y transporte. En cuanto a las escalas consideradas, debido a su población se consideró únicamente la escala barrial y sectorial en todos los equipamientos mencionados menos en los equipamientos de servicios funerarios y transporte en los cuales se consideró una escala zonal debido a su cobertura.

A través de la aplicación de la norma y a las actividades que caracterizan a cada cabecera parroquia rural se definió un estándar urbanístico para Juan Gómez Rendón, El Morro, Puna y Tenguel; y un segundo estándar para Posorja debido a las actividades portuarias que desempeña. Cabe mencionar que los estándares impuestos, son menores en comparación con la cabecera cantonal debido a que las cabeceras parroquiales rurales presentan una menor población y requerimientos diferentes en función de sus actividades. Sin embargo, a medida que estas continúen su desarrollo y consolidación se prevé que dicho estándar aumente. Además, que este representa un índice referencial que deben alcanzar a largo plazo para aspirar a un desarrollo integral.

Estándar urbanístico de Juan Gómez Rendón, El Morro, Puna y Tenguel. - A partir de los mínimos alcanzables para el desarrollo integral de la misma, en la Tabla 5 se presentan los estándares de equipamientos utilizados en la ciudad de Guayaquil. La tabla mencionada se encuentra categorizada según la naturaleza de los equipamientos en: equipamientos sociales y equipamientos

de servicios; ambas categorías consideran una segunda clasificación correspondiente a los equipamientos por tipo. A partir de estas categorías, se establecen otros factores a considerar como la escala, radio de influencia y población base.

TABLA 86. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EQUIPAMIENTOS EN JUAN GÓMEZ RENDÓN, EL MORRO, PUNÁ Y TENGUEL

EQUIPAMIENTOS SOCIALES						
TIPO	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS/ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA	LOTE MÍNIMO DE IMPLANTACIÓN	POBLACIÓN BASE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/ha)
Educación	Barrial	Centro educativo inicial y general básico	400	800	1.000	0,80
	Sectorial	Centro educativo, unidades educativas (niveles básicos y bachilleratos). Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales.	1.000	2.500	5.000	0,50
Salud	Barrial	Subcentros de Salud	800	300	2.000	0,15
Bienestar Social	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centro de Estimulación Temprana	400	300	1.000	0,30
Recreativo y deportes	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva	200	300	1.000	0,30
	Sectorial	Parque sectorial, gimnasio, canchas deportivas en césped natural y sintético; escuelas deportivas, alquiles de salones, jardines, áreas verdes y deportivas abiertas para eventos sociales (2500 m2)	500	400	2.000	0,20
ESTÁNDAR URBANÍSITICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES						**2,25**
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO						
Seguridad	Barrial	Unidad de vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente	400	100	1.000	0,10
Administración Pública	Distrital	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfono, sedes de gremios y federaciones de profesionales	Ciudad	300	10.000	0,03
Servicios funerarios	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columnarios, adscritos al cementerio	3.000	20.000	20.000	1,00

EQUIPAMIENTOS SOCIALES						
TIPO	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS/ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA	LOTE MÍNIMO DE IMPLANTACIÓN	POBLACIÓN BASE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/ha)
Transporte	Zonal	Terminales locales, terminales de transferencias de transporte público, transporte terrestre turístico, muelles	3.000	10.000	20.000	0,50
ESTÁNDAR URBANÍSITICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO						1,63

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

En base a la tabla presentada y con la finalidad de obtener un estándar general de equipamientos para las cabeceras parroquiales de Juan Gómez Rendón, El Morro, Puná y Tenguel se realizó una sumatoria de los estándares urbanísticos en todas sus escalas y tipos (Tabla 25, 26 y 27). El resultado corresponde a un estándar de 3,88 m2/hab. para las cabeceras parroquias mencionadas.

TABLA 87. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

EQUIPAMIENTOS SOCIALES					
ESCALA	EDUCACIÓN	SALUD	BIENESTAR SOCIAL	RECREATIVO Y DEPORTES	ESTÁNDAR URBANÍSTICO POR ESCALA (m2/hab.)
BARRIAL	0,80	0,15	0,30	0,30	1,55
SECTORIAL	0,50	-	-	0,20	0,70
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES					2,25

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

TABLA 88. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO					
ESCALA	SEGURIDAD	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SERVICIOS FUNERARIOS	TRANSPORTE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO POR ESCALA (m2/hab.)
BARRIAL	0,10	-	-	-	0,10
SECTORIAL	-	0,03	-	-	0,03
ZONAL	-	-	1,00	0,50	1,50
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO					1,63

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

TABLA 89. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE EQUIPAMIENTOS	(m2/hab.)
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	2,25m2/hab.
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO	1,63 m2/hab.
ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE EQUIPAMIENTOS	**3,88m2/hab.**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Estándar urbanístico de Posorja. - Como se menciona anteriormente, debido a las actividades portuarias que acoge Posorja y a su desarrollo como uno de los puertos más importantes en la Costa Oeste del Pacífico Sur se consideraron para la delimitación del estándar urbanístico de la misma a los equipamientos de educación, salud, bienestar social, recreación, seguridad, administración pública, servicios funerarios y transporte con escalas barriales, sectoriales y zonales. Cabe mencionar que la aplicación de escala zonal en ciertos equipamientos fue delimitada en función de la población y a los requerimientos la misma. En Tabla 9, se pueden observar dichos equipamientos con su escala, radio de influencia, lote mínimo y población base respectiva.

TABLA 90. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EQUIPAMIENTOS EN POSORJA

EQUIPAMIENTOS SOCIALES						
TIPO	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS / ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA	LOTE MÍNIMO DE IMPLANTACIÓN	POBLACIÓN BASE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/ha)
Educación	Barrial	Centro educativo inicial y general básico	400	800	1.000	0,80
	Sectorial	Centro educativo, unidades educativas (niveles básicos y bachilleratos). Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales.	1.000	2.500	5.000	0,50
Salud	Barrial	Subcentros de Salud	800	300	2.000	0,15
	Sectorial	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta	1500	800	5.000	0,20
Bienestar Social	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centro de Estimulación Temprana	400	300	1.000	0,30
Recreativo y deportes	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva	200	300	1.000	0,30
	Sectorial	Parque sectorial, gimnasio, canchas deportivas en césped natural y sintético; escuelas deportivas, alquiles de salones, jardines, áreas verdes y deportivas abiertas para eventos sociales (2500 m2)	500	400	2.000	0,20

EQUIPAMIENTOS SOCIALES						
TIPO	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS / ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA	LOTE MÍNIMO DE IMPLANTACIÓN	POBLACIÓN BASE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/ha)
	Zonal	Estadios; piscinas; termas y balnearios, parques de diversión; polideportivo y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos; plazas de toros hasta 1000 personas de capacidad.	750	10.000	5.000	2,00
ESTÁNDAR URBANÍSITICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES						4,45
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO						
Seguridad	Barrial	Unidad de vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente	400	100	1.000	0,10
	Zonal	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional	Ciudad	10.000	20.000	0,50
Administración Pública	Distrital	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfono, sedes de gremios y federaciones de profesionales	Ciudad	300	10.000	0,03
Servicios Funerarios	Distrital	Funerarias: ventas de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio, tanatopraxia, preparación de cadáveres.	2.000	600	10.000	0,06
	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columnarios, adscritos al cementerio	3.000	20.000	20.000	1,00
Transporte	Zonal	Terminales locales, terminales de transferencias de transporte público, transporte terrestre turístico, muelles	3.000	1.0000	20.000	0,50
ESTÁNDAR URBANÍSITICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO						2,19

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

En base a la tabla presentada y con la finalidad de obtener un estándar general de equipamientos se realizó una sumatoria de los estándares urbanísticos en todas sus escalas y tipos analizados (Tabla 10, 11 y 12). El resultado corresponde a un estándar de 6,64 m2/hab. para la cabecera parroquial de Posorja.

TABLA 91. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

ESCALA	EDUCACIÓN	SALUD	BIENESTAR SOCIAL	RECREATIVO Y DEPORTES	ESTÁNDAR URBANÍSTICO POR ESCALA (m2/hab.)

BARRIAL	0,80	0,15	0,30	0,30	1,55
SECTORIAL	0,50	0,20	-	0,20	0,90
ZONAL	-	-	-	2	2,00
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES					4,45

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

TABLA 92. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO					
ESCALA	SEGURIDAD	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SERVICIOS FUNERARIOS	TRANSPORTE	ESTÁNDAR URBANÍSTICO POR ESCALA (m2/hab.)
BARRIAL	0,10	-	-	-	0,10
SECTORIAL	-	0,03	0,06	-	0,09
ZONAL	0,50	-	1,00	0,50	2,00
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO					2,19

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

TABLA 93. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	4,45 m2/hab.
ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO	2,19 m2/hab.
ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE EQUIPAMIENTOS	**6,64 m2/hab.**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

CONTEO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Criterios de cálculo. - Con el fin de obtener el estándar urbanístico actual y poder determinar si estos cumplen con el índice propuesto por la norma, se plantearon varios criterios que permitieron realizar un análisis coherente en función del área y número de habitantes. Los criterios utilizados para el conteo de equipamientos fueron: la delimitación de 6 polígonos de análisis correspondientes a la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales rurales (Tabla 32). Así como, la categorización de equipamientos en función de su escala: barrial, sectorial, zonal y ciudad.

TABLA 94. SECTORES DE ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS

SECTOR DE ANÁLISIS	ÁREA (m2)	# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)
GUAYAQUIL (CABECERA CANTONAL)	343.779.529,89	2.740.411
JUAN GÓMEZ RENDÓN	1.342.480,21	22.506
EL MORRO	1.593.377,79	6.601
POSORJA	39.468.195,18	33.523

PUNÁ	2.090.666,61	7.116
TENGUEL	2.549.063,47	15.553

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

RESULTADOS

Resultados generales. - A partir del mapeo y contabilización de equipamientos en los sectores previamente definidos, se obtuvo el mapa presentado a continuación. En el mismo, se puede observar la localización espacial de los equipamientos sociales y de servicios identificados para el análisis. A partir del mapeo fue posible determinar el dato del área en m2 del predio en el cual se encuentran emplazados los equipamientos, el mismo que es relevante para la obtención del estándar urbanístico actual.

Considerando los sectores de análisis propuestos, se puede identificar que en Guayaquil existe una mayor concentración de equipamientos en la zona central y sur de la ciudad. Por otro lado, también se puede evidenciar que el emplazamiento de equipamientos presenta menor concentración en la zona Norte, Oeste y Chongón. De igual manera, en las cabeceras parroquiales rurales se observa el mismo patrón de concentración de eq



MAPA 53 ***Mapa General de Equipamientos Urbanos y Rurales***

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT,

ANÁLISIS POR CENTRO POBLADO

Guayaquil, Cabecera Cantonal. - En Guayaquil, en el año 2020, se identificó un total de 4.860 equipamientos en todas sus escalas y tipos tanto de equipamientos básicos como de servicios (TABLA 95. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE GUAYAQUIL, CABECERA CANTONAL), los cuales representan un área de ocupación de 43.553.607,63 m2 de suelo urbano. Cabe mencionar que, en el análisis también se consideró a los equipamientos implantados fuera del límite político-administrativo de la cabecera cantonal, debido a que la regulación de la tenencia de tierra y la construcción de equipamientos para satisfacer la demanda de servicios de la población en el sector los integra al sistema general de equipamientos de la ciudad.

TABLA 95. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE GUAYAQUIL, CABECERA CANTONAL

GUAYAQUIL (CABECERA CANTONAL)							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					
		BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO	ÁREA SEGÚN EQUIPAMIENTO (m2)
SOCIALES	EDUCACIÓN	720	1.177	1	12	1.910	8.561.724,88
	SALUD	160	117	26	31	334	4.232.568,76
	BIENESTAR SOCIAL	60	22	1	2	85	1.501.527,2
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	1.216	685	17	46	1.964	10.997.103,85
SERVICIOS	SEGURIDAD	106	38	4	16	164	8.034.906,29
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	51	59	44	154	2.250.065,63
	SERVICIOS FUNERARIOS	0	29	7	8	44	4.887.346,32
	TRANSPORTE	9	3	164	29	205	3.095.354,70
TOTAL		4.860					43.553.607,63

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

BORR

Resultados y conclusiones

Análisis según tipo de equipamiento

Equipamientos sociales

- **Educación. -** La ciudad de Guayaquil presenta una gran cobertura de equipamientos de educación. En la tipología mencionada se identificó un total de 1.910 establecimiento educativos. De los cuales, se registraron 720 instituciones de escala barrial, 1.177 centros educativos de escala sectorial, 1 centro de investigación de escala zonal y, por último, se identificó que la ciudad cuenta con 12 equipamientos de educación superior como universidades y escuelas politécnicas las cuales satisfacen las demandas generales de la población al presentar una escala de ciudad.

- **Salud. -** Los equipamientos correspondientes a la tipología de salud en Guayaquil presentan un total de 334 establecimientos de salud. En función de su escala se identificaron 160 subcentros de salud, 117 clínicas y hospitales del día de escala sectorial, 26 clínicas y hospitales con capacidad de hospitalización para un rango de entre 15 y 25 pacientes. En función de la cobertura por ciudad, se contabilizaron 31 hospitales generales o de especialidades.

- **Bienestar Social. -** Los equipamientos de bienestar social son aquellos que permiten el desarrollo y mejoramiento de la infraestructura social y cultural que demanda la comunidad. En la actualidad, la ciudad cuenta con 85 equipamientos de bienestar sociales, de los cuales 60 son establecimientos de escala barrial, 22 centros de social de escala sectorial, 1 albergue de asistencia social de más de 50 camas y, 2 centros de protección de menores para toda la población.

- **Recreativo y deportes-** La red de equipamientos recreativos, deportivos y espacios públicos presenta una buena cobertura que se refleja en los 1.911 equipamientos que forman parte de la misma. Se identificaron 1.216 parques de escala barrial, 685 parques y canchas deportivas de cobertura sectorial, 17 equipamientos zonales que varían entre parques zonales, estadios, coliseos, balnearios y plazas; Con respecto a aquellos equipamientos de cobertura de ciudad, Guayaquil cuenta con 46 equipamientos correspondientes a la escala mencionada.

Equipamientos de Servicio

- **Seguridad. -** A partir del conteo de equipamientos, se pudieron identificar 164 equipamientos de seguridad. De acuerdo con su escala se registraron 106 unidades de vigilancia de policía de escala barrial, 38 estaciones de bomberos de cobertura distrital, 4 cuarteles de policía y, en la escala por ciudad 16 instalaciones militares y de control social.

- **Administración Pública. -** Con base en el mapeo y análisis espacial de la situación actual, se establece que la ciudad cuenta con: 51 equipamientos a nivel Sectorial o Distrital distribuidos entre agencias municipales y oficinas de servicios básicos; 59 Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales; 44 equipamientos a nivel ciudad como: Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.

BORRADOR

- **Servicios Funerarios.** - La ciudad dispone de 29 funerarias consideradas dentro de la cobertura distrital; 7 cementerios zonales que cuentan con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columnarios, adscritos al cementerio y 8 Parques cementerios o camposantos.

- **Transporte.** - En lo que a transporte se refiere, la ciudad cuenta con 9 Estaciones de Taxis; 3 Estacionamientos de camionetas y centros de revisión vehicular; 152 Terminales locales, 12 muelles, terminales de transferencias de transporte público, transporte terrestre turístico, Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada y 29 Terminales de buses interprovinciales y de carga, helipuertos, aeropuerto civil y militar.

Cumplimiento según Estándares Urbanísticos y proyección de equipamientos a largo plazo. - La red de equipamientos de la ciudad de Guayaquil presenta una gran extensión y cobertura. A partir del mapeo de equipamientos y su respectivo conteo, fue posible identificar los predios que contienen esta red. A su vez, se obtuvieron las áreas que estos ocupan en el espacio urbano. De manera que, en función de sus habitantes fuera factible obtener el estándar urbanístico que presenta la ciudad.

A continuación, la TABLA 96. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE GUAYAQUIL (CABECERA CANTONAL) presenta el área obtenida de la sumatoria en m2 del área de todos los equipamientos en la ciudad, la cual corresponde a 43.553.607,63 m2. Con el dato mencionado y con el número de habitantes de Guayaquil se obtuvo el estándar urbanístico que posee la ciudad, el cual es 15,89 m2/hab. El resultado señala que el estándar actual de Guayaquil es ligeramente mayor al estándar establecido de 15,81 m2/hab.

TABLA 96. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE GUAYAQUIL (CABECERA CANTONAL)

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE GUAYAQUIL (CABECERA CANTONAL) 2020	
TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS	43.553.607,63
# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)	2.740.411
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2)	**15,89**
ESTÁNDAR ESTABLECIDO SEGÚN NORMA (m2)	**15.81**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Cabeceras Parroquiales Rurales

Juan Gómez Rendón. - En el año 2020, en la cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón se identificaron 19 equipamientos en todos sus tipos y escalas; los mismo que ocupan un área de suelo urbano de 25.086,57 m2 (Tabla 97. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE JUAN GÓMEZ RENDÓN).

Tabla 97. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE JUAN GÓMEZ RENDÓN

JUAN GÓMEZ RENDÓN							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					ÁREA SEGÚN EQUIPAMIENTO (m2)
		BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO	
SOCIALES	EDUCACIÓN	10	1			11	12.709,95
	SALUD	2				2	2.057,00
	BIENESTAR SOCIAL					0	0
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	2	1			3	7.357,24
SERVICIOS	SEGURIDAD	1				1	88,31
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		1			1	378,64
	SERVICIOS FUNERARIOS			1		1	2.495,43
	TRANSPORTE					0	0
TOTAL		19					25.086,57

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Resultados y conclusiones

Análisis según tipo de equipamiento

Equipamientos sociales. - Juan Gómez Rendón cuenta con 11 equipamientos de educación, de los cuales se pudieron identificar 10 equipamientos de escala barrial correspondientes a centros educativos básicos. También se pude identificar 1 unidad educativa de escala sectorial. Los equipamientos identificados en la tipología de salud en el sector de análisis corresponden a 2 subcentros de salud de escala barrial. Por otro lado, se identificaron 3 equipamientos deportivos y recreativos, de los cuales 2 corresponden a parques de escala barrial y 1 a cancha deportiva de escala sectorial. El sector no cuenta con equipamientos de bienestar social.

Equipamientos de Servicio. - En lo que se refiere a equipamientos de seguridad, Juan Gómez Rendón cuenta con 1 equipamiento de escala barrial correspondiente a una Unidad de Policía Comunitaria (UPC) y Policial Judicial. También se identificaron equipamientos de administración pública y servicios funerarios. A tal respecto, se identificó una ventanilla universal y un cementerio parroquial. Cabe mencionar que el sector no cuenta con equipamientos de transporte ya que debido a su tamaño y población utiliza las terminales de Posorja o Guayaquil.

Cumplimiento según Estándares Urbanísticos y proyección de equipamientos a largo plazo. - En base a los datos obtenidos en el conteo de equipamientos el cual permitió obtener su área de ocupación en el suelo urbano y posteriormente, con el número de habitantes proyectados al 2020 se obtuvo el estándar urbanístico del sector; el mismo que es igual a 1,11 m2/hab. (TABLA 98.

COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE JUAN GÓMEZ RENDON). Se puede observar que, el estándar obtenido al año 2020 se muestra inferior al índice de estándar propuesto de 3,88 m2/hab, conforme a la norma, definido para el desarrollo urbanístico de Juan Gómez Rendón. Entre los factores que condicionan dicho resultado se encuentra la falta de equipamientos de bienestar social y transporte, lo cual responde principalmente a su cercanía con la red de equipamientos de la cabecera cantonal. Sin embargo, conforme la cabecera parroquial continué su desarrollo integral, el estándar de 3,88 m2 debe de ser considerado un referente para su planificación a mediano y largo plazo.

TABLA 98. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE JUAN GÓMEZ RENDON

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE JUAN GÓMEZ RENDÓN 2020	
TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS	25.086,57
# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)	22.506
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2)	**1,11**
ESTÁNDAR ESTABLECIDO SEGÚN NORMA (m2)	**3.88**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

El Morro. - En la cabecera parroquial de El Morro, en el año 2020, se identificaron 15 equipamientos en todos sus tipos y escalas; los cuales en conjunto presentan un área de ocupación de 24.410,57 m2 (TABLA 99. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE EL MORRO).

TABLA 99. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE EL MORRO

EL MORRO							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					
		BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL
SOCIALES	EDUCACIÓN	5	1			6	6.743,72
	SALUD	3				3	592,39
	BIENESTAR SOCIAL					0	0
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	1	1			2	4.827,59
SERVICIOS	SEGURIDAD	1				1	425,74
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		1			1	826,16
	SERVICIOS FUNERARIOS			1		1	8.466,11
	TRANSPORTE			1		1	2.528,86
TOTAL		15					24.410,57

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Resultados y conclusiones

Análisis según tipo de equipamiento

Equipamientos sociales. - A partir del conteo de equipamientos, se identificaron 6 equipamientos de educación, de los cuales 5 corresponden a centros educativos básicos de escala barrial y 1 unidad educativa de escala sectorial. Por otro lado, se identificaron 3 subcentros de salud de escala barrial. En lo que se refiere a equipamientos recreativos y deportivos, se identificó un parque y una cancha deportiva de escala barrial y sectorial respectivamente. No se identificaron equipamientos de bienestar social en el sector.

Equipamientos de Servicio. - La parroquia de El Morro cuenta con equipamientos de seguridad, administración pública, servicios funerarios y transporte. De manera que, en el sector se identificó 1 UPC de escala barrial, 1 ventanilla universal, 1 cementerio parroquial y 1 muelle de uso público de escala zonal.

Cumplimiento según Estándares Urbanísticos y proyección de equipamientos a largo plazo. - En base al análisis realizado y a la sumatoria de áreas de ocupación de los equipamientos identificados en el Morro, se obtuvo el estándar urbanístico que presenta el cantón en el año 2020. El cual corresponde a 3,70 m2/hab. (Tabla 19). En referencia al cumplimiento de este con el estándar propuesto para la cabecera cantonal, se puede evidenciar que se encuentra 0,18 m2/hab. debajo del mismo. Un factor que pudo influir en este déficit es la ausencia de equipamientos de bienestar social. Por lo cual, es recomendable en la medida que continué la consolidación de El Morro como un sector turístico de gran importancia para el cantón, se implanten equipamientos de este tipo.

TABLA 100. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE EL MORRO

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE EL MORRO 2020	
TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS	24.410,57
# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)	6.601
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2)	**3,70**
ESTADAR ESTABLECIDO SEGÚN NORMA (m2)	**3.88**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Posorja. - A partir del mapeo de equipamientos, se identificaron 37 equipamientos en todos sus tipos y escalas en Posorja; los cuales presentan un área de ocupación de 238.719,40 m2 (TABLA 101. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE POSORJA).

TABLA 101. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE POSORJA

POSORJA							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					
		BARRIAL	SECTORIAL / DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO	ÁREA SEGÚN EQUIPAMIENTO (m2)
SOCIALES	EDUCACIÓN	7	1			8	31.979,86
	SALUD	2	1			3	110.200,68
	BIENESTAR SOCIAL	1				1	3.348,88
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	8	3	5		16	66.022,29
SERV	SEGURIDAD	1		1		2	850,76

POSORJA							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					
		BARRIAL	SECTORIAL / DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO	ÁREA SEGÚN EQUIPAMIENTO (m2)
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		1			1	414,08
	SERVICIOS FUNERARIOS		2	2		4	22.944,58
	TRANSPORTE			2		2	2.958,27
TOTAL		37					238.719,40

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Resultados y conclusiones

Análisis según tipo de equipamiento

Equipamientos sociales. - La cabecera parroquial de Posorja cuenta con 8 equipamientos de educación, de los cuales 7 corresponden a instituciones educativas básicas y 1 a unidades educativas de escala sectorial. En lo que se refiere a equipamientos de salud, Posorja cuenta con 2 subcentros de escala barrial y 1 clínica de escala sectorial. También se identificó una casa comunal como equipamiento de bienestar social. Por otro lado, el sector posee 16 equipamientos recreativos y de deportes que corresponden a parques, canchas y estadios de escala barrial, sectorial y zonal respectivamente.

Equipamientos de Servicio. - Posorja dentro de sus equipamientos de servicio cuenta con 2 equipamientos de seguridad, 1 ventanilla universal de escala sectorial, 2 cementerios parroquiales y, 2 funerarias. En cuanto a equipamientos de transporte, Posorja cuenta con 1 muelle de uso público y 1 cooperativa de transporte.

Cumplimiento según Estándares Urbanísticos y proyección de equipamientos a largo plazo. - Como se menciona anteriormente, el estándar urbanístico de Posorja corresponde a 6,64 m2/hab. Según el área de ocupación de los equipamientos contabilizados y en función de los habitantes del cantón con proyección al año 2020, se obtuvo un estándar urbanístico de 7,12 m2/ha. mismo que se muestra superior al estándar propuesto. Cabe mencionar que, el desarrollo exponencial de Posorja como sector portuario representa una oportunidad para el incremento de equipamientos en los próximos años y, en consecuencia, una mayor capacidad de cobertura de servicios para sus habitantes.

TABLA 102. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE POSORJA

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE POSORJA 2020	
TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS	238.719,40
# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)	33.523
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2)	7,12
ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE POSORJA PROPUESTO	
6,64 m2	

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

BORRADOR

Puná. - En Puná, en el año 2020 se identificaron 21 equipamientos en todos sus tipos y escalas; los cuales presentan un área de ocupación de 27.985,62 m2 de suelo urbano. La Tabla 22, muestra el conteo de equipamientos por tipo, escala y área.

TABLA 103. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE PUNÁ

PUNÁ							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					
		BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO	ÁREA SEGÚN EQUIPAMIENTO (m2)
SOCIALES	EDUCACIÓN	8	1			9	11.641,63
	SALUD	2				2	1.297,65
	BIENESTAR SOCIAL	1				1	105,27
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	3	1			4	4.506,27
SERVICIOS	SEGURIDAD	1			1	2	182,08
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		1			1	36,11
	SERVICIOS FUNERARIOS			1		1	7.687,75
	TRANSPORTE			1		1	2.528,86
TOTAL		21					27.985,62

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Resultados y conclusiones

Análisis según tipo de equipamiento

Equipamientos sociales. - En Puná según sus tipos de equipamiento se identificaron equipamientos de educación, salud, bienestar social y de recreación. Dentro de los equipamientos de educación se identificaron 8 instituciones de educación básica y 1 unidad educativa de escala sectorial. En lo que se refiere a salud, se identificaron 2 subcentros de escala barrial. Por otro lado, en equipamientos de bienestar social, se identificó 1 casa comunal; y 4 equipamientos de recreación correspondientes a parques y canchas deportivas.

Equipamientos de Servicio. - En el conteo de equipamientos de servicio en Puná se registró 1 equipamiento de seguridad de escala zonal correspondiente al Retén Naval de Puná, 1 ventanilla universal, 1 cementerio parroquial y 1 muelle de uso público con escala zonal.

Cumplimiento según Estándares Urbanísticos y proyección de equipamientos a largo plazo. - El estándar obtenido para Puná, en función de su número de habitantes y al área de ocupación de los equipamientos mapeados corresponde a 3,93 m2 (Tabla 23). En contraste con el estándar propuesto para la cabecera parroquial, se puede observar que la misma presenta un estándar superior al sugerido por la norma.

TABLA 104. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE PUNÁ

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE PUNÁ 2020	
TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS	27.985,62
# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)	7.116
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2)	3,93

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE PUNÁ PROPUESTO
3,88 m2

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Tenguel. - En Tenguel, se registró a partir del conteo de equipamientos un total de 24 equipamientos cuya área de ocupación corresponde a 90.723,53 m2 (TABLA 105. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE TENGUEL).

TABLA 105. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE TENGUEL

TENGUEL							
EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA					
		BARRIAL	SECTORIAL/DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO	ÁREA SEGÚN EQUIPAMIENTO (m2)
SOCIALES	EDUCACIÓN	6	1			7	44.835,18
	SALUD	3				3	7.190,98
	BIENESTAR SOCIAL	1				1	6.692,05
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	1	9			10	19.151,98
SERVICIOS	SEGURIDAD	1				1	975,94
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		1			1	256,72
	SERVICIOS FUNERARIOS			1		1	11.620,68
	TRANSPORTE					0	
TOTAL		24					90.723,53

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

Resultados y conclusiones / Análisis según tipo de equipamiento

Equipamientos sociales. - Los equipamientos sociales en Tenguel abarcan equipamientos de educación, salud, de bienestar social y de recreación. En lo que se refiere a equipamientos de educación, Tenguel cuenta con 6 centros de educación de nivel básico y 1 unidad educativa de escala sectorial. También se identificaron 3 centros educativos básicos, 1 casa comunal y 10 equipamientos de recreación y deportivos. Dentro de los equipamientos recreativos identificados se identificaron canchas deportivas, parques, malecón y áreas verdes.

Equipamientos de Servicio. - Entre los equipamientos de servicios identificados, se determinó que Tenguel cuenta con 1 UPC, 1 ventanilla universal y 1 cementerio parroquial de escala zonal.

Cumplimiento según Estándares Urbanísticos y proyección de equipamientos a largo plazo. - La cabecera parroquial de Tenguel, en función de su número de habitantes y de la sumatoria en m2 del área de ocupación de los equipamientos identificados durante el conteo de equipamientos, presenta una estándar urbanístico de 5,83 m2/hab. (TABLA 106. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE TENGUEL). El estándar obtenido muestra un superávit en relación al índice de 3,88 m2/hab. sugerido por la norma para el desarrollo integral de la parroquia.

TABLA 106. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE TENGUEL

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE TENGUEL 2020	
TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS	90.723,53
# DE HABITANTES (PROYECCIÓN 2020)	15.553
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2)	**5,83**

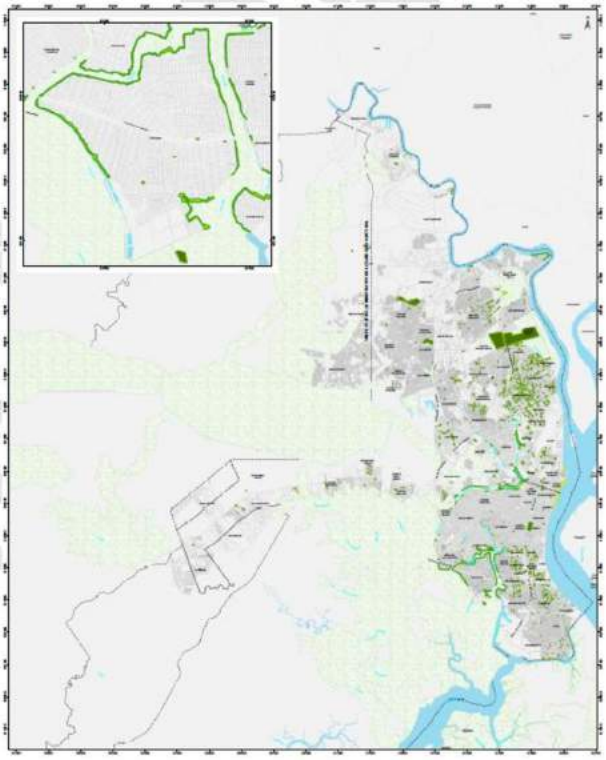
ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE TENGUEL PROPUESTO
3,88 m2

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021

SISTEMA DE AREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

SITUACIÓN ACTUAL Y ESTANDAR CANTONAL

Con la finalidad de actualizar el inventario de las áreas verdes de la ciudad, la M.I. Municipalidad de Guayaquil contrató en el año 2014 los servicios de una consultora, cuyo proyecto se denominó "Georreferenciación de aproximadamente 2.224 ACM y creación de una base de datos con el estado, inventario civil, agronómico y tipologías de las implementadas como áreas verdes de la ciudad de Guayaquil", correspondiente al contrato S-CEC-008-2014-AJ-JNS.



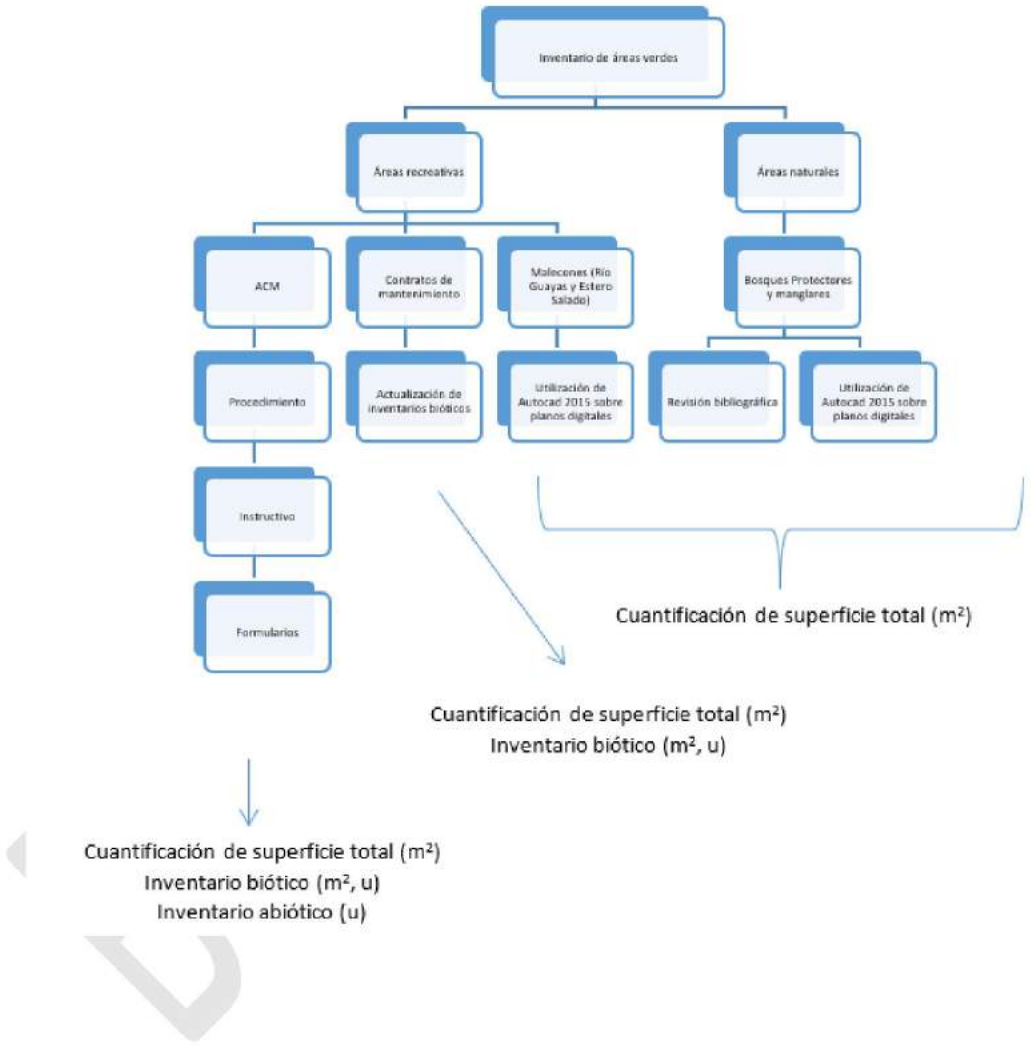
El resultado de esta consultoría generó importante información para la administración de las áreas verdes, reflejando la existencia de 2.680 ACM (áreas cedidas al municipio) que representan 445,33 hectáreas de superficie total (4'453.258,73 m^2).

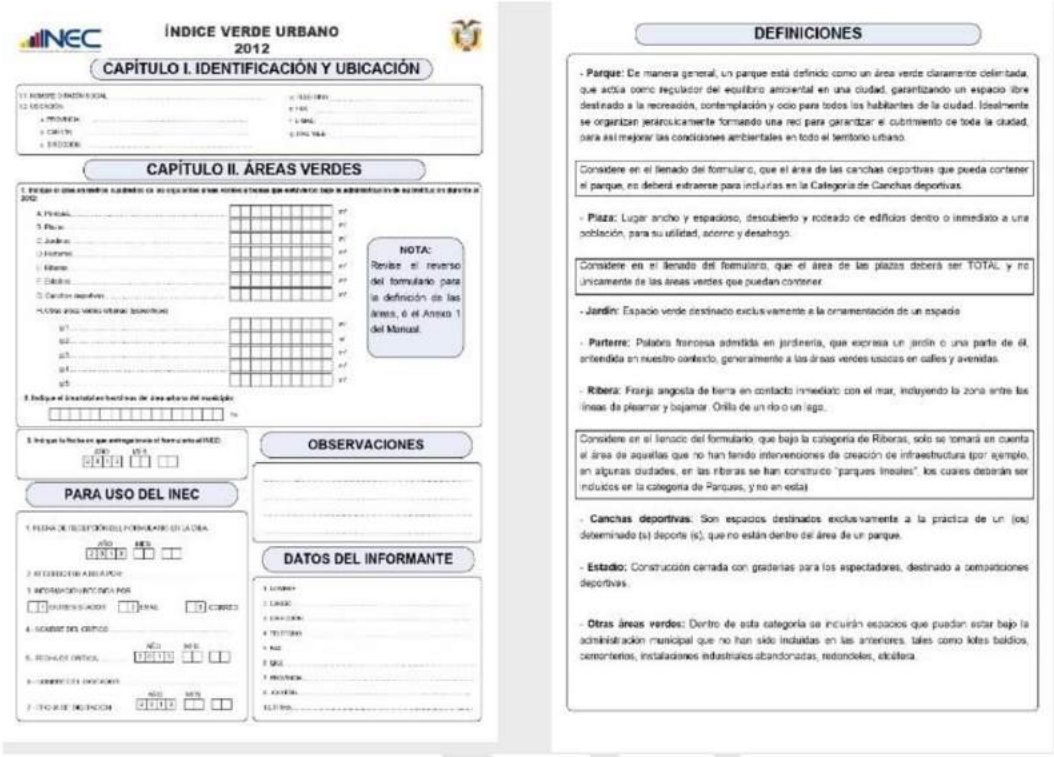
Dada la necesidad de establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m^2 de áreas verdes/habitante), dicho estudio consideró los criterios utilizados en el formulario "Índice Verde Urbano 2012" (IVU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en el que además, incluye como áreas verdes, parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas y otras áreas verdes, en los que se mencionan: lotes baldíos, cementerios, instalaciones industriales abandonadas, redondeles, etc.

El trabajo realizado determinó que la ciudad cuenta con un total de 3.122 áreas verdes que representan 5.632,42 hectáreas. Considerando la población urbana del cantón Guayaquil, esto es 2'291.158 habitantes (censo del año 2010), el índice verde (m^2 de área verde/población) es 24,58 m^2/habitante. Con el fin de establecer un estándar mínimo que sea de carácter normativo para la cabecera cantonal, Guayaquil ha considerado como referencia las áreas verdes de mayor accesibilidad correspondiendo estas a bosques protectores, parques y otras áreas verdes lo cual en su sumatoria dan un total de 14,92 m2/habitantes. Por lo tanto, Guayaquil siguiendo las recomendaciones de la OMS y en concordancia con el diagnóstico del Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial, así como el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece un estándar mínimo de área verde de 15 m2/hab.

METODOLOGÍA.

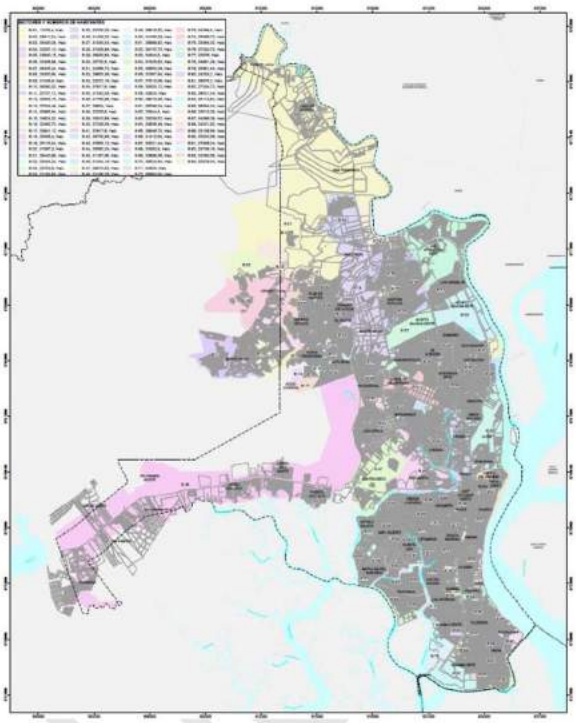



ÍNDICE VERDE URBANO
2012
CAPÍTULO I. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN
CAPÍTULO II. ÁREAS VERDES
NOTA:
Revise el reverso del formulario para la definición de las áreas, ó el Anexo 1 del Manual.
OBSERVACIONES
PARA USO DEL INEC
DATOS DEL INFORMANTE
DEFINICIONES
- Parque: De manera general, un parque está definido como un área verde claramente delimitada, que actúa como regulador del equilibrio ambiental en una ciudad, garantizando un espacio libre destinado a la recreación, contemplación y ocio para todos los habitantes de la ciudad. Idealmente se organizan jerárquicamente formando una red para garantizar el cubrimiento de toda la ciudad, para así mejorar las condiciones ambientales en todo el territorio urbano.
Considere en el llenado del formulario, que el área de las canchas deportivas que pueda contener el parque, no deberá extraerse para incluirlas en la Categoría de Canchas deportivas.
- Plaza: Lugar ancho y espacioso, descubierto y rodeado de edificios dentro o inmediato a una población, para su utilidad, acorno y desahogo.
Considere en el llenado del formulario, que el área de las plazas deberá ser TOTAL y no únicamente de las áreas verdes que puedan contener.
- Jardín: Espacio verde destinado exclusivamente a la ornamentación de un espacio.
- Parterre: Palabra francesa admitida en jardinería, que expresa un jardín o una parte de él, entendida en nuestro contexto, generalmente a las áreas verdes usadas en calles y avenidas.
- Ribera: Franja angosta de tierra en contacto inmediato con el mar, incluyendo la zona entre las líneas de pleamar y bajamar. Orilla de un río o un lago.
Considere en el llenado del formulario, que bajo la categoría de Riberas, solo se tomará en cuenta el área de aquellas que no han tenido intervenciones de creación de infraestructura (por ejemplo, en algunas ciudades, en las riberas se han construido "parques lineales" los cuales deberán ser incluidos en la categoría de Parques, y no en esta)
- Canchas deportivas: Son espacios destinados exclusivamente a la práctica de un (os) determinado (s) deporte (s), que no están dentro del área de un parque.
- Estadio: Construcción cerrada con graderías para los espectadores, destinado a competiciones deportivas.
- Otras áreas verdes: Dentro de esta categoría se incluirán espacios que puedan estar bajo la administración municipal que no han sido incluidas en las anteriores, tales como lotes baldíos, cementerios, instalaciones industriales abandonadas, redondeles, etcétera.

SECCIÓN 5. DEMARCACIÓN TERRITORIAL ADMINISTRATIVA DE LA CABECERA CANTONAL PARA UNA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.

El carácter complejo de la cabecera cantonal de Guayaquil, como ciudad dinámica y su diversidad de condiciones socioculturales debido a su alta migración interna desde varias regiones del país, requiere de mecanismos y herramientas más eficientes de administración, tanto a nivel macro cómo micro que no son compatibles con su actual división político-administrativa de parroquias urbanas. Por lo cual y para fines exclusivamente administrativos y de gestión municipal, se planteó la división del suelo urbano de la cabecera cantonal en 95 sectores demográficos de planificación, los cuales de manera agrupada conforman 15 distritos de planificación. Esta demarcación es independiente de la división político-administrativa del cantón y será de obligatorio uso por todas las direcciones municipales del GAD Cantonal de Guayaquil para realizar sus respetivas planificaciones, evaluar y medir territorialmente el nivel de cobertura de los servicios municipales y poder definir y aplicar proyectos estratégicos enmarcados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.

Sectores planificación, - Cómo criterios para la demarcación de los 95 sectores se tomaron en consideración sus orígenes históricos, es decir barrios que los conforman, características morfológicas homogéneas de sus edificaciones, así como se estableció un rango eficiente de población proyectada al año 2020, de 20.000 a 40.000 habitantes.



El objetivo de este proceso de sectorización es poder distribuir de forma más equitativa los equipamientos, servicios e infraestructura por parte del municipio hacia sus habitantes. El análisis de la ciudad por sectores posibilita tener un diagnóstico sin distorsiones que pudieran darse por la diversidad y complejidad de una ciudad como Guayaquil. Permite también, identificar barrios y agrupaciones de barrios que carecen de accesibilidad a equipamientos y servicios que son básicos para una buena calidad de vida de los ciudadanos.

Algunos sectores o sus agrupaciones conforman centralidades por la concentración de equipamientos y servicios, es decir núcleos urbanos que deberán ser reafirmados y consolidados con equipamientos que diversifiquen y complementen la oferta de servicios existentes de manera cercana mediante el uso de diversas formas de movilidad. La consolidación de estas centralidades existentes (Ver Figura x) y el desarrollo de nuevas apuntan a la visión de una ciudad policéntrica y desconcentrada, pensada en el ciudadano como eje de la planificación.

Metodología. - Para la sectorización de la ciudad como se menciona anteriormente, se consideraron criterios como la cantidad de población, morfología, antecedentes históricos y los sectores censales que caracteriza al sector para establecer las proyecciones de población. Por otro lado, cabe mencionar que debido a que cada sector de la ciudad tiene sus características particulares en edificabilidad y utilización del suelo, habrá variaciones en sus densidades:

- Se utilizaron los valores poblaciones publicados por el INEC del censo Poblacional del 2010 y proyecciones del 2020 (Cantón de Guayaquil), se realizó el cálculo del factor de crecimiento poblacional con la siguiente fórmula:

$$r = \frac{P_t - P_0}{P_0}$$

En donde:

r= tasa de crecimiento

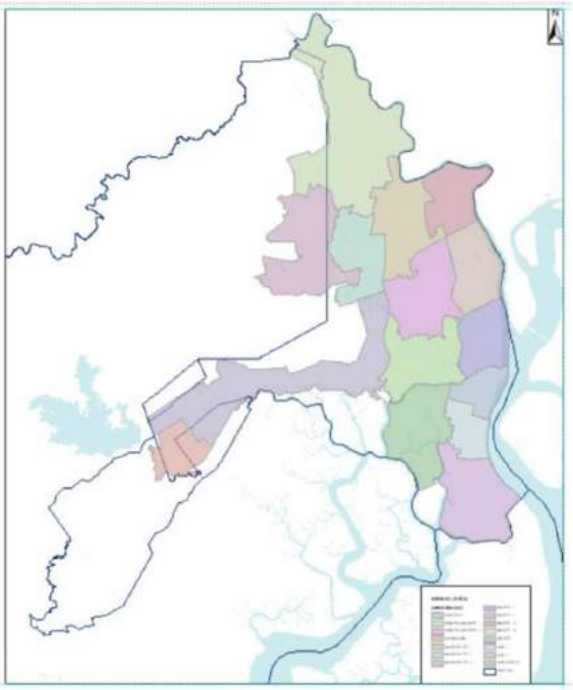
P_t=tamaño de la población al final de tiempo (2010)

P_0 = tamaño de la población al inicio del análisis (1980)

Fuente: https://www.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=fcaacb37a9e84e12b72caef9c2c20bf7

- Este factor resultante (0.12 = 12%) se multiplicó por la población de 2010 de los sectores de planificación y se obtuvo la proyección poblacional del 2020.
- Se procedió a la delimitación de sectores con una población cuyo rango estuvo contemplando entre 20.000 a 40.000 habitantes.

Distritos de planificación. - En nuestro país la parroquia es la unidad de división territorial político administrativa de menos rango y su conjunto define un Cantón. En el caso del cantón Guayaquil está integrado por quince parroquias urbanas: Ayacucho, Bolívar (Sagrario), Carbo (Concepción), Febres Cordero, García Moreno, Letamendi, Nueve de Octubre, Olmedo (San Alejo), Roca, Rocafuerte, Sucre, Tarqui, Urdaneta, Ximena y Pascuales, a estas se suma Chongón, un sector que no es considerado política o administrativamente parroquia pero coloquialmente se la identifica como tal además de cinco parroquias rurales: Juan Gómez Rendón (Progreso), El Morro, Posorja, Puná y Tenguel.



Sin embargo, el crecimiento de la ciudad a lo largo de los años determinó que las parroquias periféricas continuaran creciendo en área y población, mientras las otras seguían manteniendo las dimensiones originales, dando como resultado parroquias que, en algunos casos, sobrepasan la población de algunas provincias del país mientras otras son muy pequeñas en tamaño y número de habitantes. Por lo cual, se planteó la delimitación de distritos para mantener una organización eficiente y dirigida de los servicios que necesitan los distintos sectores que conforman a Guayaquil.

Por otro lado, su división del área urbana permitirá el fortalecimiento de las centralidades, así como el mejor control y eficiencia en el destino de los recursos municipales y en la calidad de servicios ciudadanos.

Debido a la extensión del área de la cabecera cantonal, se utilizó la división territorial de los 15 distritos que subdividen la ciudad para el área urbana y extendida hasta sus zonas en proceso de consolidación de su área de expansión urbana: Centro, Sur I, Sur II, Suroeste, Norte I, Norte II, Norte III, Norte IV, Centro Norte I, Centro Norte II, Noroeste I, Noroeste II. Noroeste III, Oeste y Chongón.

El criterio utilizado para definir a los distritos fue su ubicación geográfica dentro de la ciudad, salvo en el caso particular de los distritos Centro y Chongón que conservan su nombre histórico. El primero, que corresponde a la ciudad originaria y a sus límites fundacionales y de extensión hasta la década de los cincuenta del siglo pasado, y, el segundo, al nombre impuesto desde la época colonial al ser un asentamiento rural periférico, que en la actualidad está integrado al límite urbano. En tabla x, se pueden observar los distritos con su respectiva superficie total, población con proyección al 2020 y densidad poblacional.

Tabla 107. SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE LOS QUINCE DISTRITOS

ÁREA URBANA				
DISTRITO	Denominación	Superficie total (ha.)	Población con proyección al 2020 (hab.)	Densidad poblacional (hab./ ha.)
	Centro	859,72	102.501	119,23
	Sur I	893,68	157.912	176,7
	Sur II	2.543,82	425.243	167,17
	Suroeste	2.256,88	558.574	247,5
	Norte I	1.437,99	50.075	34,82
	Norte II	1.707,62	182.521	107,01
	Norte III	1.561,28	87.494	56,04
	Norte IV	5.488,87	33.316	6,07
	Centro Norte	2.064,43	83.816	40,6
	Centro Norte II	2.230,44	292.006	130,92
	Noroeste I	2.169,41	171.674	79,13
	Noroeste II	1.724,21	267.577	155,19
	Noroeste III	2.822,23	185.882	65,86
	Oeste	4.353,35	31.412	7,22
	Chongón	1.025,28	30.384	29,63

Fuente: DUPOT

Esta división distrital permitirá superar la actual desigualdad existente en la subdivisión parroquial, la cual será conservada al responder a la historia de la ciudad y a que aún sigue siendo utilizada para algunas acciones puntuales, como procesos electorales, por ejemplo:

A su vez, la división por distritos permitirá también el fortalecimiento de los barrios como organismo originario del desarrollo de la ciudad y punto de partida de la planificación, en el sentido de dotar a sus habitantes de servicios de calidad que sean cercanos y accesibles a través de diferentes maneras de movilidad. Con el fin de comprender la complejidad y tamaño de una ciudad como Guayaquil, se identificaron 4.657 equipamientos dentro del área urbana, los cuales tienen la función de ofrecer servicios a alrededor de 2.2 millones de personas.

Metodología. - El análisis y desarrollo de las centralidades permitió definir aquellos lugares que por su propia dinámica y actividad los han convertido en referentes de la ciudad, sin embargo, no están equitativamente distribuidas en el territorio ni poseen una igualdad en la oferta de servicios a la ciudadanía.

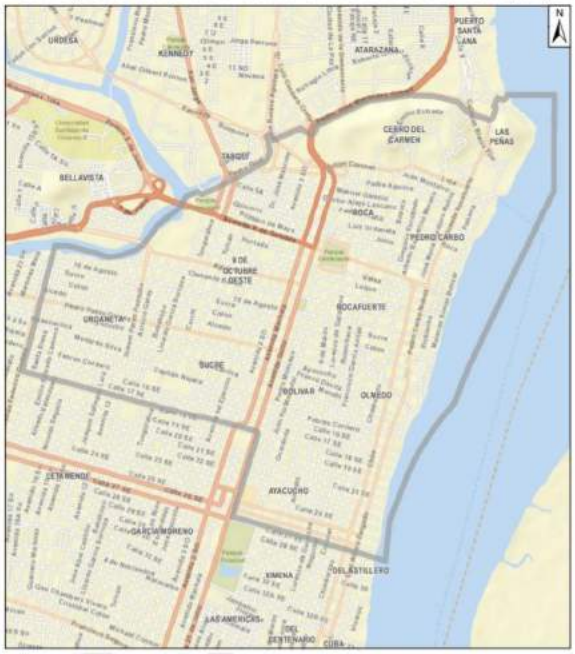
Dicho lo anterior, la división distrital partió del análisis antes mencionado, prevaleciendo el criterio de extensión física, agrupamiento barrial y cercanía de servicios para los pobladores. En ese sentido, se consideró como punto de partida el análisis y subdivisión de los barrios de Guayaquil, de tal manera que quedaran integrados a un distrito, atendiendo, además a que cada uno de ellos tuvieran extensiones similares con el fin de reforzar el concepto de distancia cercana, accesibilidad a los servicios y de centralidades que estuvieran constituidas.

De manera que, se obtuvieron los quince distritos resultantes que tienen como objetivo principal la descentralización de ciertos servicios municipales, fortaleciendo e incrementando las ya existentes ventanillas de atención universal, además que, de esta manera, se podrá lograr un mejor control y atención a los requerimientos ciudadanos.

BORRADOR

Descripción general de distritos y características generales

Centro. - Este distrito se caracteriza por contener en él, al tradicional Centro Histórico de Guayaquil asentado allí desde mediados del siglo XVI. Se distingue por ser el principal centro económico y patrimonial de la ciudad, concentrando una alta densidad de equipamientos públicos y privados, así como importante son también sus características naturales que comprenden al norte los cerros del Carmen y Sana Ana, al este la ría Guayas y al oeste el estero Salado.



En este distrito se asientan las matrices de prácticamente todos los bancos importantes de la ciudad, el banco central del Ecuador, así como la bolsa de valores y "La Bahía" el mayor nodo comercial de la urbe. También acumula los atractivos turísticos y de espacio público urbano más distinguidos del cantón como; el Malecón 2000, Malecón del Salado, cerro Santa Ana, Parque Seminario y Centenario, entre otros. En cuanto a sus usos, el distrito en su totalidad se presenta como mixto con importante ocupación residencial y comercial, sin embargo, en ciertos sectores fuertemente zonificados como residenciales con poca actividad económica y otros fuertemente comerciales desplazando usos como el residencial. No obstante, debido a su alta diversidad de oferta de servicios, presencia de varios sistemas de transporte como metrovía, aerovía, alimentadores, buses convencionales, ciclovías proyectadas, aceras regeneradas y distancias caminables, lo vuelve un distrito con alta accesibilidad.

Tabla 108. DISTRITO CENTRO

Límites del distrito	Norte: Calle Sgto. Buitrón Sur: Calle Venezuela-Av. Quito-Calle Gómez Rendón Este: Av. Malecón Simón Bolívar Oeste: Calle Federico Godín (11ava)
Sectores que lo conforman	68, 69, 81, 82
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	102.502
Superficie total del distrito en hectáreas	859.72
# de equipamientos por distrito	248
Vialidad principal	Avenida 12 NE Malecón Simón Bolívar Palacios Eje E-O 9 de octubre Avenida 6 NE Boyacá Eje N-S Quito Avenida 1 SO Machala Avenida 10 NE Pedro Carbo Noboa - Avenida 10 SE Gral. Eloy Alfaro Delgado

BORRADOR



Sur I. - El distrito Sur alberga barrios tradicionales de la periferia del centro de Guayaquil, que han sobrevivido a pesar de la existencia del uso de suelo industrial principalmente relacionado con las actividades ubicadas a lo largo del borde del río. Durante las últimas décadas ha experimentado un progresivo despoblamiento de familias cuyas nuevas generaciones han migrado a áreas residenciales del norte de Guayaquil.

En este distrito se ubica el Parque Forestal, gran atractor de población de todas las edades, también una importante oferta de servicios comerciales, bancarios, de bienes y servicios. El distrito cuenta con buena cobertura de transporte público, dividido entre buses urbanos y el sistema de metrovía. Sin embargo, la existencia de siniestros viales y delitos comunes es constante, por lo que es necesaria la mejora de la calidad del espacio público orientada a integrar otras modalidades de transporte como la bicicleta y a pie. Así como implementar criterios urbanos para disminuir la inseguridad percibida y real. Si presenta edificaciones patrimoniales en gran número, sobre todo el barrio del centenario y centro. Cubierto por la red de wifi municipal, el nivel de cobertura es alto. Nivel de cobertura de infraestructura es alta.

Tabla 109. DISTRITO SUR I

Límites del distrito	Norte: Calle Venezuela- Av.Quito- Calle Gómez Rendón Sur: Calle Dr. Leonidas Ortega Este: Calle Eloy Alfaro- Av. Domingo Comín Oeste: Av. Ernesto Albán- Av. José de la Cuadra- Calle Federico Godín (11ava)
Sectores que lo conforman	70, 72, 74, 76, 83
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	157.912
Superficie total del distrito en hectáreas	893.68
# de equipamientos por distrito	329
Vialidad principal	Eje N-S 25 de Julio - Eje N-S Quito Avenida 9 SE Chile - Avenida 9 SE Rosa Borja de Ycaza Avenida 10 SE Gral. Eloy Alfaro Delgado - Avenida 10 SE Mons. Domingo Comín

BORRADOR



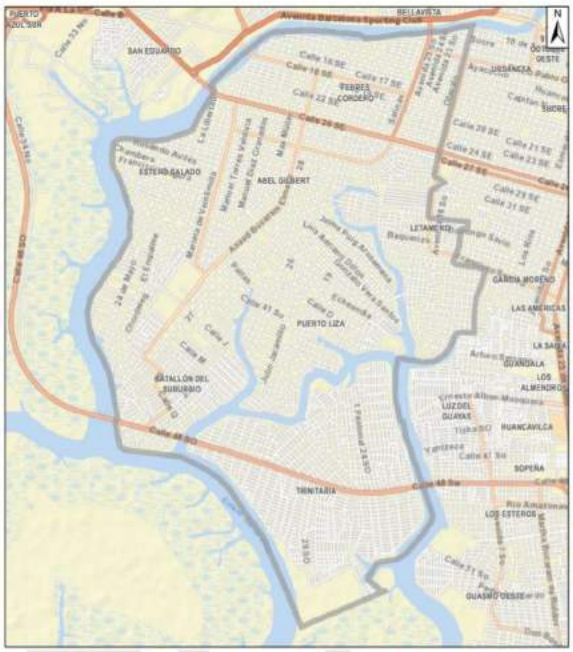
Sur II. - Por su origen informal, el distrito Sur II presenta una alta densidad de familias de bajos y medios ingresos económicos y su proceso de consolidación ha sido progresivo. Su trazado urbano varía de acuerdo con las diversas cooperativas que se han ido sumando en el proceso de consolidación de asentamientos informales y formales. Posee una estrecha relación con el puerto marítimo y otros puertos privados que se ubican a lo largo del río y esteros, que se ven reflejadas en su uso de suelo industrial y la infraestructura portuaria y de servicios.

En este distrito se ubican atractivos turísticos y de espacio público como La Playita del Guasmo, y Viernes Santo y las lagunas de Coviem, centros comerciales como Rio centro Sur, y Mall del Sur, infraestructura estatal como el Registro Civil, Hospital de Especialidades Teodoro Maldonado Carbo, y Planetario. En cuanto a sus usos, predomina el uso residencial y comercial, usos mixtos. El nivel de movilidad es medio, contando con varias líneas de buses urbanos, con la ausencia de ciclovías y estado de aceras que hay que mejorar, aunque por otro lado es importante la presencia del sistema de transporte masivo metrovía. Presenta una oferta de servicios alta, con actividad comercial, bancaria, así como de bienes y servicios. Accesibilidad es buena, conectado por buses urbanos y metrovía. El nivel de conectividad es alto, cubierto en su mayoría por la red municipal de wifi.

Tabla 110. DISTRITO SUR II

Límites del distrito	Norte: Calle Dr. Leonidas Ortega Sur: Guasmo Este Este: Las Esclusas Oeste: Base Naval Sur-Pto. Marítimo- Parque Lineal "Las Malvinas"
Sectores que lo conforman	75, 77, 78, 79, 80, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	425.243
Superficie total del distrito en hectáreas	2543.82
# de equipamientos por distrito	638
Vialidad principal	Eje N-S 25 de Julio - Eje N-S de la Marina Avenida 10 SE Mons. Domingo Comín Calle 48 SO Dr. Pío Jaramillo Alvarado Calle 53 SE Dr. Raúl Clemente Huerta

BORRADOR



Suroeste. - La mayoría de su superficie es de origen informal y por esto su proceso de consolidación ha sido progresivo. Se asienta sobre antiguos ramales de esteros que han sido rellenados lo cual representa un alto riesgo ante desastres naturales. A esto se suma la deficiente calidad de construcción en algunos sectores. Actualmente, presenta altos índices de densidad poblacional y de edificaciones. Posee un alto déficit de espacio público recreativo e importantes deficiencias en cuanto a la movilidad por encontrarse fragmentado por los ramales de estero que lo rodean.

Su nivel de accesibilidad es media, su conectividad mejorará con la presencia de la nueva troncal de la Metrovía. La infraestructura de movilidad es buena en Febres Cordero por la ubicación de la nueva estación de la Metrovía y deficiente en el sector de la Isla Trinitaria. La diversidad de oferta de servicios es alta, existe oferta de servicios comerciales, bancarios, de bienes y servicios, y de Salud como el Hospital Guayaquil. La conectividad es media, cubierto en la zona de Febres Cordero, pero cobertura media en la zona de la Isla Trinitaria.

Tabla 111. DISTRITO SUROESTE

Límites del distrito	Norte: Calle Merardo Ángel Silva Sur: Isla Trinitaria Este: Calle Federico Godín (11ava) - Calle Lizardo García Oeste: Estero Salado - Fé y Alegría
Sectores que lo conforman	52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 71, 73
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	558.574
Superficie total del distrito en hectáreas	2256.88
# de equipamientos por distrito	461
Vialidad principal	Avenida 38 SO Assad Bucaram Elmhalin (29ava) Calle 26 SO Portete de Tarqui Calle 27 SO Venezuela Avenida 26 SO Milagro Calle 18 SO Carlos Gómez Rendón Avenida 48 SO Vía Perimetral

BORRADOR



Norte I. - Este distrito está formado por amplios barrios y ciudadelas de origen formal que a su vez han concentrado progresivamente diferentes tipos de comercio de distintas escalas. Actualmente, es el distrito con mayor cantidad de centros comerciales como Policentro, Plaza Quil, San Marino, Mall del Sol. Con la construcción del nuevo aeropuerto en Daular, el macrolote en que funciona actualmente el aeropuerto va a tener una importante influencia en el proceso de mejoramiento y reactivación del mercado inmobiliario en la zona.

Actualmente la zona concentra un alto valor de la tierra debido a su importante mezcla de residencias con oficinas y centros comerciales, lo que ocasiona en ciertos sectores inconvenientes con el parqueo de vehículos particulares. Por otro lado, la eficiencia en la movilidad en este distrito es media, existe ausencia de ciclovías y estado de aceras hay que mejorar. Presencia de buses urbanos y recorrido de bus eléctrico. La oferta de servicios es alta, con variada oferta de servicios comerciales, bancarios, bienes y servicios gubernamentales como el que se ofrece en el edificio del gobierno zonal del litoral, Sri y el edificio conocido como "Makro". La conectividad al internet es alta, cubierta en gran parte por el servicio municipal de wifi.

Tabla 112. DISTRITO NORTE 1

Límites del distrito	Norte: Av. Agustín Freire Sur: Calle Sgto. Buitrón Este: Av. Benjamín Rosales - Av. Pedro Menéndez Oeste: Av. Francisco Boloña - Av. Francisco de Orellana
Sectores que lo conforman	50, 51
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	50.075
Superficie total del distrito en hectáreas	1437.99
# de equipamientos por distrito	295
Vialidad principal	Calle 10 NE Pedro José Menéndez Gilbert Calle 12 NO Dr. Carlos Luis Plaza Dañín Eje N-S de las Américas - Avenida 4 NE Ab. Jaime Roldós Aguilera Avenida 2 NE Guillermo Pareja Rolando



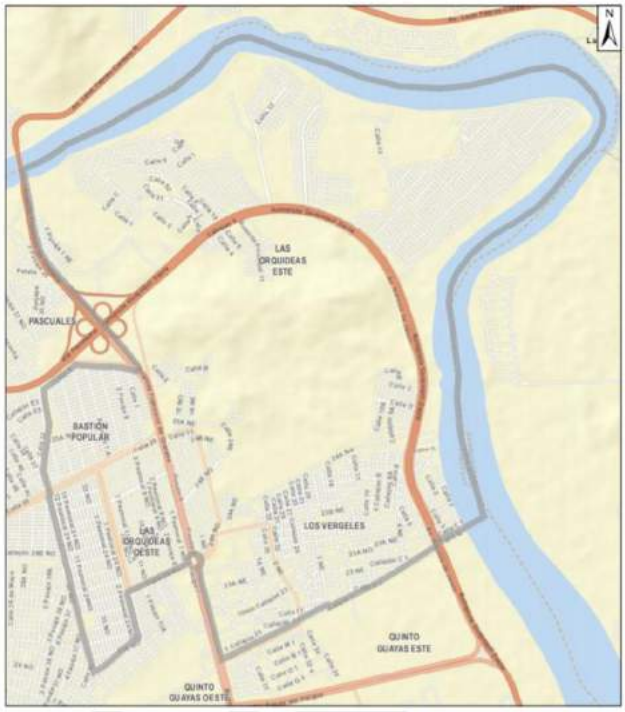
Norte II. - Es un distrito que en su mayoría se compone de proyectos de vivienda para sectores de ingresos económicos medios que surgieron a partir de los años 70. Por el diseño urbano de origen formal, posee una buena configuración y distribución de espacios públicos verdes y equipamiento de escala barrial.

La infraestructura de movilidad es de cobertura media, con presencia de pocas ciclovías como la de la Isidro Ayora y el parque Samanes, y el estado de aceras hay que mejorar. Presencia de buses urbanos y recorrido de bus eléctrico. Hay diversidad de oferta de servicios, como comerciales, bancarios, bienes y servicios. Conectividad alta, cubierta por la red municipal de wifi. La avenida principal de la Alborada, la Rodolfo Baquerizo Nazur, se presenta como la de mejor conectividad en la ciudad debido a las múltiples vías secundarias que la atraviesan lo que crea a su alrededor un importante subcentro urbano de Guayaquil que brinda a quienes habitan en su zona de influencia alta accesibilidad a distancias caminables de equipamientos y servicios. Otro subcentro importante y de amplia vida de barrio son los Sauces, su disposición de largas peatonales y estructura de parques acompañado de vías con actividad comercial y presencia de grandes mercados municipales sitúan a este sector como uno de los más vibrantes y activos de la urbe.

Tabla 113. DISTRITO NORTE II

Límites del distrito	Norte: Parque Samanes Sur: Av. Agustín Freire Este: Av. Narcisa de Jesús Oeste: Av. Francisco de Orellana
Sectores que lo conforman	33, 36, 37, 44, 45, 46
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	182.521
Superficie total del distrito en hectáreas	1705.62
# de equipamientos por distrito	701
Vialidad principal	Avenida 2 NE Ing. Rodolfo Baquerizo Nazur Avenida 3 NE Pdte. Isidro Ayora Cueva Avenida 6 NE Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán Eje N-S Francisco de Orellana

Norte III. - Este distrito ha crecido rápidamente durante las últimas 3 décadas debido a la construcción de la Vía Narcisa de Jesús (terminal-Pascuales) lo que ha permitido activar el mercado del suelo incrementando el uso de suelo residencial. Alberga también áreas protegidas y áreas de extracción mineras (canteras). A pesar de estar bordeado por el Río Daule, carece una relación funcional, paisajista con las urbanizaciones ubicadas en el borde del río.

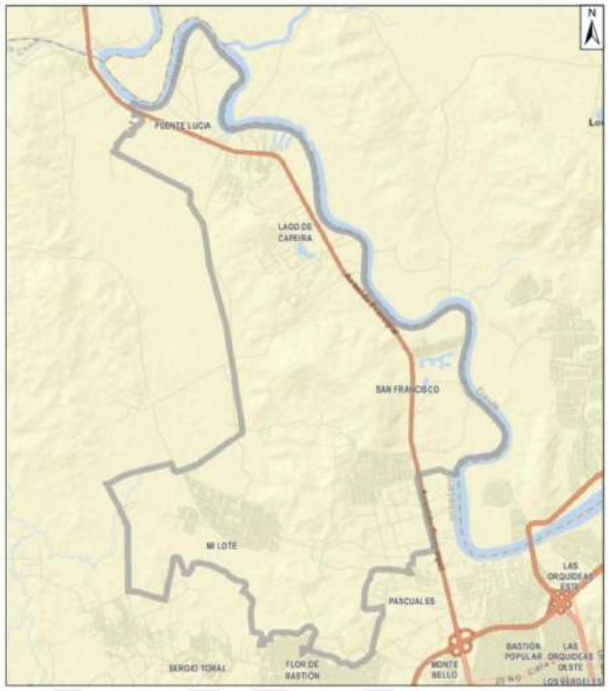


La inauguración reciente del nuevo puente Guayaquil-Daule ha mejorado la circulación urbana y movilidad, y ha potenciado el desarrollo de este distrito. La seguridad vial es baja, con un alto porcentaje de accidentes viales en la Av. Narcisa de Jesús. Movilidad es media, contactada con buses urbanos, sin embargo, el estado de las aceras y cruces peatonales puede ser mejorado. La conectividad de internet es media, aún falta cobertura cerca de los nuevos desarrollos urbanos.

Tabla 114. DISTRITO NORTE III

Límites del distrito	Norte: Río Daule - Urb. La Perla Sur: Parque Samanes Este: Mucho Lote 2 - Av. Narcisa de Jesús Oeste: Av. Francisco de Orellana
Sectores que lo conforman	28, 30, 31
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	87494
Superficie total del distrito en hectáreas	1561.28
# de equipamientos por distrito	237
Vialidad principal	Avenida 6 NE Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán Eje N-S Francisco de Orellana Calle 25 NO Dr. Manuel Ignacio Gómez Lince Puente Guayaquil, Daule

BORRADOR



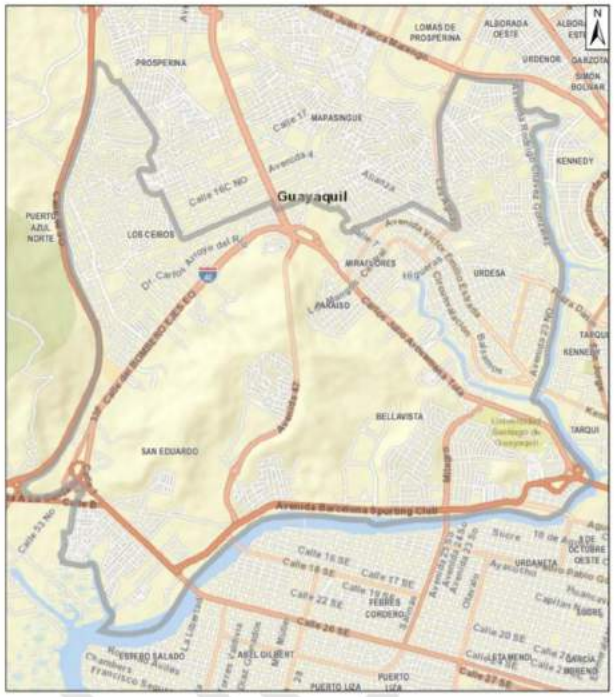
Norte IV. - Ubicado al extremo norte del cantón este distrito históricamente se ha caracterizado por ser un área con pequeños poblados, equipamientos recreativos privados e importantes industrias. En los últimos años se ha dado importancia a dos tipos de desarrollos urbanísticos, residenciales e industriales, teniendo como reto, el implemento de estrategias que logren armonizar la integración de estos usos.

Para esto último se debe tomar en consideración la existencia de equipamientos de alto riesgo en cuanto a lo ambiental y seguridad como son el relleno sanitario de las iguanas y la penitenciaría del litoral. En cuanto a los elementos naturales que lo componen, el distrito limita al este con el rio Daule y al oeste con parte del bosque protector papagayo. Su vía principal es la vía a Daule lo cual hace de este distrito la entrada norte a la ciudad y significa una relación directa con el cantón de Daule y ruta hacia la provincia de Manabí.

Tabla 115. DISTRITO NORTE IV

Límites del distrito	Norte: Río Daule - Coop. Nueva Victoria Sur: Parque Metropolitano Este: Vía a Daule - Cdla. Santiago Oeste: Urb. Villa Bonita
Sectores que lo conforman	1, 4
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	33316
Superficie total del distrito en hectáreas	5488,87
# de equipamientos por distrito	151
Vialidad principal	Avenida 39 NO Vía a Daule

BORRADOR



Centro Norte I. - Se trata de un distrito ubicado en el corazón de la ciudad en el que convergen importantes conexiones viales desde el norte con la avenida Carlos Julio Arosemena, sur con la avenida José Rodriguez Bonín, este con la Vía a la Costa y Oeste con la 9 de Octubre.

En su pleno centro y ocupando gran parte de este distrito se encuentra el Cerro San Eduardo y al este el Estero Salado, son sus dos elementos naturales más representativos. Por otro lado su riqueza histórica urbana también es importante, este distrito acoge distinguidos y tradicionales barrios de la ciudad como lo son Urdesa, Miraflores, Los Ceibos, Bellavista, Barrio Ferroviario entre otros, así como equipamientos de gran alcance e impacto en la ciudad, como universidades y colegios, la ciudad deportiva Carlos Pérez Perazzo, el estadio del equipo de futbol Barcelona Sporting Club y el teatro Centro de Arte León Febres-Cordero, entre los destacados. En cuanto a sus usos el distrito es mayoritariamente residencial que a lo largo del tiempo ha ido cambiando en ciertas de sus calles, con actividad comercial en aumento, a pesar de su buena conectividad vial, el sistema de transporte masivo metrovia, lo atraviesa únicamente por la vía a Daule, dejando algo desconectadas las zonas este y oeste por lo que estrategias de integración con movilidad sostenible son necesarias. La inseguridad percibida y real también ha sido una constante en los distintos sectores que conforman este distrito lo que contrasta con el buen estado general de su infraestructura.

Tabla 116. DISTRITO CENTRO NORTE I

Límites del distrito	Norte: Ceibos Norte - Urdenor 2 Sur: Av. Barcelona Este: Av. Rodrigo Chávez Oeste: Vía Perimetral
Sectores que lo conforman	47,48,49
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	83816
Superficie total del distrito en hectáreas	2064.43
# de equipamientos por distrito	263
Vialidad principal	Eje E-O Carlos Julio Arosemena Tola Eje E-O Del Bombero Calle 9 NO Victor Emilio Estrada Sciacaluga Avenida 47 NO Dr. Leopoldo Carrera Calvo



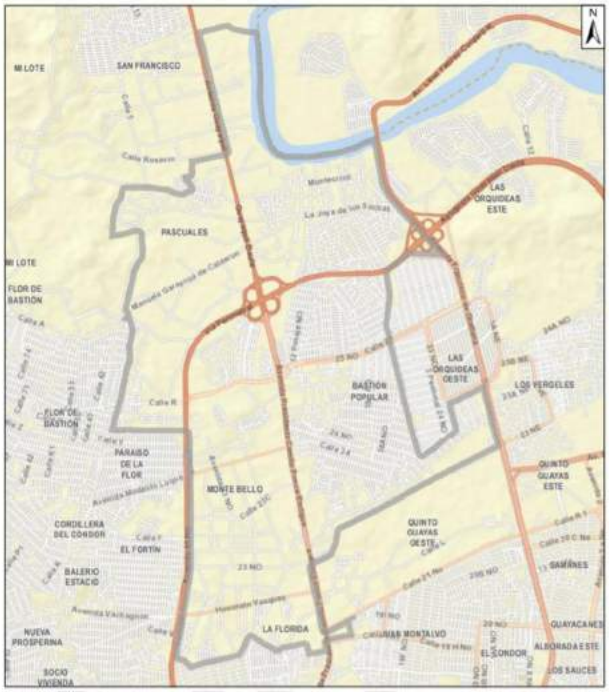
Centro Norte II. - Este distrito a lo largo de la historia ha presentado importantes transformaciones, agrupando una gran cantidad de cooperativas principalmente de origen informal que en las últimas décadas se han incorporado a la trama urbana a través de proyectos de regularización vial y de asentamientos, así como grandes áreas de terreno dedicadas a uso industrial. En una menor proporción coinciden también en esta área, ciudadelas o urbanizaciones planificadas como la Martha de Roldós, San Felipe entre otras, lo cual plantea un contexto diverso tanto en morfología de su trama urbana, así como en tamaños de terrenos, tipos de construcciones y actividades.

Sumado a esto el distrito se encuentra claramente fragmentado por grandes avenidas tanto de norte a sur con la Av. Ponce Enríquez y la Benjamín Carrión, como de este a oeste con la Av. Juan Tanca Marengo, lo que dificulta una integración eficiente. Esta fragmentación sin embargo a propiciado la creación de pequeños subcentros urbanos con vida propia, que concentran en sus calles principales alta actividad comercial combinada con residencia, ejemplo de esto son la Martha de Roldós, Urbanización La Florida, Urbanización los Rosales, entre otras. En cuanto a sus espacios abiertos, existe un evidente déficit de los mismos, concentrándose la mayoría de estos hacia el norte del distrito. Algunos equipamientos importantes son puntos atractores hacia esta zona de la ciudad, entre ellos el registro civil municipal, el cementerio jardines de la esperanza, el santuario de Schonstatt y el centro comercial City Mall. Existe también una importante ex zona industrial en este distrito que actualmente goza de un tipo de uso asignado más amplio, sin embargo, su trama y tipología de construcciones aun obedece a la industrial, allí se identifica una oportunidad de renovación del sector.

Tabla 117. DISTRITO CENTRO NORTE II

Límites del distrito	Norte: Vía a Daule - Fuerte Huancavilca Sur: Mapasingue Este: Av. Francisco de Orellana Oeste: Vía Perimetral
Sectores que lo conforman	23,32,34,35,39,40,41,42,43
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	292006
Superficie total del distrito en hectáreas	2230,44
# de equipamientos por distrito	539
Vialidad principal	Avenida 39 NO Martha Bucaram de Roldós - Dr. Camilo Ponce Enríquez (Vía a Daule) Eje N-S Francisco de Orellana Calle 18G NO Dr. Juan Tanca Marengo Avenida 56 NO Vía Perimetral

BORRADOR

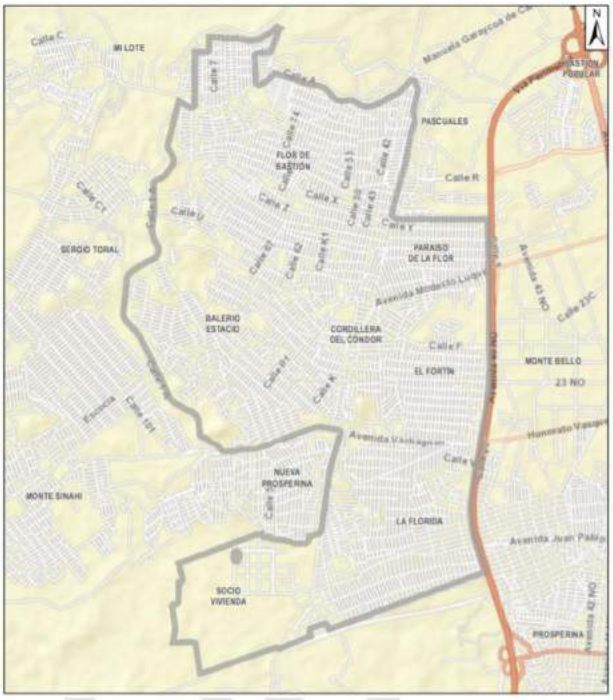


Noroeste I. - Gran parte de este distrito se originó debido a asentamientos informales entre finales de los años ochenta y toda la década de los noventa, entre esos el conocido sector de Bastión Popular. Desde el año 2000 se inicia en esta área un importante y masivo proyecto insignia de la administración municipal de esa época, el conjunto habitacional Mucho Lote en aproximadamente 200 ha. de terreno, su construcción hasta su culminación, contribuyó a la consolidación definitiva de este sector.

La presencia moderada de industrias y su amplia actividad comercial es característico en su zona central y oeste, lo cual combinado a la presencia de equipamientos de gran impacto como el mercado mayorista de transferencia de víveres y Parque Comercial California lo sitúan como una zona de alta conglomeración de visitantes. En cuanto a su conexión vial, su principal arteria de dirección norte-sur es la vía a Daule por la cual funciona el sistema de transporte masivo Metrovía, y segundo eje este-oeste la vía perimetral. Debido a un alto congestionamiento especialmente en la vía a Daule, se han realizado varias intervenciones físicas en esta avenida, así como la construcción de una terminal terrestre, sin embargo, es necesario implementar otras soluciones de conexión vial en dirección este-oeste. Su consolidación informal ha ocasionado una deficiencia de espacios verdes, recreativos y abiertos, así como equipamientos sociales, culturales para lo cual se deberá plantear estrategias que coadyuven a la integración barrial, sectorial y cobertura de servicios.

Tabla 118. DISTRITO NOROESTE I

Límites del distrito	Norte: Vía a Daule - Peninteciaria del Litoral Sur: Vía a Daule - Fuerte Huancavilca Este: Av. Francisco de Orellana Oeste: Vía Perimetral
Sectores que lo conforman	18,24,25,26,27,29
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	171674
Superficie total del distrito en hectáreas	2126,41
# de equipamientos por distrito	179
Vialidad principal	Avenida 39 NO Vía Guayaquil a Daule - Avenida 39 NO Dr. Camilo Ponce Enríquez Eje N-S Francisco de Orellana Avenida 56 NO Vía Perimetral

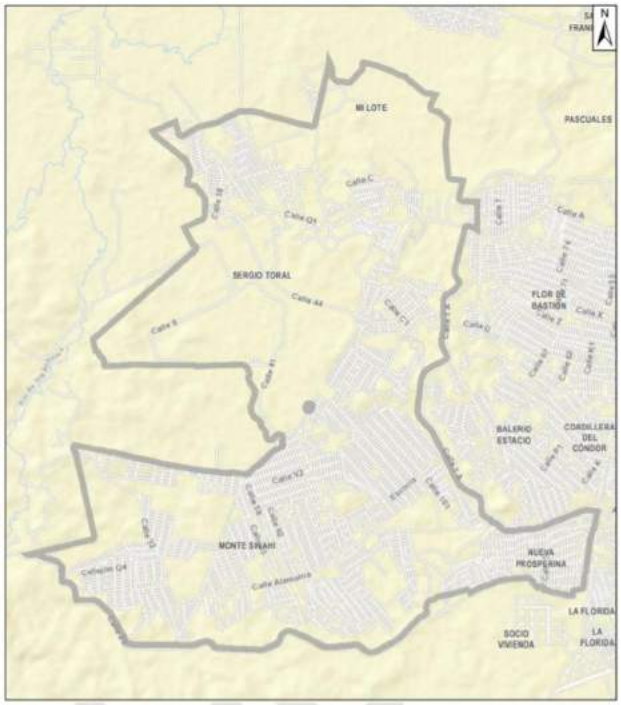


Noroeste II. - Este distrito se caracteriza por su origen casi 100% informal, son múltiples las cooperativas que a lo largo de los últimos 30 o 40 años han pasado por procesos de regularización entre las más conocidas se encuentran: Cooperativa Flor de Bastión, Cooperativa el Fortín, Cooperativa Balerio Estacio, entre otras.

Adicionalmente al lado sur de este distrito se encuentra un importante desarrollo urbanístico de vivienda de interés social implantado allí desde el año 2011 aproximadamente, llamado Socio Vivienda, dividido en tres etapas, las cuales han sido desarrolladas de diferentes modalidades y con varios desaciertos lo que ha generado segregación y delincuencia especialmente en su segunda etapa. Importante a tomar en cuenta la complejidad de este distrito en cuanto a la diversidad de barrios que lo conforman, una importante deficiencia de espacio público de calidad y de equipamiento de servicios. Contrastante con estas carencias, varias vías principales del sector se han transformado en ejes de alta actividad comercial, formal e informal, lo que ha atraído a grandes marcas comerciales implantar sus tiendas debido a la gran afluencia de personas, algunas de estas calles son la principal de la Flor de Bastión, calle Modesto Luque y la vía Casuarina. En cuanto a movilidad, se puede decir que esta es de mediana calidad, varias líneas de buses recorren el sector, sin embargo, hay que implementar mejoras en aceras e integración de otras modalidades de transporte.

Tabla 119. DISTRITO NOROESTE II

Límites del distrito	Norte: Flor de Bastión Sur: Coop. El Mirador - Socio Vivienda Este: Vía Perimetral - Paraíso de la flor Oeste: Balerio Estacio
Sectores que lo conforman	7,8,9,10,14,15,16,17,19,20,21,22
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	267,577
Superficie total del distrito en hectáreas	1724.21
# de equipamientos por distrito	278
Vialidad principal	Avenida 56 NO Vía Perimetral Calle 22 NO (Casuarina) Calle 24 NO Arq. Modesto Luque Rivadeneira



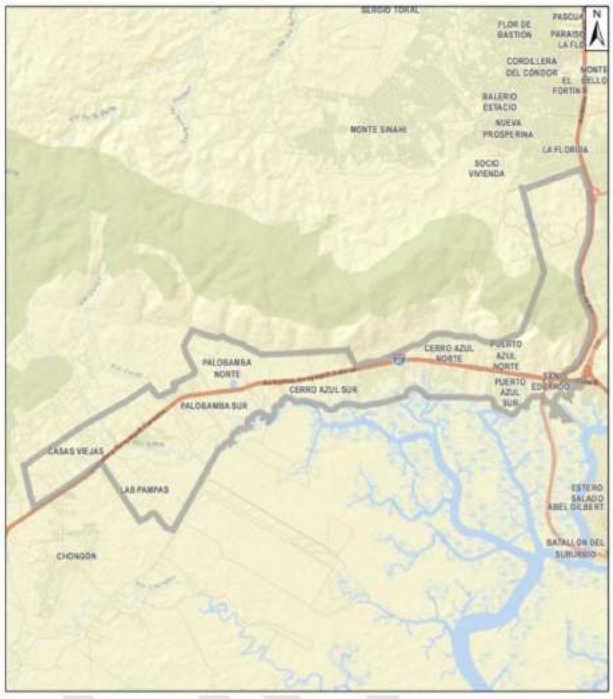
Noroeste III. - Este distrito abarca una amplia zona del noroeste de la ciudad, mayoritariamente ocupado por asentamientos informales en proceso de consolidación desde aproximadamente 15 años, en tierras de origen agrícola que se fueron poblando y subdividiendo en cooperativas que a la fecha en su mayoría se encuentran reconocidas por el municipio de Guayaquil y constan con códigos catastrales urbanos.

Por otro lado, al norte de este distrito se encuentra un desarrollo urbanístico privado, pero de promoción estatal, denominado "Ciudad Victoria", el mismo como parte de su plan maestro aprobado concentra importantes equipamientos ya construidos como escuelas y un centro de salud tipo c, además de obras viales que llegan hasta ese sector. Parte de otros equipamientos importantes en este distrito son el Hospital de Monte Sinaí y la escuela del milenio tipo mayor "Unidad Educativa Marieta de Veintimilla Marconi", ubicada en la cooperativa de Las Marías, en recientes años y por motivo de la pandemia producida por el COVID-19 se implementó también un nuevo cementerio municipal. En cuanto a la movilidad, es importante el número de líneas de buses que acceden al sector, sin embargo, la infraestructura por implementar mejorará definitivamente la accesibilidad e intermodalidad deseada. Con la legalización en marcha, los servicios básicos serán el siguiente reto para terminar de consolidar este importante sector.

Tabla 120. DISTRITO NOROESTE III

Límites del distrito	Norte: Mi Lote Sur: Coop. Voluntad de Dios Este: Coop. Sergio Toral Oeste: Monte Sinahí
Sectores que lo conforman	2,3,5,6,11,12,13
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	185,882
Superficie total del distrito en hectáreas	2822.23
# de equipamientos por distrito	160
Vialidad principal	Extensión de la Calle 22 NO (Casuarina) Avenida 110 NO

BORRADOR



Oeste. - Es un distrito que ha tenido un proceso acelerado de consolidación en donde predominan las urbanizaciones cerradas de baja densidad. Aún posee una extensa superficie no urbanizada en la cual se prevé el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y comerciales en los futuros años en especial por la nueva construcción del aeropuerto en Daular.

Respecto a esto último hay dos aspectos importantes a tomar en cuenta: El primero es la movilidad, ya que solo existe una vía principal que recoge a todos los autos que salen y entran de sus respectivas urbanizaciones, esto se suma la carencia de transporte público masivo o de buses que se interconecten adecuadamente con el del resto de la ciudad y al ser inicialmente concebida como autopista, existen dificultades para el peatón. El segundo punto es la preexistencia de canteras en el sector, que responden a concesiones principalmente otorgadas por el gobierno central, las cuales una vez concluidas liberará áreas importantes que deberán integrarse adecuadamente con la ciudad. En cuanto a sus elementos naturales además de sus cerros al lado norte del distrito, al sur se encuentra directamente relacionado con una gran reserva de manglar y brazos de estero que representan un importante capital ecosistémico en este sector.

Su nivel de seguridad es alto, debido a la presencia de pocos delitos en el distrito. La conectividad del servicio de internet es baja, debido a la poca cobertura del servicio de internet de la red municipal.

Tabla 121. DISTRITO OESTE

Límites del distrito	Norte: Cerro Azul Norte Sur: Cerro Azul Sur Este: Vía Perimetral Oeste: Chongón
Sectores que lo conforman	38
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	31.412
Superficie total del distrito en hectáreas	4353.35
# de equipamientos por distrito	180
Vialidad principal	Eje E-O Ab. Jaime Nebot Velasco (Vía a la Costa)

BORRADOR

Chongón. - Este distrito está formado por un poblado de origen rural que empezó a consolidarse desde hace aproximadamente 20 años y que ha sido conurbado por el crecimiento urbano expansivo del sector de Vía a la Costa.



Durante ese tiempo son importantes las intervenciones municipales en ese sector, como vías, alcantarillado, agua y espacio público recreativo como juegos acuáticos al pie del estero. Todavía se encuentra en proceso de consolidación, pero se espera la activación del mercado inmobiliario por la futura construcción del nuevo aeropuerto y otras infraestructuras de transporte. En los actuales momentos se están construyendo una serie de urbanizaciones privadas impulsadas por el programa de vivienda municipal.

La seguridad se percibe alta, debido a la presencia de pocos delitos en el distrito. La conectividad de internet es baja, por una poca cobertura de la red municipal.

Tabla 122. DISTRITO CHONGÓN

Límites del distrito	Norte: Vía a la Costa Sur: S/L Este: Vía a la Costa Oeste: S/L
Sectores que lo conforman	95
Población distrital proyectada a 2020 (Hab)	30.384
Superficie total del distrito en hectáreas	1025.28
# de equipamientos por distrito	16
Vialidad principal	Avenida 86 SO (Paquisha)

SECCIÓN 6. SISTEMA DE CENTRALIDADES

Si una ciudad es un ente complejo, una ciudad como Guayaquil lo es aún más. A las variables de análisis que tradicionalmente se aplican hay que agregarles otras; como la baja densidad, la desigualdad urbana y las profundas diferencias en dotación de servicios, entre otros. Con el fin de poder tener un retrato más preciso de la realidad de la ciudad, esta ha sido analizada a partir de su subdivisión en sectores de planificación, los cuales parten desde la misma concepción histórica del origen de los barrios, reforzando el sentido de pertenencia de los habitantes, hasta su diagnóstico, enfrentando la realidad contra lo ideal que establecen las normativas urbanas.

Si bien el modelo de planificación tradicional se sustentaba en la zonificación de las distintas actividades de la ciudad: producción, administración, vivienda, etc., es el que ha estado vigente, con lo que se reforzaba la idea de un centro vinculado a la periferia, la realidad de la dinámica de Guayaquil permitió el desarrollo de otras centralidades. En esta nueva visión de ciudad, esas

centralidades deberán ser potenciadas y desarrolladas otras nuevas, de tal manera que se pase de una concepción de ciudad unicéntrica a una ciudad policéntrica.



FIGURA 25

Desarrollo de las Nuevas Centralidades. - Guayaquil es actualmente una ciudad policéntrica. Además de su centro histórico, con el tiempo se han desarrollado y consolidado nuevas centralidades en diferentes sectores de la ciudad. Es deber de la planificación urbana el conectarlas adecuadamente, planificar su desarrollo y consolidación; de tal forma que formen parte de un sistema de centralidades equilibradas y sostenibles que permitan a sus habitantes acceder a equipamientos, servicios y oportunidades de forma equitativa.

Concepto. - Según la definición del diccionario de la RAE, centralidad es la condición de central, se refiere a que está en el centro físico, entre dos extremos que ejerce su acción sobre todo un campo o territorio y que es esencial, fundamental, básico, al tratase del espacio o del lugar donde se concentran actividades urbanas que atraen a los ciudadanos e influyen sobre el territorio que lo rodea.

Históricamente en las ciudades, los centros contribuyeron de manera importante al desarrollo de la vida urbana y del sentido de comunidad, de construcción de la identidad. Tradicionalmente una centralidad está vinculada a la idea del espacio urbano que tiene jerarquía, enclave reconocido y con importancia política, representatividad histórica y apropiado por la sociedad como un espacio de congregación.

Podemos conceptualizar entonces, en que es el espacio urbano destacado, focal, donde las actividades de diverso tipo se concentran, punto de convergencia de actividades comerciales y de servicio, culturales, de bienestar social, educativas, entre otras. Es importante su posición, su jerarquía, su capacidad de atracción de los ciudadanos y de vinculación con otras áreas de la ciudad, por medio de una buena conectividad que favorezcan la conformación de un sistema de centralidades, con el fin de garantizar el derecho a la ciudad y justicia social para la población.



FIGURA 26

Núcleos Urbanos

En el año 2000 cuando se elaboró el Plan Regulador de Guayaquil (2000-2012), cuyo objetivo era regular el territorio del cantón a través de la definición de zonas residenciales, comerciales, de servicios, industriales, bienestar general, etc., así como regular las áreas especiales como protegidas, extractivas, conservación; se planificó desconcentrar el centro de la urbe y se propuso la zonificación de núcleos urbanos que corresponden a concentraciones de instalaciones destinadas a servicios administrativos, cívicos y culturales, comerciales, recreacionales, de transporte, de comunicaciones, y de infraestructura urbana.

Respecto a las condiciones de ordenamiento y edificabilidad, estos núcleos urbanos se considerarán como subzonas y se les aplicará las normas municipales. Estos fueron zonificados en el Plan Regulador y posteriormente en el Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2012, para normarlos y darle condiciones de ordenamiento y edificabilidad (COS, CUS y densidad). Se zonificaron en el plano Anexo 1 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones como Centros o Núcleos Urbanos ubicados tanto en el norte, sur, y oeste de la ciudad, estos polígonos fueron tipificados como Zonas Centrales y Zonas Pericentrales y se ubicaron en:

1. La Av. Del Bombero - límite del cerro Protector El Paraíso o San Eduardo – Av. Rodríguez Bonín – límite oeste de la Cdla. Senderos.
2. En el suburbio oeste limitado por la Av. 45 SO (Av. 36 ava.) – Av. 36D SO (Bahía de Caráquez) – Calle 38 SO (Calle Mocache) – Calle 35 SO (Adrián Dillon), en este polígono se encuentra inmerso el Hospital Abel Gilbert Pontón.
3. A la altura del Centro Comercial Mall del Sur cuyo polígono limita entre: Calle 43 SO (Av. José Vicente Trujillo) – Calle 47 SO (Dr. Leónidas Ortega Moreira) – Pasaje 1B SO (Av. Luis Braelle) – Av. 1 SO.
4. A la altura del Centro Comercial Riocentro Sur cuyo polígono limita con: Calle 47 SO (Dr. Leónidas Ortega Moreira) – Callejón 49 SO – Eje SO (Av. 25 de Julio) – Peatonal 1C SO.
5. En el sector de la Lotización Industrial Señora Pareja cuyo polígono limita con: 4 Pasaje 38 NO – A. 32 NO (Av. Benjamín Carrión) – Calle 18 J NO (Ing. Felipe Pezo Campuzano) – Calle 18 G NO (Av. Juan Tanca Marengo);

BORRADOR

6. A la altura del km. 29 de la Vía a la Costa cuyo polígono limita con: el Límite urbano de la ciudad – con el recorrido del poliducto – a la altura de la Cdla. Valle Alto – Terrenos de los Testigo de Jehová.
7. En el sector de lo que actualmente es el parque Samanes, a la altura de la Av. Francisco de Orellana.

   Las Zonas Centrales, fomentan equipamientos administrativos, oficinas, servicios bancarios, comercios a gran escala y las Zonas Pericentrales además de los anteriormente mencionados, permiten otro tipo de actividades como: talleres, gasolineras, bodegas y los comercios barriales.

Jerarquía de Centralidades

Se ha determinado para las centralidades de Guayaquil la siguiente tipología, basadas en una identificación y caracterización por concentración de equipamientos y servicios:

- Centralidad Urbana
- Centralidad Zona
- Centralidad Sectorial y Barrial

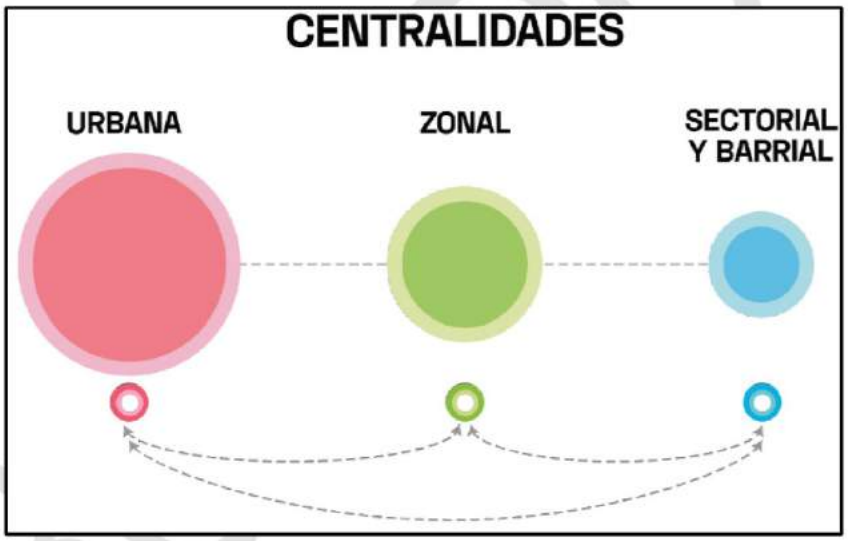


FIGURA 27

Análisis de las Centralidades de Guayaquil

Tal como sucede con muchas ciudades de América Latina, Guayaquil presenta un crecimiento desigual, horizontal con densidades bajas y medias en casi la totalidad de su territorio.

La ciudad cuenta con áreas dinámicas con concentración de actividades especialmente de comercio y servicios, otras en el extremo opuesto, con comercio de tipo barrial y desprovistas de espacios públicos de calidad, áreas verdes, de servicios, entre otros. Esta situación impide el desarrollo integral de la urbe, pues presenta inequidades, ocasionando problemas de movilidad y ejerciendo presión sobre los sistemas de movilidad urbana, con la lógica consecuencia de conseguir mermar la productividad y producir mayor contaminación ambiental.

Las ciudades con una sola centralidad producen tarde o temprano en la urbe una inexorable falla de sus sistemas públicos de soporte, es decir su funcionalidad es deficiente.

Con el fortalecimiento de las nuevas centralidades de Guayaquil se busca recuperar el óptimo funcionamiento y la dimensión democrática de los núcleos urbanos; adicionalmente las consideraciones ambientales dan peso a la idea de desconcentración del centro tradicional urbano.

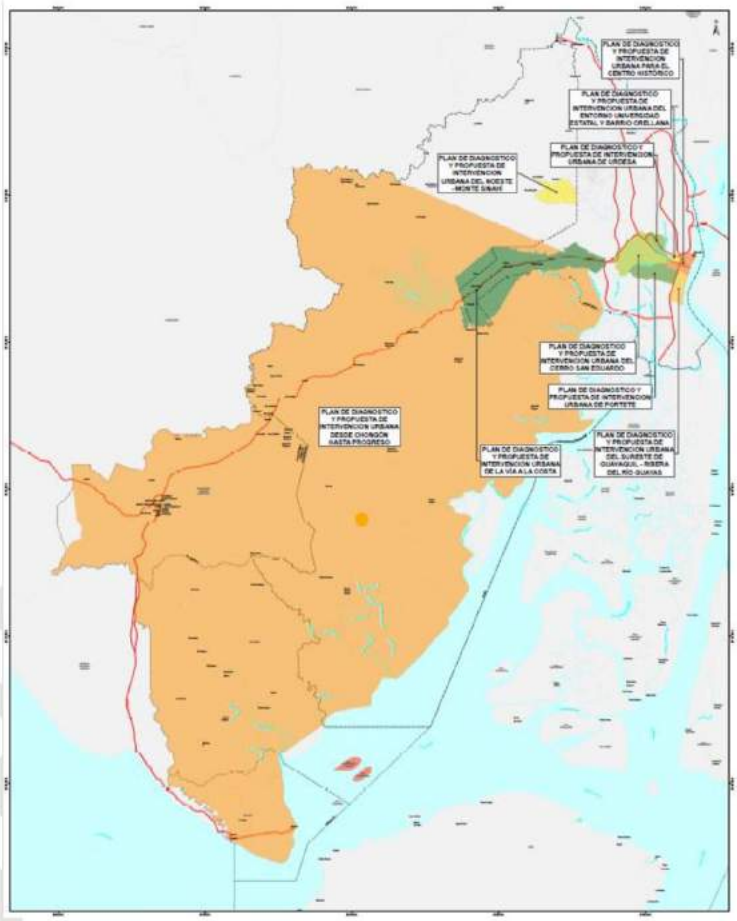
Tabla 123. CENTRALIDADES DE GUAYAQUIL

TIPOLOGÍA	NOMBRE	DESCRIPCIÓN
Urbana	Centro urbano	Centralidad de cobertura urbana medible por los elevados flujos de personas y vehículos que a diario la visitan. Esto se debe a la diversidad de equipamientos y servicios públicos y privados que concentra en sus diferentes sectores. Predomina una diversidad de equipamientos públicos, administrativos, culturales, comerciales.
Zonal	• Bastión Popular • Alborada/Sauces • Martha de Roldós • Kennedy/Orellana • Urdesa • Ceibos • Febres Cordero • Guasmo • Chongón	Centralidades de cobertura zonal. Sus principales usuarios son visitantes de otros barrios y habitantes locales. Se componen a su vez de centralidades sectoriales o barriales. Algunas pueden tener una oferta de servicios diversa u homogénea. Predominan los equipamientos como: centros comerciales, centros financieros y empresariales, centros administrativos zonales, bibliotecas, teatros.
Sectorial y Barrial	• La Florida • Pascuales • Monte Sinahí • Vía a la Costa • Astillero Sur • Almendros • Trinitaria	Centralidades de cobertura sectorial o barrial. Los principales consumidores de sus servicios y equipamientos son sus mismos habitantes. Concentra equipamientos de tipo sectorial tales como: equipamientos de educación, culturales, lugares de recreación y barriales como panaderías, farmacias, tiendas, entidades bancarias.

BORRA

SECCIÓN 7. PARAMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA O DESARROLLO DE SUELO URBANO.

PLANES PARCIALES



La aplicación de planes parciales podrá formularse por iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

Contenidos mínimos de los planes parciales. Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento

Territorial Municipal, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.
b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
d) Estructura predial.
e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
i) Condiciones de amenaza y riesgo.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística

a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

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

c) Mecanismos de gestión del suelo:

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

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

BORRADOR

- Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

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

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público privados.

e) Mecanismos de financiación:

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

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

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

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

g) Mecanismos de asociación:

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

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

Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social. - Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.

BORRADOR

Los planes deberán incluir por lo menos:

a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
b) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo con las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales. - Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberán observar los siguientes elementos mínimos:

a) Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística.
b) Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.
c) Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo con los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
d) Asegurar la cesión del suelo público. d) Asegurar la cesión del suelo público.
e) Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
f) Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
g) Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
i) Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del

instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.

j) Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.

k) Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

Adscripción de cargas en los planes parciales. - En virtud de la concesión onerosa de derechos y la cesión del derecho a urbanizar del Estado a un privado, en los planes parciales se adscribirán todas las cargas locales tanto en la cesión del suelo como en la urbanización del mismo. Con respecto a la adscripción de cargas generales en vías y parques, estas se podrán adscribir a los ámbitos espaciales de los planes parciales, y con soporte técnico que demuestre que permiten estructurar y habilitar el mismo suelo en proceso de incorporación o renovación. También se podrán incorporar cargas locales o generales de otros planes parciales que no sea el que se desarrolla, o de los planes maestros, siempre que esto quede explícito y soportado en el respectivo documento técnico de soporte de los Planes Parciales.

Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social.
Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los *"Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho"* y demás legislación vigente.

Transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. –

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Estos planes contendrán al menos lo siguiente:

a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.

b) Las etapas de incorporación de este suelo establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.

c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.

d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.

e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico.

g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o restructuraciones parcelarias.

h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

i) Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo con las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirían los costos.

BORRADOR

CAPÍTULO 3. COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PUGS DEL CANTÓN DE GUAYAQUIL

Determinaciones para regular el uso y edificabilidad que tendrán las diferentes clasificaciones de suelo. De igual manera, en este proceso de definición del componente urbanístico se determina la ocupación del suelo; integra las normas urbanísticas a utilizarse y los instrumentos de gestión de suelo que se requerirán emplear para la adecuada implementación del PUGS; los derechos y obligaciones que se derivan de su uso y que serán de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

SECCIÓN 1. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

DEFINICIÓN PIT

Estos polígonos se encuentran conformados a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se ha sido realizada a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Se determinaron 15 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento, en el área urbana.

Tabla 124. PIT SUELO URBANO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	NOMBRE	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
CONSOLIDADO	PIT-01	CONSERVACIÓN	CENTRO	1051,27
CONSOLIDADO	PIT-02	SOSTENIMIENTO	SUR I	1013,81
CONSOLIDADO	PIT-03	SOSTENIMIENTO	SUR II	2804,64
CONSOLIDADO	PIT-04	RENOVACIÓN	SUROESTE	2801,44
CONSOLIDADO	PIT-05	SOSTENIMIENTO	NORTE I	1509,69
CONSOLIDADO	PIT-06	SOSTENIMIENTO	NORTE II	1702,37
CONSOLIDADO	PIT-07	SOSTENIMIENTO	NORTE III	1559,4
NO CONSOLIDADO	PIT-08	CONSOLIDACIÓN	NORTE IV	5150,15
CONSOLIDADO	PIT-09	SOSTENIMIENTO	CENTRO NORTE I	2064,43
CONSOLIDADO	PIT-10	RENOVACIÓN	CENTRO NORTE II	2230,44
CONSOLIDADO	PIT-11	SOSTENIMIENTO	NOROESTE I	2170,21
NO CONSOLIDADO	PIT-12	MEJORAMIENTO INTEGRAL	NOROESTE II	1724,2
NO CONSOLIDADO	PIT-13	CONSOLIDACIÓN	NOROESTE III	2245,44
NO CONSOLIDADO	PIT-14	CONSOLIDACIÓN	OESTE	7884,88
NO CONSOLIDADO	PIT-15	CONSOLIDACIÓN	CHONGÓN	747,55

BORRADOR

METODOLOGÍA

Dentro del área urbana definida por la Subclasificación del Suelo, se determinaron sectores con características homogéneas y que han sido analizados de entre los siguientes criterios:

- Geomorfológico
- Edificabilidad
- Social (económica/cultural)
- Económico-productivo
- Paisajística-ambiental
- Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
- Riesgos naturales y antrópicos

Para la cabecera cantonal se tomó como referencia adicionalmente los 95 sectores de planificación y los 15 distritos descritos, desarrollados en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, en relación con los usos y uniformidad del sector en donde se tomaron en cuenta los criterios antes mencionados.

CABECERA CANTONAL

SECCIÓN 2. ASIGNACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Cada PIT contempla un tratamiento urbanístico específico de la siguiente manera:

Suelo urbano consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a. **Conservación. -** Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
b. **Sostenimiento. -** Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
c. **Renovación. -** Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo urbano no consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a. **Mejoramiento Integral. -** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que

deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

b. **Consolidación. -** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
c. **Desarrollo. -** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Suelo urbano y rural de protección. - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a. **Conservación. -** Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
b. **Recuperación. -** Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo. - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a. **De Mitigación. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
b. **De recuperación. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
c. **De promoción productiva. -** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Suelo rural de expansión urbana. - Se le aplicará el siguiente tratamiento:

a. **Desarrollo. -** Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

DESCRIPCIÓN DE LOS PIT

Se determinaron 15 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo numeración, nombre y tratamiento.

BORRADOR

PIT-01 – CENTRO
TRATAMIENTO CONSERVACIÓN

Es un polígono que tiene mucha historia, pues está asentado el Centro Histórico de Guayaquil y su centro económico. Se encuentran también los Cerros del Carmen y Santa Ana y limita con el Río Guayas.

Podemos encontrar las sedes principales de Bancos y la Bahía en la parte económica, en el sector turístico hay los Malecones y espacios públicos que nos representan como el parque Seminario, Centenario y más; también encontramos el Barrio las Peñas que se lo considera un barrio patrimonial asimismo en este polígono encontramos muchos bienes inmuebles patrimoniales.

Por todas estas características se considera que hay que conservarlo y a la vez realizar actividades dentro para seguir reactivándolo y que no se pierda esa identidad del centro.

PIT-02 – SUR I
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono que tiene barrios tradicionales de Guayaquil como el Centenario, parte del Barrio del Astillero y en anteriores décadas fue muy usada para la Industria, aún hay algunas que permanecen como La Universal y otras que se han desplazado a la periferia. También áreas verdes representativas como el Parque Forestal, Parque de la Armada, entre otros.

Se considera el tratamiento de Sostenimiento para este polígono pues a pesar de que con los años se han trasladado las personas de estos barrios a otros sectores de la ciudad aún falta mantener el equilibrio con respecto a la normativa urbanística del área.

PIT-03 – SUR II
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Este polígono alberga las primeras cooperativas regularizadas y asentamiento formales, con áreas comerciales importantes como el Puerto Marítimo, Riocentro Sur y Mall del Sur. También encontramos equipamientos para toda la ciudad como el Registro Civil, Hospital de Especialidades Teodoro Maldonado Carbo, y Planetario. Tenemos algunos balnearios como La Playita del Guasmo y Viernes Santo.

Hay usos mixtos y su estrecha relación con el río Guayas hacen necesaria para este polígono el tratamiento de sostenimiento para mantener la uniformidad del lugar mediante normas.

PIT-04 – SUROESTE
TRATAMIENTO RENOVACIÓN

Es un polígono donde encontramos asentamientos informales que se han ido regularizando poco a poco, se sitúa donde estaban los antiguos ramales del estero y el área protegida de manglares del salado, por lo tanto, tienen riesgo por la inestabilidad de la zona. También por la informalidad de las edificaciones encontramos construcciones que no cumplen con las normas de seguridad y a su vez no tienen todos los equipamientos necesarios.

Por todos estos aspectos el tratamiento de Renovación es el más adecuado para ir poco a poco cubriendo las deficiencias del sector pues la conexión con la Isla trinitaria y su homogeneidad con los polígonos aledaños es escasa.

BORRADOR

PIT-05 – NORTE I
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono que tiene barrios consolidados formalmente y que tiene usos mixtos donde encontramos la mayor parte de centros comerciales de la cabecera como Policentro, Plaza Quil, San Marino y Mall del Sol. Se encuentra el Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo, con el tiempo se desplazará este equipamiento al Daular, dando paso al amplio lugar para un proyecto inmobiliario. También encontramos en el ámbito administrativo el Gobierno Zonal del Litoral y el SRI.

Su mixtura de usos entre residencial, comercial y oficinas hacen que el tratamiento de sostenimiento sea el adecuado para el sector, pues hay que mantener el orden, pero no dejando atrás las normativas del sector.

PIT-06 – NORTE II
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Este polígono tiene muchas ciudadelas que fueron concebidas en los años 70 como la Alborada, Samanes, Sauces, Guayacanes, Brisas del Río y Acuarela del Río y a nivel urbano cubren los equipamientos necesarios de la red de espacios públicos, además de la presencia del Parque Samanes y los usos mixtos con comercio como el Albocentro, Plaza Mayor, entre otros comercios barriales.

Por lo tanto, se aplicará el tratamiento de Sostenimiento para seguir adecuando las normativas respectivas del sector y su uniformidad con los demás polígonos.

PIT-07 – NORTE III
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono que tiene como eje principal la Av. Narcisa de Jesús que permitió en los últimos años la creación de las urbanizaciones como Las Orquídeas, Metrópolis, Mucho Lote 2 y La Romadera. También encontramos el Cerro Colorado como área protegida y la conexión al Río Daule mediante el Nuevo Puente.

Este polígono se lo determina de Sostenimiento para que sigan cumpliendo con la normativa del sector y los equipamientos del área se complementen.

PIT-08 – NORTE IV
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Es un polígono cuya vía principal es la Vía Daule donde existen pequeños centros poblados y recientes regularizaciones como la Cooperativa San Francisco, áreas protegidas como el Cerro Germania y Bosqueira y grandes industrias como La Cervecería, El Rosado, Difare, Unilever, entre otras. Hay proyectos de vivienda como Mi Lote, Lago Capeira, Ciudad Santiago y Beata Mercedes Molina.

También encontramos equipamientos para la ciudad como el actual Relleno Sanitario, el cual en los próximos años se trasladará a otra área y la Penitenciaría del Litoral.

BORRADOR

Por esta razón se aplicó el tratamiento de Consolidación, pues requiere ser mejorada para la implementación de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público necesario.

PIT-09 – CENTRO NORTE I
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono que tiene en el centro al área protegida del Cerro San Eduardo y el Estero Salado. También encontramos barrios representativos como Urdesa, Miraflores, Los Ceibos, Bellavista, Barrio Ferroviaria, entre otros. Equipamientos como Universidades y Colegios, además el estadio de fútbol Barcelona Sporting Club y el Teatro Centro de Arte León Febres-Cordero.

En años anteriores estos barrios antes mencionados eran residenciales pero su uso ha ido evolucionando con el tiempo, volviéndose mayormente comercial. Por esta razón, se realizará el tratamiento de Sostenimiento en el polígono porque hay que seguir con la normativa urbanística actual.

PIT-10 – CENTRO NORTE II
TRATAMIENTO RENOVACIÓN

Es un polígono donde hay asentamientos informales que se han ido regularizando, también ciudadelas o urbanizaciones planificadas como la Martha de Roldós, San Felipe entre otras. Encontramos algunos equipamientos como Registro Civil Municipal, el Cementerio Jardines de la Esperanza, el Santuario de Schonstatt y el Centro Comercial City Mall.

Hay bastante uso industrial, pero por la falta de organización urbana de estos usos hay falta de equipamientos e infraestructura necesaria para su abastecimiento por lo tanto se establecerá el tratamiento de Renovación.

PIT-11 – NOROESTE I
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono donde hay asentamientos informales que se legalizaron en los años 80 y 90, como Bastión Popular y Pascuales; también encontramos el conjunto habitacional Mucho Lote, El Caracol. Hay mucho movimiento económico por parte del Terminal de Transferencia de Víveres y el Parque California, asimismo hay industrias importantes en la Vía Daule.

Por esta mixtura de usos se considera el tratamiento de Sostenimiento para la regularización de normas y mantener la similitud en todo el polígono.

PIT-12 – NOROESTE II
TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL

Es un polígono donde encontramos asentamientos informales en mayor cantidad y en proceso de regularización como Cooperativa Flor de Bastión, Cooperativa El Fortín, Cooperativa Balerio Estacio, entre otras. También hay Viviendas de Interés Social como Socio Vivienda que en sus varias etapas no han podido solucionar la inseguridad del sector y la falta de equipamientos en los mismos, a pesar de haberlos proyectado.

Por estas características se determinó el tratamiento de mejoramiento integral pues existe una alta necesidad de mejorar tanto vías, equipamiento, infraestructura y espacios de esparcimiento para brindarle más estabilidad al sector.

BORRADOR

PIT-13 – NOROESTE III
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Este polígono limita al oeste con el Bosque Protector Papagayo y dentro tienen muchas cooperativas que se han regularizado los últimos años como Monte Sinahí, Sergio Toral, entre otras. El desarrollo urbanístico del estado, Ciudad Victoria alberga la mayor cantidad de equipamientos como el Hospital de Monte Sinahí, la Escuela del Milenio "Unidad Educativa Marieta de Veintimilla Marconi" y el Cementerio Municipal.

Por la falta de estructura urbana existente, infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento, se determinó el tratamiento de consolidación a pesar de las intervenciones que están teniendo.

PIT-14 – OESTE
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Es un polígono donde se encuentran urbanizaciones cerradas y comercios para complementar, hay áreas protegidas como el Cerro Azul, el Cerro Blanco y manglares del Salado y áreas de extracción minera. Tiene como eje principal la vía a la Costa y por ser la vía que conectará hacia el nuevo aeropuerto de Daular aún hay terrenos para seguir trabajando y conectarlos.

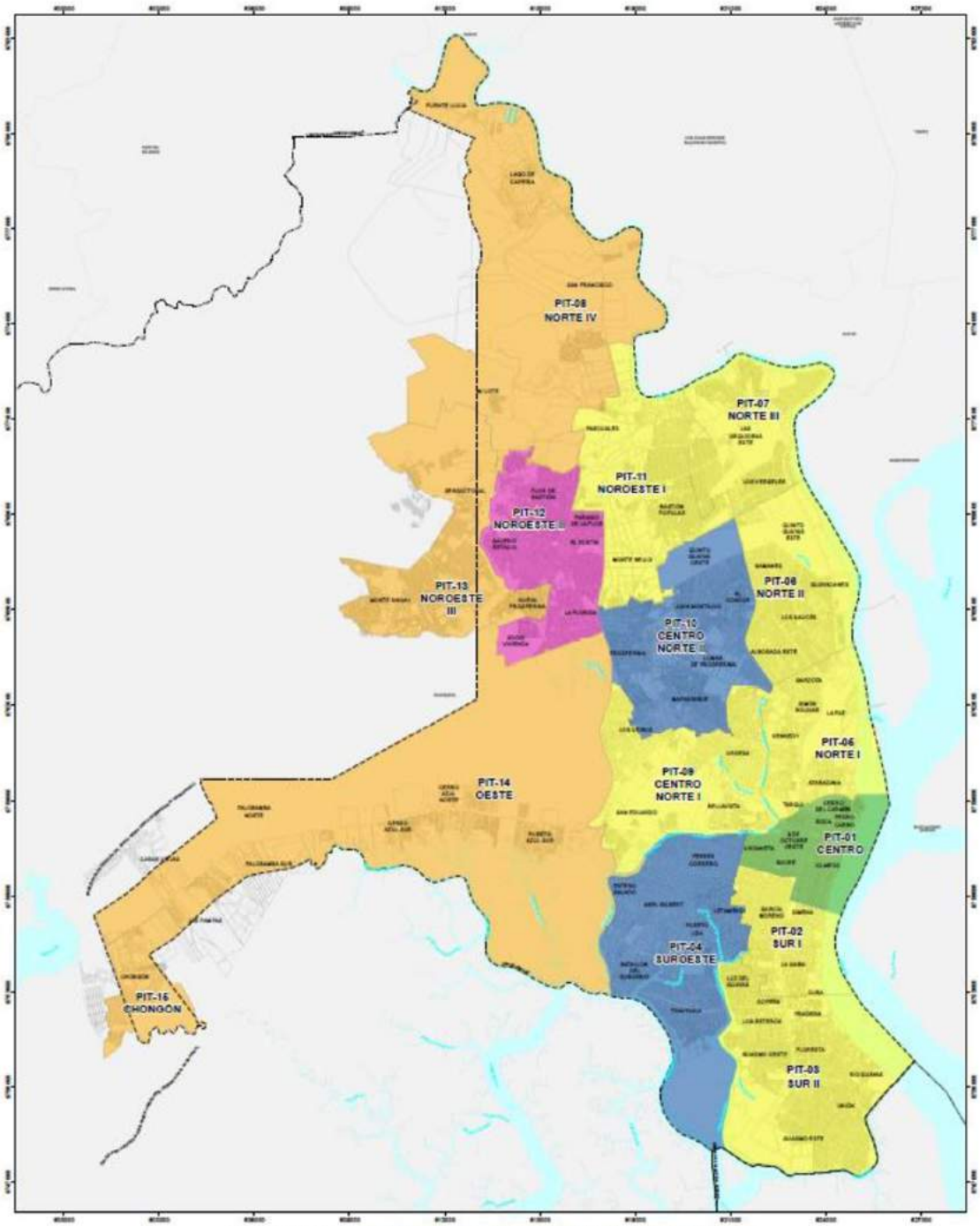
Por estas razones se aplicará el tratamiento de consolidación, pues aún son necesarios espacios públicos, infraestructura y equipamiento de acuerdo con el crecimiento que tendrá.

PIT-15 – CHONGÓN
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Este polígono es el centro poblado de Chongón que ha crecido durante los últimos 20 años, la intervención del municipio ha hecho que siga desarrollándose, últimamente con planes habitacionales y ciertos equipamientos.

Se define el tratamiento de consolidación porque aún falta cubrir las necesidades que se plantean en el proceso de consolidación con espacio público e infraestructura para la cantidad de personas que seguirá albergando el sector.

BORRADOR



MAPA 54 55 ***POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)***

CABECERAS PARROQUIALES

DESCRIPCIÓN DE LOS PIT - POSORJA

Se determinaron 5 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento, de los cuales 3 corresponden a PIT en suelo urbano y 2 a PIT en suelo rural.

Tabla 125. PIT SUELO URBANO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
CONSOLIDADO	PIT-PS-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO URBANO	86,68
NO CONSOLIDADO	PIT-PS-02	CONSILIDACIÓN	CENTRO OESTE	179,02
NO CONSOLIDADO	PIT-PS-03	DESARROLLO	OESTE	3575,14

PIT-PS-01 – CENTRO URBANO
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono que tiene mucha historia, al presentar componentes biofísicos correspondientes al patrimonio natural con características propias del territorio, sobre las que se desarrollan un sin número de actividades que son parte del desarrollo de la población.

Por lo tanto, se aplicará el tratamiento de Sostenimiento para seguir adecuando las normativas respectivas del sector, su uniformidad y los equipamientos del área para que se complementen con los demás polígonos de intervención.

PIT-PS -02 – CENTRO OESTE
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Este polígono limita al norte con la zona industrial de importantes empresas atuneras la cuales sirven como medio de empleo y ocupación para el desarrollo laboral de la población mediante la agricultura y la pesca mientras que un porcentaje se desempeña laboralmente en las industrias antes mencionadas siendo este un eje económico productivo de la población.

Se emplea el tratamiento de consolidación porque aún falta cubrir las necesidades que se plantean en el proceso de consolidación con espacio público e infraestructura para la cantidad de personas que seguirá albergando el sector, por el progreso de industrial que se está desarrollando.

PIT-PS-03 – OESTE
TRATAMIENTO DESARROLLO

Este polígono alberga algunas cooperativas regularizadas y asentamientos formales e informales, como áreas importantes como el desarrollo del Puerto de Aguas Profundas, nuevas vías y nuevos emprendimientos, continuando por la vía principal de acceso de Posorja esta sirve de medio de conexión con Data de Posorja donde se encuentra el balneario Playa Varadero y al este de esta la comuna el Delfín.

Hay usos mixtos los cuales tienen una estrecha relación con el Océano Pacifico hacen necesaria para este polígono el tratamiento de desarrollo para ser transformada y de esta forma puedan ser incorporadas a la estructura urbana existente y poder alcanzar los atributos de infraestructura, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

BORRADOR

Tabla 126. PIT SUELO RURAL

CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
PIT-PSR-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	NOROESTE	3000,71
PIT-PSR-05	CONSERVACIÓN	NORESTE	427,46

PIT-PSR-04 – NOROESTE
TRATAMIENTO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

Es un polígono en el cual se desarrolla diversidad de actividades como agrícola, acuícola, ganadero, forestal o actividades que de alguna forma garanticen la producción y consumo de los productos originarios del sector, y contribuir con el fortalecimiento industrial.

Por todos estos aspectos el tratamiento de promoción productiva aplica en este sector y promover el desarrollo agrícola, acuícola y pesquero dentro del ámbito artesanal o, según lo establecido en la legislación agraria.

PIT-PSR-05 – NORESTE
TRATAMIENTO CONSERVACIÓN

En este polígono se encuentran recursos naturales de la biosfera los cuales deben ser conservados y de esta forma poder garantizar la prevención de todo ti de emergencias y desastres naturales esto dentro del ámbito de la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
Por estas razones se aplicará el tratamiento de conservación, pues es necesario la conservación de estas áreas.



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – JUAN GÓMEZ RENDÓN (PROGRESO)

Se determinaron 2 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo numeración, nombre y tratamiento.

Tabla 127. PIT SUELO URBANO

SUBCLASIFICACIÓN	CODIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
NO CONSOLIDADO	PIT-JGR-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO	14,62
CONSOLIDADO	PIT-JGR-02	DESARROLLO	ESTE	117,06

PIT-JGR-01 – CENTRO
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono encierra un sin número de viviendas y equipamiento que ayudan al desempeño de la población asentada.

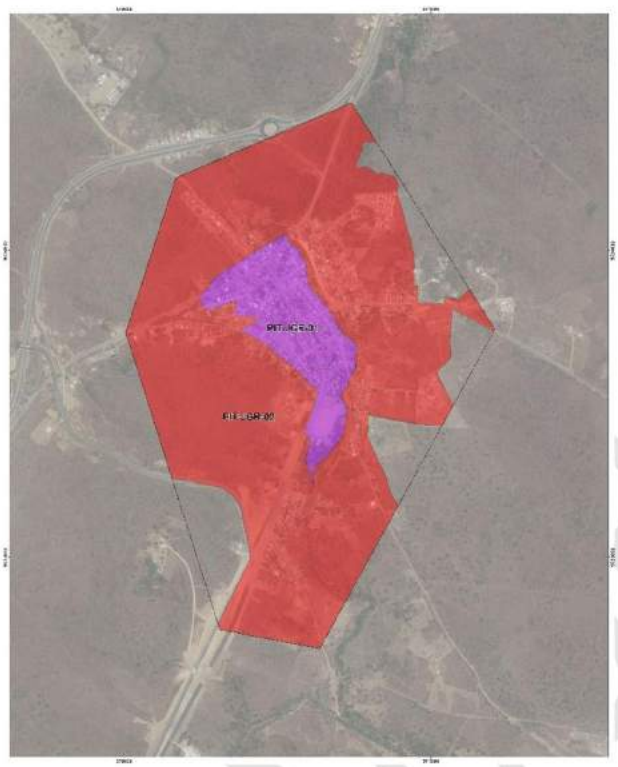
Por lo tanto, se aplicará el tratamiento de Sostenimiento para seguir adecuando al sector de acuerdo con las normativas respectivas del sector, su uniformidad y los equipamientos del área y de esta forma conservar lo existente.

PIT-JGR-02 – ESTE
TRATAMIENTO DESARROLLO

Este polígono se desarrolla hacia el este del límite de la cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón dentro del cual se encuentran varios asentamientos formales e informales, así como un equipamiento de relevancia para la población del sector, y áreas que sirven para el desarrollo de la agricultura.

Hay usos mixtos los cuales están relacionados el desarrollo productivo agrícola de ciclo corto se le asigna el tratamiento de desarrollo ya que se pueden transformar y de esta forma puedan ser incorporadas a la estructura urbana existente y poder alcanzar los atributos de infraestructura, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

BORRADOR



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – EL MORRO

Se determinaron 3 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo numeración, nombre y tratamiento.

Tabla 128. PIT SUELO URBANO. EL MORRO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
CONSOLIDADO	PIT-MO-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO	24,04
NO CONSOLIDADO	PIT-MO-02	DESARROLLO	CENTRO ESTE	116,44
NO CONSOLIDADO	PIT-MO-03	CONSERVACIÓN	NORTE	18,85

PIT-MO-01 – CENTRO

TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono encierra un sin número de viviendas y equipamientos consolidados que constan con algunos de los servicios básicos necesarios que ayudan al desempeño de la población asentada. Por lo tanto, se aplicará el tratamiento de Sostenimiento para seguir adecuando al sector de acuerdo con las normativas respectivas del sector, su uniformidad y los equipamientos del área y de esta forma conservar lo existente y mejorarlos de ser necesarios.

PIT-MO-02 – CENTRO ESTE

TRATAMIENTO DESARROLLO

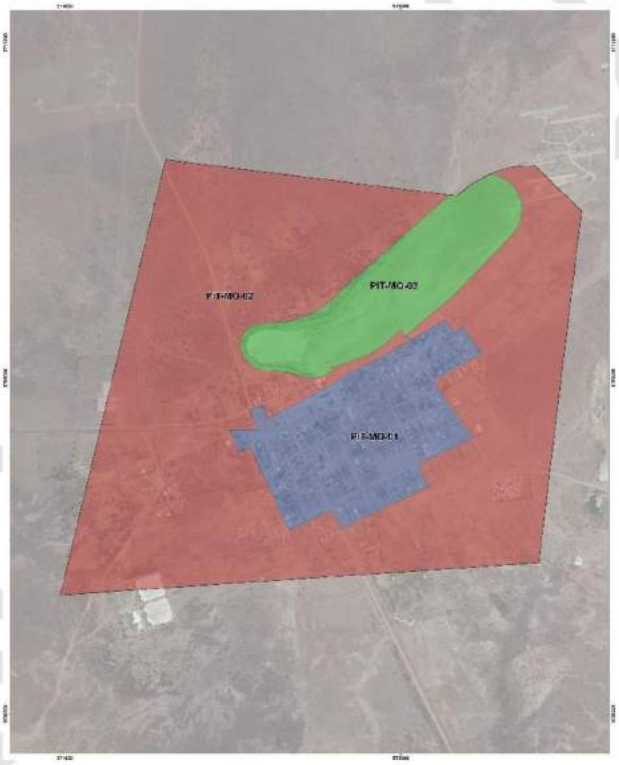
Este polígono se desarrolla alrededor del suelo urbano consolidado en donde se desarrollan un número indeterminado de vivienda en las cuales se desarrolla la agricultura de ciclo corto, además

podemos encontrar una franja de seguridad la cual sirve como de amortiguamiento hacia la planta de alta tensión Transeléctrica.

Hay usos mixtos los cuales están relacionados tanto con lo urbano como con lo productivo agrícola que se va transformando a urbano por lo que se le asigna el tratamiento de desarrollo debido al proceso de transformación del sector mediante la incorporación de nueva infraestructura y poder alcanzar los atributos de sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

PIT-MO-03 – NORTE
TRATAMIENTO CONSERVACIÓN

En este polígono se encuentran recursos naturales de la biosfera los cuales deben ser conservados y de esta forma poder garantizar la prevención de todo tipo de emergencias y desastres naturales esto dentro del ámbito de la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
Por estas razones se aplicará el tratamiento de conservación, pues es necesario la conservación de estas áreas de canales naturales y embalses de aguas.



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – TENGUEL

En la parroquia de Tenguel, se definieron 6 polígonos de intervención territorial; de los cuales 2 corresponden a PIT en suelo urbano y 4 a PIT en suelo rural. Cada uno de ellos, se identificó con su respectivo código, nombre y tratamiento.

Tabla 129. PIT SUELO URBANO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
CONSOLIDADO	PIT-T-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO URBANO	12,11
NO CONSOLIDADO	PIT-T-02	CONSOLIDACIÓN	CENTRO ESTE	144,31

PIT-T-01 – CENTRO URBANO
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono ubicado en suelo consolidado que presenta concentración de unidades habitacionales, equipamientos y actividades comerciales. En conjunto las actividades mencionadas, son la base para el desarrollo económico de la parroquia.

De acuerdo con lo antes mencionado, se aplicará un tratamiento de sostenimiento al polígono para mantener la relación de equilibrio entre la infraestructura existencia y equipamientos públicos del PIT.

PIT-T-02 – CENTRO ESTE
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Es un polígono de uso mixto que contiene zonas de viviendas consolidadas y no consolidadas, que requieren un mejoramiento integral en gran parte de estas. Por otro lado, en el polígono también se desarrollan actividades comerciales que en conjunto le otorgan al PIT un carácter de desarrollo que requiere de un fortalecimiento de equipamientos y servicios.

Por lo cual, al PIT-T-02 se le aplicará un tratamiento de consolidación para potenciar la redensificación y capacidad de acogida de edificaciones en el polígono.

Tabla 130. PIT SUELO RURAL

CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
PIT-TR-01	DESARROLLO	EXPANSIÓN URBANA	22,25
PIT-TR-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	NORTE	37,13
PIT-TR-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	SURESTE	14,78
PIT-TR-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	SUROESTE	24,29

PIT-TR-01 – EXPANSIÓN URBANA
TRATAMIENTO DESARROLLO

Es un polígono en suelo rural que en la actualidad presenta un uso productivo pero que a partir del desarrollo morfológico de la urbe y a su ubicación colindante con suelo urbano, se ha delimitado como un área de expansión urbana para la parroquia.

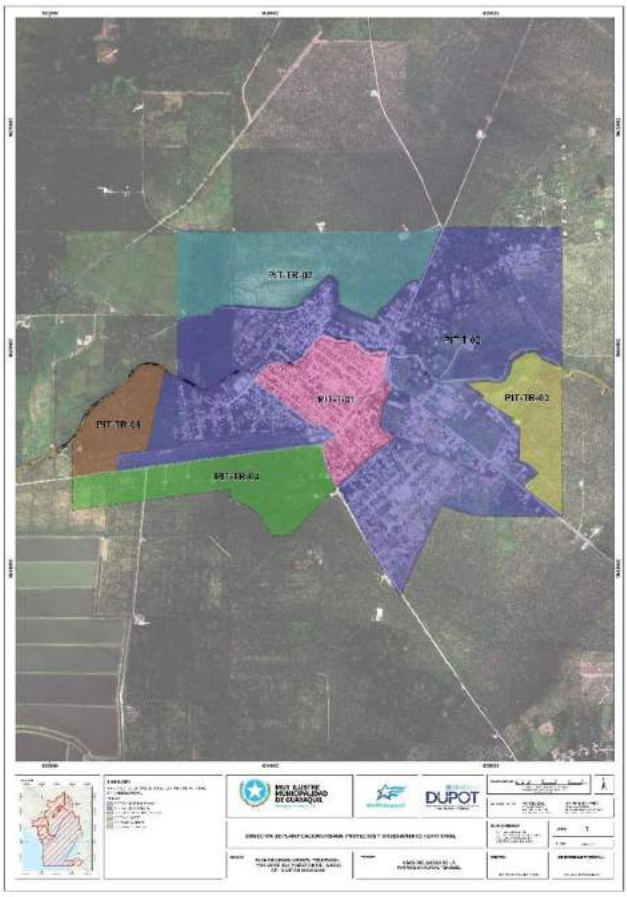
Por las razones mencionadas, se aplicará al polígono un tratamiento de desarrollo debido a que esta es un área que podrá ser transformada para su incorporación a la estructura urbana existente a través de la dotación de los sistemas públicos de soporte necesarios mediante el respectivo plan parcial.

BORRADOR

PIT-TR-02 – NORTE, PIT-TR-03 – SURESTE, PIT-TR-04 – SUROESTE
TRATAMIENTO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

Son polígonos que contienen gran riqueza productiva en donde se desarrollan actividades agrícolas, pecuarias, forestales o aquellas actividades que de alguna forma garantizan la producción y consumo de productos propios del sector.

De manera que, se define un tratamiento de promoción productiva al polígono para potenciar o promover el desarrollo de las actividades agropecuarias del sector.



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT - PUNÁ

En la parroquia de Puná, se definieron 5 polígonos de intervención territorial; de los cuales 4 corresponden a PIT en suelo urbano y 1 a PIT en suelo rural. Cada uno de ellos, se identificó con su respectivo código, nombre y tratamiento.

Tabla 131. PIT SUELO URBANO. PUNÁ

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
CONSOLIDADO	PIT-P-01	SOSTENIMIENTO	CENTRO URBANO	8,56
NO CONSOLIDADO	PIT-P-02	CONSOLIDACIÓN	NOROESTE I	11,12
NO CONSOLIDADO	PIT-P-03	CONSOLIDACIÓN	NORESTE	32,36

PIT-P-01 – CENTRO URBANO
TRATAMIENTO SOSTENIMIENTO

Es un polígono con uso mixto en donde se desarrollan actividades residenciales, comerciales y de equipamientos. Se denomina Centro Urbano debido a la homogeneidad morfológica y la concentración de sistemas públicos de soporte.

Por lo cual, al PIT-P-01 se le aplicará un tratamiento de sostenimiento para mantener el equilibrio de la relación entre las edificaciones y la infraestructura del sector.

PIT-P-02 – NOROESTE I, PIT-P-03 – NORESTE
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Son polígonos con uso mixto donde se desarrollan actividades residenciales mezcladas en menor proporción aun con acuícolas y agropecuarias, que representan parte importante del desarrollo económico de la parroquia. Por otro lado, las zonas de viviendas requieren de un mejoramiento integral en gran parte de estas.

En el polígono, se emplea un tratamiento de consolidación para potencializar la cobertura de necesidades de infraestructura y espacios públicos para la cantidad de personas actuales y la futura proyección de estas.

Tabla 132. PIT SUELO RURAL. PUNÁ

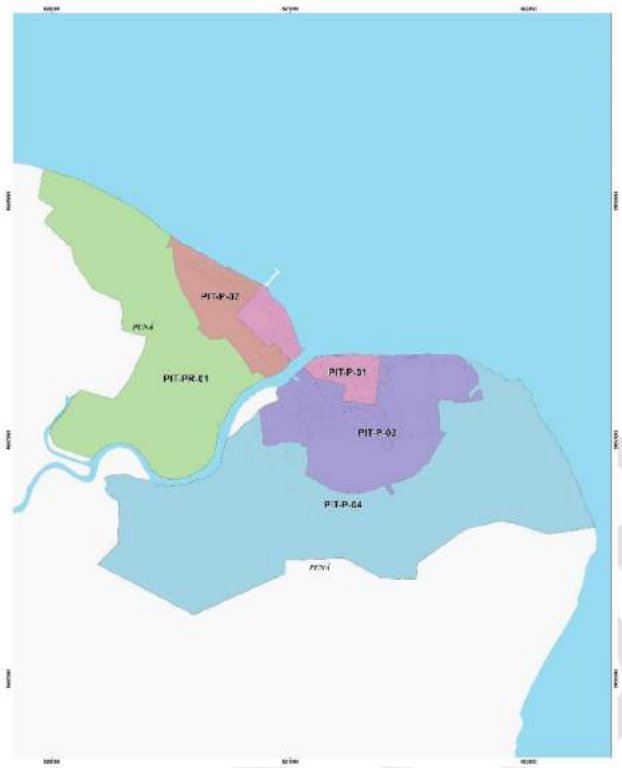
CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
PIT-PR-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	NOROESTE II	53,91
PIT-PR-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	SURESTE	94,98

PIT-PR-01 – NOROESTE II, PIT-PR-02 – SURESTE
TRATAMIENTO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

Es un polígono de gran riqueza productiva en donde se desarrollan actividades agrícolas, acuícolas, pecuarias, forestales o aquellas actividades que de alguna forma garantizan la producción y consumo de productos propios del sector.

De manera que, se define un tratamiento de promoción productiva al polígono para potenciar o promover el desarrollo de las actividades agropecuarias del sector.

BORRADOR



CENTROS POBLADOS

DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – CERECITA

Se determinaron 2 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo numeración, nombre y tratamiento para el Centro Poblado de Cerecita.

Tabla 133. PIT. SUEO URBANO. CERECITA

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
NO CONSOLIDADO	PIT-CE-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO	22,78
NO CONSOLIDADO	PIT-CE-02	DESARROLLO	PERIFERIA	59,67

PIT-CE-01 – CENTRO

TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Es un polígono de uso mixto está formado de manera espontánea sin una trama urbana, que requiere un mejoramiento de su infraestructura. Dentro del mismo se desarrollan actividades de producción agrícola, de la misma forma el fortalecimiento de equipamiento e infraestructura.

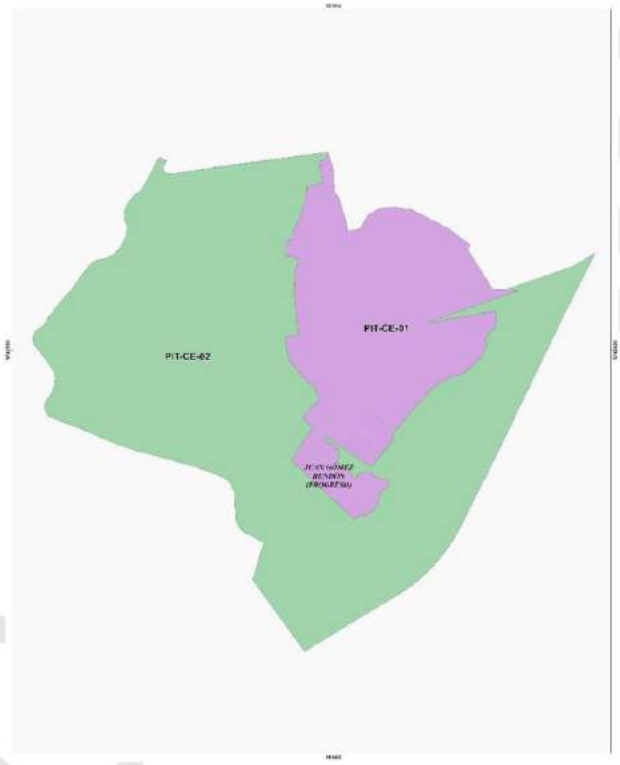
Por lo expuesto, se aplicará un tratamiento de consolidación para potenciar la evolución y capacidad de acogida en el desarrollo de nuevas edificaciones.

BORRADOR

PIT-CE-02 – PERIFERIA
TRATAMIENTO DESARROLLO

Este polígono es de uso mixto ya que se pueden encontrar viviendas consolidadas y no consolidadas, equipamientos y zonas que sirven para el desarrollo agrícola de la población, sin embargo, con el pasar del tiempo cierto sectores se han vistos influenciados por el crecimiento de la población.

Se le asigna el tratamiento de desarrollo ya que se pueden transformar mejorando la infraestructura del sector de forma que pueda brindar bienestar y desarrollo para la comunidad y se pueda integrar a la estructura urbana existente.



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – EL CONSUELO

Se determinó un PIT en el Centro Poblado de El Consuelo, con su respectivo código, nombre y tratamiento.

Tabla 134. PIT SUELO URBANO. EL CONSUELO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
NO CONSOLIDADO	PIT-EC-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO	13,14

PIT-EC-01 – CENTRO
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Es un polígono de uso mixto en donde se observa una densificación uniforme de viviendas en el suelo urbano. También en el sector se proyectan actividades comerciales y productivas que representan la base de la economía del sector.

Se aplicará un tratamiento de consolidación al polígono para mejorar las condiciones de los espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos de acuerdo con su potencia de consolidación y redensificación.



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – DAULAR

Se determinó un PIT en el Centro Poblado de Daular, con su respectivo código, nombre y tratamiento.

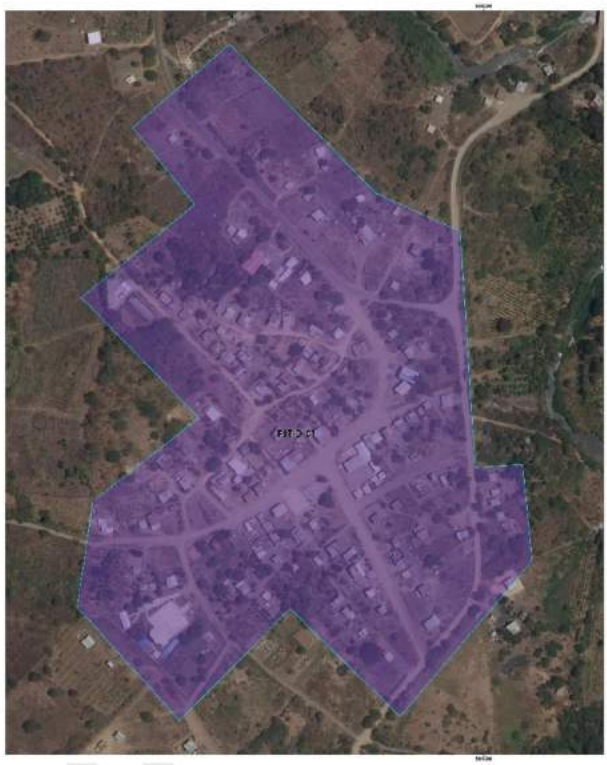
Tabla 135. PIT SUELO URBANO. DAULAR

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
NO CONSOLIDADO	PIT-D-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO	16,55

PIT-D-01 – CENTRO
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Corresponde a un polígono de uso mixto en donde se desarrollan actividades comerciales y productivas que representan la base de la economía local. En conjunto con las actividades mencionadas, el polígono acoge viviendas que presentan un emplazamiento disperso que puede contemplar un proceso de consolidación y redensificación.

En base a lo mencionado, se aplicará un tratamiento de consolidación.



DESCRIPCIÓN DE LOS PIT – PUERTO EL MORRO

Se determinó un PIT en el Centro Poblado de Puerto El Morro, con su respectivo código, nombre y tratamiento.

Tabla 136. PIT SUELO URBANO. PUERTO EL MORRO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
NO CONSOLIDADO	PIT-PMO-01	CONSOLIDACIÓN	CENTRO	23,74

PIT-MO-01 – CENTRO
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Es un polígono de uso mixto en donde se desarrollan actividades comerciales y turísticas relacionadas con el avistamiento de delfines, las cuales representan los pilares de la economía local. Adicionalmente, el uso residencial forma parte de la dinámica del sector.

Por lo cual, se aplicará un tratamiento de consolidación para contribuir al mejoramiento integral de los sistemas de infraestructura, equipamientos y espacios públicos del polígono. De manera que, de forma paralela se potencialice el turismo local; además de consolidar y redensificar al centro poblado.



SECCIÓN 3. DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO

USOS DEL SUELO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Los usos del suelo en todo el cantón se ceñirán a la terminología establecida en la "*NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS*", y se asignarán a cada PIT conforme a norma citada. Sin embargo, la subclasificación de estos estará determinada por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas".

Usos conforme a normativa técnica de formulación de los PUGS

Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

- **Residencial de baja densidad**. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

- **Residencial de mediana densidad**. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

- **Residencial de alta densidad. -** son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

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

Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- **Industrial de bajo impacto**. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

- **Industrial de mediano impacto**. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).

- **Industrial del alto impacto**. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

- **Industrial de Alto Riesgo. -** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para

aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

BORRADOR

Subclasificación de los destinos de los usos del suelo (Subzonas)

La subclasificación de los destinos de los usos del suelo en todo el cantón de guayaquil estará determinada por polígonos de menor tamaño denominados "Subzonas" las cuales se encuentran contenidas en los respectivos PIT. Estas serán variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener normativa de ocupación y edificabilidad básica y especifica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características locales y específicas de cada territorio enmarcada en la subzona. Todas las subzonas con sus respectivos destinos de usos, parámetros de ocupación y edificabilidad serán determinadas en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Sin embargo, las actividades específicas permitidas para cada subzona enmarcas y en compatibilidad con los usos asignados a esta, son las establecidas en el anexo correspondiente dentro de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o normativa específica que se establezca para estos fines.

Ocupación del suelo.

Corresponde al volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas. La ocupación del suelo será la definida en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.
Edificabilidad.

Nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje de terreno que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción, conforme a la LOOTUGS, la edificabilidad se divide en:

- Edificabilidad general máxima
- Edificabilidad específica máxima
- Edificabilidad básica

La edificabilidad general máxima. - Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial (PIT) 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, esta responderá a cada Subzona. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Edificabilidad básica. - La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Guayaquil que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Guayaquil otorga de manera excepcional mayor edificabilidad a la básica, únicamente en los casos y en los porcentajes considerados en el Presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, tanto a manera de incentivo por prácticas amigables con el medio ambiente cómo de manera onerosa conforme cada caso.

Modificación de usos de suelo y autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.
En los casos debidamente justificados y enmarcados en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, la modificación de usos del suelo, así como autorización de un mayor aprovechamiento del suelo será obligatorio la aplicación de un Plan Parcial.

BORRADOR

APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO

CABECERA CANTONAL

DELIMITACION DE LOS USOS DE SUELO

Uso general y específico por PIT.- De acuerdo con el tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se han asignado el uso general y los usos específicos conforme lo establecido en la LOOTUGS y su norma técnica:

El Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

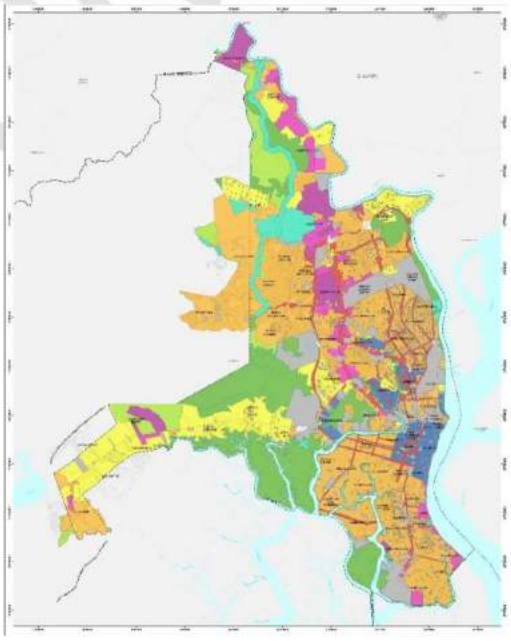
Se clasificará en las siguientes categorías:

1. Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

4. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.



BORRADOR

Tabla 137. COMPATIBILIDAD DE USOS

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
PIT-01	MIXTO	ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZC-4, ZPI-1, ZPI-2	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZP-1, ZP-1.2D, ZP-1A, ZP-1C, ZP-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZP-STA. ANA 1A (ETAPA 1-2), ZP-STA. ANA 1B (ETAPA 1-2), ZP-STA. ANA 2 (ETAPA 1-2)	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-4(F)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	RESIDENCIAL	ZMR-2D, ZMR-3C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-2C, ZR-5B	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO	ZE-C	CONSERVACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES
PIT-02	COMERCIO	CC-2(F), CC-3(F), CC-4(F)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	RESIDENCIAL	ZMR-2D, ZMR-3D, ZMR-NC-3D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-2C, ZR-2B, ZR-2T, ZR-3B, ZR-3C, ZR-4C, ZR-5B	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	MIXTO	ZP-1, ZP-1.2D, ZP-1A, ZP-1C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS

BORR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-03	RESIDENCIAL	ZMR-3D, ZMR-NC-3D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-3B, ZR-3C, ZR-4C, ZR-5B	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-4C(ENTORNO LAGUNA ARTIFICIAL), ZR-4C(SÓLO VIVIENDA)	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	ZI-3	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS (INSTALACIONES), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA BAJO IMPACTO	ZI-1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
	COMERCIO	CC-2(I), CC-3(F), CC-3(I)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-04	RESIDENCIAL	ZMR-2D, ZMR-3D, ZMR-NC-3D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-4C	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS

BORRADOR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-2(F), CC-4(F)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
PIT-05	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	MIXTO	ZEQ-1G	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZP1-STA. ANA (ETAPA 3), ZP-STA. ANA 1B (ETAPA 1-2), ZP-STA. ANA 2 (ETAPA 1-2)	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZP-2, ZP-3, ZP-4D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZRC(KN)	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-2(E), CC-2(G), CC-3(G), CC-3(H), CC-5(G), CC-6(H)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		CC-FCO. BOLOÑA	COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		CC-KN, CC-KN1	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	RESIDENCIAL	ZMR-1.1D1, ZMR-1C, ZMR-1D, ZMR-3C, ZMR-3D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZMR-1B (STA. LEONOR)	COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-3B (STA. LEONOR)	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-2B, ZR-2C, ZR-3B, ZR-3C, ZR-3E, ZR-4C, ZR-5A, ZR-5B	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

BORRADOR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
PIT-06	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	RESIDENCIAL	ZMR-3D, ZMR-4E, ZMR-NC-3C, ZMR-NC-4C, ZMR-NC-5J	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-3B, ZR-3C, ZR-3E, ZR-4B, ZR-4C, ZR-5B	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-2(G), CC-3(H), CC-5(G)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
PIT-07	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	RESIDENCIAL	ZMR-NC-3D, ZMR-NC-5J	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-4C	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-2(G), CC-3(H), CC-5(G), CC-5(H)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	ZI-3	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS (INSTALACIONES), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-08	USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
		ZE-VI	ÁREAS DE RIESGOS DE INUNDACIÓN

BORRADOR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
		ZE-V1	CAMAL
	MIXTO	ZE-EI	AGRICULTURA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA (SEMBRÍOS-EXPLOTACIÓN), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	ZI-3	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS (INSTALACIONES), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA BAJO IMPACTO	ZI-1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
	RESIDENCIAL	ZMR-NC-3D, ZMR-NC-4C, ZMR-NC-5C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-2A, ZR-2B, ZR-4C	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	ZE-E	AGRICULTURA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA (SEMBRÍOS-EXPLOTACIÓN), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-09	RESIDENCIAL	ZMR-1D, ZMR-3C, ZMR-3D, ZMR-4C, ZMR-NC-3D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-1A, ZR-2A, ZR-2B, ZR-3A, ZR-3B, ZR-3C	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-1(H), CC-1(I), CC-2(E), CC-2(G), CC-2(H), CC-3(H)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		CC-DR. IGNACIO CUESTA GARCÉS	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

BORRADOR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
		CC-VE	COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	MIXTO	ZP-1.1B	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZRC-1, ZRC-2	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	INDUSTRIA BAJO IMPACTO	ZI-1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-10	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	MIXTO	ZP-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZP-2 (LOT. SEÑORA PAREJA)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-1(I), CC-2(G), CC-3(G), CC-3(H)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		CC-3(G) LOT. SEÑORA PAREJA, CC-3(H) LOT. SEÑORA PAREJA	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	RESIDENCIAL	ZMR-3D, ZMR-NC-3D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-2A, ZR-3B, ZR-3C, ZR-3D, ZR-4C	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA BAJO IMPACTO	ZI-1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

BORRADOR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
PIT-11	RESIDENCIAL	ZMR-3D, ZMR-NC-1D, ZMR-NC-3D, ZMR-NC-5C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-4C	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
	MIXTO	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-1(I), CC-2(G), CC-3(H)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	ZI-3	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS (INSTALACIONES), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA BAJO IMPACTO	ZI-1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
PIT-12	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	RESIDENCIAL	ZMR-NC-3D, ZMR-NC-5C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-3B, ZR-4A	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-1(I)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

BORR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	ZE-E	AGRICULTURA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA (SEMBRÍOS-EXPLOTACIÓN), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
PIT-13	RESIDENCIAL	ZMR-NC-3D, ZMR-NC-4D, ZMR-NC-5C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-3B, ZR-4A	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	ZE-E	AGRICULTURA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA (SEMBRÍOS-EXPLOTACIÓN), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-VI	ÁREAS DE RIESGOS DE INUNDACIÓN
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-1(I)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-14	RESIDENCIAL	ZMR-3C, ZMR-3D, ZMR-4D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-2A, ZR-3B, ZR-4A	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
		ZR-VC	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
		ZE-U	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL DE CIUDAD Y ZONAL
		ZE-VPR	EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZE-P	ÁREAS DE PROTECCIÓN POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y ORDENANZAS
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

BORRADOR

PIT	USOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
	COMERCIO Y SERVICIOS	CC-1(I)	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	ZE-E	AGRICULTURA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA (SEMBRÍOS-EXPLOTACIÓN), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	ZI-3	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS (INSTALACIONES), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
PIT-15	RESIDENCIAL	ZMR-3D, ZMR-4D	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (PLANTAS DE GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-3B	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
		ZR-RI	URBANIZACIONES, VIVIENDAS
		ZR-VC	OFICINAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, COMERCIO, NSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZE-V	SERVIDUMBRE DE REDES DE INFRAESTRUCTURA, LAGUNAS DE OXIDACIÓN
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	ZE-E, ZE-E1, ZE-E2	AGRICULTURA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA (SEMBRÍOS-EXPLOTACIÓN), INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES
	EQUIPAMIENTO	ZEQ	EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE, TRANSPORTE, SEGURIDAD Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A NIVEL BARRIAL
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO	ZI-2	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (INSTALACIONES INDUSTRIALES), COMERCIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

BORRADOR

CABECERAS PARROQUIALES

DELIMITACION DE LOS USOS DE SUELO

Uso general y específico por PIT.- De acuerdo con el tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se han asignado el uso general y los usos específicos conforme lo establecido en la LOOTUGS y su norma técnica:

Usos específicos

- Uso principal
- Uso complementario
- Uso restringido
- Uso prohibido

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- POSORJA



Mapa de Uso de La Cabecera Parroquial Posorja

Tabla 138. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – POSORJA

PIT	USOS ESPECÍFICOS							EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
	USO GENERAL	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-PS-01	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,59	ZMR-1C	3,00	3,00
			COMERCIAL Y SERVICIO				ZMR-2C	3,25	3,25
							ZEQ-1	8,00	8,00
							CC-1A	3,40	3,40
							CC-2B	3,40	3,40
							ZI-2	0,75	0,75
							ZI-3	0,30	0,30
							ZE-P	N/A	N/A
PIT-PS-02	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,89	ZMR-1C	3,00	3,00
			COMERCIAL Y SERVICIO				ZEQ-1	8,00	3,25
							CC-1A	3,40	8,00
							CC-2B	3,40	3,40
							ZI-2	0,75	3,40
							ZI-3	0,30	0,75
							ZE-P	N/A	0,30
PIT-PS-03	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,37	ZMR-1C	3,00	3,00
			COMERCIAL Y SERVICIO	TURISTICA			ZEQ-1	8,00	8,00
			EQUIPAMIENTO	VULNERABLE			ZE-QMC	8,00	8,00
							CC-2B	3,40	3,40
							ZE-TMC	0,25	0,25
							ZR-1A	2,00	2,00
							ZI-1	1,20	1,20
							ZI-2	0,75	0,75
							ZI-3	0,30	0,30
							ZE-V1	0,50	0,50
							ZI-4	0,50	0,50
							ZE-P	N/A	N/A
							ZMR (NC) 3(PV	2,40	2,40
PIT-PSR-04	USO DE APROVECHAMIENTO	ACUÍCOLA	EQUIPAMIENTO	PROTEGIDO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,28	ZPR-4	0,15	0,15
							ZEQ-1	8,00	8,00
PIT-PSR-05	USO DE PROTECCION	PROTEGIDO			INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,00	ZE-P	N/A	N/A

BORRADOR

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- JUAN GÓMEZ RENDÓN (PROGRESO)

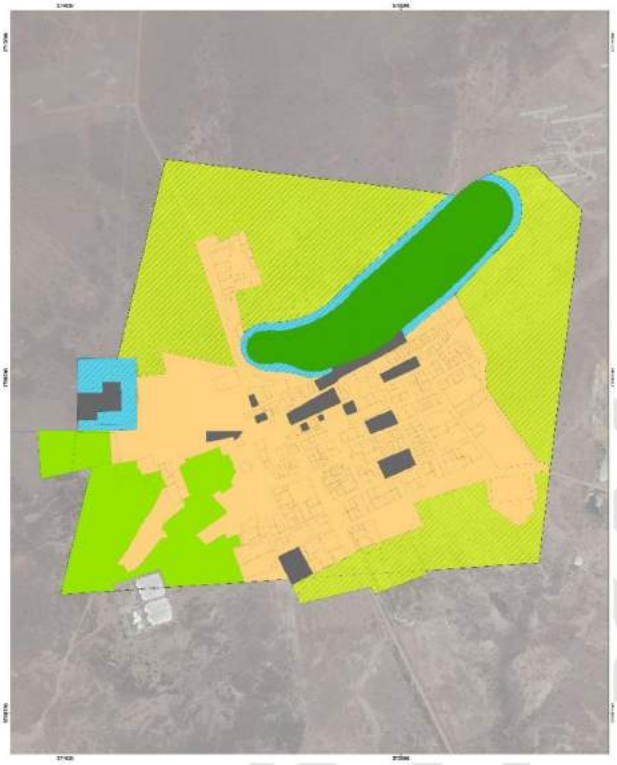


Mapa de Uso de la Cabecera Parroquial Juan Gómez Rendón

Tabla 139. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – JUAN GÓMEZ RENDÓN (PROGRESO)

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMEN-TARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-JGR-01	MIXTO	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO		INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	2,23	ZR-4C	2,25	2,25
			PRODUCTIVO				ZEQ-1	8,00	8,00
							ZEQ-4	0,15	0,15
							ZMR-NC-2D	4,00	4,00
							ZE-P	N/A	N/A
PIT-JGR-01	MIXTO	RESIDENCIAL	PROTEGIDO	PROTEGIDO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	2,79	ZR-4C	3,00	3,00
			PRODUCTIVO	PROTEGIDO			ZEQ-1	8,00	8,00
							ZMR-NC-2D	4,00	4,00
							ZE-P	N/A	N/A

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- EL MORRO

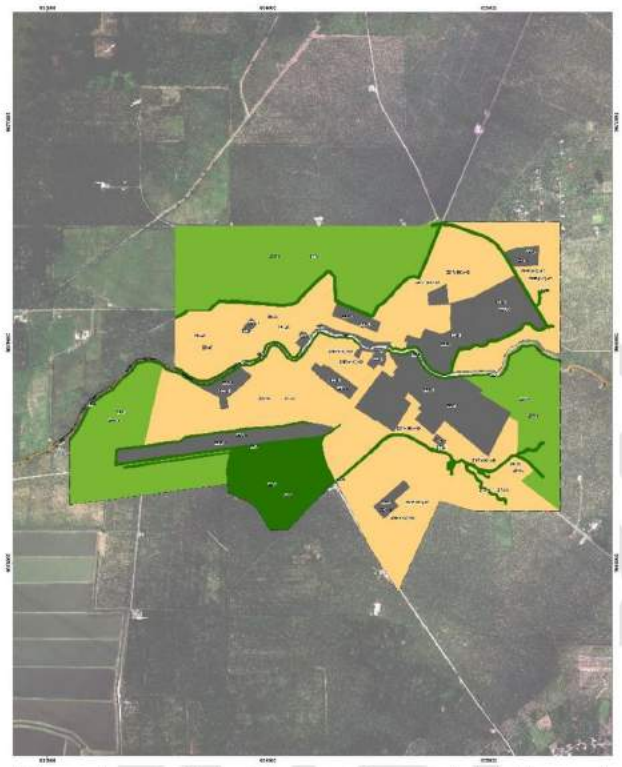


Mapa de usos de la Cabecera Parroquial El Morro

Tabla 140. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – EL MORRO

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-MO-01	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,79	ZR-4C	2,25	2,25
			PRODUCTIVO				ZEQ-1	8,00	8,00
PIT-MO-02	MIXTO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	PROTEGIDO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	2,27	ZR-4C	2,25	2,25
			EQUIPAMIENTO	PROTEGIDO			ZEQ-1	8,00	8,00
			PRODUCTIVO				ZR-PR	0,15	0,15
PIT-MO-03	USO DE PROTECCION	PROTEGIDO RIESGO Y VULNERABILIDAD	VULNERABLE		INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,00	ZE-P	N/A	N/A
			PRODUCTIVO				ZEQ-1	N/A	N/A

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- TENGUEL



Mapa de usos de la Cabecera Parroquial de Tenguel

Tabla 141. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – TENGUEL

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-T-01	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,9	ZEQ-1	8	8
							ZMR-(NC)-4D	2,4	2,4
							ZR-4C	2,25	2,25
PIT-T-02	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,59	ZE-P	N/A	N/A
							ZEQ-1	8	8
							ZMR-(NC)-4D	2,4	2,4
							ZR4-C	2,25	2,25
PIT-TR-01	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	TURÍSTICO, FORESTALES	INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	2,02	ZPR-4	0,15	0,15
PIT-TR-02	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	TURÍSTICO, FORESTALES, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,15	ZPR-4	0,15	0,15
							ZE-P	N/A	N/A
PIT-TR-03	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	TURÍSTICO, FORESTALES, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,15	ZPR-4	0,15	0,15
							ZE-P	N/A	N/A
PIT-TR-04	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	TURÍSTICO, FORESTALES, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,15	ZPR-4	0,15	0,15
							ZE-P	N/A	N/A

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- PUNÁ



Mapa de usos de la Cabecera Parroquial de Puná

Tabla 142. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – PUNÁ

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-P-01	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,70	ZMR-(NC)-4D	2,40	2,40
							ZE-P	N/A	N/A
							ZEQ-1	8,00	8,00
PIT-P-02	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	4,45	ZEQ-1	8,00	8,00
							ZMR-(NC)-4D	2,40	2,40
							ZR-PR	0,15	0,15
PIT-P-03	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO, RPOTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,88	ZMR-(NC)-4D	2,40	2,40
							ZE-P	N/A	N/A
							ZE-TMC	0,25	0,25
							ZEQ-1	8,00	8,00
							ZMR-4C	2,40	2,40
PIT-PR-01	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	TURÍSTICO, FORESTALES, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	4,08	ZPR-4	0,15	0,15
							ZE-P	N/A	N/A
							ZEQ-1	8,00	8,00
PIT-PR-02	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	TURÍSTICO, FORESTALES, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,15	ZPR-4	0,15	0,15
							ZE-P	N/A	N/A

CENTROS POBLADOS

DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- CERECITA



Mapa de usos del Centro Poblado Cerecita

Tabla 143. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO– CERECITA

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-CE-01	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	3,14	ZMR-(NC)-4D	2,4	2,4
							ZR-4C	2,25	2,25
							ZEQ-1	8	8
PIT-CE-02	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	AGROPECUARIO, PROTECCIÓN ECOLÓGICA, EQUIPAMIENTO	COMERCIAL Y SERVICIOS, INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	0,15	ZR-PR	0,15	0,15
							ZE-P	N/A	N/A

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- EL CONSUELO

Mapa de usos del Centro Poblado El Consuelo

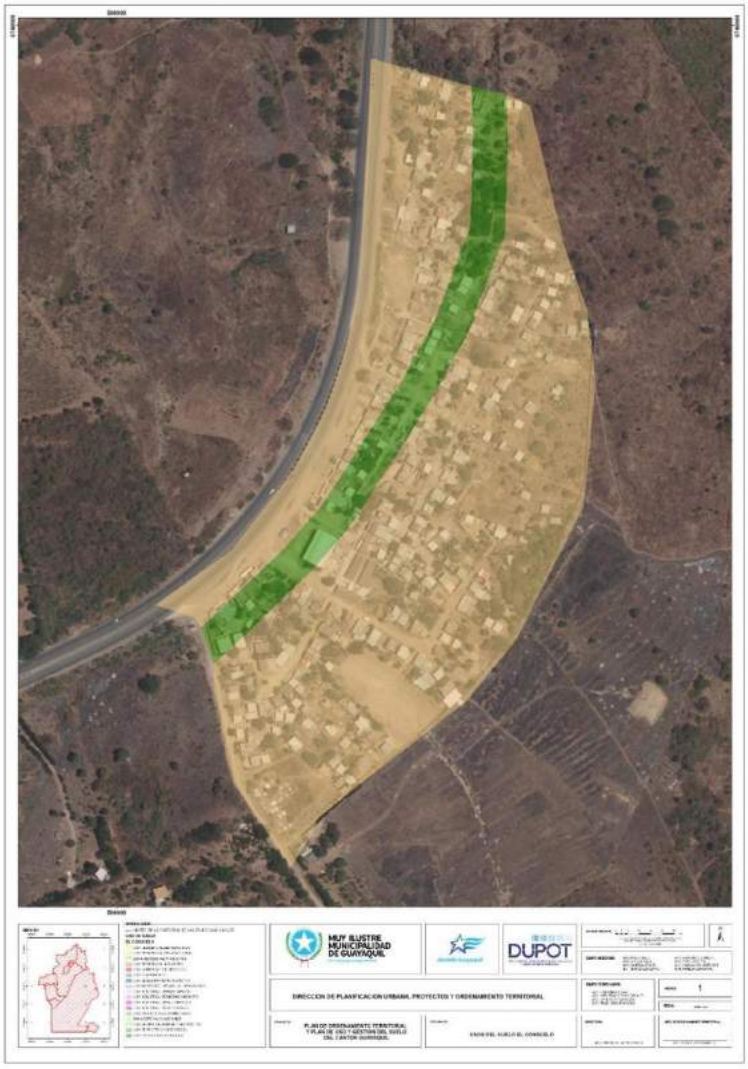


Tabla 144. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – EL CONSUELO

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMEN-TARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-EC-01	MIXTO	MIXTO	PROTECCIÓN DE RIESGOS, RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	1,84	ZMR-3D	3,2	3,2
							ZE-V	N/A	N/A

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- DAULAR



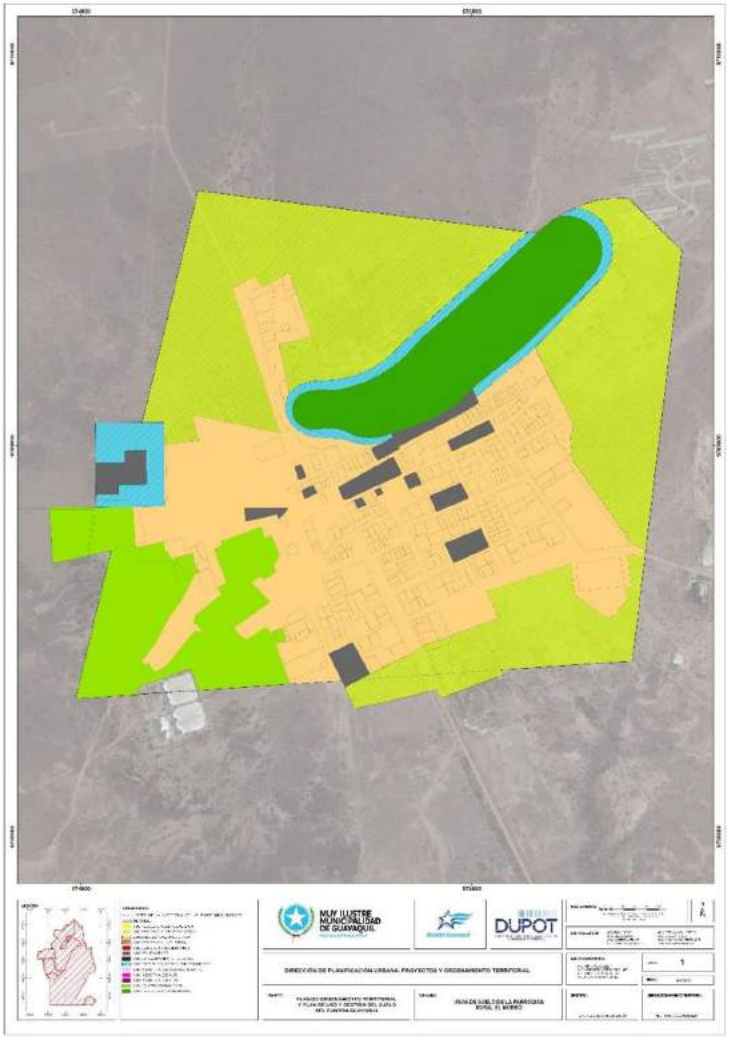
Mapa de usos del Centro Poblado Daular

Tabla 145. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – DAULAR

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMEN-TARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-D-01	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	3,2	ZMR-3D	3,2	3,2

BORRADOR

DELIMITACION DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO- PUERTO EL MORRO



Mapa de usos del Centro Poblado Puerto El Morro

Tabla 146. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – PUERTO EL MORRO

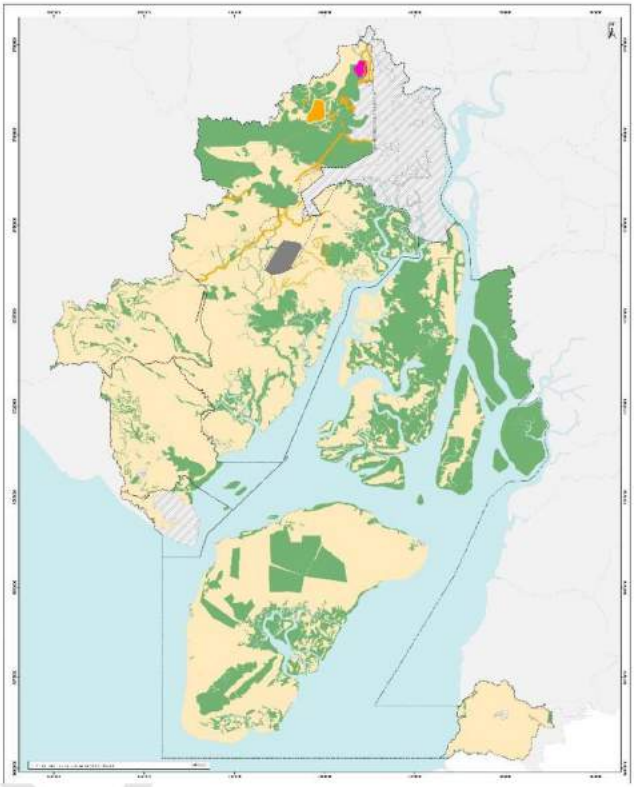
PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS						EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS	EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES		
PIT-PMO-01	MIXTO	MIXTO	RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	2,4	ZMR-(NC)-4D	2,4	2,4
							ZE-P	N/A	N/A

DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL

USO DEL SUELO RURAL

Los usos generales y específicos del suelo rural de cantón se definieron en función de las actividades que se desarrollan en el mismo, la capacidad del uso de la tierra y el modelo territorial deseado. Siendo prioritaria la actividad productiva y la protección de aquellas áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Natural de Áreas protegidas o aquellas que por su valor natural deben ser conservadas.

USOS GENERALES DEL SUELO RURAL



Productivo Agropecuario (ZPR). - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Protección ecológica (ZE-P). - Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

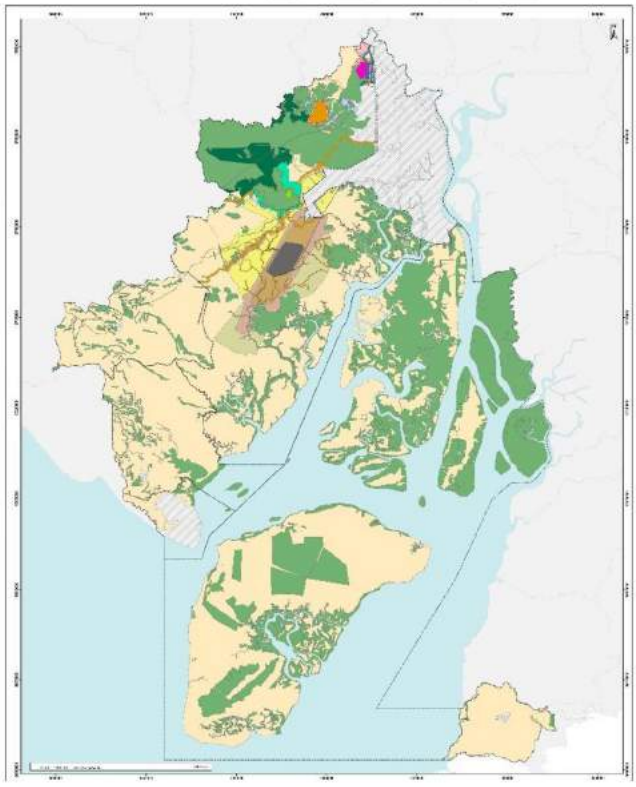
Industrial (ZI). - Es el destinado a las áreas del cantón en suelo rural con presencia de actividad industrial de variado impacto, compatible con actividades productivas y con factibilidad emitida por la autoridad agraria nacional

Equipamiento urbano (ZE-U). - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado, corresponden a equipamientos de escala de ciudad que por su influencia tienen alcance o pueden cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Protección de riesgos (ZE-V). - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Aprovechamiento extractivo (ZE-EM). - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO RURAL



Uso específico agropecuario (ZPR):

- **Zona productiva 1 (ZPR-1). -** Áreas de vegetación de baja altura, recreación y de actividades agrícolas de ciclo corto en predios no menores a 5 has.
- **Zona productiva 2 (ZPR-2).** - Áreas de producción agrícola y recreación con limitación de alturas y sin que las actividades propuestas generen atracción de aves
- **Zona productiva 3 (ZPR-3). -** Áreas potenciales de producción agropecuaria que permiten actividades recreativas, turísticas y fincas vacacionales
- **Zona productiva 4 (ZPR-4). -** Áreas potenciales de producción agropecuaria que permiten actividades recreativas, turísticas y de conservación según sus condicionantes biofísicas
- **Zona productiva residencial 5 (ZPR-5). -** Corresponde a áreas de potencial productivo con actividades agropecuarias que contribuyen al desarrollo del sector y permiten la edificación de viviendas de baja densidad
- **Zona productiva de conservación-Estribaciones de la Cordillera Chongón Colonche (ZPR-C). -** Son aquellas áreas productivas que por sus características biofísicas requieren de un manejo especial que promueva su conservación, corresponde a áreas de las estribaciones de la cordillera Chongón Colonche
- **Zona productiva turística (ZPR-T). -** Áreas de desarrollo de actividades turísticas, agro productivas y comerciales de alcance barrial o zonal
- **Zona productiva de amortiguamiento (ZPR-A).** - Áreas de uso destinado a la protección y mitigación de riesgos donde se restringe la posibilidad de proyectos urbanísticos
- **Zona productiva industrial (ZPR-I).** - Corresponde a aquellas zonas en que su uso principal es productivo, sin embargo, por estar en zona de expansión urbana y ser colindantes con zona industrial, tendrán como uso complementario el de industrial. Previo a la edificación, se deberá contar con informe técnico favorable por parte de la Autoridad Agraria Nacional.

Uso específico de protección ecológica (ZE-P):

- **Zona especial de protección (ZE-P).** - Corresponde a zonas con grandes índices de biodiversidad las cuales se encuentran sujetas a criterios de protección y restricciones de uso
- **Zona especial de protección- Borde del embalse de Chongón (ZE-P1). -** Son aquellas áreas perimetrales al embalse de Chongón que se encuentran sujetas a criterios de protección y restricciones de uso en donde se permite el uso de instalaciones recreativas y turísticas con restricciones
- **Zona especial de protección- Espejo de agua de Chongón (ZE-P2). -** Son aquellas áreas naturales ubicadas en el espejo de agua de Chongón, que se encuentran sujetas a criterios de protección y restricciones de uso en donde se permite el uso de instalaciones recreativas y de actividades de protección de riesgos con restricciones.

Uso específico industrial (ZI):

- **Zona industrial de alto riesgo (ZI-4). -** Son aquellas áreas de desarrollo de actividades industriales de alto impacto para producción de bienes o productos materiales.

Uso específico de equipamiento urbano (ZE-U):

- **Zona de equipamiento urbano (ZE-U). -** Áreas destinadas para actividades e instalaciones de escala de ciudad para la generación de bienes y servicios sociales y públicos que satisfagan las necesidades la población.

BORRADOR

Uso específico de protección de riesgos:

(ZE-V):

- **Zona especial vulnerable (ZE-V). -** Corresponde a aquellas zonas que se han identificado a través de la "Ordenanza que reglamenta el uso de suelo en el área denominada Embalse Chongón y establece normas de preservación, reservación y conservación de la obra de ingeniería del trasvase de las aguas del Río Daule de la Península de Santa Elena en la parte correspondiente al Cantón Guayaquil", como zonas de amortiguamiento del embalse. Por otra parte, hace referencia a zonas identificadas para el tratamiento de desechos y como amortiguamiento del trasvase.

- **Zona especial vulnerable 1 (ZE-V1). - Corresponde a aquellas zonas que se han identificado a través del** " Plan Especial, para reclasificar el suelo de no urbanizable extractivo a suelo no urbanizable por instalaciones de riesgo y vulnerabilidad para el área donde se implantará el proyecto del nuevo Centro de Faenamiento para la ciudad de Guayaquil".

(ZE-VI):

- **Zona especial vulnerable inundable (ZE-VI).** - Corresponde a aquellas zonas que se han identificado a través del estudio "Plan de Manejo de aguas lluvias en la Cuenca Noroeste de Guayaquil", realizado por EMAPAG-EP e INTERAGUA, como zonas estratégicas para la prevención de inundaciones al noroeste de la ciudad de Guayaquil, por lo tanto, es suelo reservado exclusivamente para obras de infraestructura de prevención de inundaciones.
- **Zona especial vulnerable inundable 2 (ZE-VI2). -** Corresponde a aquellas zonas que se han identificado a través del estudio "Plan de Manejo de aguas lluvias en la Cuenca Noroeste de Guayaquil", realizado por EMAPAG-EP e INTERAGUA que se encuentran dentro del polígono de Petroecuador, como zonas estratégicas para la prevención de inundaciones al noroeste de la ciudad de Guayaquil, por lo tanto, es suelo reservado exclusivamente para obras de infraestructura de prevención de inundaciones.

Uso específico de aprovechamiento extractivo (ZE-EM):

- **Zona especial de extracción minera (ZE-EM).** - Áreas de actividades mineras vinculadas a la extracción de materiales metálicos y no metálicos.

A continuación, se presenta un resumen de los usos generales y es específicos del suelo rural. En la Tabla 147. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUBZONAS EN SUELO RURAL, se pueden observar las subzonas correspondientes a los usos específicos y su compatibilidad de uso. Cabe mencionar que, la compatibilidad de usos aquí descritos se encuentra expresada en términos de usos generales conforme al Art.23 de la LOOTUGS y a la Resolución 005 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, las actividades específicas permitidas, para generar permisos a la actuación urbanística responderán en compatibilidad con cada uno de los usos específicos asignados a las subzonas y estas se detallarán en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón.

Tabla 147. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUBZONAS EN SUELO RURAL

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO		COMPATIBILIDAD DE USOS			
	SUBZONA		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
PRODUCTIVO AGROPECUARIO (ZPR)	ZONA PRODUCTIVA 1	ZPR-1	Agropecuario	Recreación	Agrícola	Residencial, Industrial, Pecuarios, Acuacultura, Forestales
	ZONA PRODUCTIVA 2	ZPR-2	Agropecuario	Recreación	Forestales	Residencial, Industrial, Pecuarios, Acuacultura
	ZONA PRODUCTIVA 3	ZPR-3	Agropecuario	Recreación	Agroindustria, Forestales	Residencial, Industrial, Acuacultura
	ZONA PRODUCTIVA 4	ZPR-4	Agropecuario	Turístico, Forestales	Industrial, Residencial, Equipamiento	Comercial
	ZONA PRODUCTIVA RESIDENCIAL	ZPR-5	Agropecuario	Residencial de baja densidad	Equipamiento, Comercial	Industrial, Administración pública
	ZONA PRODUCTIVA DE CONSERVACIÓN-ESTRIBACIONES DE LA COORDILLERA CHONGÓN COLONCHE	ZPR-C	Agropecuario	Protección ecológica, Recreación	Equipamiento	Industrial
	ZONA PRODUCTIVA TURÍSTICA	ZPR-T	Agropecuario	Turístico, Residencial, Equipamiento	Acuícola	Industrial
	ZONA PRODUCTIVA DE AMORTIGUAMIENTO	ZPR-A	Agropecuario	Protección de riesgos	Equipamiento	Residencial, Industrial, Comercial
	ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL	ZPR-I	Agropecuario	Industrial	Industrial, Equipamiento	Residencial, Comercial
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN	ZE-P	Protección ecológica	Protección de riesgos	Agropecuario, Recreativo, Equipamiento	Residencial, Comercial, Industrial
	ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN ESPEJO DE AGUA DE CHONGÓN	ZE-P1	Protección ecológica	Recreativo, Protección de riesgos	Turístico	Industrial, Residencial, Comercial
	ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN BORDE DEL EMBALSE DE CHONGÓN	ZE-P2	Protección ecológica	Recreativo	Turístico	Industrial, Residencial, Comercial
INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	ZI-4	Industrial	N/A	Industrial, Equipamiento	Residencial, Agropecuaria
EQUIPAMIENTO URBANO	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO	ZE-U	Equipamiento	Turístico	Comercial, Industrial	Residencial
PROTECCIÓN DE RIESGOS	ZONA ESPECIAL VULNERABLE	ZE-V	Protección de riesgos	N/A	Agropecuario, Equipamiento	Industrial, Residencial, Comercial
	ZONA ESPECIAL VULNERABLE 1	ZE-V1	Protección de riesgos	Agropecuario	Equipamiento, Industrial	Residencial, Comercial

BORRADOR

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO		COMPATIBILIDAD DE USOS			
	SUBZONA		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	ZONA ESPECIAL VULNERABLE INUNDABLE	ZE-VI	Protección de riesgos	Agropecuario	Equipamiento	Residencial
	ZONA ESPECIAL VULNERABLE INUNDABLE 2	ZE-VI2	Protección de riesgos	Agropecuario	Equipamiento	Residencial
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	ZONA ESPECIAL DE EXTRACCIÓN MINERA	ZE-EM	Aprovechamiento extractivo	Industrial	Industrial	Residencial

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021.

La ocupación del suelo, área de lote mínimo y retiros en áreas rurales fue determinada en función de los usos específicos previamente identificados.

Tabla 148. ZONA PRODUCTIVA AGROPECUARIA (ZPR)

SUB-ZONA	TIPO DE EDIFICA-CIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		DENSIDAD	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS		
		ÁREA MÍNIMA (ha)	FRENTE MÍNIMO (m)		COS	CUS	FRONTAL (m)	LATERAL: % DEL FRENTE MÍNIMO	POSTERIOR: % DEL FRENTE MÍNIMO
ZPR-1	AISLADA	5	100	10	0,05	0,15	10	0,15	0,2
ZPR-2	AISLADA	5	100	10	0,05	0,15	10	0,15	0,2
ZPR-3	AISLADA	1	50	25	0,05	0,15	10	0,15	0,2
ZPR-4	AISLADA	1	50	10	0,05	0,15	10	0,1	0,2
ZPR-5	AISLADA	1	50	10	0,05	0,15	5	0,1	0,2
ZPR-C	AISLADA	1	50	10	0,05	0,15	5	0,1	0,2
ZPR-T	AISLADA	1	20	35	0,1	0,25	10	0,15	0,2
ZPR-A	AISLADA	1	50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ZPR-I	AISLADA	1	50	10	0,05	0,15	10	0,1	0,2

Tabla 149. ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN (ZE-P)

SUB-ZONA	TIPO DE EDIFICA-CIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		DENSIDAD	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS		
		ÁREA MÍNIMA (ha)	FRENTE MÍNIMO (m)		COS	CUS	FRONTAL (m)	LATERAL: % DEL FRENTE MÍNIMO	POSTERIOR: % DEL FRENTE MÍNIMO
ZE-P*	AISLADA	1	100	N/A	N/A	N/A	10	0,15	0,2
ZE-P1	N/A								
ZE-P2	N/A								

Tabla 150. ZONA INDUSTRIAL (ZI)

SUB-ZONA	TIPO DE EDIFICA-CIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		DENSIDAD	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS		
		ÁREA MÍNIMA (ha)	FRENTE MÍNIMO (m)		COS	CUS	FRONTAL (m)	LATERAL: % DEL FRENTE MÍNIMO	POSTERIOR: % DEL FRENTE MÍNIMO
ZI-4	AISLADA	1	50	N/A	0,3	0,5	10	0,1	10

Tabla 151. ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO (ZEU)

SUB-ZONA	TIPO DE EDIFICA-CIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	DENSIDAD	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	RETIROS				
		ÁREA MÍNIMA (ha)	FRENTE MÍNIMO (m)		COS	CUS	FRONTAL (m)	LATERAL: % DEL FRENTE MÍNIMO	POSTERIOR: % DEL FRENTE MÍNIMO
ZE-U	LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD SERÁN LAS DEFINIDAS A TRAVÉS DEL RESPECTIVO PLAN PARCIAL								

Tabla 152. ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZE-V)

SUB-ZONA	TIPO DE EDIFICA-CIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		DENSIDAD	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS		
		ÁREA MÍNIMA (ha)	FRENTE MÍNIMO (m)		COS	CUS	FRONTAL (m)	LATERAL: % DEL FRENTE MÍNIMO	POSTERIOR: % DEL FRENTE MÍNIMO
ZE-V	AISLADA	4	200	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ZE-V1	AISLADA	2,5	50	10	0,4	0,5	10	0,1	10
ZE-VI	LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD SERÁN LAS DEFINIDAS A TRAVÉS DEL RESPECTIVO PLAN PARCIAL								
ZE-VI2	AISLADA	1	100	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 153. ZONA ESPECIAL DE EXTRACCIÓN MINERA

SUB-ZONA	TIPO DE EDIFICA-CIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		DENSIDAD	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS		
		ÁREA MÍNIMA (ha)	FRENTE MÍNIMO (m)		COS	CUS	FRONTAL (m)	LATERAL: % DEL FRENTE MÍNIMO	POSTERIOR: % DEL FRENTE MÍNIMO
ZE-EM	AISLADA	1	50	10	0,05	0,15	10	0,1	0,2

SECCIÓN 4. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Por medio del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, Guayaquil define parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas en lo que, a espacio público, equipamientos, previsión del suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos. Estos estándares son los siguientes:

Estándares de áreas cedidas a municipio (ACM). – Con el fin de garantizar un uso eficiente y brindar mayor utilidad y accesibilidad a las áreas cedidas al municipio, producto de cesiones obligatorias de suelo derivadas del desarrollo urbanístico o fraccionamiento del suelo, establecidas en el COOTAD, y en la correspondiente Ordenanza establecida para dicho fin, se plantean criterios normativos para la definición morfológica y ubicación de estos.

- En desarrollos urbanísticos o fraccionamientos según corresponda en terrenos menores a una hectárea, la totalidad de suelo calificado como ACM debe estar agrupado en un solo cuerpo y localizado de manera que todo el desarrollo urbanístico tenga accesibilidad al mismo.

- En todos los casos la topografía deberá ser regular, es decir que no esté conformada por pendientes ni quebradas pronunciadas (no mayores al 12%).

- Todos los ACM deben tener accesibilidad universal y multimodal es decir que a los mismos se debe poder acceder a pie, en vehículo, bicicleta, y por otros medios alternativos de movilidad.

- No se permitirán ACM que colinden con linderos posteriores de otros terrenos o de terrenos resultantes del desarrollo urbanístico o fraccionamiento, en más de dos de sus lados más extensos.

- Los ACM que serán destinados a equipamiento deberán estar ubicados siempre con frente a una vía principal o secundaria de libre acceso al público. Y el terreno deberá ser regular con una proporción entre 1/1 a 1/3
- En el caso de desarrollos urbanísticos o fraccionamientos industriales, los ACM deberán tener acceso a la comunidad residencial aledaña en forma directa y acceso a las vías principales.

Sin perjuicio de los criterios normativos aquí expuestos, el GAD Municipal de Guayaquil, podrá complementar e incrementar nuevos estándares referentes a los ACM mediante la Ordenanza correspondiente.

Estándares de equipamiento y áreas verdes. - Conforme a lo desarrollado en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, se definen varios estándares urbanísticos que deberán ser de aplicación normativa. Entre los cuales están:

> **Cabecera Cantonal:** 15,81 m2/hab. estándar de equipamientos y 15 m2/hab. índice estándar de áreas verdes.
>
> **Cabeceras Parroquiales:** Para las cabeceras parroquiales de Juan Gómez Rendón, El Morro, Puná y Tenguel, se estableció un estándar de equipamientos de 3,88 m2/hab.; y para Posorja se determinó un estándar de equipamientos de 6,64m2/hab. En cuanto a áreas verdes las cabeceras parroquiales se desarrollarán con el mismo estándar de la cabecera cantonal.

Protección y aprovechamiento del paisaje. - En cuanto a protección y aprovechamiento del paisaje, se ha considerado la exigencia de áreas de amortiguamiento para zonas identificadas con factibilidad de actividad extractiva de tipo minera, estas serán de 200 m para el predio en el que se realiza la actividad minera y 50 m para el predio de otro uso, vecino a este. Estas zonas de amortiguamiento deberán ser exclusivamente de uso paisajístico y no reemplazan a las cesiones de suelo obligatorias establecidas para proyectos urbanísticos conforme a COOTAD y Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Protección y mitigación de riesgos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil con el fin de incorporar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, establece el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS). El cual corresponde a la parte de un predio que no tiene recubrimiento de piso o sobrepiso (sin construir), ni que se encuentre techado artificialmente, a fin de que las aguas lluvias se permean directamente al subsuelo. Se deberá sin excepción dotar al predio de superficie permeable, como mínimo del 2.5% del área del terreno, a excepción de las construcciones prexistentes, remodelaciones o aumentos de estas que cuenten con un registro de construcción emitido con fecha anterior a la promulgación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Superficies Permeables. - Corresponden a las áreas sin recubrimiento de piso o sobrepiso, en las cuales las aguas lluvias se permean directamente al subsuelo. Se incluyen como superficies permeables a los árboles, arbustos, adoquines ecológicos, césped natural, siembra de vegetación natural, u otros elementos existentes en el mercado que cumplan con el requisito de permeabilidad.

Compensación al CUS. - Si el porcentaje de superficie permeable supera el 7.5%, e incluye la siembre de uno o varios árboles se recompensará al propietario con un cinco por ciento (5%) de incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo normado para el sector donde se ubica el predio.

Otros estándares. - Los relacionados con la dotación de espacios públicos, cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes, comunales y vías serán los indicados en la "Ordenanza sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos".

De igual manera los relacionados a requisitos que deben cumplir los propietarios de proyectos de edificaciones para obtener el registro de construcción que autorice la nueva edificación, así como otros estándares que deben cumplir las edificaciones, son los previstos en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones.

Sin perjuicio de los estándares definidos en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, complementará los aquí desarrollados o creará nuevos estándares a través de instrumentos complementarios de planificación a través de las respectivas ordenanzas siempre que estos no se contrapongan con el componente estructurante del PUGS.

SECCIÓN 5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADO

ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA EXISTENTE CABECERA CANTONAL

Conforme a lo expuesto en el Capítulo 2: Sección 4 del Sistema General de Equipamientos, Guayaquil supera el estándar urbanístico de equipamientos propuesto, establecido en 15,81 m2/hab. Es importante determinar el decrecimiento de dicho índice ya que este disminuye en la medida en que la población crece. De manera que, a través de la utilización de proyecciones se puedan calcular áreas estimadas para la implementación de nuevos equipamientos.

Con base en lo antes mencionado, se realizó un análisis comparativo entre los datos de población con proyección al 2020 correspondiente a la situación actual de cobertura de equipamientos, 2023 año en el cual concluye el periodo de gestión de la actual administración Municipal y, 2032 año de finalización de la vigencia del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. A continuación, la Tabla 1 muestra los estándares urbanísticos obtenidos en función del área en m2 de equipamientos hasta el 2020 y los datos proporcionados por el INEC de población de Guayaquil.

BORRADOR

Tabla 154. PROYECCIÓN DEL ESTÁNDAR URBANÍSTICO AL 2023 Y 2032, CONSERVANDO LA MISMA CANTIDAD DE EQUIPAMIENTOS

TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS (2020)	43.553.607,63		
DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2023 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	2.740.411	2.843.061	3.181.072
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/hab.)	15,89	15,32	13,69
ESTÁNDAR ESTABLECIDO POR NORMA (m2/hab.)	15,81		

De acuerdo con las proyecciones realizadas, Guayaquil para el año 2020 no presentaría un déficit de cobertura de equipamientos. Sin embargo, desde el 2021 se empieza a evidenciar un decrecimiento del estándar urbanístico, presentando en el año 2023 un índice de 15,32 m2/hab., 0,49 m2/hab. por debajo. Continuando con el análisis se identificó que en el año 2032 se incrementa el déficit mencionado en 2,12 m2/hab.

ENFOQUE DE GUAYAQUIL PARA LA PROYECCIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

El presente Plan de Uso y Gestión del Suelo plantea dos enfoques para la proyección de nuevos equipamientos:

1. Guayaquil y el sostenimiento de su estándar urbanístico.
2. Guayaquil como ciudad sostenible de escala barrial.

Enfoque uno. - Considerando el periodo de vigencia del PUGS y el déficit del estándar urbanístico que presentará la ciudad para el 2032, se determinó la cantidad de equipamientos necesaria para recuperar el 2,12% perdido y sostener el estándar urbanístico actual el cual se encuentra por encima del propuesto como norma en este PUGS. De manera que, Guayaquil pueda mantener y presentar un estándar ideal de equipamientos por habitante. Para ello, se deberían concebir 782 nuevos equipamientos (Tabla 2).

Tabla 155. EQUIPAMIENTOS NUEVOS PROYECTADOS AL 2032

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA				
	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN	116	189	0	2	307
SALUD	26	19	4	5	54
BIENESTAR SOCIAL	10	4	0	0	14
RECREATIVO Y DEPORTIVO	195	110	3	8	316
SEGURIDAD	17	6	1	3	27
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	8	9	7	24
SERVICIOS FUNERARIOS	0	5	1	1	7

BORRADOR

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA				
	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
TRANSPORTE	1	0	27	5	33
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					**782**

En lo que se refiere al área de ocupación del suelo urbano que estos equipamientos necesitarán para ser ejecutados, considerando el área de lote mínimo establecidos en el Componente Estructurante se obtuvo un área requerida de 2.176.748 m2. En la Tabla 156. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032, se puede observar el área requerida en función del tipo de equipamiento.

Tabla 156. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032

TIPO DE EQUIPAMIENTO	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO	ÁREA REQUERIDA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EDUCACIÓN	307	662.259
SALUD	54	83.070
BIENESTAR SOCIAL	14	4.309
RECREATIVO Y DEPORTIVO	316	507.890
SEGURIDAD	27	189.102
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	24	143.322
SERVICIOS FUNERARIOS	7	89.631
TRANSPORTE	33	497.165
TOTAL	**782**	**2.176.748**

Enfoque dos. - En concordancia con la visión de ciudad sostenible y para fortalecer la vida de barrio y disminuir los desplazamientos, inspirados en políticas internacionales como por ejemplo la de "ciudad de 15 minutos", se realizó un análisis de equipamientos de los 95 sectores de planificación descritos en la sección 5 del capítulo II del presente PUGS, con el fin de identificar qué tipos y cuantos equipamientos, principalmente a escala sectorial o barrial, son necesarios para fomentar este enfoque. En concordancia con lo mencionado en el párrafo anterior, se deberían incrementar 1.049 equipamientos (Tabla 157. EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS) lo cual representa aproximadamente una cuarta parte de los equipamientos existentes para el 2020 en la cabecera cantonal.

Tabla 157. EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA				
	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN	31	22	4	0	57
SALUD	98	60	0	0	158
BIENESTAR SOCIAL	173	79	0	0	252
RECREATIVO Y DEPORTIVO	217	46	4	0	267
SEGURIDAD	121	53	0	0	174
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	66	75	0	141
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					**1049**

BORRADOR

Una vez obtenida la proyección del número de equipamientos necesarios para el desarrollo de Guayaquil como una ciudad de escala barrial y que garantice una vida urbana saludable, se realizó un análisis referencial para obtener el área de implantación que requerirán estos nuevos equipamientos propuestos. Para ello, se consideraron los datos de área de lotes mínimos especificados en la norma indicada en la sección 5 del capítulo II del presente PUGS , en base a los cuales se obtuvo un requerimiento de 3.252.549 m2 equivalente a 325 ha, para dichos equipamientos. La Tabla 5, presenta los requerimientos de área por equipamiento y la sumatoria total de los mismos.

Tabla 158. ÁREA REQUERIDA PARA EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS

TIPO DE EQUIPAMIENTO	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO	ÁREA REQUERIDA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EDUCACIÓN	57	183.157
SALUD	158	91.158
BIENESTAR SOCIAL	252	91.452
RECREATIVO Y DEPORTIVO	267	184.467
SEGURIDAD	174	462.174
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	141	2.240.141
TOTAL	**1049**	**3.252.549**

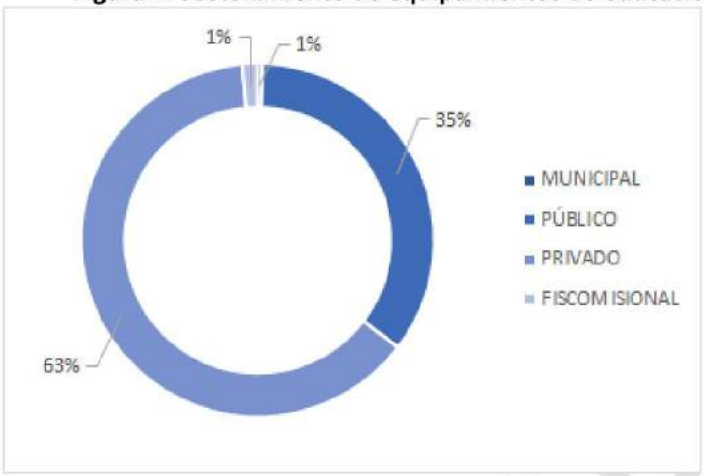
SOSTENIMIENTO Y GESTIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Análisis de los equipamientos existentes

Para la proyección de nuevos equipamientos en la cabecera cantonal se debe considerar los actores responsables de su sostenimiento y gestión. A partir de la base de datos municipal al año 2020, se realizó un análisis de los equipamientos con relación a si estos son desarrollados por una entidad pública o privada, conforme al tipo de equipamiento, de la siguiente manera:

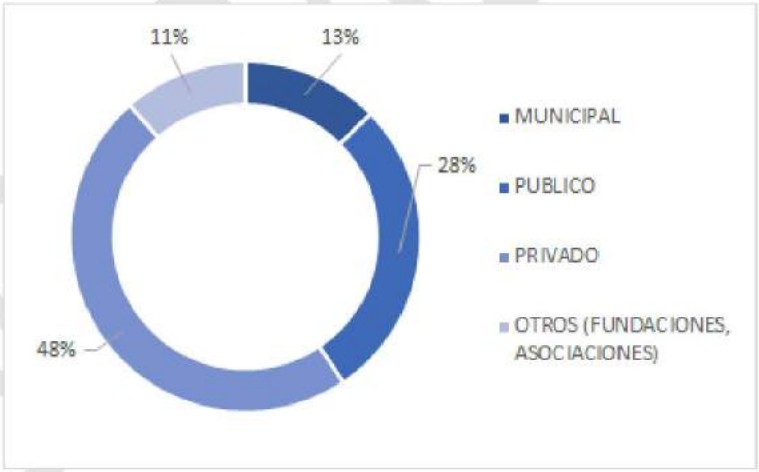
Educación. - En la cabecera cantonal se identificó que el sostenimiento de los equipamientos de educación (Figura 1) se encuentra gestionado en un 63% por gestores privados y en un 35% de gestores públicos. Por otro lado, se identificaron gestores municipales y fiscomisionales que presentan el 1% respectivamente.

Figura 1. Sostenimiento de equipamientos de educación



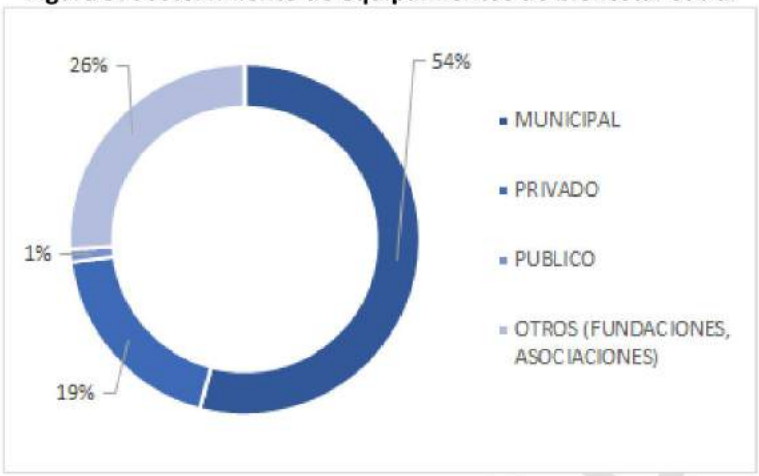
Salud. - Los equipamientos de salud en la cabecera cantonal se encuentran gestionados por gestores privados, el Municipio de Guayaquil, el Ministerio de Salud Pública (MSP), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS y entidades varias como fundaciones. Los porcentajes de la gestión que representan se encuentran presentados en la Figura 2; siendo el 48% correspondiente a gestores privados, el 13% al Municipio, el 28% a gestores públicos y, el porcentaje restante a gestores como fundaciones y asociaciones.

Figura 2. Sostenimiento de equipamientos de salud



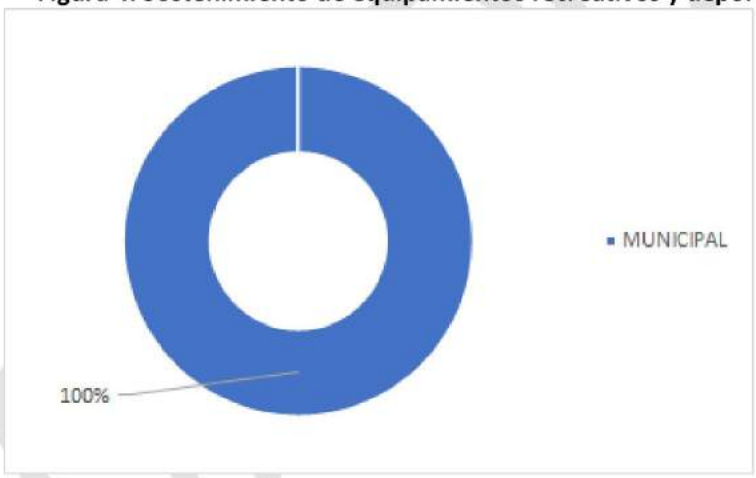
Bienestar social. - En cuanto a los equipamientos de bienestar social, se pudo identificar que el 54% de los mismos se encuentra gestionados por el Municipio, el 19% por entidades privadas, el 26% por organizaciones como fundaciones y la arquidiócesis de Guayaquil y, el porcentaje restante por el Ministerio de Inclusión Económica Social (MIES) (Figura 3).

Figura 3. Sostenimiento de equipamientos de bienestar social



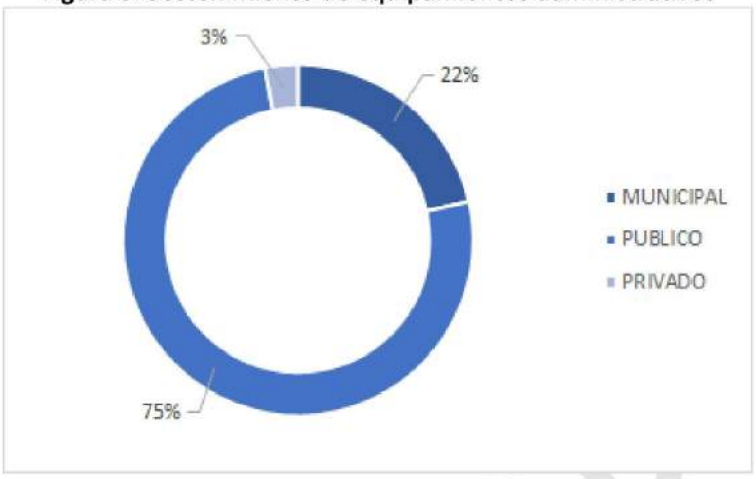
Recreativo y deportivo. - El sostenimiento de los equipamientos recreativos y deportivos presentan una gestión única por parte del Municipio de Guayaquil (Figura 4), correspondiente al 100%.

Figura 4. Sostenimiento de equipamientos recreativos y deportivos



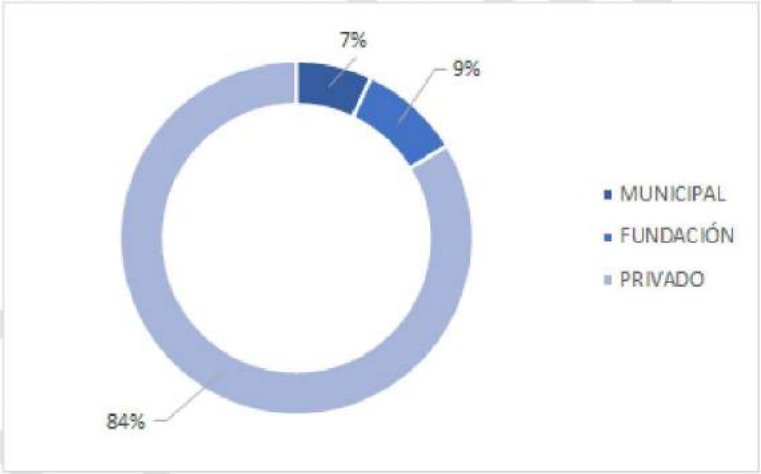
Administrativos. - Los equipamientos administrativos en la cabecera cantonal se encuentran gestionados por gestores privados, públicos y el Municipio de Guayaquil. En la Figura 5 se puede observar que el 75% de los equipamientos de este tipo se encuentran gestionados por instituciones públicas, el 22% por el Municipio y el 3% por gestores privados.

Figura 5. Sostenimiento de equipamientos administrativos



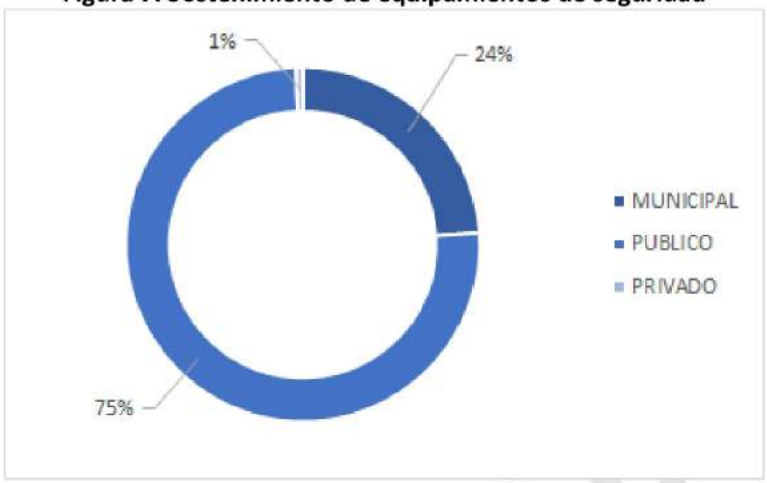
Servicios funerarios. - En lo que se refiere a equipamientos de servicios funerarios se identificó que, dentro de Guayaquil el 84% se encuentra administrado por gestores privados, el 9% por fundaciones y el porcentaje restante equivalente al 7% corresponde a equipamientos funerarios de gestión municipal (Figura 6).

Figura 6. Sostenimiento de equipamientos de servicios funerarios



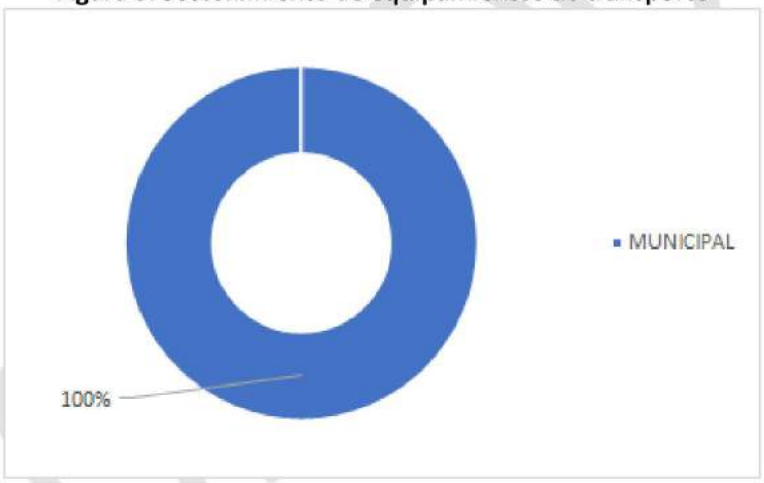
Seguridad. - El sostenimiento de los equipamientos de seguridad se gestiona en un 75% por instituciones públicas, un 24% por el Municipio y en un 1% por gestores privados (Figura 7).

Figura 7. Sostenimiento de equipamientos de seguridad



Transporte. - Al igual que los equipamientos recreativos y deportivos, el sostenimiento de los equipamientos de transportes presenta una competencia única administrada por el Municipio de Guayaquil.

Figura 8. Sostenimiento de equipamientos de transporte



Cabe mencionar que salud, educación y seguridad no son competencia directa ni exclusiva del Municipio de Guayaquil, y estos representan un 49,55% de la totalidad de equipamientos existentes, conforme a la base de datos 2020. Sin embargo, históricamente el Municipio ha realizado importantes inversiones en estos sectores a través de los respectivos convenios. Por lo que, la edificación de nuevos equipamientos de este tipo dependerá fuertemente de las asignaciones y presupuestos que el gobierno central establezca para mejorar la cobertura de estos servicios en el cantón. El Municipio de Guayaquil a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) establecerá estrategias encaminadas a identificar suelo para dichos proyectos.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que de acuerdo con el desarrollo dinámico de la ciudad y en consideración a la base de datos municipal en conjunto con los resultados del conteo de equipamientos de Guayaquil, se pudo identificar que el 26,84% de los equipamientos mencionados son de propiedad privada, que brindan un servicio público, así como en menor medida, un 1,91% corresponden a equipamientos gestionados por fundaciones o que prestan una gestión de carácter fiscomisional. De la misma manera, se cuantificó que el 19,74% y el 51,51% de estos equipamientos son administrados por entidades públicas y el Municipio de Guayaquil respectivamente.

Sostenimiento y gestión de los equipamientos proyectados

Enfoque uno. - El sostenimiento y gestión de los nuevos equipamientos proyectados para el 2032 se realizó en función de los porcentajes de sostenimiento presentados en las figuras 1,2,3,4,5,6,7 y 8 correspondientes al análisis de sostenimiento de los equipamientos existentes en la ciudad de Guayaquil. De acuerdo con lo mencionado, se necesitarían 782 nuevos equipamientos para mantener el índice establecido en la norma y de esta manera, cubrir la demanda de servicio en función de la población proyectada en el 2032; de los cuales 377 deben ser ejecutados por la administración municipal, 229 por la empresa privada, 161 por instituciones públicas y, 15 equipamientos por otros gestores como fundaciones (Tabla 159. EQUIPAMIENTOS NUEVOS PROYECTADOS PARA EL 2032). Cabe mencionar, que la proyección presentada en la Tabla 12 se realizó en función de la población proyectada al 2032.

Tabla 159. EQUIPAMIENTOS NUEVOS PROYECTADOS PARA EL 2032

TIPO DE EQUIPAMIENTO	# PROYECTADO	GESTORES			
		MUNICIPIO	EMPRESA PRIVADA	GESTOR PÚBLICO	OTROS
EDUCACIÓN	307	1	194	107	4
SALUD	54	7	26	15	6
BIENESTAR SOCIAL	14	8	3	0	4
RECREATIVO Y DEPORTIVO	316	316	0	0	0
SEGURIDAD	27	6	0	20	0
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	24	5	1	19	0
SERVICIOS FUNERARIOS	7	0	6	0	1
TRANSPORTE	33	33	0	0	0
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS	**782**	**377**	**229**	**161**	**15**

De los 377 equipamientos proyectados, de gestión municipal, conforme al tiempo de vigencia del PUGS (12 años) significarían un incremento de 31 equipamientos nuevos por año. Considerando que, en los últimos 20 años, la ciudad de Guayaquil presenta un promedio de construcción de aproximadamente 62 nuevos equipamientos por año entre parques, áreas verdes y otros tipos. Por lo que se estima que de mantener dicha tendencia para el 2032 la ciudad de Guayaquil sobrepasaría su estándar de equipamientos mínimo.

Enfoque dos. - De los 1.049 equipamientos proyectados, en la Tabla 7 se presentan los gestores responsables de su ejecución. La proyección presentada se realizó en función de las competencias que le corresponde a cada gestor de acuerdo con sus funciones gubernamentales. También se consideró los porcentajes de sostenimiento presentados en las Figuras 1,2,3,4,5, 6,7 y 8 de los equipamientos de educación, salud, bienestar social, administrativo, servicios funerarios y seguridad para obtener una cantidad referencial de cómo se desarrollaría la dinámica de planificación de los equipamientos proyectados y como el presente documento buscará incentivar y mantener la contribución de los gestores públicos y privados.

A partir del cuadro, se puede determinar que siguiendo la dinámica municipal, la cual se ha caracterizado por realizar numerosas obras públicas incluso en áreas no de competencia directa del cabildo, y considerando la participación activa del sector privado en la dotación de

equipamientos, se estima que de los 1.049 equipamientos proyectados 496 sean gestionados directamente por el Municipio de Guayaquil, 165 por la empresa privada, 305 por entidades públicas en coordinación con el Municipio, y 84 por otros gestores como fundaciones.

Tabla 160. GESTORES DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS SEGÚN ENFOQUE DOS

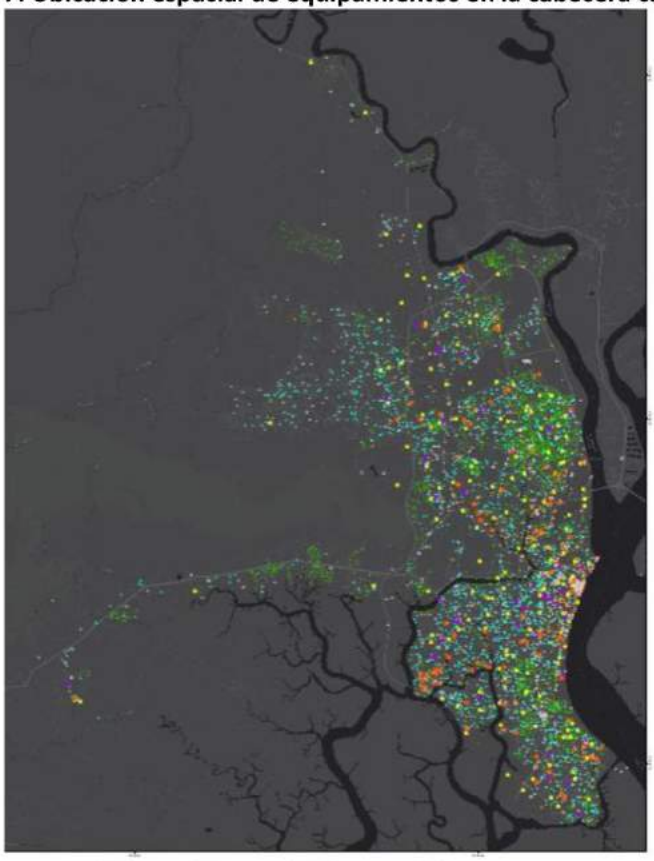
GESTORES DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					
TIPO DE EQUIPAMIENTO	# PROYECTADO	GESTORES			
		MUNICIPIO	EMPRESA PRIVADA	GESTOR PÚBLICO	OTROS
EDUCACIÓN	57	0	36	20	1
SALUD	158	20	76	44	18
BIENESTAR SOCIAL	252	136	47	3	65
RECREATIVO Y DEPORTIVO	267	267	0	0	0
SEGURIDAD	174	42	1	131	0
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	141	30	4	106	0
TOTAL DE EQUIPAMEINTOS PROYECTADOS	**1049**	**496**	**165**	**305**	**84**

Cabe recalcar que el enfoque dos es una aspiración a largo plazo de ciudad de carácter barrial que plantea un numero de equipamientos ampliamente por encima del estándar propuesto en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Por lo tanto, su ejecución se plantea a un plazo mayor que el de la vigencia del presente PUGS. Sin embargo, se estima que de ejecutarse al menos los 782 equipamientos propuestos para el 2032, se cubrirá con el 42,23% de los equipamientos del enfoque dos.

LOCALIZACIÓN ESTRATÉGICA

Con la finalidad de planificar los sectores en donde se destinarán áreas para la implantación de los equipamientos proyectados, se realizó un análisis de concentración de los equipamientos existentes en función de los distritos presentado en la Figura 7. A partir de la figura presentada, se puede observar que existe una mayor concentración de equipamientos en los distritos ubicados en la zona central y sur de la ciudad de Guayaquil. Por otro lado, es notable que en los distritos ubicados en el oeste y noroeste de la cabecera cantonal existe una menor concentración debido a que estos presentan un proceso de desarrollo urbanístico más reciente con relación a los distritos de consolidación histórica como el Centro. De manera que, se debe priorizar la planificación de equipamientos en los distritos mencionados.

Figura 7. Ubicación espacial de equipamientos en la cabecera cantonal



En concordancia con lo antes mencionado, se deben crear incentivos para generar nuevos equipamientos y que, a su vez mantengan la participación de los distintos gestores involucrados en la edificación de equipamientos para la ciudadanía. Tal es el caso, de los gestores privados que en la ciudad representan un 26,84% del sostenimiento de equipamientos en el 2020; por lo cual, se debe asegurar su participación de sostenimiento e incentivar su gestión en áreas no consolidadas o con déficit de cobertura de equipamientos para el 2032. Por otro lado, se busca el incremento de los equipamientos municipales (377) en un 16% y en un 18% para equipamientos de sostenimiento público (161), además de priorizar su implantación de los equipamientos mencionados en aquellas áreas de influencia de centralidades y zonas no consolidadas de la ciudad.

Estrategias. - Para poder alcanzar el ideal proyectado para el 2032 y para alcanzar la visión de un Guayaquil de escala barrial se definieron ciertas estrategias que prevén la planificación y construcción de nuevos equipamientos. El objetivo de dichas estrategias es fomentar la participación e inversión del sector privado en el mejoramiento del sistema general de equipamientos de la ciudad para que en conjunto con el Municipio de Guayaquil y el Gobierno Central sea posible alcanzar el modelo de ciudad planteado.
Entre las estrategias planteadas, se encuentran:

- Implementación de Ordenanza para incentivo de equipamientos en zonas estratégicas.
- Implementación de Ordenanza para regular el reajuste parcelario y gestión de cargas y beneficios con fines de obtener suelo para equipamiento y espacio público.
- Concesiones onerosas de derecho por cambio de uso o mayor edificabilidad con pago en especie como equipamientos.

- Implementación de estándares de ubicación estratégica para áreas verdes y comunales en desarrollos urbanísticos.
- Establecer al equipamiento como una carga obligatoria dentro o fuera del polígono de planes parcial a través de un pago en especie.

CABECERAS PARROQUIALES RURALES

JUAN GÓMEZ RENDÓN

El índice que presenta la cabecera parroquial de Juan Gómez Rendón en función de sus equipamientos y demanda poblacional corresponde a 1,11 m2/hab., el cual en relación con el estándar propuesto para la parroquia se muestra con un déficit significativo de 2,77 m2/hab. por debajo de la norma. Dicho índice, si se considera la cantidad de equipamientos contabilizados en el año 2020, alcanza un punto crítico en el 2032 cuando la parroquia de acuerdo a proyecciones realizadas por el INEC duplicará su población y con ello, la necesidad de nuevos equipamientos (Tabla 161. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos).

Tabla 161. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos

TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS (2020)	25.086,57		
DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2023 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	22.506	27.249	48.363
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/hab.)	1,11	0,92	0,52

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE JUAN GÓMEZ RENDÓN PROPUESTO
3,88m²/hab.

Sin embargo, a diferencia de la cabecera cantonal que parte de un índice favorable mayor al estándar en 2020, lo cual permitió realizar una proyección enfocada a sostener dicho estándar; en Juan Gómez Rendon no se cuenta actualmente con un índice favorable lo que dificulta la proyección de equipamientos principalmente por la falta de información censal oficial que no permite cuantificar sectores de población y demanda real existente para el 2032. Por lo que una vez que se cuente con esa información se procederá a cuantificar y proyectar los equipamientos para esta parroquia, sin perjuicio de que se continuará con la obra ya destinada a este territorio y con el trabajo conjunto con el GAD Parroquial.

EL MORRO

El Morro presenta en la actualidad un índice de 3,70 m2/hab. obtenido a partir del conteo de equipamientos realizado y la sumatoria de las áreas de los predios que estos ocupan. Como se puede observar, el índice obtenido se muestra menor al índice impuesto para el desarrollo del cantón y de continuar el crecimiento de la población con la oferta de equipamientos actual se observará un déficit de 1,07 m2/hab., el cual se muestra por debajo del estándar propuesto (Tabla 162. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos).

Tabla 162. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos

TOTAL M² DE EQUIPAMIENTOS (2020)	24.410,57		
DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2023 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	6.601	6.938	8.682
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/hab.)	3,70	3,52	2,81

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE EL MORRO PROPUESTO
3,88m2/hab.

Por lo cual, en la Tabla 163. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032 se muestra una matriz de nuevos equipamientos proyectados para el 2032. De manera que, con la edificación de estos, la cabecera parroquial presente un índice mayor al impuesto por la norma. Para cumplir con el objetivo mencionado, se necesitaría la planificación de 13 nuevos equipamientos, con lo cual se llegaría a un índice de 4,60 m2/hab., entre ellos se consideran a equipamientos de bienestar social ya que en la actualidad El Morro no cuenta con equipamiento de ese tipo y, equipamientos de transporte para mejorar la conectividad interna y con otros cantones. Además, de contribuir a promover el turismo del sector.

Tabla 163. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032

NUEVOS EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					
	ESCALA				
TIPO DE EQUIPAMIENTO	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN	2	0	0	0	2
SALUD	1	1	0	0	2
BIENESTAR SOCIAL	1	1	0	0	2
RECREATIVO Y DEPORTIVO	2	2	0	0	4
SEGURIDAD	0	1	0	0	1
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	0	0	0	0
SERVICIOS FUNERARIOS	0	0	0	0	0
TRANSPORTE	0	1	1	0	2
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					13

Para la ejecución de los 13 equipamientos propuestos y considerando el lote mínimo impuesto en la norma se requerirán 15.600 m2 equivalentes a 1.56 ha (Tabla 164. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032). En lo que se refiere a la gestión de los mismos, según sus competencias se proyecta que 5 equipamientos sean gestionados por el gobierno central y, 8 sean de gestión municipal. Entre ellos, se encuentran equipamientos de bienestar social, recreación y transporte.

Tabla 164. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032

ÁREA REQUERIDA PARA EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS		
TIPO DE EQUIPAMIENTO	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO	ÁREA REQUERIDA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EDUCACIÓN	2	1.600
SALUD	2	1.100

BIENESTAR SOCIAL	2	700
RECREATIVO Y DEPORTIVO	4	1.400
SEGURIDAD	1	500
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	0
SERVICIOS FUNERARIOS	0	0
TRANSPORTE	2	10.300
TOTAL	**13**	**15.600**

POSORJA

En base al conteo de equipamientos y al área que estos utilizan de suelo urbano, en el componente estructurante se presenta el índice de la cabecera cantonal de Posorja, el cual es igual a 7,12 m2/hab. En comparación con el índice presentado y el estándar urbanístico mínimo establecido, se puede observar que Posorja presenta un índice mayor al establecido. Para determinar si existirá un déficit de equipamientos para el 2023 y el 2032 o, si en su defecto se deben proyectar nuevos equipamientos para mantener el índice actual, se realizó un análisis comparativo. En la Tabla 165. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos, se presenta el análisis de proyección del estándar urbanístico, el cual consideró la cantidad de equipamientos presentes en la actualidad; se puede observar que para el 2023 el índice se mantiene dentro del mínimo establecido pero que posteriormente, en el 2032 se observa un déficit de 1,51 m2/hab.

Tabla 165. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos

TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS (2020)	238.719,40		
DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2023 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	33.523	35.587	46.562
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/hab.)	7,12 m2/hab.	6,71 m2/hab.	5,13 m2/hab.

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE POSORJA PROPUESTO
6,64 m2/hab.

De manera que, para recuperar el índice óptimo que presenta la cabecera parroquial en la actualidad, se proyecta la edificación de 27 nuevos equipamientos en todos sus tipos y escalas (Tabla 166. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032); con los equipamientos propuesta se recuperaría el índice de 6,64 m2/hab.

Tabla 166. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032

NUEVOS EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					
	ESCALA				
TIPO DE EQUIPAMIENTO	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN	3	1	0	0	4

SALUD	3	1	0	0	4
BIENESTAR SOCIAL	1	0	0	0	1
RECREATIVO Y DEPORTIVO	4	2	2	0	8
SEGURIDAD	0	0	1	0	1
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	1	0	0	1
SERVICIOS FUNERARIOS	0	1	1	0	2
TRANSPORTE	4	1	1	0	6
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					**27**

En lo que se refiere al área de ocupación del suelo urbano que estos equipamientos necesitarán para ser ejecutados, considerando el área de lote mínimo establecidos en el Componente Estructurante se obtuvo un área requerida de 65.700 m2. En la Tabla 167. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032, se puede observar el área requerida en función del tipo de equipamiento.

Tabla 167. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032

TIPO DE EQUIPAMIENTO	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO	ÁREA REQUERIDA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EDUCACIÓN	4	4.900
SALUD	4	1.700
BIENESTAR SOCIAL	1	300
RECREATIVO Y DEPORTIVO	8	22.000
SEGURIDAD	1	10.000
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1	300
SERVICIOS FUNERARIOS	2	20.600
TRANSPORTE	6	10.700
TOTAL	**27**	**70.500**

En cuanto, a los gestores responsables de la ejecución de los equipamientos propuestos en base a sus competencias se prevé que el gobierno central ejecute 6 equipamientos de educación, salud y seguridad mientras que el municipio con relación a sus funciones y compromiso con el desarrollo del cantón ejecutará 10 nuevos equipamientos. Entre ellos, se encuentran equipamientos recreativos, de administración pública, de transporte y servicios funerarios.

PUNÁ

La cabecera parroquial de Puná presenta en la actualidad un índice de 3,93 m2/hab., el cual es mayor al establecido como estándar mínimo en la norma (Tabla 168. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos). Este índice presenta un decrecimiento en el 2023 de 0,04 m2/hab. en relación con el índice actual. A pesar de este decrecimiento, el índice se mantiene dentro del rango óptimo para el desarrollo del cantón. No es hasta el 2024, donde se empieza a evidenciar un déficit de cobertura de equipamientos, el cual según la proyección del 2032 presentará un déficit de 0,06 m2/hab. por debajo de la norma.

Tabla 168. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos

TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS (2020)	27.985,62		
DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2023 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	7.116	7.181	7.480
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/hab.)	3,93	3,89	3,74

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE PUNÁ PROPUESTO
3,88m2/hab.

Con la finalidad de mantener una cobertura de servicios acorde a las necesidades de la población de Puná, se proyectó la edificación de 6 nuevos equipamientos (Tabla 169. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032), con los que se alcanzaría un índice de 4,08 m2/hab. en el 2032. Entre ellos, se encuentran equipamientos de educación, salud, recreación, seguridad y transporte.

Tabla 169. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032

	ESCALA				
TIPO DE EQUIPAMIENTO	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN	1	0	0	0	1
SALUD	1	0	0	0	1
BIENESTAR SOCIAL	0	0	0	0	0
RECREATIVO Y DEPORTIVO	0	1	0	0	1
SEGURIDAD	0	1	0	0	1
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	0	0	0	0
SERVICIOS FUNERARIOS	0	0	0	0	0
TRANSPORTE	0	2	0	0	2
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					6

En función de los requerimientos espaciales mínimos de los equipamientos planteados, se cuantificó en base al lote mínimo propuesto en la norma, el total en m2 del área referencial que necesitarán los equipamientos mencionados para su futura ejecución. La sumatoria de las áreas requeridas según el tipo y escala de los nuevos equipamientos proyectados es igual a 2.600 m2 (Tabla 170. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032). De los 6 equipamientos propuestos, 3 equipamientos serán administrados y gestionados por el Municipio; los mismos corresponde a equipamientos de recreación y de transporte.

Tabla 170. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032

ÁREA REQUERIDA PARA EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS		
TIPO DE EQUIPAMIENTO	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO	ÁREA REQUERIDA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EDUCACIÓN	1	800

SALUD	1	300
BIENESTAR SOCIAL	0	0
RECREATIVO Y DEPORTIVO	1	400
SEGURIDAD	1	500
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	0
SERVICIOS FUNERARIOS	0	0
TRANSPORTE	2	600
TOTAL	**6**	**2.600**

TENGUEL

Tenguel presenta en función del sistema de equipamientos que posee un índice de 5,83 m2/hab. que se muestra superior al estándar mínimo establecido en la norma, el cual corresponde de 3,88 m2/hab. A partir de las proyecciones de población al 2023 y 2032, se pude determinar que la cabecera parroquial no presentará en relación con el estándar urbanístico del cantón déficit alguno (Tabla 171. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos).

Tabla 171. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos

TOTAL M2 DE EQUIPAMIENTOS (2020)	90.723,53		
DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2023 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	15.553	16.319	20.265
ESTÁNDAR URBANÍSTICO (m2/hab.)	5,83	5,56	4,48

ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE TENGUEL PROPUESTO
3,88 m2/hab.

Sin embargo, en función del crecimiento que presentará su población para el 2032 se propone la construcción de 9 equipamientos que pretenden ofrecer una oferta más amplia de servicios a sus habitantes (Tabla 172. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032). De manera que, se alcance en el 2032 un índice de 5,16 m2/hab. Cabe mencionar que, de los equipamientos mencionados, los equipamientos recreativos y de transporte serán gestionados por el Municipio bajo el marco de sus competencias.

Tabla 172. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032

	ESCALA				
TIPO DE EQUIPAMIENTO	BARRIAL	SECTORIAL/ DISTRITAL	ZONAL	CIUDAD	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN	2	0	0	0	2

SALUD	1	0	0	0	1
BIENESTAR SOCIAL	0	0	0	0	0
RECREATIVO Y DEPORTIVO	1	3	0	0	4
SEGURIDAD	0	1	0	0	1
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	0	0	0	0
SERVICIOS FUNERARIOS	0	0	0	0	0
TRANSPORTE	0	0	1	0	1
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS					**9**

Para la implantación de los equipamientos propuestos se requerirán 13.900 m2 (Tabla 173. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032), los cuales fueron determinados a partir del área del lote mínimo según la escala y tipo del equipamiento presente en la norma.

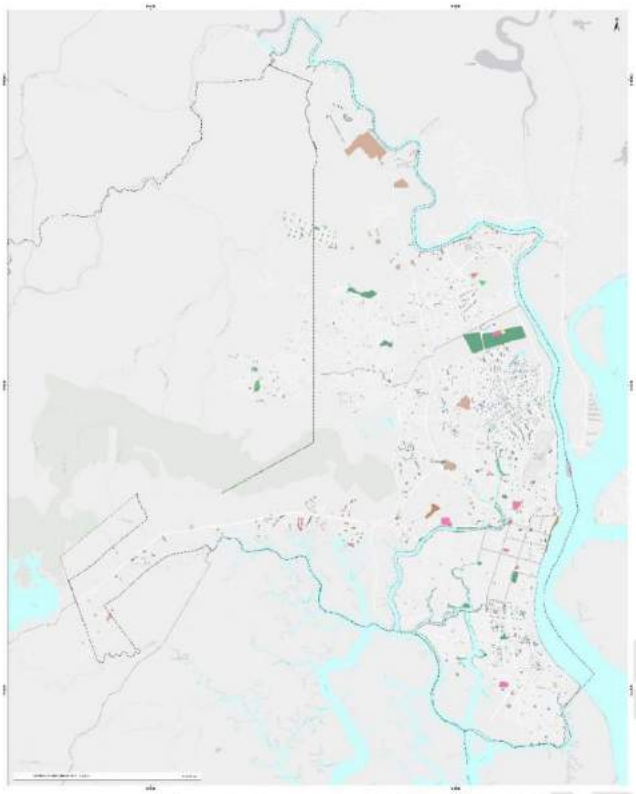
Tabla 173. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032

TIPO DE EQUIPAMIENTO	TOTAL POR TIPO DE EQUIPAMIENTO	ÁREA REQUERIDA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EDUCACIÓN	2	1.600
SALUD	1	300
BIENESTAR SOCIAL	0	0
RECREATIVO Y DEPORTIVO	4	1.500
SEGURIDAD	1	500
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	0
SERVICIOS FUNERARIOS	0	0
TRANSPORTE	1	10.000
TOTAL	**9**	**13.900**

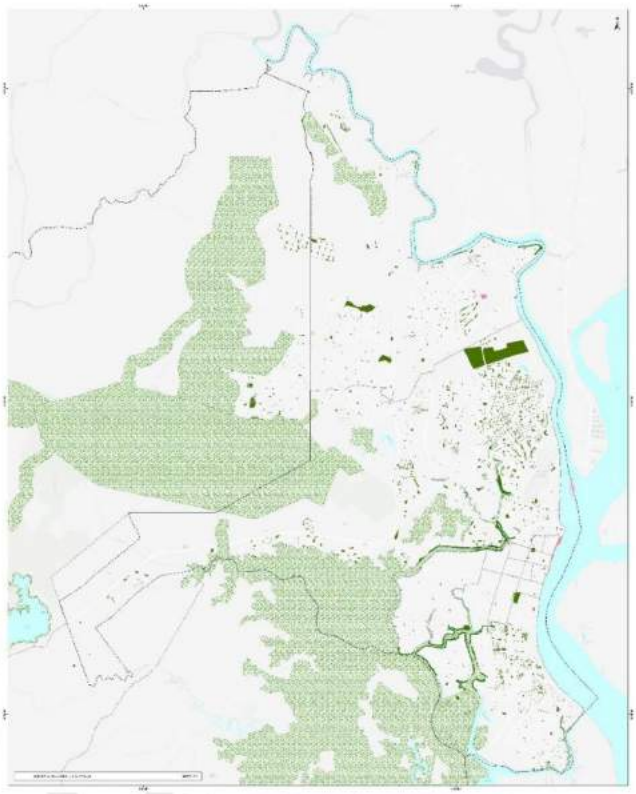
SECCIÓN 6. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PÚBLICOS Y AREAS VERDES

Las áreas verdes urbanas generan una serie de beneficios sociales y ambientales que van más allá del uso recreativo o estético. Entre estos beneficios se encuentran que regulan la temperatura y la humedad, producen oxígeno, filtran la radiación; además, absorben los contaminantes, amortiguan los ruidos y favorece a la biodiversidad. La OMS recomienda que los municipios dispongan, como mínimo, entre 9 y 15metros cuadrados por habitante. Guayaquil mediante el presente Plan de Uso y Gestión del suelo establece un estándar normativo de 15m2/Hab.

BORRADOR



PLANO GENERAL DE ESPACIOS PÚBLICOS



PLANO GENERAL DE AREAS VERDES

Conforme a información proporcionada por la Dirección de Áreas Verdes, se determina que la ciudad al año 2010 contaba con un total de 3.122 áreas verdes que representan 5.632,42 hectáreas. Considerando la población urbana del cantón Guayaquil, esto es 2'291.158 habitantes (censo del año 2010), el índice verde (m^2 de área verde/población) es 24,58 m^2/habitante.

A continuación, cuadro comparativo de cómo se modificaría el índice de áreas verdes por habitante en la cabecera cantonal al 2020 y 2032 si no se incrementaran nuevas áreas, es decir manteniendo las existentes con un área de 5.632,42 hectáreas.

Tabla 174. CUADRO COMPARATIVO SIN INCREMENTO DE AREAS VERDES

DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2010 (INEC)	PROYECCIÓN 2020 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	2'291.158	2'723.665	3'181.072
Índice de áreas verdes / hab. Manteniendo las 5.632,42 ha del 2010	24.58	20.68	17.71

De acuerdo con la tabla anterior se puede apreciar que si solo se considerara las 5.632,42 ha cuantificadas en relación con la población 2010, en 2020 se decrecería 3.9 puntos y en 2032, 6.87 puntos respecto al 2010, llegando a 17.71 m2/hab., aun 2.71 puntos por encima del estándar fijado para la cabecera cantonal el cual es de 15 m2/hab. Sin embargo, el objetivo de Guayaquil es superar de mayor manera el estándar fijado.

Tomando en consideración que al momento se encuentran en proceso de desarrollo urbanístico dentro del suelo urbano de la cabecera cantonal, 2715 hectáreas por parte de iniciativa privada o mixta en sectores como Mi Lote, Vía a la Costa y Av. Narcisa de Jesús, así como 206 hectáreas

aproximadas de suelo correspondiente a proyecto de vivienda de interés social gestionados por el GAD Municipal de Guayaquil, los cuales conforme a lo establecido en el COOTAD como obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para áreas verdes, concederán como mínimo 219,08 hectáreas nuevas de áreas verdes o recreativas. A esto conforme la expansión urbana planificada para los siguientes 12 años, hacia vía a la costa se prevé incorporar como área recreativa urbana 2.283 hectáreas que corresponden al área nacional de recreación Parque Lago, debido a su inmediata relación con el suelo urbano actual del cantón y con el proyectado en la expansión urbana. Solo tomado en cuenta lo antes mencionado esto significaría una proyección del índice verde para el 2032 de 25,57 m2/hab.

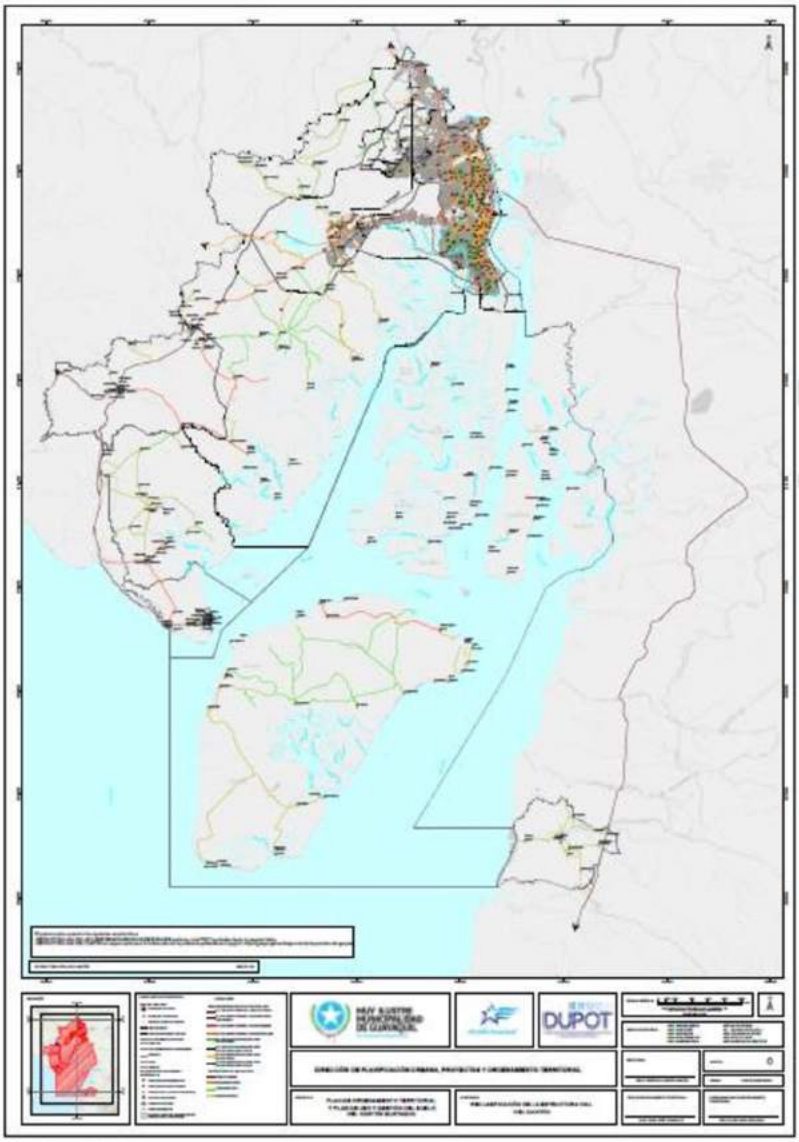
Tabla 175. CUADRO COMPARATIVO PROYECCIÓN DE AREAS VERDES

DATOS DE POBLACIÓN (hab.)	PROYECCIÓN 2010 (INEC)	PROYECCIÓN 2032 (INEC)
	2´291.158	3´181.072
AREAS VERDES EN M2	56´324.180,43	81´344.980,4
	24,58	25,57

BORRADOR

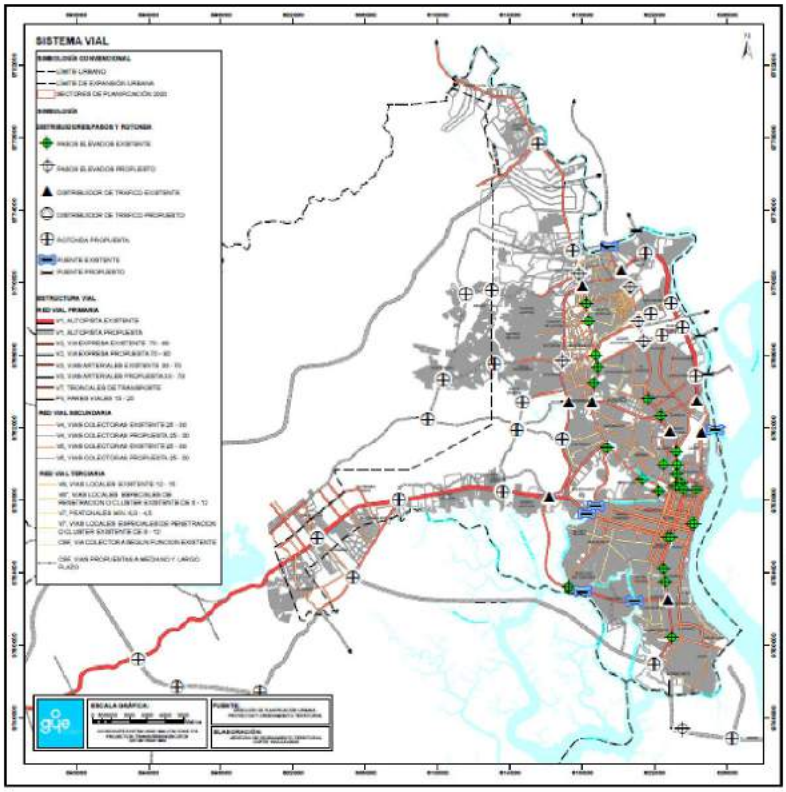
SECCIÓN 7. SISTEMA GENERAL VIAL

CONECTIVIDAD A NIVEL CANTONAL



El Cantón de Guayaquil cuenta con un sistema vial estructurado y en buen estado, y posee una buena accesibilidad lo que aporta al mejoramiento de la movilidad en el Cantón.

CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL



La conectividad y movilidad es de carácter estratégico para el funcionamiento de la ciudad de Guayaquil, la movilidad terrestre de los peatones y vehículos constituyen un esencial medio de comunicación que une sectores.

Debemos tener una ciudad sin obstáculos, que sea integradora para todos los habitantes y que facilite el acceso a los servicios de manera inclusiva. La Norma Ecuatoriana de la construcción (NEC, 2019) en su capítulo de Accesibilidad universal (AU) la define como: Condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, y de la forma más autónoma y natural posible. Por tal motivo, el diseño urbano de la ciudad debe incorporar en todos sus planes programas y proyectos las condiciones necesarias para la ciudad, sus espacios públicos, edificaciones, áreas verdes tengan posibilidades de acceso y uso para todos sus habitantes.

La estructura vial está indicada en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo y puede ser consultada en la Tabla 81. **CUADRO DE JERARQUIZACIÓN DE VÍAS**, de la Memoria Gráfica del Plan. Sin embargo, con fines de detallar criterios específicos de diseño de las vías de la ciudad se promulgará normas de diseño vial que se definirán en un documento que se denominará "**el manual de diseño vial para la ciudad de Guayaquil",** el cual deberá ser aprobado por el M.I. Concejo Cantonal y puesto en ejecución en el plazo máximo de un año calendario a partir de la aprobación del PUGS, este aplicará para todo el sistema vial primario, secundario y terciario.

SECCIÓN 7. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El déficit cuantitativo de vivienda se refiere a la cantidad de unidades habitacionales que una ciudad debe adicionar a sus inmuebles existentes para suplir las necesidades acumuladas de la población. Se consideraron los datos del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEC, para obtener el déficit cuantitativo de la Cabecera Cantonal. Cabe mencionar que, se utilizó la información del Censo 2010 debido a que no existe información de carácter censal actualizada y hasta la fecha esta es la única fuente oficial de datos de vivienda y población.

En Guayaquil, cabecera cantonal, el déficit cuantitativo de vivienda es igual a 12,6%. Según el INEC, en la ciudad se registran 585.522 unidades habitacionales en el 2010, de las cuales 74.270 fueron clasificadas como viviendas de tipología irrecuperable, es decir aquellas viviendas que deben ser reemplazadas por una nueva.

A partir del dato cuantitativo que representan las unidades habitacionales requeridas para absorber la demanda existente de viviendas de interés social, se determinaron polígonos de suelo urbanizable para su planificación y posterior ejecución.

MODALIDADES DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN GUAYAQUIL

Los proyectos de vivienda de interés social en Guayaquil presentan dos modalidades:

- Gestión directa del municipio
- Gestión privada en convenio con el municipio

La primera modalidad corresponde a proyectos en los cuales el municipio a través de su empresa pública expropia, urbaniza y promueve la construcción de viviendas. La segunda corresponde a proyectos en los cuales se desarrolla una participación conjunta entre la empresa privada que urbaniza, construye y comercializa las viviendas, y el municipio a través de convenios promueve un desarrollo integral alrededor de estos proyectos y brinda beneficios a quienes adquieren viviendas de interés social.

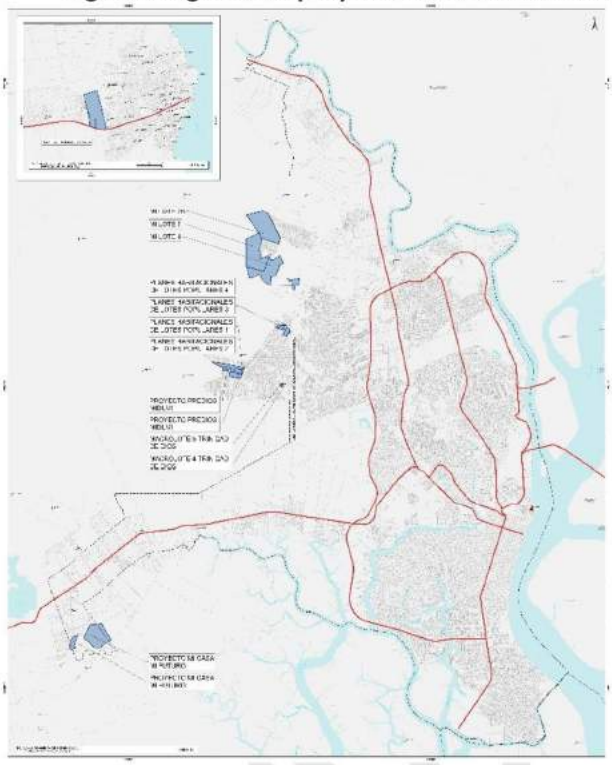
POLÍGONOS DE GENERACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Tomando como partida los datos del censo, se consideraron aquellos proyectos que serán desarrollados o comercializados a partir del 2020. Cabe mencionar que durante los 10 años posteriores al Censo 2010, la ciudad ha sufrido un boom inmobiliario, en el cual se han realizado numerosos proyectos que han suplido parte del déficit mencionado. Entre los proyectos municipales de viviendas de interés social desarrollados se encuentra Mi Lote 1, Mi Lote 2A y varias etapas de Mi Lote 2B; con los cuales se generaron 13.569 unidades habitacionales equivalentes a un 18,26% de la totalidad del déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad.

Se identificaron 13 polígonos en la cabecera cantonal (Ver Figura adjunta), en diferentes sectores de la ciudad para la planificación y promoción de nuevos proyectos de vivienda de interés social. En cuanto a polígonos para la generación de viviendas de interés social en las parroquias rurales, en Posorja se identificó un polígono de 15,43 ha., donde se edificarán aproximadamente 700 viviendas.

BORRADOR

Figura Polígonos de proyectos de interés de social



En conjunto, los polígonos delimitados en la cabecera cantonal prevén generar un total aproximado de 17.356 viviendas; para la ejecución de dichos proyectos habitacionales se destinará un área de 5.891.428,82 m2 equivalente a 589,14 ha. Con la construcción del número de viviendas mencionado se busca incrementar la cobertura de déficit de 18,26% a 41,64%, y posteriormente incentivar a promotores inmobiliarios a acogerse a cualquiera de las dos modalidades de gestión de planes habitaciones más los que pueda incentivar y generar el órgano rector de la política pública de vivienda a nivel nacional para coadyuvar en cubrir en mayor cantidad el porcentaje restante. A continuación, en la Tabla 176. Áreas y lotes aproximados de polígonos de proyectos de viviendas de interés social, se puede observar la información antes mencionada.

Tabla 176. Áreas y lotes aproximados de polígonos de proyectos de viviendas de interés social

UBICACIÓN	POLÍGONO	MODALIDAD	ÁREA DEL POLÍGONO (ha)	# APROX. DE LOTES
GUAYAQUIL CABECERA CANTONAL	MI LOTE 4	GESTIÓN MUNICIPAL	103,85	3.440
	MI LOTE 3	GESTIÓN MUNICIPAL	138,10	4.478
	MI LOTE 2B	GESTIÓN MUNICIPAL	141,18	257
	PROYECTO MI CASA MI FUTURO	GESTIÓN PRIVADA	17,23	747
	PROYECTO MI CASA MI FUTURO	GESTIÓN PRIVADA	105,21	5.000
	MACROLOTE 5-TRINIDAD DE DIOS	GESTIÓN MUNICIPAL	1,04	69
	MACROLOTE 4-TRINIDAD DE DIOS	GESTIÓN MUNICIPAL	0,90	47
	PLANES HABITACIONALES DE LOTES POPULARES 4	GESTIÓN MUNICIPAL	15,89	635

	PLANES HABITACIONALES DE LOTES POPULARES 3	GESTIÓN MUNICIPAL	14,18	598
	PLANES HABITACIONALES DE LOTES POPULARES 2	GESTIÓN MUNICIPAL	14,80	571
	PLANES HABITACIONALES DE LOTES POPULARES 1	GESTIÓN MUNICIPAL	24,11	778
	PROYECTO "PREDIOS MIDUVI"	GESTIÓN MUNICIPAL	5,26	351
	PROYECTO "PREDIOS MIDUVI"	GESTIÓN MUNICIPAL	7,38	385
	TOTALES		**589,14**	**17.356**
POSORJA	PLAN HABITACIONAL POSORJA	GESTIÓN MUNICIPAL	15,43	700
	TOTALES		**15,43**	**700**

SECCION 8. INCENTIVOS AL DESARROLLO URBANÍSICO

Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura. - En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación, equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable incrementado en un diez por ciento (10%) del mismo.

Área de Compensación = Área Liberada X (CUS x 1,10)

Intensificación por fusión. – Para los casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la subzona del caso, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá conceder un incremento del 10% en el CUS asignado al predio.

Régimen Especial e Incentivos para las Construcciones que se acojan al concepto de Edificación Sostenible.
Este régimen, tiene como objetivos:

a) Incorporar incentivos para reducir el impacto ambiental producido por las superficies edificadas, incluyendo conceptos de construcción sustentable y eficiencia de recursos como requisitos fundamentales,
b) Promocionar la edificación verde en la ciudad de Guayaquil para lograr mejoras en la calidad del aire, mejores condiciones de vida, reducir la contaminación y el nivel de emisiones que afecten al medio ambiente.

Las disposiciones del presente régimen especial se aplicarán dentro del perímetro urbano de Guayaquil en los predios que se encuentren dentro del polígono que define la Zona de Promoción de Criterios Verdes (Ver Capítulo VII, Anexo 1.1), con excepción de aquellos predios dentro de las subzonas de usos industriales, zonas productivas, protegidas, vulnerables y en aquellas que mantengan reglamentos internos, salvo que cumplan con el proceso legal respectivo.

Los proyectos que se acojan al este régimen especial serán beneficiados con un incremento porcentual en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) conforme a proceso de evaluación establecido en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o norma específica que se expida para ese fin. Aquellos proyectos o construcciones que cuenten con una certificación

BORRADOR

reconocida internacional de sostenibilidad se acogerán directamente a los beneficios del presente régimen.

En el caso de que a solicitud del promotor del proyecto el incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS) del cual será beneficiado en aplicación del presente régimen especial requiera también una mayor densidad poblacional a la establecida por la norma base, el promotor deberá presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

El incremento porcentual en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) determinado para la respectiva subzona en la que se encuentre el predio en donde se implante el proyecto, no podrá ser mayor al CUS Máximo que será del 40 % del CUS establecido por norma.

El detalle de aplicación, evaluación y aprobación de los proyectos o construcciones que se acojan a este beneficio serán los establecidos en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o la que el GAD Municipal de Guayaquil establezca para los fines pertinentes.

Incentivos complementarios. - Adicionalmente a los incentivos al desarrollo urbano, contenidos en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, podrá mediante ordenanza ampliar y complementar los mismos o crear nuevos conforme las necesidades de su territorio.

SECCION 9. ZONAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Y ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

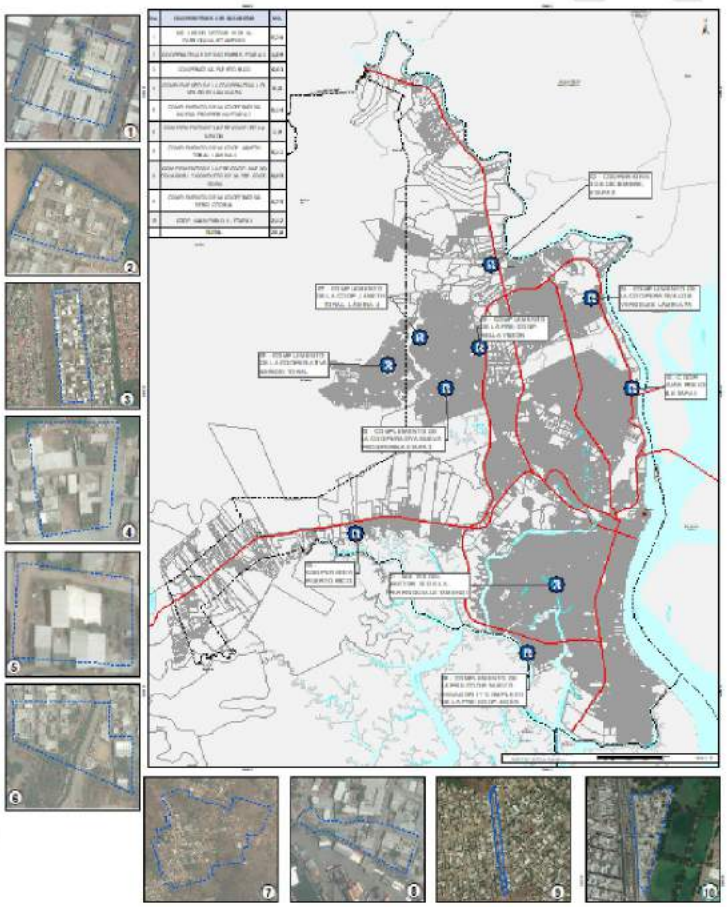
Los asentamientos de hecho son identificados periódicamente en la ciudad de Guayaquil y a lo largo de su desarrollo histórico estos se han ido incorporando paulatinamente a la mancha urbana de la ciudad. Para el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo los polígonos identificados como de regularización prioritaria son los que se encuentran establecidos y aprobados mediante la ***"Ordenanza Especial de Regularización de Asentamientos Humanos y Normas Generales Aplicables al Proceso de Titularización"***, publicada en el Registro Oficial No. 30, del 30 de diciembre de 2020. Aquellos son:

Tabla 177. COOPERATIVAS A REGULARIZAR

No.	COOPERATIVAS A REGULARIZAR	HA.
1	MZ. 105 DEL SECTOR 15 DE LA PARROQUIA LETAMENDI	**0,26**
2	COOPERATIVA 5 DE DICIEMBRE, ETAPA 3	**1,09**
3	COOPERATIVA PUERTO RICO	**4,43**
4	COMPLEMENTO DE LA COOPERATIVA LOS VERGELES LÁMINA 7ª	**0,50**
5	COMPLEMENTO DE LA COOPERATIVA NUEVA PROSPERINA ETAPA 2	**0,14**
6	COMPLEMENTO DE LA PRE-COOP. BELLA VISIÓN	**1,90**

BORRADOR

No.	COOPERATIVAS A REGULARIZAR	HA.
7	COMPLEMENTO DE LA COOP. JANETH TORAL, LÁMINA 4	**9,11**
8	COMPLEMENTO DE LA PRE-COOP. NUEVO ECUADOR I Y COMPLETO DE LA PRE-COOP. EDÉN	**0,35**
9	COMPLEMENTO DE LA COOPERATIVA SERGIO TORAL	**0,75**
10	COOP. JUAN PABLO II, ETAPA I	**2,12**
	TOTAL	**20,64**



Para la declaración de nuevas zonas como de regularización prioritaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, procederá conforme a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y a través de la respectiva ordenanza que se expida para este fin.

SECCIÓN 10. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo se clasifican en:

1. Planes maestros sectoriales;
2. Los planes parciales, y
3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

PLANES MAESTROS SECTORIALES

Planes Maestros Sectoriales. - Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como 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.

b. Articulación y concordancia con lo previsto en 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.

d. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

c. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

PLANES PARCIALES

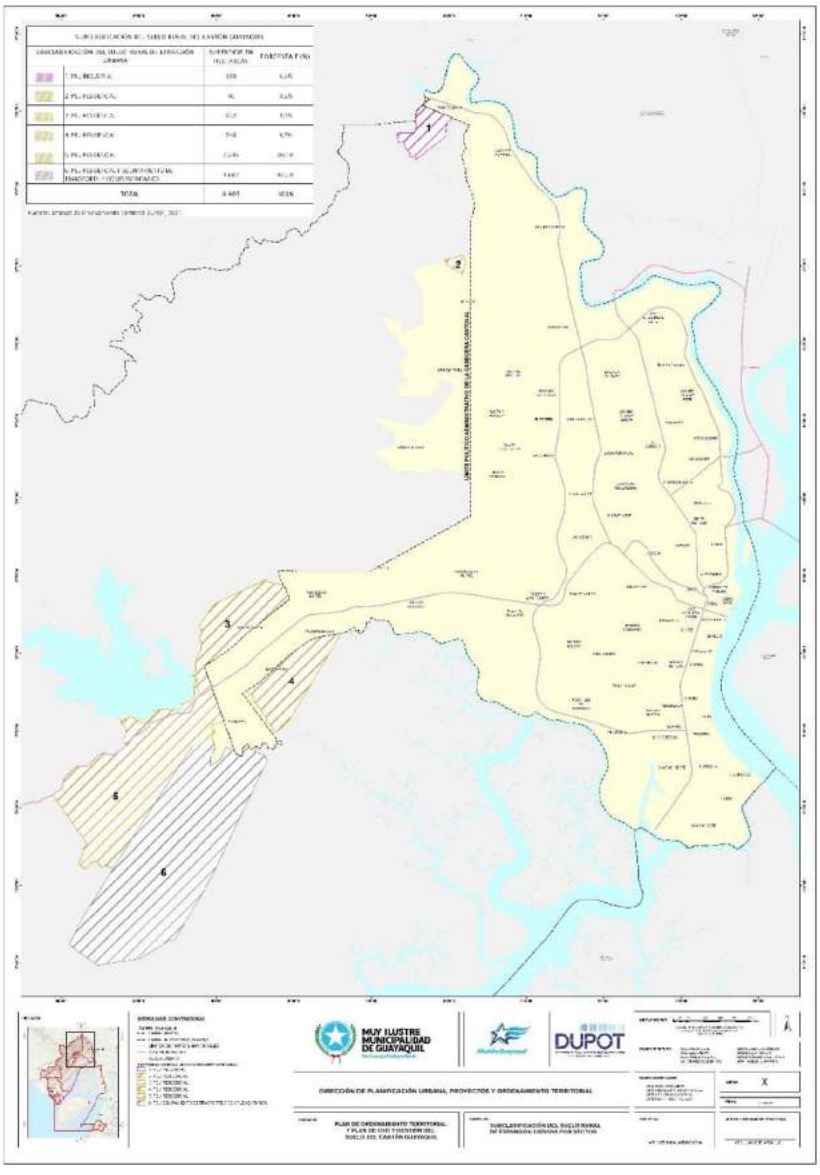
Respecto a los Planes Parciales, sus parámetros generales de formulación se encuentran establecidos en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

BORRADOR

POLIGONOS DE EXPANSIÓN URBANA QUE SERÁN SUJETOS A PLANES PARCIALES.

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA		SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE (%)
	1. PEU INDUSTRIAL	303	3,5%
	2. PEU RESIDENCIAL	46	0,5%
	3. PEU RESIDENCIAL	832	9,7%
	4. PEU RESIDENCIAL	746	8,7%
	5. PEU RESIDENCIAL	2.593	30,1%
	6. PEU RESIDENCIAL Y EQUIMAMIENTO DE TRANSPORTE Y COMPLEMENTARIOS	4.087	47,5%
TOTAL		**8.607**	**100%**

Fuente: Jefatura de Ordenamiento Territorial DUPOT, 2021



PLANES PARCIALES PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (DUAE)

Para la aplicación de un plan parcial cuyo objetivo sea la modificación de los usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, con fines de desarrollo inmobiliario, dentro del límite urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales, así como en área de expansión urbana, de iniciativa pública, privado y/o mixta. Deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como de "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE) conforme a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin y se acogerán a una concesión onerosa de derecho establecida específicamente para estos casos. Independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAE, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Los parámetros y requisitos con los que deben cumplir los proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, para ser aprobados, son los que establezca la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin. Con la aprobación del proyecto DUAE se procederá con la elaboración de Plan Parcial que viabilice el desarrollo del proyecto.

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

POLIGONOS IDENTIFICADOS PARA APLICACIÓN DE PLANES URBANITICOS COMPLEMENTARIOS

SECCIÓN 11. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinantes del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipal. Además de lo descrito en esta sección, en cuanto a los instrumentos de gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá lo prescrito en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su reglamento y normativa técnica que se expida.

BORRADOR

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.
Fines de la distribución de cargas y beneficios. - La distribución o reparto de las cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:

a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan el desarrollo y ordenamiento del territorio.

b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto.

c) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

En el reparto de cargas y beneficios intervendrán el GAD municipal y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas

Unidad de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta LOOTUGS.

Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Guayaquil, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías

en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.

2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el GAD municipal de Guayaquil, puede imponer, además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística. El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Guayaquil. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Guayaquil reciba la urbanización terminada.

Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.

2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

- Reajuste de Terrenos
- Integración inmobiliaria
- Fraccionamiento, partición o subdivisión
- Cooperación entre partícipes

Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Para la aplicación del instrumento de reajuste de terrenos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá a lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica que se expida y de ser necesario para su instrumentación dependiendo del caso emitirá una normativa complementaria a través de ordenanza municipal.

Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos. Para la aplicación del instrumento de integración inmobiliaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá a lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica que se expida y de ser necesario para su instrumentación dependiendo del caso emitirá una normativa complementaria a través de ordenanza municipal.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos o la que se expida y que haga sus veces.

Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo. Para la aplicación del instrumento de cooperación entre partícipes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá a lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica que se expida y de ser necesario para su instrumentación dependiendo del caso emitirá una normativa complementaria a través de ordenanza municipal.

REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zonas especiales de interés social
- Anuncio del proyecto
- Afectaciones
- Derechos de superficie
- Bancos de suelo

Para la aplicación de los instrumentos de regulación del mercado de suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá a lo establecido en el COOTAD, LOOTUGS, sus

reglamentos y norma técnica que se expida y de ser necesario para su instrumentación dependiendo del caso emitirá una normativa complementaria a través de ordenanza municipal.

FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Concesión onerosa de derechos, mecanismo que permite la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, en especial cuando el suelo rural se transforma en suelo urbano; de igual manera, cuando el suelo rural se transforma en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos de suelo y se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Concesión onerosa de derechos para proyectos DUAE. - La formulación del Plan Parcial con fines de desarrollo inmobiliario que viabilice la solicitud de un proyecto de Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial (DUAE), en las condiciones establecidas en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Para su aprobación y cálculo de pago se acogerá obligatoriamente a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida para estos casos en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o en la Normativa específica que se elaboré para dichos fines.

Concesión onerosa de derechos para proyectos en predios dentro del polígono denominado como Zona de Promoción Especial que soliciten una mayor edificabilidad por sobre la edificabilidad básica asignada. – Aplicará para predios de máximo 2000 m2 que se encuentren dentro del polígono denominado como Zona de Promoción Especial que soliciten una mayor edificabilidad. Para su aprobación, requisitos y cálculo de pago se acogerá a la normativa de concesión onerosa de derecho para estos casos, establecida en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o en la Normativa específica que se elaboré para dichos fines.

Concesión onerosa de derechos para otros tipos de planes urbanísticos complementarios. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, para la instrumentación de las concesiones onerosas de derecho para otros tipos de planes urbanísticos complementarios, se acogerá a lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica. Adicionalmente los mecanismos de aplicación de la concesión onerosa de derechos serán los que se definan en dichos planes o los que se expida de manera general por medio de ordenanza municipal.

BORRADOR

BORRADOR

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. POBLACION CANTON GUAYAQUIL Y SUS PARROQUIAS 22
Tabla 2. POBLACION POR SEXO Y GRUPOS QUINQUENALES 22
Tabla 3. CRECIMIENTO POBLACIONAL POR PARROQUIAS URBANAS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 24
Tabla 4. CRECIMIENTO POBLACIONAL POR PARROQUIAS DEL CANTÓN GUAYAQUIL 24
Tabla 5. POBLACIÓN DEL CANTÓN GUAYAQUIL EN EL ÁREA RURAL Y URBANA POR SEXO 25
Tabla 6. VARIACIÓN INTERCENSAL DE LA POBLACIÓN RURAL Y URBANA DEL CANTÓN GUAYAQUIL 25
Tabla 7. PROYECCIONES REFERENCIALES DE POBLACION A NIVEL CANTONAL-PARROQUIAL 26
Tabla 8. TIPO DE VÍA DE ACCESO A LA VIVIENDA PARROQUIA POSORJA 28
Tabla 9. MATRIZ PARA DESCRIPCIÓN DE LA VARIABLE POTENCIA INSTALADA Y TIPO DE GENERACIÓN DE ENERGÍA 31
Tabla 10. TIPO DE ESTABLECIMIENTO DE ENSEÑANZA REGULAR AL QUE ASISTE 32
Tabla 11. OFERTA EDUCACION FISCAL 32
Tabla 12. MATRIZ DE UNIDADES GEOMORFOLOGICAS 33
Tabla 13. MATRIZ DE ECOSISTEMAS 34
Tabla 14. PRINCIPALES SERVICIOS AMBIENTALES QUE PROPORCIONAN LOS ECOSISTEMAS 35
Tabla 15. MATRIZ DE POTENCIALES ECOSISTEMAS PARA SERVICIOS AMBIENTALES 35
Tabla 16. MATRIZ DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS 36
Tabla 17. DENSIDAD POBLACIONAL 37
Tabla 18. POBLACIÓN URBANA-RURAL 38
Tabla 19. VÍA DE ACCESO PRINCIPAL A LA VIVIENDA. PROGRESO 39
Tabla 20. CAMINOS VECINALES DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN 40
Tabla 21. PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA 41
Tabla 22. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN GÓMEZ RENDÓN 42
Tabla 23. ESPACIO PÚBLICO Y CULTURAL CABECERA PARROQUIAL 43
Tabla 24. ASENTAMIENTOS POBLACIONALES DE LA PARROQUIA JUAN GÓMEZ RENDÓN 45
Tabla 25. ACCESO Y USO DE ESPACIO PÚBLICO Y CULTURAL 46
Tabla 26. PROCEDENCIA DE LA LUZ ELÉCTRICA 47
Tabla 27. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA EL MORRO 48
Tabla 28. FORMAS DE RELIEVE 50
Tabla 29. UNIDAD MORFOLÓGICA 50
Tabla 30. ASENTAMIENTOS POBLACIONALES DE LA PARROQUIA EL MORRO 51
Tabla 31. TIPOS DE VIAS DE COMUNICACIÓN 52
Tabla 32. VIAS DE ACCESO PRINCIPAL A LA VIVIENDA NIVEL PARROQUIAL EN PUNÁ 53
Tabla 33. ACCESO Y USO DE ESPACIO PÚBLICO EN LA CABECERA PARROQUIAL DE PUNÁ 53
Tabla 34. PROCEDENCIA DE LUZ ELÉCTRICA. PARROQUIA PUNÁ 55
Tabla 35. IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PARA ATENCIÓN EN CASO DE DESASTRES 55
Tabla 36. MATRIZ DE DESCRIPCIONES DE UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS 56
Tabla 37. CUENCAS SUBCUENCAS Y MICROCUENCAS DE LA PARROQUIA PUNÁ 57
Tabla 38, SUBCUENCAS DE LA PARROQUIA RUAL DE PUNÁ 58
Tabla 39. ECOSISTEMAS 58
Tabla 40. SERVICIOS ECONÓMICOS QUE PROPORCIONAN LOS ECOSISTEMAS 59
Tabla 41. DESCRIPCIÓN DE POTENCIALES ECOSISTEMAS POR SERVICIOS AMBIENTALES 59

Tabla 42. DESCRIPCIÓN DE PROPORCIÓN Y SUPERFICIE DE TERRITORIO CONTINENTAL BAJO 60
Tabla 43 DESCRIPCION DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS..... 61
Tabla 44. POBLACION DE LA PARROQUIA RURAL DE PUNÁ HASTA 2020..... 62
Tabla 45.RED VIAL DE TERCER ORDEN DE TENGUEL..... 63
Tabla 46. EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y DE SERVICIO..... 65
Tabla 47. MATRIZ PARA ECOSISTEMAS..... 66
Tabla 48. PRINCIPALES SERVICIOS AMBIENTALES QUE PROPORCIONAN LOS ECOSISTEMAS..... 67
Tabla 49. MATRIZ PARA DESCRIPCIÓN DE POTENCIALES ECOSISTEMAS PARA SERVICIOS AMBIENTALES..... 67
Tabla 50. MATRIZ PARA DESCRIPCIÓN DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS 67
Tabla 51. ROL DE LA CABECERA CANTONAL EN EL ÁMBITO PRODUCTIVO CON LA MICRO REGIÓN 69
Tabla 52. ROL DE LA CIUDAD HACIA LA MICROREGION..... 70
Tabla 53. ROL DE LA MICROREGION HACIA LA CIUDAD..... 70
Tabla 54. MODOS DE COMPLEMENTACION ENTRE LOS CANTONES DE LA REGIÓN 72
Tabla 55. POBLACIÓN OCUPADA POR RAMA DE ACTIVIDAD, SEGÚN ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL..... 73
Tabla 56. IDENTIFICACIÓN DE ROLES Y FUNCIONES DE LAS CABECERAS PARROQUIALES 78
TABLA 57. POBLACIÓN Y TASA DE CRECIMIENTO DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y NACIONAL ECUADOR 1950 – 2010..... 82
Tabla 58. COBERTURA DE TELEFONÍA CELULAR..... 85
TABLA 59. PLAN DE EXPANSIÓN DE RED DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA A CORTO PLAZO PARA LA ZONA SUROCCIDENTAL DEL ECUADOR. 86
TABLA 60. PLAN DE EXPANSIÓN DE RED DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA LARGO PLAZO EN VARIAS ZONAS DEL ECUADOR. 86
Tabla 61. SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO DE GUAYAQUIL 87
Tabla 62. AREAS DE EXPANSION URBANA 88
Tabla 63. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CANTONAL..... 99
Tabla 64. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL..... 100
Tabla 65. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL POSORJA 102
Tabla 66. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL JUAN GOMEZ RENDON 102
Tabla 67. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL EL MORRO..... 102
Tabla 68. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PUNÁ 103
Tabla 69. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL TENGUEL..... 103
Tabla 70. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO CERECITA..... 104
Tabla 71. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO EL CONSUELO..... 105
Tabla 72. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO DAULAR..... 105
Tabla 73. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL CENTRO POBLADO PUERTO EL MORRO 105
Tabla 74. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 106
Tabla 75. CENTRO HISTÓRICO URBANÍSTICO EN EL NOROESTE (MI LOTE) 112
Tabla 76. CRECIMIENTO HISTÓRICO URBANÍSTICOS EN EL NORTE, ... 113
Tabla 77. CRECIMIENTO HISTÓRICO URBANÍSTICO VÍA A LA COSTA..... 114
Tabla 78. COMPARATIVA DE SUELO VACÍO Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA 116
Tabla 79. SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE GUAYAQUIL. 117

Tabla 80. SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA PARROQUIA TENGUEL 118
Tabla 81. CUADRO DE JERARQUIZACIÓN DE VÍAS 120
TABLA 82. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EQUIPAMIENTOS EN GUAYAQUIL 127
TABLA 83. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES SEGÚN LA ESCALA 129
TABLA 84. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO 130
TABLA 85. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 130
TABLA 86. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EQUIPAMIENTOS EN JUAN GÓMEZ RENDÓN, EL MORRO, PUNÁ Y TENGUEL 131
TABLA 87. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES 132
TABLA 88. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO 132
TABLA 89. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 133
TABLA 90. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EQUIPAMIENTOS EN POSORJA 133
TABLA 91. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES 134
TABLA 92. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO 135
TABLA 93. ESTÁNDAR URBANÍSTICO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 135
TABLA 94. SECTORES DE ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS 135
TABLA 95. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE GUAYAQUIL, CABECERA CANTONAL 137
TABLA 96. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE GUAYAQUIL (CABECERA CANTONAL) 139
Tabla 97. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE JUAN GÓMEZ RENDÓN 140
TABLA 98. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE JUAN GÓMEZ RENDON 141
TABLA 99. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE EL MORRO 141
TABLA 100. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE EL MORRO 142
TABLA 101. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE POSORJA 142
TABLA 102. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE POSORJA 143
TABLA 103. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE PUNÁ 144
TABLA 104. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE PUNÁ 144
TABLA 105. CONTEO DE EQUIPAMIENTOS DE TENGUEL 145
TABLA 106. COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE TENGUEL 145
Tabla 107. SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE LOS QUINCE DISTRITOS 151
Tabla 108. DISTRITO CENTRO 152
Tabla 109. DISTRITO SUR I 153
Tabla 110. DISTRITO SUR II 154
Tabla 111. DISTRITO SUROESTE 155
Tabla 112. DISTRITO NORTE 1 156
Tabla 113. DISTRITO NORTE II 157
Tabla 114. DISTRITO NORTE III 158
Tabla 115. DISTRITO NORTE IV 159
Tabla 116. DISTRITO CENTRO NORTE I 160
Tabla 117. DISTRITO CENTRO NORTE II 161
Tabla 118. DISTRITO NOROESTE I 162
Tabla 119. DISTRITO NOROESTE II 163
Tabla 120. DISTRITO NOROESTE III 164
Tabla 121. DISTRITO OESTE 165
Tabla 122. DISTRITO CHONGÓN 166
Tabla 123. CENTRALIDADES DE GUAYAQUIL 170
Tabla 124. PIT SUELO URBANO 177

Tabla 125. PIT SUELO URBANO 185
Tabla 126. PIT SUELO RURAL 186
Tabla 127. PIT SUELO URBANO 187
Tabla 128. PIT SUELO URBANO. EL MORRO 188
Tabla 129. PIT SUELO URBANO 190
Tabla 130. PIT SUELO RURAL 190
Tabla 131. PIT SUELO URBANO. PUNÁ 191
Tabla 132. PIT SUELO RURAL. PUNÁ 192
Tabla 133. PIT. SUEO URBANO. CERECITA 193
Tabla 134. PIT SUELO URBANO. EL CONSUELO 194
Tabla 135. PIT SUELO URBANO. DAULAR 195
Tabla 136. PIT SUELO URBANO. PUERTO EL MORRO 196
Tabla 137. COMPATIBILIDAD DE USOS 202
Tabla 138. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – POSORJA 212
Tabla 139. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – JUAN GÓMEZ RENDÓN (PROGRESO) 213
Tabla 140. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – EL MORRO 214
Tabla 141. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – TENGUEL 215
Tabla 142. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – PUNÁ 216
Tabla 143. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO– CERECITA 217
Tabla 144. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – EL CONSUELO 218
Tabla 145. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – DAULAR 219
Tabla 146. DELIMITACIÓN DE LOS USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO – PUERTO EL MORRO 220
Tabla 147. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUBZONAS EN SUELO RURAL 225
Tabla 148. ZONA PRODUCTIVA AGROPECUARIA (ZPR) 226
Tabla 149. ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN (ZE-P) 226
Tabla 150. ZONA INDUSTRIAL (ZI) 226
Tabla 151. ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO (ZEU) 227
Tabla 152. ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZE-V) 227
Tabla 153. ZONA ESPECIAL DE EXTRACCIÓN MINERA 227
Tabla 154. PROYECCIÓN DEL ESTÁNDAR URBANÍSTICO AL 2023 Y 2032, CONSERVANDO LA MISMA CANTIDAD DE EQUIPAMIENTOS 230
Tabla 155. EQUIPAMIENTOS NUEVOS PROYECTADOS AL 2032 230
Tabla 156. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032 231
Tabla 157. EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS 231
Tabla 158. ÁREA REQUERIDA PARA EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS 232
Tabla 159. EQUIPAMIENTOS NUEVOS PROYECTADOS PARA EL 2032 237
Tabla 160. GESTORES DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS SEGÚN ENFOQUE DOS 238
Tabla 161. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos 240
Tabla 162. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos 240
Tabla 163. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032 241
Tabla 164. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032 241
Tabla 165. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos 242
Tabla 166. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032 242
Tabla 167. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032 243

Tabla 168. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos 243
Tabla 169. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032 244
Tabla 170. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032 244
Tabla 171. Proyección del Estándar Urbanístico al 2023 y 2032, conservando la misma cantidad de equipamientos 245
Tabla 172. Equipamientos nuevos proyectados para el 2032 245
Tabla 173. Área requerida para equipamientos nuevos proyectados para el 2032 246
Tabla 174. CUADRO COMPARATIVO SIN INCREMENTO DE AREAS VERDES 247
Tabla 175. CUADRO COMPARATIVO PROYECCIÓN DE AREAS VERDES 248
Tabla 176. Áreas y lotes aproximados de polígonos de proyectos de viviendas de interés social 252
Tabla 177. COOPERATIVAS A REGULARIZAR 254

BORRADOR