

ACTUALIZACIÓN DE PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SUSCAL 2025 - 2032



Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	11
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS	13
ANTECEDENTES	14
CARACTERÍSTICAS GENERALES	14
DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA Y POLÍTICO ADMINISTRATIVA	15
LÍMITES	15
CARACTERIZACIÓN HISTÓRICA DEL CANTÓN SUSCAL	16
CONCEPTOS BÁSICOS	18
NORMATIVA VIGENTE	20
Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo 2019	20
Lineamientos para la Clasificación y Subclasificación del Suelo	23
1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE	26
1.1 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL	26
1.1.1 Visión de desarrollo.....	26
1.1.2 Objetivos estratégicos	26
1.1.3 Articulación PDOT-PUGS.....	28
1.1.4 Justificativo Técnico Actualización PUGS	29
1.2 ANÁLISIS DE LA EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS .34	
1.2.1 ÁREA URBANA ACTUAL	36
1.2.2 OCUPACIÓN DE SUELO	37
1.2.3 PROYECCIÓN POBLACIONAL	43
1.3 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	44
1.3.1 Sistema de espacios libres y áreas verdes.....	45
1.3.2 Sistema de infraestructuras básicas	46
1.3.3 Sistema vial urbano, tránsito y transporte	51
1.4 ZONA DE AMENAZAS NATURALES	58
1.5 LA ESTRUCTURA URBANA RURAL	62

1.5.1	Límite Urbano.....	62
1.5.2	Modelo actual de ocupación	64
1.5.3	Clasificación del suelo cantonal	65
1.5.4	Subclasificación del suelo urbano y rural.	66
2	COMPONENTE URBANÍSTICO.....	73
2.1	DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT).	73
2.1.1	Polígonos de intervención territorial rurales.....	73
2.1.2	Polígonos de intervención territorial urbanos Cabecera Cantonal.....	76
2.1.3	Ejes de aprovechamiento urbanístico	77
2.2	ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT EN SUELO URBANO Y RURAL 78	
2.2.1	Tratamientos urbanísticos para suelo rural	79
2.2.2	Tratamientos urbanísticos para suelo urbano	82
2.2.3	Tratamientos urbanísticos para ejes de aprovechamiento urbanístico.....	84
2.3	ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS A LOS PIT URBANOS Y RURALES	85
2.3.1	Definición de los usos de suelo	85
2.3.2	Asignación de los usos de suelo rurales	85
2.3.3	Asignación de los usos de suelo urbanos	87
2.3.4	Asignación de los usos de suelo ejes de aprovechamiento urbanístico	89
2.3.5	Características de ocupación.....	89
2.3.6	Asignación de aprovechamientos en polígonos rurales.....	92
2.3.7	Asignación de aprovechamientos en polígonos urbanos.....	94
2.3.8	Asignación de aprovechamientos en ejes de aprovechamiento urbanístico	95
2.4	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	96
2.4.1	Estándares para equipamientos e infraestructura	96
2.5	IDENTIFICACIÓN DE SUELO FACTIBLE PARA EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS	101
2.6	SISTEMA VIAL, TRÁNSITO Y TRANSPORTE	102

2.6.1	Jerarquización del Sistema Vial	102
2.7	INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS	104
2.7.1	Planes complementarios.....	104
2.7.2	Planes maestros sectoriales	104
2.7.3	Planes parciales	105
2.7.4	Suelos susceptibles de proyectos de vivienda de interés social.....	107
2.8	GESTIÓN DEL SUELO	108
2.8.1	Unidades de Actuación Urbanística.....	108
2.8.2	Distribución equitativa de las cargas y beneficios	109

Índice de tablas

TABLA N° 1: CARACTERIZACIÓN GENERAL.....	14
TABLA N° 2: ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE RESULTADOS DEL ELEMENTO DENOMINADO CLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL.....	30
TABLA N° 3: ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE RESULTADOS DEL ELEMENTO DENOMINADO SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL.....	31
TABLA N° 4: ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE RESULTADOS DEL ELEMENTO DENOMINADO ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	32
TABLA N° 5: RANGOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	37
TABLA N° 6: RANGOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	37
TABLA N° 7: RANGOS DE SUPERFICIE POR MANZANA	42
TABLA N° 8: COBERTURA DE AGUA POTABLE	47
TABLA N° 9: COBERTURA DE ALCANTARILLADO	48
TABLA N° 10: COBERTURA DE ALCANTARILLADO	49
TABLA N° 11: USO DE TIC EN EL CANTÓN SUSCAL SEGÚN SEXO.....	51
TABLA N° 12: TIPO DE CAPA DE RODADURA VIALIDAD CANTÓN SUSCAL.....	54
TABLA N° 13: RED VIAL URBANA	56
TABLA N° 14: MATRIZ DE AMENAZAS Y RIESGOS A NIVEL CANTONAL	59
TABLA N° 15: COORDENADAS DE LOS HITOS DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE SUSCAL	63
TABLA N° 16: UNIDADES HOMOGÉNEAS DEL CANTÓN SUSCAL.....	67
TABLA N° 17: SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	70
TABLA N° 18: SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.....	71
TABLA N° 19: PITS RURALES.....	74
TABLA N° 20: PITS URBANOS	76

TABLA N° 21: DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS PARA SUELO RURAL	79
TABLA N° 22: TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL	80
TABLA N° 23: DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS PARA SUELO URBANO	82
TABLA N° 24: TRATAMIENTOS PARA SUELO URBANO	83
TABLA N° 25: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EJES DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	84
TABLA N° 26: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURAL	92
TABLA N° 27: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS	94
TABLA N° 28: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS	95
TABLA N° 29: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	96
TABLA N° 30: CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS.....	103
TABLA N° 31: ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS	103

Índice de Mapas

MAPA N° 1: ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES DEL CANTÓN SUSCAL	35
MAPA N° 2: ÁREA URBANA ACTUAL DEL CANTÓN SUSCAL	36
MAPA N° 3: NIVELES DE OCUPACIÓN ÁREA URBANA	40
MAPA N° 4: ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE MANZANAS POR TAMAÑO	41
MAPA N° 5: LOTES VACANTES ÁREA URBANA CANTÓN SUSCAL	43
MAPA N° 6: REDES DE EQUIPAMIENTO DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL.....	44
MAPA N° 7: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	50
MAPA N° 8: RED VIAL URBANA DEL CANTÓN SUSCAL	56
MAPA N° 9: MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD URBANA DEL CANTÓN SUSCAL	57
MAPA N° 10: COMPACIDAD DEL TERRITORIO	58
MAPA N° 11: AMENAZA DE FALLA INFERIDA EN EL CANTÓN SUSCAL.....	60
MAPA N° 12: INUNDACIONES DEL CANTÓN SUSCAL	61
MAPA N° 13: LIMITE URBANO ACTUAL	62
MAPA N° 14: ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN SUSCAL	65
MAPA N° 15: CLASIFICACIÓN DE SUELO CANTÓN SUSCAL.....	66
MAPA N° 16: UNIDADES GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS CANTÓN SUSCAL.....	68
MAPA N° 17: SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	69
MAPA N° 19: SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.....	71
MAPA N° 19: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURAL.....	75
MAPA N° 20: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANO	77
MAPA N° 21: EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	78
MAPA N° 22: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL	81
MAPA N° 22: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO	84

MAPA N° 23: ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO RURAL	86
MAPA N° 24: ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO URBANO.....	88
MAPA N° 25: PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS Y RESERVAS DE SUELO	102
MAPA N° 27: DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIA.....	107
MAPA N° 28: DEFINICIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	108

Índice de Ilustraciones

GRÁFICO N° 1: ÍNDICE DE VERDE URBANO	45
GRÁFICO N° 2: DIAGRAMA DE FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	90
GRÁFICO N° 3: COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	90
GRÁFICO N° 4: TIPOS DE EDIFICABILIDAD	92





COMPONENTE ESTRUCTURANTE



INTRODUCCIÓN

Un Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de carácter técnico normativo que determina los usos óptimos del suelo en función de sus limitantes y potencialidades. Este plan se elabora en función de los resultados logrados en la zonificación agroecológica y socioeconómica y considera las categorías y subcategorías de uso de la tierra. Para cada uno de los usos considerados se formulan recomendaciones generales de manejo. Estas recomendaciones están orientadas a la utilización sostenible de los recursos naturales, considerando no sólo la conservación de los suelos con fines productivos, sino también todos los demás elementos biofísicos (vegetación, biodiversidad, agua, etc.), además de la seguridad jurídica (declaración de parques, reservas, TCO, etc.) y la necesidad de respaldar su uso con Planes de Manejo o Programas de Mejoramiento Tecnológico según sea el caso.

A nivel nacional, el campo de la planificación territorial constituye un tema de vital importancia para el desarrollo ordenado de las ciudades, donde predominan los sistemas: ambiental, social, económico, asentamientos humanos y político institucional. Cuya finalidad es proponer y gestionar un modelo territorial con una distribución armónica de la población y el uso adecuado de los recursos. En la actualidad, existen desequilibrios en los sistemas geográficos y ecológicos que el hombre, como principal protagonista, ocasiona a escala mundial. El uso de los recursos naturales con motivaciones puramente económicas, los métodos de ordenamiento del territorio conforman un instrumento básico para la protección preventiva del medio ambiente y para el uso sostenible de los recursos naturales y, por ende, de la práctica de las actividades económicas.

Las ciudades o centros poblados, con independencia de su tamaño y funciones, son elementos complejos del territorio, por sus implicaciones socioeconómicas, ambientales y culturales, obviamente, a tal punto que constituyen referentes básicos de las comunidades que viven o trabajan en ellos. "Cualquier colectividad urbana mínimamente juiciosa prestará atención a la configuración de su espacio social. Un espacio que se ha ido formando a lo largo de la historia y al cual cada generación aporta nuevas etapas de construcción, que se concretan en diversos añadidos y reformas" (Noguera, 2011).

Actualmente, la planificación territorial es una política de Estado, cuyo objeto central debe ser el de organizar, armonizar y administrar la ocupación y el uso del espacio, de modo que estos contribuyan al desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente armónico y socialmente justo. En este sentido, el presente estudio tiene como finalidad desarrollar un Plan de Uso y Gestión de Suelo, basado en las reglamentaciones y normas emitidas a nivel nacional para la regulación del uso de suelo en cada uno de los cantones.

El objetivo de la planificación, en el marco de las competencias exclusivas de los GAD Municipales, es lograr ciudades seguras, transparentes, con un liderazgo claro, para tener como resultados territorios ordenados y armónicos, con un desarrollo económico y social inclusivo y solidario; y, ambientalmente desarrollados de forma sostenible.



GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

AME Asociación de Municipalidades Ecuatorianas

GAD Gobierno Autónomo Descentralizado

MIDUVI Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

ONU Organización de las Naciones Unidas

AHC Asentamientos Humanos Concentrados

COS Coeficiente de Ocupación del Suelo

COS PB Coeficiente de ocupación de suelo en planta baja

COT Categoría de Ordenamiento Territorial

OT Ordenamiento Territorial

PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PIT Polígonos de Intervención Territorial

PUGS Planes de Uso y Gestión del Suelo

UGH Unidades Geográficas Homogéneas

UAU Unidad de Actuación Urbanística

VIS Vivienda de Interés Social

VIP Vivienda de Interés Público

UPA: Unidades de Producción Agropecuaria

NO UPA: Es toda hacienda, quinta, granja o predio que no se dedican a una producción agropecuaria

ANTECEDENTES

Las ciudades o los pueblos, sea cual sea su tamaño, son realidades complejas, de carácter social, económico y cultural, que se manifiestan físicamente por la existencia de un área urbana que se sitúa en un lugar del territorio y constituye un referente básico de la colectividad que allí vive o trabaja. Cualquier colectividad urbana mínimamente juiciosa prestará atención a la configuración de su espacio social. Un espacio que se ha ido formando a lo largo de la historia y al cual cada generación aporta nuevas etapas de construcción, que se concretan en diversos añadidos y reformas.

El cantón Suscal y su desarrollo tanto urbano como rural se ha visto influenciado por los nuevos estilos arquitectónicos, presenciándose así un desorden en el territorio del cantón a nivel general, cambios en los usos del suelo e imagen urbana y rural, pérdida de la propia identidad, desorganización de equipamientos básicos y el deterioro del territorio debido a las actividades productivas y económicas desarrolladas; actualmente el cantón Suscal no dispone de un Plan de Uso y Gestión del Suelo que tendrá una duración de 12 años y le permita a sus autoridades generar reglamentaciones, normativas u ordenanzas, den paso al crecimiento sostenible, equipamiento, vialidad y telecomunicaciones necesarias para el desarrollo de ciudades sostenibles y resilientes.

A partir del PUGS, los GAD municipales y metropolitanos contarán con un instrumento que permitirá determinar la estructura urbano-rural del cantón y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana; generar suelo para vivienda y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico y orientar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

A continuación, se señala la caracterización general del cantón Suscal, provincia del Cañar.

Tabla N° 1: Caracterización General

Nombre	Suscal
Provincia, cantón	Provincia del Cañar, cantón Cañar
Fecha de creación	20 de septiembre de 1996
Localización	El cantón Suscal se sitúa al Sur del país, en la zona interandina o Sierra, sobre la Cordillera Occidental de los Andes, pertenece a la provincia del Cañar y se ubica en la parte Noroccidental. Los rangos de altitud de su territorio van desde los 480 m.s.n.m. a los 3.336

	m.s.n.m. m.s.n.m. Su cabecera cantonal esta a los 2.650 m.s.n.m.
Superficie	5.330,93 Has.
Número de habitantes	4.627 considerados por el INEC, censo 2022
Densidad poblacional	0,87 hab/Ha

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: Actualización PDOT CANTÓN SUSCAL 2023 - 2027.

DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA Y POLÍTICO ADMINISTRATIVA

Suscal se encuentra rodeado de parroquias pertenecientes al cantón Cañar, delimitado de la siguiente manera:

- Norte: Cordillera de Wayrapalte, parroquia General Morales y parte de la parroquia Chontamarca (cantón Cañar).
- Sur: Parroquias Gualleturo, San Antonio de Paguancay y Zhud (cantón Cañar).
- Este: Parroquia Zhud (cantón Cañar).
- Oeste: Parroquia Chontamarca y el Río Cañar (cantón Cañar).

LÍMITES

En el Cantón Suscal se han puntualizado algunos sectores en conflicto, que han sido objeto de análisis por los distintos niveles de gobierno, entre los que se encuentran los límites en el sector de Jalupata al oeste y en el sector de Gun Chico al noreste del territorio cantonal; estas indefiniciones se dan con parroquias del Cantón Cañar: en un caso con Chontamarca y en el segundo con la parroquia Zhud.

De conformidad al Informe Técnico Razonado de Delimitación Territorial, referente a la solución del conflicto limítrofe entre los cantones de Cañar y Suscal (provincia del Cañar), cuyo procedimiento fue a través de negociación directa, emitido en mayo de 2016, la Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos, en observación al Art. 12 del Reglamento de la Ley para la Fijación de Límites Territoriales y previo diagnóstico jurídico y geográfico, acoge el Acta de Acuerdo Parcial entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural de Cañar y el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, para la fijación de límites territoriales internos en sus jurisdicciones político-administrativas, suscrita el 3 de marzo de 2015; y la Resolución No. 5 del GAD Provincial del Cañar, de fecha 12 de marzo de 2015, dando por concluido el conflicto limítrofe entre los cantones.

Para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Suscal 2023 - 2027, y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se acogen los límites definidos en la negociación directa entre los GADs cantonales de Cañar y Suscal.

Acuerdos (De Oeste a Este):

- Desde la loma Cóndor (coordenadas E_710961, N_9727762) se traza una alineación al sureste hasta la naciente de la quebrada formadora Occidental de la quebrada Minas (coordenadas E_711022, N_9727653).
- Continúa por el curso de esta quebrada aguas abajo hasta su afluencia en el río Cañar (coordenadas E_709129, N_9725137).
- Sigue por el río Cañar aguas arriba hasta la afluencia del río Capulí (coordenadas E_715569, N_9723407).
- Continúa por el río Capulí aguas arriba hasta la afluencia de una quebrada sin nombre (coordenadas E_717515, N_9727079).
- Desde la cordillera Huayrapalti (cota 2388 m.s.n.m., coordenadas E_717668, N_9731949), sigue la línea de cumbre hacia el este, pasando por la cima de 3336 m.s.n.m., hasta un punto en la misma cordillera (coordenadas E_719763, N_9731423).
- En los tramos Jalupata y Gun Chico, las partes declararon imposible llegar a un acuerdo mediante negociación directa, por lo que acordaron someter estas zonas a arbitraje, conforme a la Ley para la Fijación de Límites Territoriales Internos.

Las partes (GAD del cantón Cañar y GAD del cantón Suscal) aceptaron estos acuerdos, suscribiendo el Acta de Acuerdo Parcial el 3 de marzo de 2015.

CARACTERIZACIÓN HISTÓRICA DEL CANTÓN SUSCAL

El proceso de cantonización de Suscal se produjo en la década de los 90, la cual representó uno de los periodos más inestables de la historia política del Ecuador con reiteradas crisis económicas, sociales y culturales. En esta década varios movimientos sociales se articularon y protagonizaron la resistencia hacia las recetas de modernización neoliberal. Fue así como la crisis se intensificó con el feriado bancario, la dolarización y la migración de millones de ecuatorianos.

En este contexto, los moradores del nuevo Suscal, una vez ubicados en el nuevo Suscal con el afán de buscar su autonomía jurídica y adelanto cultural, social y material, decidieron crear un comité pro-cantonización el 20 de septiembre de 1988, integrado por: "Lizandro

Martínez, presidente; Vicente Urgilés Flores, vicepresidente; Georgina Sigüencia Bustamante, tesorera; Vicente Espinoza Padrón, secretario; y tres vocales: Augusto Peralta Delgado, Nerio Bustamante Castro y Diego Sigüencia Bustamante" (Martínez 2002, 95).

La comisión, con la cooperación de los representantes de las parroquias Chontamarca y General Morales, elaboraron un oficio el 26 de octubre de 1988 dirigido al prefecto provincial de Cañar, el Dr. Virgilio Saquicela Toledo, manifestando el deseo de elevar a Suscal a la categoría de cantón. Luego de dos años, la solicitud fue atendida, realizándose el trámite respectivo ante el Congreso Nacional. Según el presidente Lizandro Martínez, la demora de la respuesta del prefecto demostraba poco interés hacia el proyecto de cantonización de Suscal (Martínez 2002, 97).

La comisión, con la cooperación de los representantes de las parroquias Chontamarca y General Morales, elaboraron un oficio el 26 de octubre de 1988 dirigido al prefecto provincial de Cañar, el Dr. Virgilio Saquicela Toledo, manifestando el deseo de elevar a Suscal a la categoría de cantón. Luego de dos años, la solicitud fue atendida, realizándose el trámite respectivo ante el Congreso Nacional. Según el presidente Lizandro Martínez, la demora de la respuesta del prefecto demostraba poco interés hacia el proyecto de cantonización de Suscal (Martínez 2002, 97).

No obstante, esta respuesta no dificultó el objetivo del comité. Es así que se organizaron para iniciar las gestiones en el Congreso Nacional. El 16 de mayo de 1995 viajaron a Quito para entrevistarse con el Dr. Fabián Alarcón Rivera, diputado Nacional, y el Dr. Diego Delgado Jara, diputado por el Azuay. La reunión fue un éxito, dado que ellos "estaban dispuestos a ayudar y apoyar a la cantonización por considerar que Suscal tenía pleno derecho de buscar su desarrollo y su autogestión como nuevo cantón" (Martínez 2002, 103). Así, el 5 de julio del mismo año, el Dr. Diego Delgado elaboró el proyecto de creación del cantón Suscal y lo presentó al Congreso Nacional con el respaldo de 55 diputados.

Luego de algunos meses, el 5 de noviembre de 1995 se dio lectura al mencionado proyecto en el Congreso Nacional, donde asistieron diversas personalidades a favor y otras en oposición de la cantonización de Suscal, particularmente el Dr. Milton Ordóñez, diputado de Cañar. No fue sino hasta el segundo debate, ocurrido el 10 de marzo de 1996, cuando el Congreso Nacional decretó la creación del cantón Suscal y pasó el proyecto al presidente de la República del Ecuador para su aprobación. Así, el 20 de septiembre de 1996, el legislativo aprobó y promulgó en el Registro Oficial No. 38 la Ley de creación del cantón Suscal.

CONCEPTOS BÁSICOS

PUGS: El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo de planificación, paralelo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.

Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen, por ello, en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Desarrollo Urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios: Espacio o edificación, principalmente de uso público, en el que 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.

Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a usar, disfrutar y circular libremente, diseñados o construidos con fines y usos sociales

recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales, culturales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, que pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Hábitat: Entendido como el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura: Son las redes, espacios e instalaciones, principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Norma urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio en toda actuación urbanística.

Planeamiento urbanístico: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son, al menos, las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Urbanización: Es el conjunto de obras físicas de dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público e implica la transformación de un suelo destinado originalmente a otros usos.

Vivienda adecuada y digna: Es aquella que cuenta, simultáneamente, con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos, condiciones materiales adecuadas, con espacio suficiente, ubicadas en zonas

seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural.

NORMATIVA VIGENTE

Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo 2019

Art. 6.- De la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional.-

Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.

Art. 10.- Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS.-

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

Art. 11.- Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.-

Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Art. 13.- Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-

El componente estructurante del plan contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.
- b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.
- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.
- d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.

e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente.

f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.

g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

Art. 14.- Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-

El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.

b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.

c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.

d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.

d) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.

e) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.

f) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.

- g) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- h) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- i) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.
- j) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- k) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Lineamientos para la Clasificación y Subclasificación del Suelo

Art. 15.- Criterios para la delimitación del suelo urbano. –

Para delimitar el suelo urbano del cantón, como suelo urbano en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a. La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
- b. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- c. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- d. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e. Topografía y sistemas hidrológicos.
- f. Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.

- g. Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

Art. 16.- Determinación del suelo rural de expansión urbana. –

Para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a. Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b. La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d. La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e. El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, bordes costeros, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f. La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g. El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h. Topografía y sistemas hidrológicos.

- i. La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- j. Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE

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

1.1.1 Visión de desarrollo

La etapa de formulación de la propuesta del PDOT 2023-2027 representa un proceso crítico de decisiones estratégicas diseñadas para implementarse en el territorio, con el objetivo de alcanzar la visión y metas de desarrollo definidas. Estas acciones estratégicas surgen de un proceso participativo basado en consultas y diálogo permanente con los distintos actores locales, asegurando así la legitimidad y factibilidad de los objetivos, políticas, planes, programas y proyectos planteados. El éxito depende de lograr consenso y coordinación efectiva con la comunidad local, fomentando su involucramiento activo y corresponsabilidad en la ejecución de las iniciativas.

Este modelo no solo persigue promover el desarrollo sostenible de la Cantón Suscal, sino también consolidar la cohesión social y la participación ciudadana en la construcción de un futuro próspero e inclusivo para sus habitantes durante el período 2023-2027. Para definir la Visión de Desarrollo de la Cantón Suscal, se tomó como base los ejes estratégicos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo "Un Nuevo Ecuador 2024-2025", adaptando sus lineamientos a las necesidades y particularidades del contexto local.

En este sentido se plantea la siguiente visión:

"Hacia el año 2034, el cantón Suscal se establecerá como un territorio interconectado e inclusivo, donde la diversidad de actividades productivas y económicas asegure el bienestar y la calidad de vida de sus habitantes. Se fomentará una gestión transparente y participativa, involucrando a todos los actores sociales en la toma de decisiones y en la formulación de políticas y proyectos estratégicos. El cantón se convertirá en un modelo de sostenibilidad y resiliencia, promoviendo el uso de energías limpias, el desarrollo de la agroindustria y la conservación de su rica biodiversidad. A su vez, impulsará el turismo y la cultura local, estableciendo alianzas con redes nacionales e internacionales para enfrentar los desafíos del cambio climático y avanzar hacia un futuro equitativo y próspero para todos sus ciudadanos"

1.1.2 Objetivos estratégicos

Los objetivos de desarrollo del **Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD)** del cantón Suscal (2023-2027) buscan materializar su visión estratégica mediante mejoras en ámbitos sociales, culturales y económicos, elevando la calidad de vida y posicionando al territorio como

referente nacional/regional. Estos objetivos, alineados con las **competencias exclusivas del GAD** (Art. 264 de la Constitución ecuatoriana) y con instrumentos como el Plan Nacional de Desarrollo, se enfocan en:

1. Planificación y gestión territorial:

- Diseñar planes de ordenamiento territorial articulados con escalas nacionales, provinciales y parroquiales.
- Regular el uso del suelo urbano y rural, incluyendo control de explotación de recursos (áridos, pétreos) y gestión de playas, riberas y lechos fluviales.
- Administrar catastros urbanos y rurales.

2. Infraestructura y servicios públicos:

- Construir y mantener vialidad urbana, equipamientos de salud, educación, espacios públicos y sistemas de agua potable, alcantarillado y manejo de residuos.
- Gestionar transporte público y prevención de incendios.

3. Sostenibilidad y patrimonio:

- Conservar el patrimonio arquitectónico, cultural y natural, garantizando acceso a espacios públicos y recursos naturales.
- Promover saneamiento ambiental y energías limpias.

4. Gobernanza y financiamiento:

- Establecer tasas y contribuciones especiales mediante ordenanzas.
- Fomentar cooperación internacional para proyectos locales.

Estos objetivos integran además lineamientos del **Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025**, agendas de igualdad y estrategias zonales, asegurando coherencia con políticas públicas nacionales. La meta final es consolidar un modelo de gestión eficaz, participativo y adaptado a los desafíos socioambientales del cantón. En este sentido se plantean lo siguiente:

Objetivo 1: Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.

Objetivo 2: Impulsar las capacidades de la ciudadanía con educación equitativa e inclusiva de calidad y promoviendo espacios de intercambio cultural.

Objetivo 3: Garantizar la seguridad integral, la paz ciudadana y transformar el sistema de justicia respetando los derechos humanos.

Objetivo 4: Estimular el sistema económico y de finanzas públicas para dinamizar la inversión y las relaciones comerciales.

Objetivo 5: Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.

Objetivo 6: Incentivar la generación de empleo digno.

Objetivo 7: Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible.

Objetivo 8: Impulsar la conectividad como fuente de desarrollo económico y sostenible.

Objetivo 9: Propender la construcción de un Estado eficiente, transparente orientado al bienestar social

1.1.3 Articulación PDOT-PUGS.

En Ecuador, la planificación territorial se estructura bajo un sistema jerárquico y complementario, donde el **Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)** y el **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** se entrelazan como herramientas esenciales para garantizar un desarrollo sostenible y ordenado. Su articulación está normada por la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)** y su **Reglamento General**, que establecen roles diferenciados pero interdependientes entre ambos instrumentos.

1.1.3.1 Relación jerárquica y funcional

El **PDOT**, definido en el **Art. 55 de la LOOTUGS**, constituye el marco estratégico de largo plazo (10–15 años) que orienta las políticas de desarrollo económico, social y ambiental de un cantón o provincia. Incluye diagnósticos integrales, zonificación territorial y estrategias para reducir inequidades (LOOTUGS, Arts. 55–58). Por su parte, el **PUGS**, regulado en el **Art. 61 de la LOOTUGS**, opera como un instrumento normativo derivado del PDOT, enfocado en regular los usos específicos del suelo (urbano, rural, protegido) y establecer parámetros técnicos para edificaciones, densidades y conservación ambiental.

Esta relación se consolida en el **Art. 16 del Reglamento General de la LOOTUGS**, que establece que los PUGS deben alinearse obligatoriamente a las directrices del PDOT, asegurando coherencia entre la visión estratégica y las normas de detalle. Además, el **Art. 17 del Reglamento** enfatiza que el PUGS es el instrumento operativo para materializar los objetivos del PDOT, mediante la definición de:

- Usos permitidos, restringidos o prohibidos en cada zona (Art. 61.2 LOOTUGS).

- Condiciones de ocupación del suelo (alturas, áreas libres, etc.).

1.1.3.2 Complementariedad legal

La LOOTUGS especifica que los PUGS deben ser aprobados mediante **ordenanzas municipales** (Art. 61.5) y que su formulación requiere participación ciudadana, tal como lo exige el PDOT (Art. 56 LOOTUGS). Asimismo, el **Art. 96 del Reglamento** detalla que los PUGS deben incluir estudios técnicos sobre capacidad de carga del suelo, riesgos naturales y demanda de servicios, asegurando que las normas urbanísticas no contradigan la zonificación del PDOT.

La articulación PDOT-PUGS refleja un modelo de gobernanza multinivel, donde el PDOT define el "qué" y el "hacia dónde", mientras el PUGS concreta el "cómo" y el "dónde". Este binomio, respaldado por los Arts. 55, 61 (LOOTUGS) y 16, 17, 96 (Reglamento), es clave para evitar contradicciones entre la planificación estratégica y la gestión local del suelo, promoviendo ciudades y territorios resilientes, inclusivos y ambientalmente responsables.

1.1.4 Justificativo Técnico Actualización PUGS

A través de Memorando Nro. SOT-INZ6-0175-2022-M, de fecha 14 de junio de 2022, emite el "Informe de resultados de evaluación de instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, o de uso y gestión del suelo correspondientes al cantón Suscal, informe elaborado por el Analista de Intendencia – Zonal 6, Rafael Enrique Borja Pozo. A continuación, se describe el informe:

Fecha de aprobación de la ordenanza que aprueba el PDOT y su correspondiente PUGS: 30 de abril de 2020.

1.1.4.1 Identificación de la entidad pública y su representante legal

La presente acción de control tiene como objetivo evaluar los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) desarrollado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Cantón Suscal (GADIPCS).

1.1.4.2 Objeto y alcance de la evaluación

Esta acción programada de control busca verificar el cumplimiento de las normativas legales relacionadas con el ordenamiento territorial, el uso del suelo y su gestión sostenible. Su finalidad es asegurar que los PUGS, formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, promuevan un uso eficiente, equitativo y equilibrado del suelo urbano y rural, priorizando la protección del patrimonio natural y cultural.

En 2022, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo realizará una revisión específica de los PUGS, enfocándose en su componente estructurante. Este análisis garantizará que los planes se alineen con los objetivos de desarrollo a largo plazo y el modelo territorial definido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal/metropolitano.

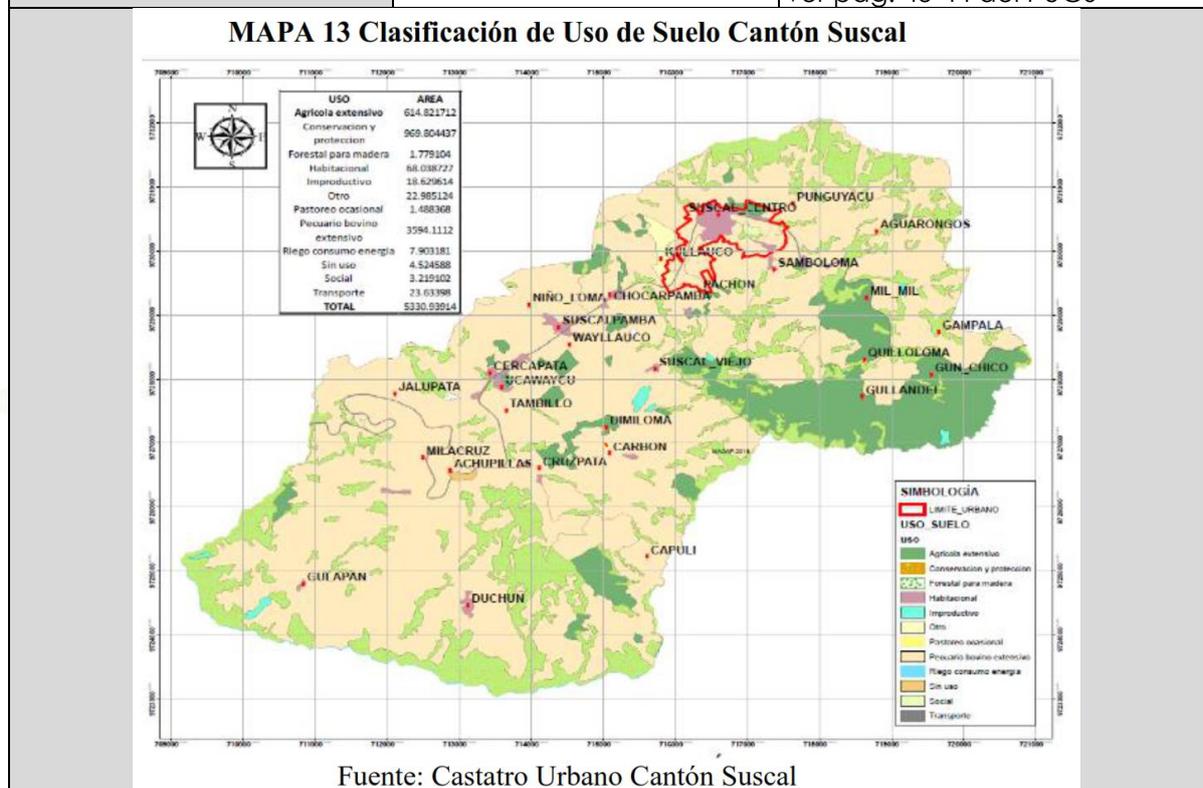
1.1.4.3 Documentos evaluados

- Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Suscal 2019-2030.

1.1.4.4 Análisis y valoración de resultados por cada uno de los parámetros evaluados

Tabla N° 2: Análisis y valoración de resultados del elemento denominado clasificación del suelo cantonal.

Parámetro	Criterio asignado	Análisis Técnico
Identificación del suelo urbano cantonal	Cumplimiento	El GAD Municipal del cantón Suscal, en su instrumento de Ordenamiento Territorial evaluado, identifica la delimitación del suelo urbano de acuerdo a lo establecido en el art. 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, como se evidencia en el anexo Mapa 13 del PUGS, ver pág. 43-44 del PUGS



Identificación del suelo rural cantonal	Cumplimiento	La delimitación del suelo rural se realiza en cumplimiento al art. 17 de la LOOTUGS, ref. pág. 43 y 45 del PUGS.
Conceptualización y aplicación de la Ley	Cumplimiento	El parámetro cumple con la conceptualización definida en el art. 17 de la LOOTUGS (suelo urbano y suelo rural)

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025. Informe de Observaciones SOT (Memorando Nro. SOT-INZ6-0175-2022-M)

Tabla N° 3: Análisis y valoración de resultados del elemento denominado Subclasificación del suelo cantonal.

Parámetro	Criterio asignado	Análisis Técnico
Subclasificación del suelo urbano	Incumplimiento	En el componente estructurante del PUGS del cantón Suscal 2019-2030, no se identifica la delimitación de la subclasificación del suelo urbano de conformidad con lo que establece el Art. 18 de la LOOTUGS, Art. 13 de RLOOTUGS y Art. 18 de la Resolución 0005-CTUGS-2020
Conceptualización y aplicación de la Ley-Suelo Urbano	Incumplimiento	Considerando que en el componente estructurante del PUGS del cantón Suscal 2019-2030, no se identifica la delimitación de la subclasificación del suelo urbano de conformidad con lo que establece el Art. 18 de la LOOTUGS, Art 13 del RLOOTUGS y Art. 18 de la Resolución 0005-CTUGS-2020, no identifica las denominaciones correspondientes.
Subclasificación del suelo rural	Cumplimiento	En el componente estructurante del PUGS del cantón Suscal 2019-2030, no se identifica la delimitación de la subclasificación del suelo urbano de conformidad con lo que establece el Art. 19 de la LOOTUGS, Art. 13 del RLOOTUGS y Art. 18 de la Resolución 0005-CTUGS-2020
Conceptualización y aplicación de la Ley – Suelo rural	Incumplimiento	Considerando que en el componente estructurante del PUGS del cantón Suscal 2019-2030, no se identifica la delimitación de la subclasificación del suelo rural

Parámetro	Criterio asignado	Análisis Técnico
		de conformidad con lo que establece el Art. 19 de la LOOTUGS, Art. 13 de RLOOTUGS y Art. 18 de la Resolución 0005-CTUGS-2020, no identifica las denominaciones correspondientes.

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025. Informe de Observaciones SOT (Memorando Nro. SOT-INZ6-0175-2022-M)

Tabla N° 4: Análisis y valoración de resultados del elemento denominado Asignación de Tratamientos Urbanísticos

Parámetro	Criterio asignado	Análisis Técnico																																				
Asignación de Tratamientos urbanísticos en suelo urbano	Cumplimiento	Se identifica la asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención territorial – PIT- correspondientes al suelo urbano																																				
<p>Tabla 4 PIT Área Urbana Cantón Suscal</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PITs Urbanos</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>PIT1 Z. Consolidada</td><td>5.75</td></tr> <tr><td>PIT2 no Consolidado</td><td>5.08</td></tr> <tr><td>PIT3 no Consolidado</td><td>3.31</td></tr> <tr><td>PIT4 no Consolidado</td><td>5</td></tr> <tr><td>PIT5 Z. Consolidada</td><td>4.11</td></tr> <tr><td>PIT6 no Consolidado</td><td>2.82</td></tr> <tr><td>PIT7 no Consolidado</td><td>10.28</td></tr> <tr><td>PIT8 no Consolidado</td><td>24.42</td></tr> <tr><td>PIT9 no Consolidado</td><td>5.45</td></tr> <tr><td>PIT10 no Consolidado</td><td>3.04</td></tr> <tr><td>PIT11 no Consolidado</td><td>6.89</td></tr> <tr><td>PIT12 no consolidado</td><td>13.18</td></tr> <tr><td>PIT13 no Consolidado</td><td>3.30</td></tr> <tr><td>PIT14 no Consolidado</td><td>0.63</td></tr> <tr><td>PIT 15 no Consolidado</td><td>7</td></tr> <tr><td>PIT16 no Consolidado</td><td>14.32</td></tr> <tr><td>PIT17 no Consolidado</td><td>10</td></tr> </tbody> </table> <p>Fuente y elaboración: Equipo elaboración PUGS</p>			PITs Urbanos	Superficie	PIT1 Z. Consolidada	5.75	PIT2 no Consolidado	5.08	PIT3 no Consolidado	3.31	PIT4 no Consolidado	5	PIT5 Z. Consolidada	4.11	PIT6 no Consolidado	2.82	PIT7 no Consolidado	10.28	PIT8 no Consolidado	24.42	PIT9 no Consolidado	5.45	PIT10 no Consolidado	3.04	PIT11 no Consolidado	6.89	PIT12 no consolidado	13.18	PIT13 no Consolidado	3.30	PIT14 no Consolidado	0.63	PIT 15 no Consolidado	7	PIT16 no Consolidado	14.32	PIT17 no Consolidado	10
PITs Urbanos	Superficie																																					
PIT1 Z. Consolidada	5.75																																					
PIT2 no Consolidado	5.08																																					
PIT3 no Consolidado	3.31																																					
PIT4 no Consolidado	5																																					
PIT5 Z. Consolidada	4.11																																					
PIT6 no Consolidado	2.82																																					
PIT7 no Consolidado	10.28																																					
PIT8 no Consolidado	24.42																																					
PIT9 no Consolidado	5.45																																					
PIT10 no Consolidado	3.04																																					
PIT11 no Consolidado	6.89																																					
PIT12 no consolidado	13.18																																					
PIT13 no Consolidado	3.30																																					
PIT14 no Consolidado	0.63																																					
PIT 15 no Consolidado	7																																					
PIT16 no Consolidado	14.32																																					
PIT17 no Consolidado	10																																					
Conceptualización y aplicación de la Ley – Asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano	Cumplimiento	Se utilizan las denominaciones establecidas en la Ley para la asignación de tratamientos urbanísticos en el suelo urbano de conformidad con el Art. 4 de la LOOTUGS																																				
Concordancia en la asignación específica de los Tratamientos Urbanísticos para suelo urbano	Incumplimiento	Al no existir una subclasificación del suelo urbano de conformidad con lo establecido en el Art. 18 de la LOOTUGS, Art. 13 de RLOOTUGS y Art. 18 de la Resolución 0005-CTUGS-2020, no existe una correspondencia entre tratamientos y la subclasificación.																																				

Parámetro	Criterio asignado	Análisis Técnico
Concordancia en la asignación específica de los tratamientos Urbanísticos en suelo rural	Incumplimiento	Al no existir una subclasificación del suelo urbano de conformidad con lo establecido en el Art. 18 de la LOOTUGS Art. 13 del RLOOTUGS y Art. 18 de la Resolución 0005-CTUGS-2020, no existe una correspondencia entre los tratamientos y la subclasificación.

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025. Informe de Observaciones SOT (Memorando Nro. SOT-INZ6-0175-2022-M)

El análisis del SOT evidencia inconsistencias que exigen actualizar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS 2019-2030 mediante reformas técnicas y normativas. Para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente, el PUGS requiere ajustes específicos: incorporar la subclasificación de suelos urbano/rural, asegurar la coherencia entre tratamientos y categorías, redefinir usos conforme a la realidad territorial, y sustentar técnicamente los cambios mediante un análisis jurídico de las inconsistencias detectadas.

En este sentido, ha sido prioritario que la Dirección de Planificación, Gestión de Obras Públicas, Vialidad y Movilidad, y Procuraduría Síndica articulen esfuerzos para resolver de forma integral las observaciones identificadas. Este proceso colaborativo permitirá formalizar un documento técnico-jurídico habilitante, alineado con las necesidades de planificación y desarrollo territorial del cantón.

1.2 ANÁLISIS DE LA EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS

Mediante un enfoque geoespacial integrado, se ha identificado un sistema de **27 núcleos poblacionales** en el cantón Suscal, excluyendo la cabecera cantonal, cuyos patrones de ocupación y desarrollo histórico están intrínsecamente vinculados a la morfología de la red vial. Estos asentamientos, catalogados como:

- **Achupillas, Aguarongo, Capulí, Carbón, Cercapata, Cruzpata, Chocarpamba, Dimiloma, Duchún, Gampalá, Gulapan, Gullandel, Gunchico, Jalupata, Kullaucó, Milacruz, Milmil, Niño Loma, Pachón, Punguyacu, Quilloloma, Samboloma, Suscalpamba, Suscal Centro, Suscal Viejo, Tambillo, Ucawaycu y Wayllaucó,** responden a un modelo de asentamiento **lineal-polarizado**, donde la infraestructura vial actúa como eje estructurante de las dinámicas socioeconómicas y la cohesión territorial.

La mayor parte de los asentamientos se concentra en el área de influencia de la **Red Vial Estatal E-40**, principal corredor interprovincial que facilita la conectividad, el comercio y la movilidad laboral.

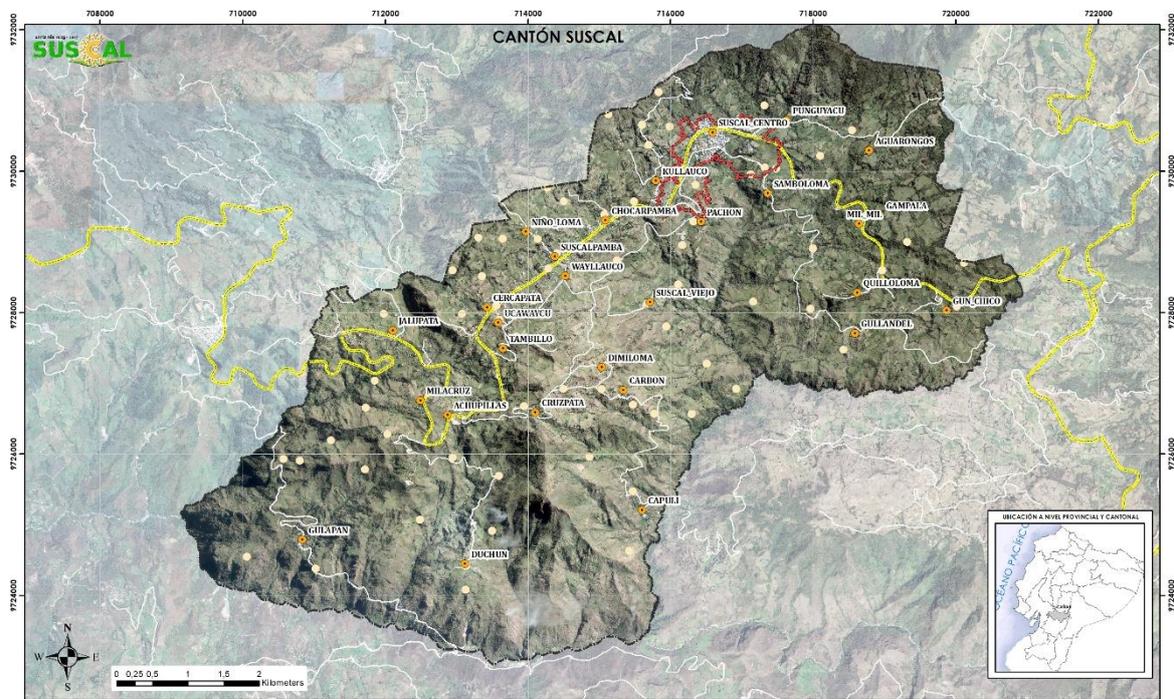
El **porcentaje restante de asentamientos** se distribuye en áreas periféricas, vinculadas a **vías terciarias o caminos vecinales**, cuyas limitaciones técnicas (pendientes pronunciadas, falta de pavimentación) restringen su integración socioeconómica.

La configuración espacial de los asentamientos refleja una **dualidad territorial**:

- **Corredor E-40:** Concentra el 85% de la actividad económica formal, con alta disponibilidad de servicios (escuelas, centros de salud) y conectividad digital.
- **Periferias Viales:** Presentan dispersión poblacional, economías informales y dependencia de redes de transporte no motorizado (bestias de carga, senderos peatonales).

La estructura territorial del cantón Suscal evidencia un modelo de ocupación históricamente determinado por la infraestructura vial, generando asimetrías entre núcleos articulados a la E-40 y periferias marginadas. Una intervención integral, basada en criterios de equidad espacial y sostenibilidad ambiental, es clave para garantizar un desarrollo cantonal inclusivo.

Mapa N° 1: Asentamientos Humanos Existentes del Cantón Suscal



ACTUALIZACIÓN PLAN DE
 USO Y GESTIÓN DE SUELO
 CANTÓN SUSCAL
 2023 - 2027

CONTIENE	SIMBOLOGÍA	PARÁMETROS GEODÉSICOS	FUENTE
Mapa N° 1: Asentamientos Humanos Existentes del Cantón Suscal	<ul style="list-style-type: none"> Límite Urbano Vigente Límite Urbano Actualizado SUSCAL 2020 Comandancia Suscal Asentamientos humanos menores Red vial Red estatal 	Coordinate System: UTM Projection: Pseudo Mercator Datum: WGS 1984 False Easting: 500,000.0000 False Northing: 10,000,000.0000 Contour Interval: 4000 Scale Factor: 0.9996 Location of Origin: 630000 UTM Zone: 18Q	INFORMACIÓN DE REFERENCIA: COORDINADA POR: ICGM BUCALA 15,000 INFORMACIÓN TEMÁTICA: SUELOS MAPAS REFERENCIALES: CONAM 2020 Fuente de Datos: ICGM BUCALA 15,000 Formato de Ingestión: AS EQUIPO: CAD - CANTÓN SUSCAL Fecha: febrero 2023

territorial estratégico, sujeto a reevaluaciones periódicas que definan su vocación futura en función de demandas demográficas, económicas o técnicas.

En síntesis, la gestión urbana debe priorizar la consolidación endógena, asegurar una expansión ordenada y preservar las reservas para decisiones futuras basadas en planes integrales, evitando así la fragmentación territorial y garantizando un desarrollo equilibrado.

1.2.2 OCUPACIÓN DE SUELO

1.2.2.1 Nivel de Ocupación

Es relevante destacar que, en la caracterización del uso del suelo, la definición de rangos de ocupación ha sido fundamental para simplificar la formulación de propuestas de aprovechamiento territorial. Estos parámetros han permitido clasificar sectores urbanos según su homogeneidad, facilitando así la identificación de estrategias coherentes. A continuación, se detalla la tabla que sintetiza esta agrupación y su justificación analítica.

Tabla N° 5: Rangos de Ocupación del Suelo

Código de Color	Rango	Categoría
	0-25%	Formación
	26%-50%	Conformación
	51%-75%	Complementación
	76%-100%	Consolidación
	> 100%	Sobreocupación

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: AME-2019

Tabla N° 6: Rangos de Ocupación del Suelo

Código Manzana	Área Total (m ²)	Área construida (m ²)	Nivel de Ocupación (%)
0307500101001	5633,88	2607,66	46,29
0307500101003	4468,65	2818,54	63,07
0307500102003	2821,30	1293,52	45,85
0307500102004	4242,62	4252,25	100,23
0307500102005	1545,25	3285,22	212,60
0307500102006	1968,14	3033,74	154,14
0307500102007	1976,44	2613,17	132,22
0307500102010	1650,88	2000,37	121,17
0307500103001	29583,07	9688,97	32,75
0307500103004	30971,35	5674,91	18,32
0307500103005	2688,83	0,00	0,00
0307500103006	18565,69	0,00	0,00

0307500103007	2919,21	0,00	0,00
0307500103008	6691,70	0,00	0,00
0307500104001	15672,72	5225,24	33,34
0307500104002	3379,04	0,00	0,00
0307500104003	1827,00	0,00	0,00
0307500104004	4614,72	0,00	0,00
0307500104005	5923,13	0,00	0,00
0307500104006	3073,00	36,00	1,17
0307500101008	2139,92	2699,23	126,14
0307500201001	2072,13	2923,50	141,09
0307500201002	6245,86	3705,84	59,33
0307500201004	2467,67	2675,13	108,41
0307500201005	2274,01	429,13	18,87
0307500201006	2113,02	0,00	0,00
0307500201007	8686,35	5608,69	64,57
0307500201008	3596,23	452,51	12,58
0307500201009	3497,43	2431,96	69,54
0307500201010	2506,73	0,00	0,00
0307500201011	3553,21	457,78	12,88
0307500201012	2806,46	398,96	14,22
0307500202001	2020,01	3631,99	179,80
0307500202002	4565,15	11718,92	256,70
0307500202003	3147,65	0,00	0,00
0307500202004	2845,43	6243,70	219,43
0307500202005	2745,62	7318,48	266,55
0307500202006	5626,06	7621,28	135,46
0307500202007	3748,75	11444,99	305,30
0307500202008	2886,62	8728,13	302,37
0307500202009	2770,85	7527,01	271,65
0307500202010	2832,35	3548,85	125,30
0307500202011	3209,37	4928,99	153,58
0307500203001	21914,64	4597,12	20,98
0307500203006	232543,01	2973,59	1,28
0307500301001	6302,14	1377,97	21,87
0307500301002	5292,77	4972,99	93,96
0307500301003	118571,18	2839,34	2,39
0307500301004	28836,61	4405,79	15,28
0307500301005	15863,79	1679,43	10,59
0307500301006	3763,42	1470,65	39,08
0307500301007	611,72	1787,52	292,21
0307500301008	3352,14	0,00	0,00
0307500301009	3259,01	0,00	0,00
0307500301010	2201,63	0,00	0,00
0307500301011	18667,22	0,00	0,00
0307500301012	4037,82	98,87	2,45

0307500301013	3406,70	0,00	0,00
0307500301014	5666,43	0,00	0,00
0307500301015	6257,79	741,07	11,84
0307500301016	3736,36	0,00	0,00
0307500301017	4824,81	0,00	0,00
0307500301018	2241,37	0,00	0,00
0307500301019	3319,51	0,00	0,00
0307500301020	2792,47	0,00	0,00
0307500301021	2017,92	0,00	0,00
0307500301022	2727,62	0,00	0,00
0307500301023	2278,20	0,00	0,00
0307500301024	2195,61	0,00	0,00
0307500301025	2113,03	0,00	0,00
0307500301026	2030,44	0,00	0,00
0307500301027	1354,83	0,00	0,00
0307500301028	21453,79	3045,79	14,20
0307500301029	1208,66	235,59	19,49
0307500401001	85321,33	8376,58	9,82
0307500402001	149531,11	6655,19	4,45
0307500403001	37144,92	1316,84	3,55
0307500103002	10653,05	6214,66	58,34
0307500203002	3501,93	3511,69	100,28

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El análisis del nivel de ocupación de suelo en el cantón Suscal revela una distribución variada de la edificación dentro de las diferentes manzanas urbanas. De acuerdo con los datos, se observa que una parte significativa del territorio se encuentra en la categoría de formación (0-25%), lo que indica una baja edificación en relación con el área total disponible. Ejemplos de esto son las manzanas 030750030103 (2,39%), 030750030101 (21,87%) y 030750020111 (12,82%), que reflejan una urbanización incipiente con grandes espacios aún sin ocupar.

Por otro lado, algunas zonas presentan una conformación más avanzada (26%-50%), donde el proceso de urbanización es evidente pero aún no consolidado. Entre estas destacan las manzanas 030750020102 (59,33%) y 030750010003 (63,07%), que muestran un crecimiento progresivo en la ocupación del suelo. En la categoría de complementación (51%-75%), que indica una consolidación en desarrollo, se encuentran manzanas como la 030750020009 (69,54%) y la 030750030014 (58,34%), donde el porcentaje de edificación refleja una ocupación equilibrada, pero con margen para crecimiento.

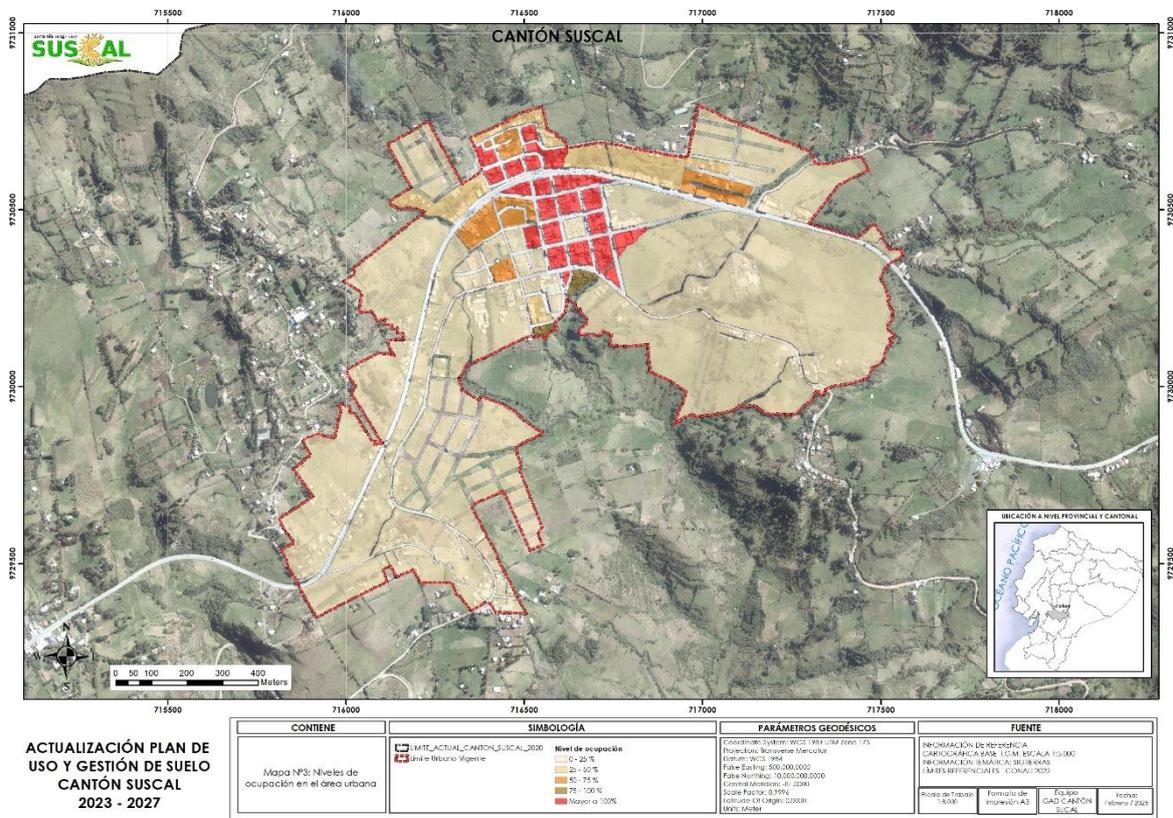
En el siguiente nivel, el de consolidación (76%-100%), la ocupación del suelo es alta y próxima a la saturación. Un ejemplo es la manzana 030750010010 con un 121,17%, que ya rebasa el límite de consolidación y entra en sobreocupación. Finalmente, en la categoría de

sobreocupación (>100%), se identifican manzanas donde la cantidad de área construida supera la disponible, probablemente debido a edificaciones en múltiples niveles o desarrollos no regulados. Entre los casos más representativos están las manzanas 030750020002 (256,70%), 030750020007 (305,30%) y 030750020008 (302,37%), que muestran un crecimiento urbano intenso y posiblemente descontrolado.

Desde una perspectiva territorial, el mapa de niveles de ocupación evidencia que las zonas de sobreocupación se concentran en el núcleo urbano, donde se ha desarrollado la mayor densidad de edificaciones. Las áreas en consolidación y complementación, representadas en tonos marrón y naranja, se ubican alrededor de este núcleo, indicando un crecimiento ordenado, pero en proceso. En contraste, las periferias se presentan en tonos claros, lo que confirma que se trata de áreas en formación con baja ocupación y alto potencial de desarrollo.

Este análisis pone de manifiesto la necesidad de estrategias de planificación urbana para equilibrar el crecimiento en zonas con alta sobreocupación y fomentar el desarrollo en sectores menos consolidados.

Mapa N° 3: Niveles de ocupación área urbana



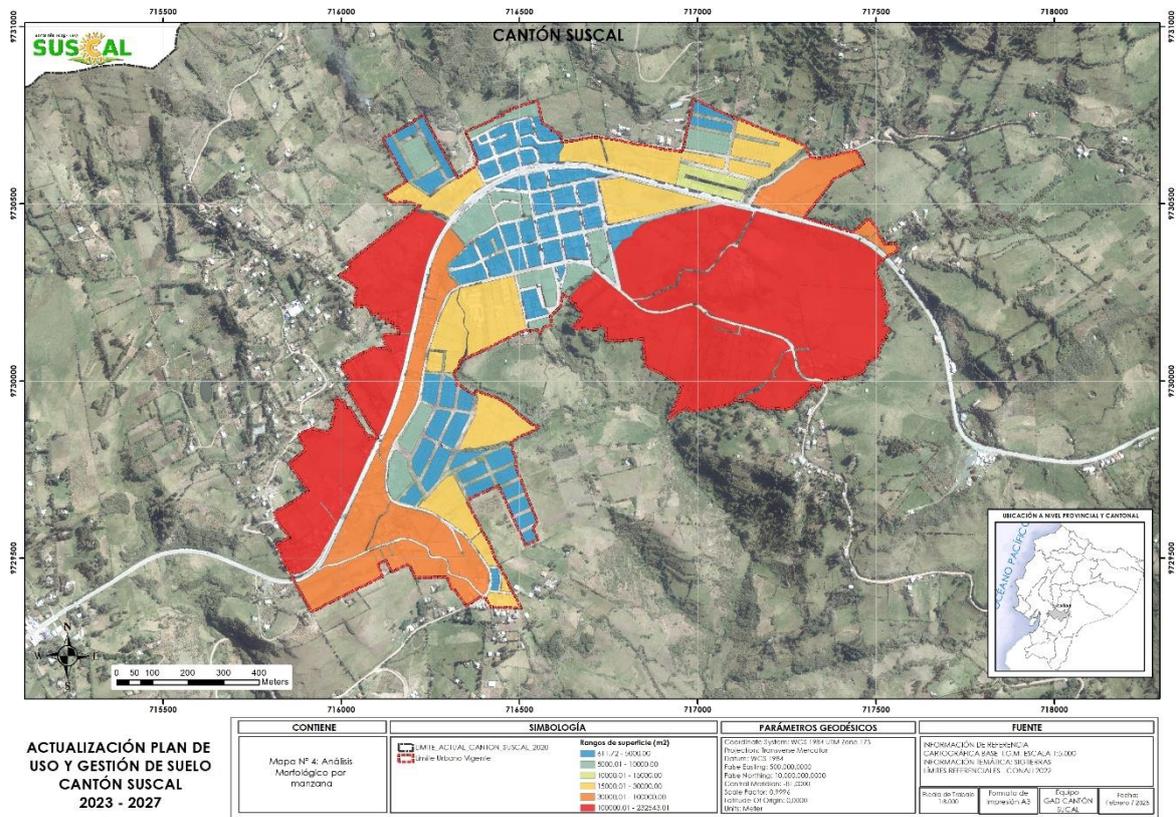
Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.2.2.2 Morfología de Manzanas

Es fundamental entender que el tamaño y la configuración de las manzanas influyen directamente en la morfología urbana. Para este estudio, se recomienda elaborar un inventario lo más completo posible de las tipologías de manzanas presentes en el territorio, lo cual se ha logrado mediante el análisis del catastro urbano. En esta primera fase de evaluación, no es necesario incluir información parcelaria o de edificaciones, ya que el objetivo principal es reconocer las características geométricas de las manzanas, sus proporciones y las relaciones espaciales entre ellas, como se puede apreciar en el detalle que se presenta a continuación.

Mapa N° 4: Análisis Morfológico de Manzanas por Tamaño



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El cuadro presenta la distribución de las manzanas urbanas del Cantón Suscal según rangos de superficie en metros cuadrados (m²), clasificando su cantidad y porcentaje correspondiente. Los datos se basan en el catastro urbano y se resumen de la siguiente manera:

Tabla N° 7: Rangos de Superficie por manzana

Rangos de superficie (m2)	# Manzanas	%
Menos de 5000	54	68,35%
5000-10000	10	12,66%
10000-15000	1	1,27%
15000-30000	8	10,13%
30000-100000	3	3,80%
Más de 100000	3	3,80%
Total	79	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Predominan las manzanas pequeñas (menos de 5000 m²), sugiriendo un desarrollo urbano denso y fragmentado. Los rangos mayores (superiores a 15000 m²) son minoritarios, posiblemente vinculados a áreas con usos de suelo específicos (ej. espacios abiertos o industriales).

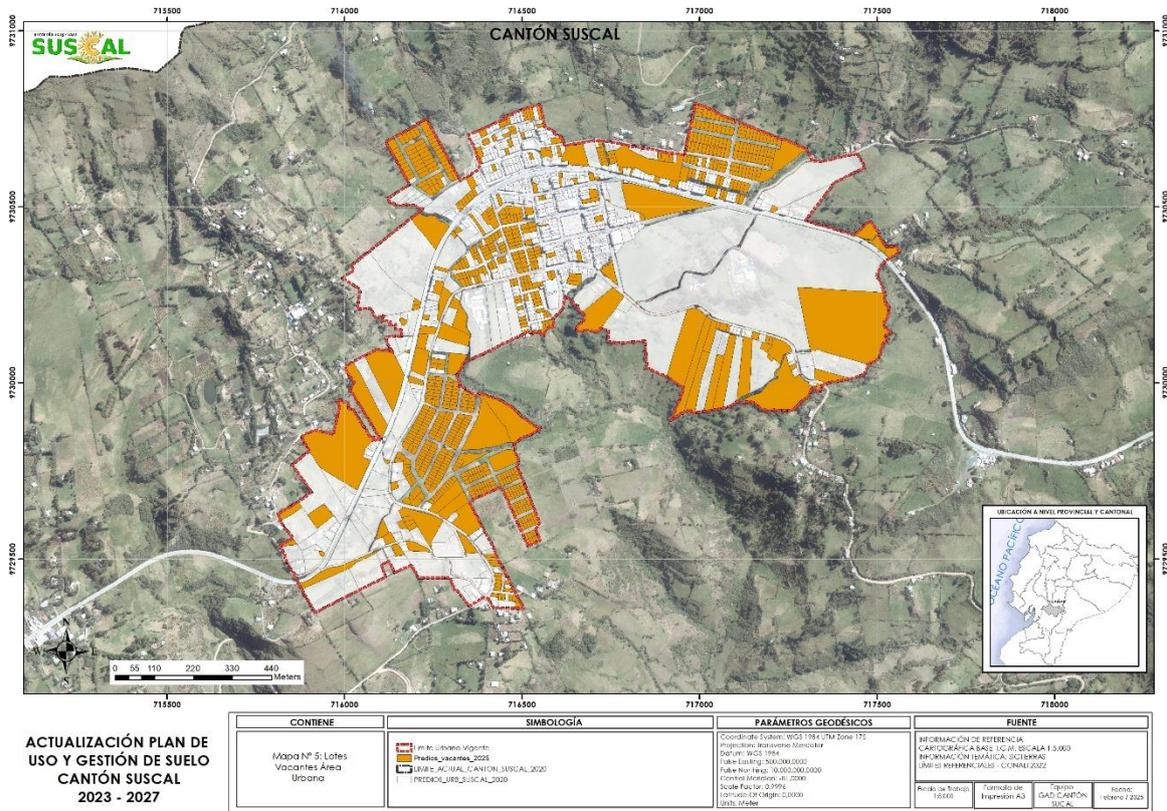
Este análisis refuerza la idea de un territorio en etapas de formación y conformación, como se mencionó anteriormente, con una morfología urbana marcada por la predominancia de manzanas pequeñas

1.2.2.3 Lotes Vacantes

En el área urbana del Cantón Suscal, se registran 520 lotes ocupados (no vacantes), equivalentes al 40% del total, mientras que los 765 lotes vacantes representan el 60% restante. Esta distribución evidencia que la mayoría del suelo urbano aún no está consolidado, ya que predomina la disponibilidad de terrenos sin uso.

Este escenario sugiere un potencial de crecimiento urbano, donde el 60% de los predios vacantes podrían destinarse a futuros proyectos de vivienda, infraestructura o espacios públicos. Sin embargo, también refleja una fragmentación en el desarrollo actual, ya que menos de la mitad del territorio urbano está efectivamente aprovechado. La predominancia de lotes vacantes refuerza la idea de un cantón en etapas de conformación, alineándose con los datos previos que destacan manzanas pequeñas y una ocupación incipiente

Mapa N° 5: Lotes vacantes Área Urbana Cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.2.3 PROYECCIÓN POBLACIONAL

La proyección demográfica está vinculada al horizonte temporal de 12 años definido por el PUGS. Este marco permite calcular la demanda futura de suelo y servicios que requerirá el área urbana, basándose en análisis de densidad poblacional, capacidad de acogida del territorio y el índice de vivienda considerado óptimo. Dichos estudios han identificado zonas de reserva para albergar el crecimiento demográfico o reubicarlo dentro de los límites urbanos actuales, optimizando así áreas subutilizadas.

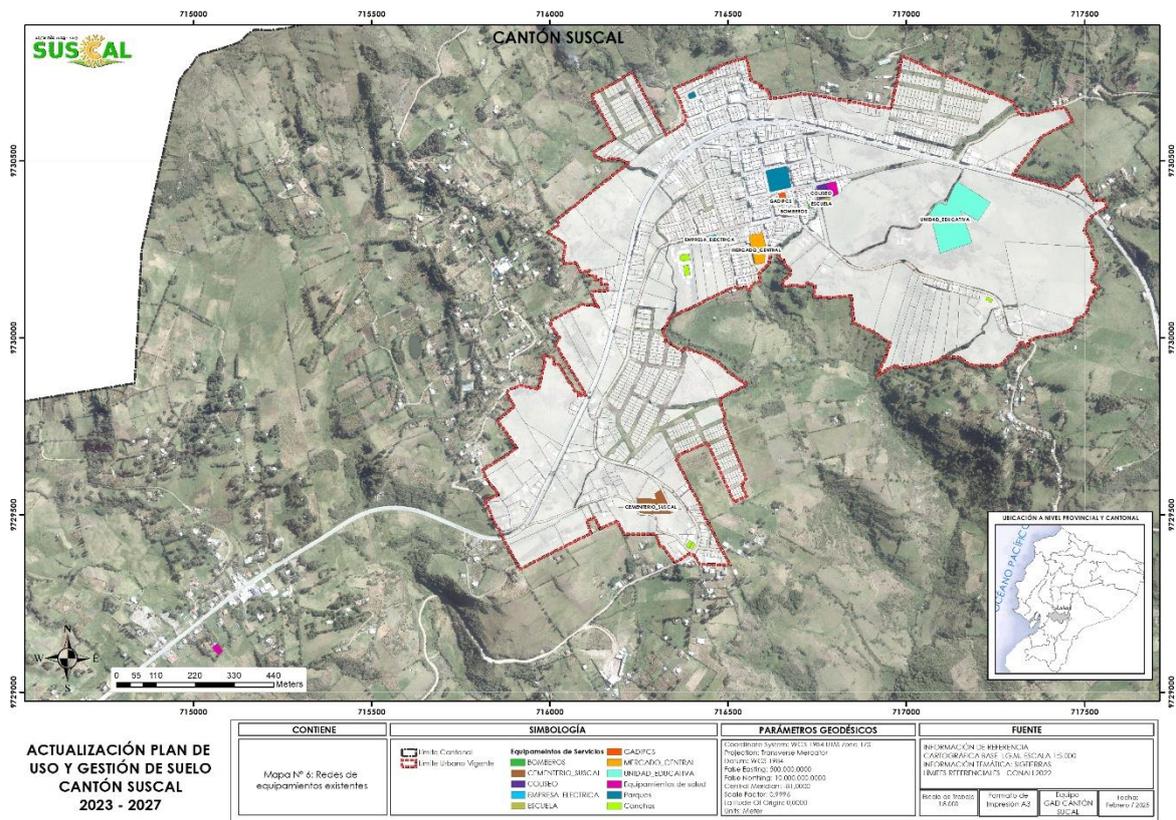
Según estimaciones del INEC hechas en el 2010, para el 2020 la población del cantón Suscal debía ser de 6.387 habitantes; no obstante, el censo 2022 demostró que la población real para el año 4.627. En el año 2000, el 74,76% de la población de Suscal residía en zonas rurales y solo el 25,24% en áreas urbanas. Sin embargo, en los últimos años, el aumento de ingresos ha impulsado una migración del campo a la ciudad, aunque muchos conservan sus tierras rurales con fines productivos. Este fenómeno ha generado la expansión de franjas urbano-rurales y el gradual abandono de viviendas en el campo, transformando los patrones de ocupación territorial en el cantón.

1.3 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Este apartado aborda la interacción entre los equipamientos y el sistema territorial, con el objetivo de potenciar la eficiencia social y reducir los costos económicos y sociales derivados de la operación de la red de servicios en un territorio determinado. El análisis se enfoca en evaluar cómo la distribución espacial actual de los equipamientos impacta en su accesibilidad real, considerando la organización territorial existente. Además, se examinan los requisitos específicos de localización de cada tipo de servicio, identificando posibles conflictos o incompatibilidades en su ubicación.

En el cantón Suscal, aunque su zona urbana es limitada en comparación con su extensión total, se ha observado una marcada insuficiencia de equipamientos, sobre todo en áreas recreativas y de esparcimiento. Esta problemática queda reflejada en el mapa adjunto, que ilustra la distribución actual de infraestructuras y resalta las brechas en la cobertura de servicios clave.

Mapa N° 6: Redes de Equipamiento del Área Urbana del Cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

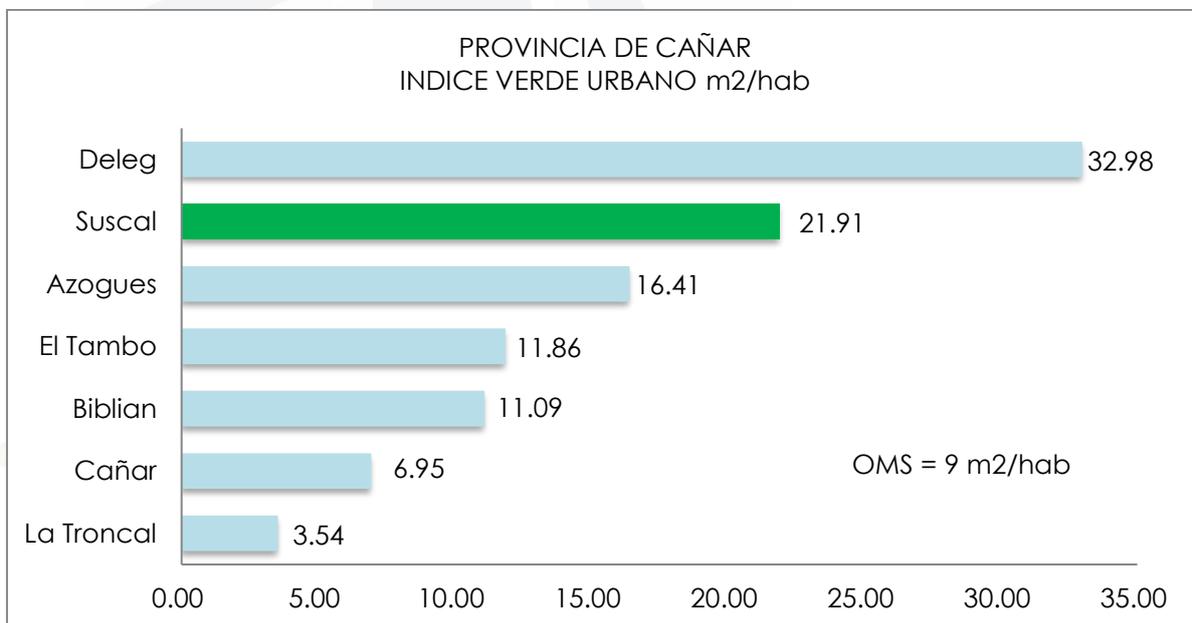
Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.3.1 Sistema de espacios libres y áreas verdes

Estos espacios abarcan todos los elementos vinculados a los sistemas de áreas no construidas, los cuales se entienden en un sentido amplio que trasciende el concepto tradicional de zonas verdes. El enfoque principal reside en definir la escala y las interrelaciones entre dichos espacios, así como en profundizar en la comprensión de su dimensión integral. Esto implica analizar no solo su tamaño físico, sino también su papel funcional y simbólico dentro de la estructura territorial, evaluando cómo contribuyen a la conectividad, el equilibrio ambiental y la calidad de vida en el entorno urbano o rural donde se insertan.

Según los datos del Sistema Nacional de Información, el Índice de Verde Urbano (IVU) del cantón Suscal (perteneciente a la provincia de Cañar) alcanza los 21.91 m² por habitante, cifra superior a los 9 m²/hab recomendados por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Sin embargo, este indicador requiere una interpretación contextualizada: mientras que en 2010 el IVU consideraba únicamente parques y plazas, para 2012 se amplió su alcance incorporando elementos como jardines, parterres, riberas de ríos, estadios, canchas deportivas, e incluso áreas no convencionales como cementerios y terrenos baldíos.

Gráfico N° 1: índice de Verde Urbano



Elaboración: SNI Ecuador, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Esta disparidad subraya la necesidad de diferenciar entre áreas verdes funcionales (de uso recreativo o ecológico) y aquellas incluidas en el cálculo por su cobertura vegetal, pero sin vocación social. En el caso de Suscal, aunque su IVU es mayor al mínimo recomendado,

persiste el desafío de garantizar espacios verdes accesibles y diseñados para atender las necesidades actuales de la población.

Así, se evidencia la importancia de replantear estrategias de planificación urbana que prioricen la creación de espacios verdes de calidad y con enfoque comunitario, más allá de cumplir métricas cuantitativas.

1.3.2 Sistema de infraestructuras básicas

1.3.2.1 AGUA POTABLE

De acuerdo a información entregada por el GAD Cantonal de Suscal, la cobertura de redes de agua potable en el área urbana es de cerca del 100%. La demanda de agua en el Cantón Suscal registra un crecimiento sostenido superior al 9% anual, pese a las campañas de las autoridades para promover su uso eficiente. Actualmente, el sistema de abastecimiento opera con un caudal promedio de 6 litros por segundo, captado de vertientes subterráneas cuya calidad —avalada por análisis fisicoquímicos y microbiológicos bajo la NORMA INEN 1108— permite un tratamiento básico (desinfección y almacenamiento). Según datos de la Jefatura de Saneamiento Ambiental del GAD Municipal, en 2024 el servicio cubre a 642 usuarios, evidenciando la necesidad de reforzar la infraestructura ante la presión demográfica.

La ciudad de Suscal garantiza acceso continuo a agua potable para el 100% de su población urbana, con un servicio ininterrumpido las 24 horas que beneficia a 642 usuarios registrados. El sistema actual opera con una planta de tratamiento que desinfecta 6 litros por segundo mediante cloro gaseoso y almacena 104 m³, utilizando agua captada de tres vertientes subterráneas: Hnos. Andrade (2.9 l/s), Dolores Uzhca (3.1 l/s) y Esteropamba (6 l/s). Además, cuenta con un tanque reservorio de 480 m³ y redes de distribución sectorizadas con tuberías de PVC en buen estado (90 mm y 160-110 mm).

Sin embargo, persisten desafíos: un 20% del caudal (1 l/s) se integra directamente a la red sin tratamiento, y 142 conexiones domiciliarias en la Ciudadela La Dolorosa están deterioradas. Para fortalecer el servicio, se plantea ampliar la planta y extender la cobertura a zonas rurales mediante un proyecto integral. Las prioridades incluyen crear una empresa municipal especializada en gestión hídrica, adquirir equipos para controlar fugas, y ajustar las tarifas (diferenciadas en categorías residencial, comercial, industrial y oficial) para asegurar la sostenibilidad del sistema.

Los datos que brinda el censo 2022 es que la cobertura es de 92.8% incluyendo la cobertura del municipio y las juntas de agua.

Tabla N° 8: Cobertura de agua potable

Forma de recepción del agua en la vivienda	Fuente de abastecimiento de agua					N° Viviendas
	Empresa pública/ Municipio	Juntas de agua	Pozo	Carro o tanquero repartidor	Otras fuentes (río, vertiente, acequia, canal o grieta o agua lluvia)	
Por tubería, dentro de la vivienda	294	408	6		8	716
Por tubería, fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno	54	568	22		10	654
Por tubería, fuera del edificio, lote o terreno		50	10		1	61
No recibe agua por tubería, sino por otros medios			8	2	40	50
Total Suscal	348	1.026	46	2	59	1.481
%	23,5%	69,3%	3,1%	0,1%	4,0%	100,0%

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC - CPV I2022

Elaboración: GAD Suscal, 2025.

1.3.2.2 ALCANTARILLADO

De acuerdo a información entregada por el GAD Cantonal de Suscal, la cobertura de redes de alcantarillado en el área urbana es de cerca del 100%. El sistema de alcantarillado del cantón Suscal opera de manera eficiente en términos de su infraestructura física, aunque requiere una inversión considerable para mejorar su desempeño y ampliar su cobertura. Actualmente, la red de recolección alcanza los 8,000 metros de longitud y cuenta con 50 cajas de revisión, todas operativas. No obstante, la acumulación de sedimentos representa un problema recurrente, y la red solo abastece a la zona urbana, la cual sigue en expansión. Ante esta situación, es prioritario extender el sistema de alcantarillado para responder al crecimiento urbano y garantizar la implementación de un servicio adecuado en las áreas aún no atendidas.

En cuanto al saneamiento alternativo, el catastro municipal identifica cuatro fosas sépticas en estado regular, además de tres descargas directas detectadas en cuerpos de agua. Estas deficiencias requieren atención inmediata para fortalecer la infraestructura de saneamiento, proteger la salud pública y minimizar el impacto ambiental. Por otro lado, el sistema de alcantarillado pluvial tiene una extensión de 4,000 metros y está equipado con 120 sumideros. Se le asigna un presupuesto anual y opera bajo normativas vigentes. En términos de apoyo institucional, el MIDUVI contribuye con financiamiento, mientras que

CAMAREN ofrece capacitaciones técnicas en el manejo de aguas residuales durante un periodo de siete meses. Además, el GADIPCS dispone de un funcionario especializado en el mantenimiento del sistema.

La infraestructura física del alcantarillado, aunque operativa, necesita inversión adicional para optimizar su rendimiento y cobertura. Actualmente, la red de recolección alcanza los 9,000 metros de extensión y cuenta con 80 cajas de revisión en buen estado. Sin embargo, la acumulación de sedimentos sigue siendo un problema, y la cobertura se limita a la zona urbana en expansión, lo que hace imprescindible su ampliación. Asimismo, es clave iniciar la implementación de un sistema de alcantarillado en las áreas aún no beneficiadas dentro de la ciudad.

En cuanto a los servicios higiénicos, la disponibilidad varía entre las zonas urbanas y rurales. En el área urbana, el 90.6% de las viviendas cuenta con inodoros o escusados conectados a la red pública de alcantarillado, mientras que un 8.5% depende de pozos sépticos. Alternativas menos frecuentes incluyen descargas directas a cuerpos de agua (0.9%) y letrinas (0.9%), sin registros de biodigestores, pozos ciegos o ausencia total de saneamiento. Por el contrario, en la zona rural, la mayoría de las viviendas (78.9%) utiliza inodoros conectados a pozos sépticos, lo que refleja una menor integración a la red pública. Además, un 1.6% emplea biodigestores, un 0.9% realiza descargas directas a cuerpos de agua y un 1.1% utiliza letrinas. Sin embargo, el 14.9% de los hogares rurales carece de un servicio higiénico adecuado.

No obstante, lo que reflejan los datos censo 2022 son que la cobertura es de apenas 86.2%.

Tabla N° 9: Cobertura de alcantarillado

Cobertura	Tipo de servicio higiénico en la vivienda							N° de Viviendas
	Conectado a red pública de alcantarillado	Conectado a pozo séptico	Conectado a biodigestor	Conectado a pozo ciego	Descarga directa al mar, río, lago o quebrada	Letrina	No tiene	
Total Suscal	332	944	2	10	4	13	176	1.481
%	22,4%	63,7%	0,1%	0,7%	0,3%	0,9%	11,9%	100,0%

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC - CPV I2022

Elaboración: GAD Suscal, 2025.

1.3.2.3 SISTEMA ELÉCTRICO

En el cantón Suscal, de un total de 1,481 viviendas particulares habitadas, el 94.5% cuenta con conexión a la red pública de energía eléctrica, mientras que el 5.5% carece de este servicio. Dentro de este grupo, un 1.5% utiliza generadores eléctricos, y un mínimo porcentaje (0.07%) recurre a fuentes alternativas como desechos vegetales y animales. Asimismo, el 98.4% de las viviendas no dispone de opciones energéticas adicionales, lo que evidencia una fuerte dependencia de la red pública. Estos datos resaltan la necesidad de fortalecer y expandir la infraestructura eléctrica en el cantón para garantizar un suministro confiable y equitativo a todas las viviendas. Acorde a información del censo 2022, la cobertura del sistema eléctrico a nivel cantonal es del 94.46%.

Tabla N° 10: Cobertura de alcantarillado

Energía eléctrica proveniente de la red pública		N° Viviendas
Sí	No	
1.399	82	1.481
94,46%	5,54%	100,00%

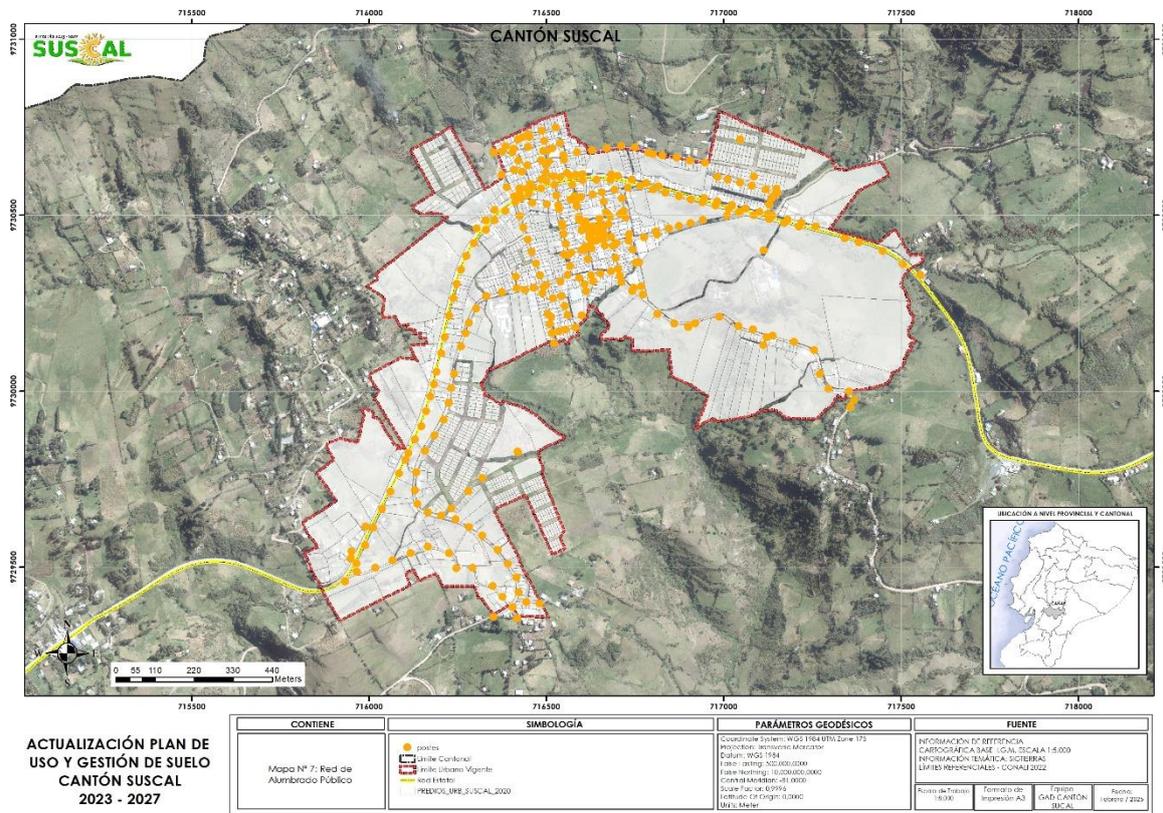
Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC - CPV I2022

Elaboración: GAD Suscal, 2025.

1.3.2.4 SISTEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO

El siguiente Mapa se identifica con el color naranja los postes de alumbrado público presentes en la zona urbana, los cuales también se extienden hacia sectores rurales, especialmente en las principales vías del centro cantonal. Según el Diagnóstico Estratégico del PDOT, esta distribución refleja la necesidad de implementar nuevos proyectos de iluminación para cubrir las demandas de áreas urbanas y rurales, garantizando una cobertura más equitativa y funcional.

Mapa N° 7: Red de alumbrado Público



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.3.2.5 REDES DE TELEFONÍA E INTERNET

En el cantón Suscal, el acceso y uso de Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) en los últimos tres meses reflejan marcadas diferencias en la disponibilidad de dispositivos y servicios entre la población. En términos generales, el 68.9% ha utilizado un teléfono celular, con una mayor prevalencia entre los hombres (72.1%) en comparación con las mujeres (66.5%).

El acceso a internet es considerablemente menor, alcanzando solo al 42.5% de la población, con una diferencia notable entre géneros: el 47.4% de los hombres ha utilizado este servicio frente al 38.7% de las mujeres.

El uso de computadoras o laptops es aún más reducido, con solo el 13.9% de la población haciendo uso de estos dispositivos. En este caso, el 16.3% de los hombres reporta haberlos utilizado, en contraste con el 12.8% de las mujeres. En cuanto a las tablets, su uso es el más bajo, con apenas un 6.7% de la población accediendo a ellas, siendo los hombres (7.4%) quienes presentan una leve ventaja sobre las mujeres (6.1%).

Estos datos evidencian una brecha digital significativa en Suscal, especialmente en lo que respecta al acceso a internet y a dispositivos como computadoras y tablets. Esta desigualdad podría impactar negativamente en el desarrollo educativo y profesional de la población, lo que resalta la necesidad de implementar estrategias que fomenten una mayor accesibilidad y uso de las TIC en la comunidad.

Tabla N° 11: Uso de TIC en el cantón Suscal según sexo

Sexo	Uso de teléfono celular		Uso de internet		Uso computadora de laptop		Uso de Tablet	
	Sí	No	Sí	No	Sí	No	Sí	No
Hombres	1.334	517	877	974	301	1.550	137	1.714
Mujeres	1.599	807	931	1.475	307	2.099	148	2.258
Total Suscal	2.933	1.324	1.808	2.449	608	3.649	285	3.972

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC - CPV I2022

Elaboración: GAD Suscal, 2025.

1.3.3 Sistema vial urbano, tránsito y transporte.

1.3.3.1 RED VIAL

Las competencias en el ámbito vial, se encuentran reflejadas en el COOTAD, en los artículos:

Artículo 32.- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Regional:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Regional (GAD Regional) tiene la competencia exclusiva de planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito regional. Esta competencia implica que el GAD Regional debe desarrollar planes estratégicos que abarquen la red vial de toda la región, asegurando la interconectividad entre las diferentes provincias y cantones. La construcción y el mantenimiento de estas vías son responsabilidad directa del GAD Regional, garantizando que las carreteras y caminos sean de alta calidad y seguros para el tránsito. Esta competencia busca promover el desarrollo económico y social de la región, facilitando el transporte de personas y bienes a través de un sistema vial eficiente y bien mantenido.

Artículo 42.- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial (GAD Provincial) tiene la competencia exclusiva de planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, excluyendo las zonas urbanas. Esto significa que el GAD Provincial debe centrarse en la infraestructura vial que conecta las áreas rurales y los pequeños centros poblados dentro de la provincia, asegurando una red de carreteras que facilite el acceso y la movilidad en estas áreas. La planificación incluye la identificación de necesidades viales, la priorización de proyectos y

la gestión de recursos para la construcción y mantenimiento de estas vías. El objetivo es mejorar la conectividad rural y apoyar el desarrollo agrícola, comercial y turístico de la provincia, sin intervenir en las zonas urbanas, cuya competencia recae en el GAD Municipal.

Artículo 55.- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GAD Municipal) tiene la competencia exclusiva de planificar, construir y mantener la vialidad urbana. Esto abarca todas las calles, avenidas y caminos dentro de las zonas urbanas del cantón. El GAD Municipal debe desarrollar planes urbanísticos que aseguren una red vial adecuada para el tráfico vehicular y peatonal, promoviendo un tránsito seguro y fluido. La construcción y mantenimiento de esta infraestructura urbana son responsabilidades directas del GAD Municipal, que debe garantizar la calidad y durabilidad de las vías, así como la implementación de sistemas de señalización y seguridad vial. Esta competencia es fundamental para el desarrollo urbano, mejorando la movilidad, accesibilidad y calidad de vida de los habitantes del cantón Suscal.

1.3.3.1.1 Vía Inter-Provincial del Cantón Suscal

El Cantón Suscal, ubicado al noroeste de la Provincia del Cañar, cuenta con una red vial compuesta por la vía estatal E40. Esta vía conecta al cantón por el oeste con los cantones Cañar, La Troncal y la Provincia del Guayas, y por el noreste con los cantones Tambo, Cañar, Biblián, Azogues y las provincias de Azuay y El Oro.

1.3.3.1.2 Vía Principal del Cantón Suscal

El sistema vial del cantón incluye vías principales que abarcan tramos interprovinciales, conectando los principales centros poblados. En este sentido se tiene la vía E40 con una longitud de 20,41 km.

1.3.3.1.3 Vías Colectoras Rurales del Cantón Suscal

Las vías colectoras rurales en el cantón Suscal cumplen un papel clave en la conectividad, facilitando el tránsito desde las vías locales hacia las principales y asegurando la interrelación entre los principales centros poblados y asentamientos. Se dividen en dos tipos: las colectoras principales, que enlazan los núcleos urbanos más importantes, y las colectoras secundarias, que sirven de conexión entre las principales y los asentamientos menores, como Pachón, Jalupata y Chocarpamba.

Si bien estas vías han sido construidas en zonas estratégicas para mejorar la accesibilidad, muchas carecen de una planificación estructurada, lo que ha resultado en tramos desconectados que no conforman una red vial completa. Desde el punto de vista técnico, presentan condiciones variables: algunas cumplen con los estándares establecidos, mientras que otras superan o no alcanzan las especificaciones de sección transversal. En general, la

capa de rodadura de estas vías está compuesta por materiales de mejoramiento como tierra y lastre.

1.3.3.1.4 Vías Locales del Cantón Suscal

También denominadas caminos vecinales, las vías locales son esenciales para la movilidad de peatones y vehículos, proporcionando acceso directo a viviendas e infraestructuras dentro del cantón. Este grupo abarca todas las vías que no están clasificadas como colectoras o principales.

El sistema vial local se concentra mayormente en la zona urbana del cantón, donde reside la mayor parte de la población. En las áreas rurales, los asentamientos dependen en gran medida de las vías colectoras principales y secundarias. Además, existen vías privadas, aunque no forman parte de un inventario oficial y su mantenimiento es responsabilidad exclusiva de los propietarios.

En términos de cobertura vial, la relación entre la superficie servida por vías y la población del cantón es un indicador relevante. En Suscal, esta relación se detalla de la siguiente manera:

- Área con accesibilidad vial: 1.234,45 m² (1234,45 ha).
- Población del cantón: 5.016 habitantes.
- Dotación de vías por habitante: 10,2 m²/hab.

1.3.3.1.5 Jerarquización Vial

La infraestructura vial del cantón se organiza en tres categorías según su relevancia y función. A continuación, se especifica la extensión de cada tipo de vía:

- Vías de Primer Orden: Funcionan como ejes principales que vinculan el cantón con otras áreas, destacando por su alta capacidad. En Suscal, hay una vía de este tipo con 19,54 km, ocupando el 23% de la red vial total.
- Vías de Segundo Orden: Actúan como conexiones entre las comunidades locales y las vías principales. Suscal posee 1,01 km de esta categoría, representando apenas el 1% del sistema vial.
- Vías de Tercer Orden: Son caminos rurales de menor capacidad que facilitan el acceso a zonas remotas. Con 64,79 km, abarcan el 76% de la red y son fundamentales para la conectividad rural, el aprovechamiento de recursos naturales y el desarrollo económico.

Este sistema refleja un equilibrio entre la conectividad externa, la integración interna y el soporte a las actividades productivas locales.

1.3.3.1.6 Tipo de superficie de rodadura

La principal conexión vial del cantón Suscal es la red estatal E40, que enlaza las provincias de Cañar y Guayas. Sin embargo, su red vial cantonal enfrenta desafíos críticos que repercuten en la calidad de vida de la población. Esta red está compuesta por 26 tramos de lastre (grava) y 20 tramos de tierra, totalizando 69.90 km.

- El 96.35% corresponde a vías lastradas o estabilizadas, con un ancho promedio de 6 m (vía completa) y 5 m (superficie de rodadura).
- Solo el 2.76% (2.00 km) cuenta con pavimento rígido, lo que evidencia una carencia de inversión en desarrollo y mantenimiento vial.

Esta situación genera problemas de transitabilidad, incrementa los riesgos de seguridad y limita la eficiencia del transporte, especialmente en temporadas climáticas adversas. La predominancia de superficies no pavimentadas subraya la urgencia de mejorar la infraestructura para garantizar accesibilidad y protección a los usuarios.

Tabla N° 12: Tipo de capa de rodadura vialidad cantón Suscal.

TIPO DE CAPA DE RODADURA	BUENO		REGULAR		MALO		LONGITUD	
	km	%	km	%	km	%	km	%
PAVIMENTO RÍGIDO	7,18	8,42%	-	0%	-	0%	2,36	2,76%
PAVIMENTO FLEXIBLE *	117,62	137,84%	47,04	55,13%	34,06	39,92%	0,41	0,48%
DTSB	5,72	6,70%	-	0%	-	0%	0,35	0,41%
LASTRE	2,94	3,44%	2,94	3,44%	52,82	61,90%	58,69	68,78%
TIERRA	-	0%	-	0%	23,53	27,57%	23,53	27,57%
OTRO	-	0%	-	0%	-	0%	0	0,00%
TOTAL	133,46	156,40%	49,98	58,57%	110,41	129,39%	85,33	100,00%

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Elaboración: GAD Suscal, 2025.

Es fundamental resaltar que, aun con una planificación vial estratégica, se han detectado puntos críticos de acceso a lo largo de la Panamericana que vinculan instituciones educativas, centros comunitarios, áreas deportivas, mercados y plataformas clave. Asimismo, comunidades y parroquias establecidas exigen mejoras en caminos locales y calles. A pesar de que estas iniciativas no están integradas en un plan integral actual, su relevancia es indiscutible: al minimizar la acumulación de polvo en épocas secas y el barro

en temporadas lluviosas, no solo optimizan la movilidad, sino que también elevan la calidad de vida y protegen la salud pública.

El contexto local del cantón, marcado por su amplia extensión geográfica y la coexistencia de múltiples ecosistemas con estaciones contrastantes, dirige las estrategias institucionales hacia dos ejes: optimizar procesos operativos y adquirir maquinaria especializada. Esto busca ampliar la capacidad de respuesta en proyectos viales, alineándose con las demandas comunitarias y los objetivos del *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial* provincial para cumplir metas de sostenibilidad y cobertura.

En las zonas rurales, la vialidad requiere una intervención constante centrada en:

- **Mantenimiento preventivo** de la red existente.
- **Gestión colaborativa con las comunidades** para conservar cunetas y drenajes.
- **Mejoramiento de vías prioritarias** y apertura de nuevos accesos que respondan al crecimiento poblacional y a las necesidades productivas.

Estas acciones no solo fortalecen la conectividad, sino que también impulsan el desarrollo socioeconómico, integrando estrategias técnicas con la participación activa de la población.

1.3.3.1.7 Sistema vial de la cabecera cantonal de Suscal

El sistema vial de la cabecera cantonal de Suscal se describe de manera general debido a las características específicas de su infraestructura urbana. La cabecera cantonal cuenta con una red vial predominante que se desarrolla principalmente en sentido este-oeste, con secciones transversales variables que oscilan entre los 4 y 5 metros de ancho.

La mayoría de estas vías están equipadas con veredas y bordillos, lo que permite una separación efectiva entre el tráfico peatonal y vehicular.

La configuración actual de la red vial no presenta una jerarquía funcional clara, ya que todos los tramos tienen similar longitud y sección. Sin embargo, al analizar los flujos vehiculares, se identifican vías que facilitan el acceso y salida del centro poblado, clasificándolas como vías colectoras. Las restantes vías, cuya función principal es proporcionar acceso a los lotes, se definen como vías locales.

En la actualidad, la cabecera cantonal de Suscal experimenta un alto flujo vehicular, especialmente en la vía principal, la estatal E40. Esta situación se debe tanto al tráfico interno del centro poblado como al flujo vehicular interprovincial. Durante toda la semana, se observa un tráfico medio, con un notable incremento los días sábados, cuando se celebra la feria semanal del cantón. En estos días, los habitantes de los diversos asentamientos

humanos y parroquias cercanas, como Ducur, Chontamarca y General Morales, se desplazan hacia el centro cantonal, aumentando significativamente el tráfico vehicular.

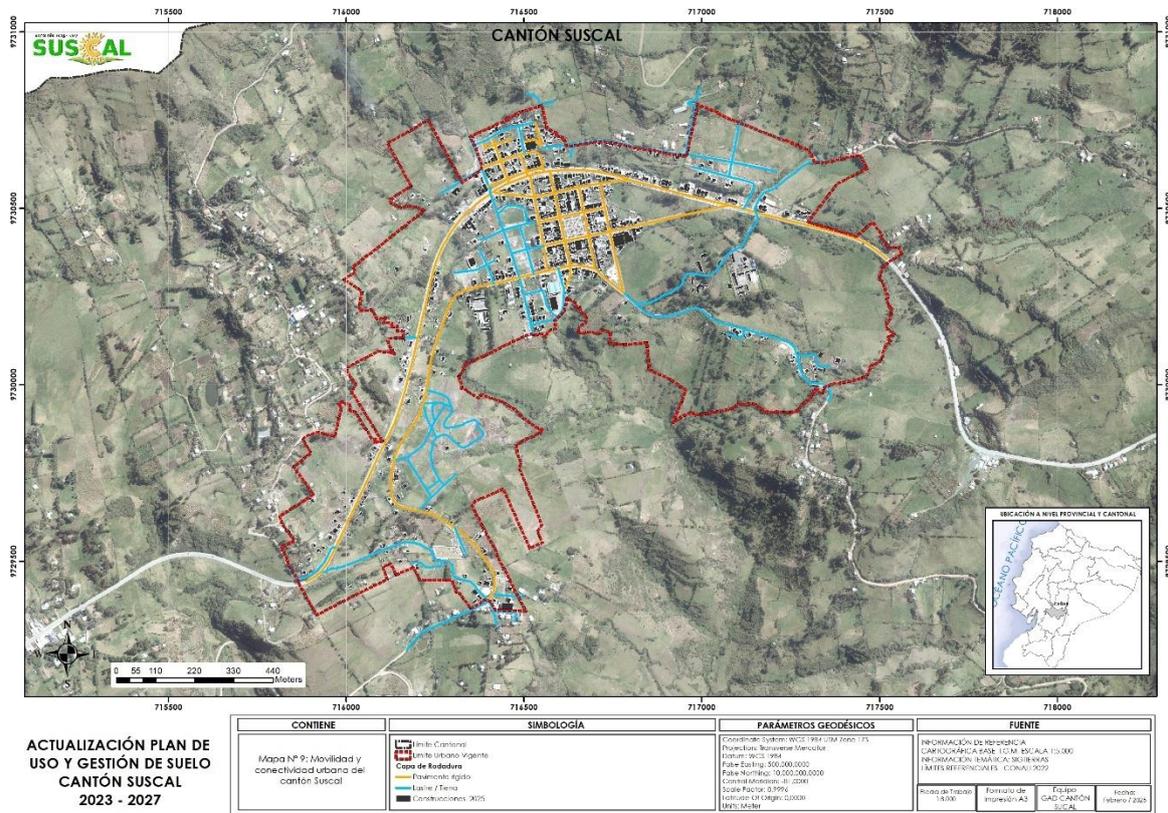
Tabla N° 13: Red vial urbana

TIPO DE CAPA DE RODADURA	BUENO		REGULAR		MALO		LONGITUD	
	km	%	km	%	km	%	km	%
PAVIMENTO RÍGIDO	6,11	5,38%	0	0,00%	0	0,00%	2	2,76%
PAVIMENTO FLEXIBLE *	100	88,13%	40	94,12%	28,96	30,85%	0,35	0,48%
DTSB	4,86	4,28%	0	0,00%	0	0,00%	0,3	0,41%
LASTRE	2,5	2,20%	2,5	5,88%	44,91	47,84%	49,9	68,78%
TIERRA	0	0,00%	0	0,00%	20	21,31%	20	27,57%
OTRO		0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL	113,47	100,00%	42,5	100,00%	93,87	100,00%	72,55	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

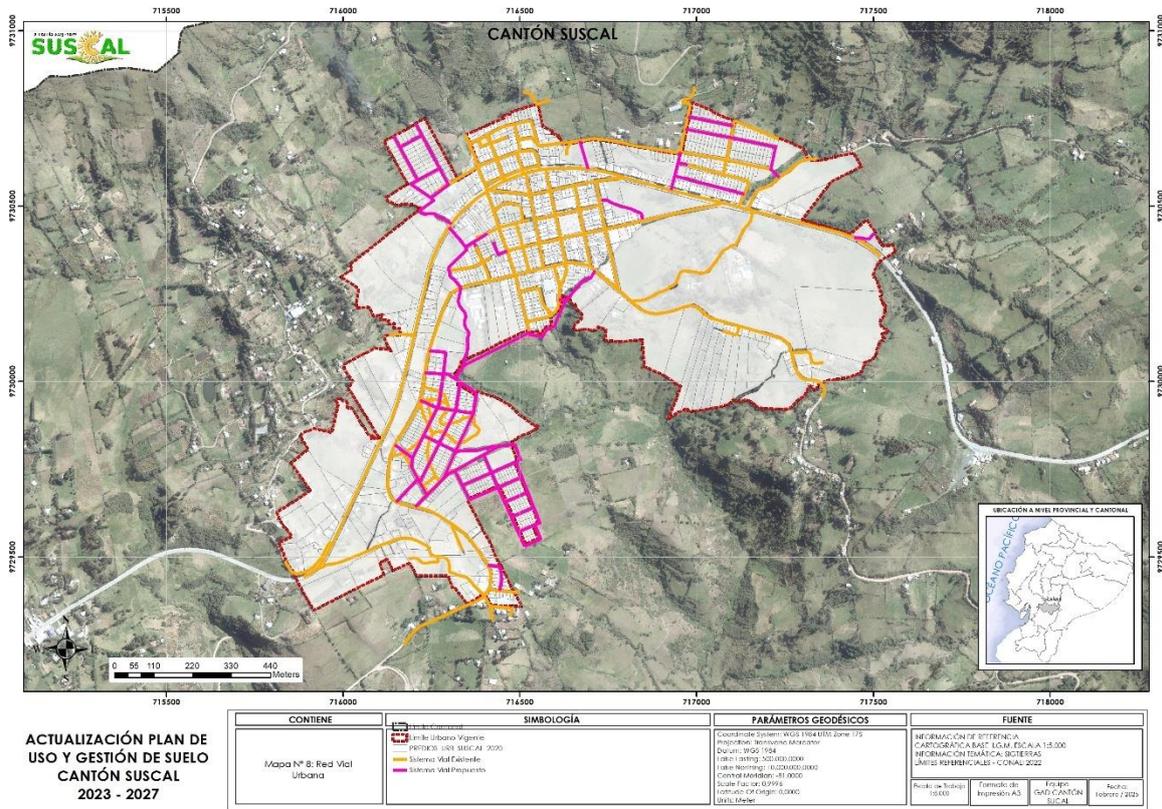
Mapa N° 8: Red Vial Urbana del cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Mapa N° 9: Movilidad y Conectividad Urbana del Cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.3.3.2 Compacidad

En el contexto de las ciudades, la compacidad refleja la cercanía entre los elementos que estructuran el tejido urbano, es decir, la concentración en un espacio delimitado de actividades, servicios y funciones propias de la ciudad. Esta cualidad facilita abordar los desafíos de sostenibilidad con mayor eficacia que el modelo opuesto: aquel de urbanización dispersa o desagregada.

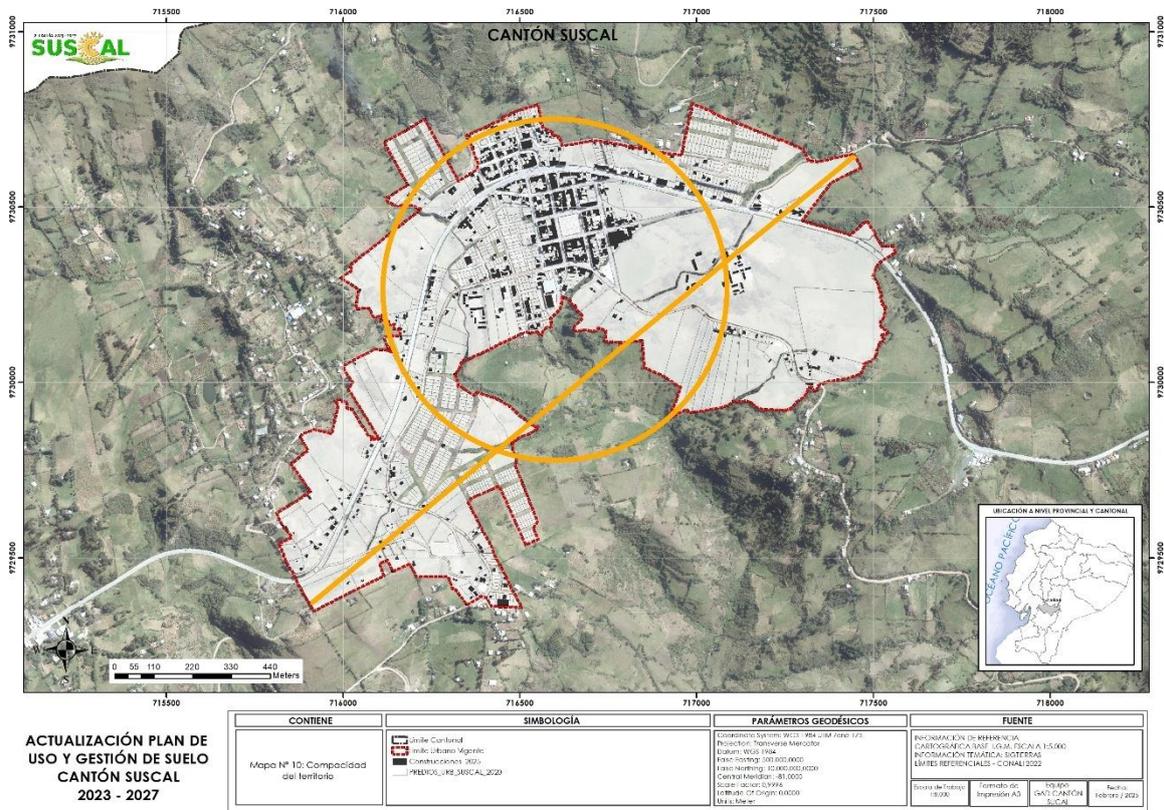
La compacidad, además de ser un indicador de densidad, analiza la morfología física de la urbe. Para cuantificarla, se emplean dos parámetros: el Radio (R), que delimita un círculo abarcando cerca del 70% de la población urbana, y la Línea (L), que determina la máxima distancia entre los puntos extremos de la mancha urbana actual.

A partir del mapa, se puede establecer un valor de L=1908 m, correspondiente a la distancia máxima registrada en el eje morfológico del perímetro urbano, mientras que R=597.92 m define un radio que engloba la mayor concentración de población dentro de su área circular.

Los estudios previos, analizados de forma integral, permiten caracterizar la morfología del AHC (Área de Hábitat Consolidado), evaluar la capacidad de acogida del territorio y ofrecer criterios técnicos para proyectar la expansión de estas zonas urbanas, alineados con la infraestructura pública necesaria para satisfacer necesidades presentes y futuras.

Adicionalmente, los datos sobre sistemas y servicios públicos se han organizado sectorialmente, lo que facilita su integración con la matriz de suelo, tal como se especifica en los siguientes apartados

Mapa N° 10: Compacidad del territorio



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.4 ZONA DE AMENAZAS NATURALES

Tras mapear y evaluar las amenazas presentes en el territorio del Cantón Suscal, se identificaron puntos críticos donde han ocurrido incidentes o situaciones de riesgo. Entre estos, destaca el accidente registrado en la vía Suscal-La Troncal, específicamente en la comunidad de Suscalpamba, donde colisionaron un autobús de pasajeros y una volqueta, resultando en siete víctimas mortales. Este evento, uno de los más graves, se atribuyó al

exceso de velocidad del conductor de la volqueta, agravado por las condiciones climáticas recurrentes de la zona, caracterizadas por una alta nubosidad.

Tabla N° 14: Matriz de Amenazas y Riesgos a Nivel Cantonal

AMENAZAS		EVENTO	CALIFICACIÓN			
			Alto	Medio	Bajo	No Aplica
Naturales	Biológicas	Epidemia			X	
		Plaga			X	
	Geológicas	Actividad volcánica				X
		Deslizamiento	Falla geológica inminente			
		Derrumbe	X			
		Hundimiento			X	
		Subsistencia				X
		Sismo		X		
		Tsunami				X
		Licuefacción			X	
		Hidrometeorológicas	Avalancha			
	Aluvión			X		
	Déficit hídrico		X			
	Desertificación			X		
	Granizada			X		
	Inundación				X	
	Oleaje					X
	Sedimentación			X		
	Socavamiento				X	
	Tormenta eléctrica			X		
Vendaval	X					
Antrópicas	Cambio Climático		Lluvias intensas	X		
		Altas temperaturas			X	
		Heladas	X			
		Sequias	X			
	Tecnologías	Accidente minero			X	
		Colapso de represa				X
		Derrame de químicos		X		
		Explosión		X		
		Fuga de radioactividad				X
		Incendio estructural		X		

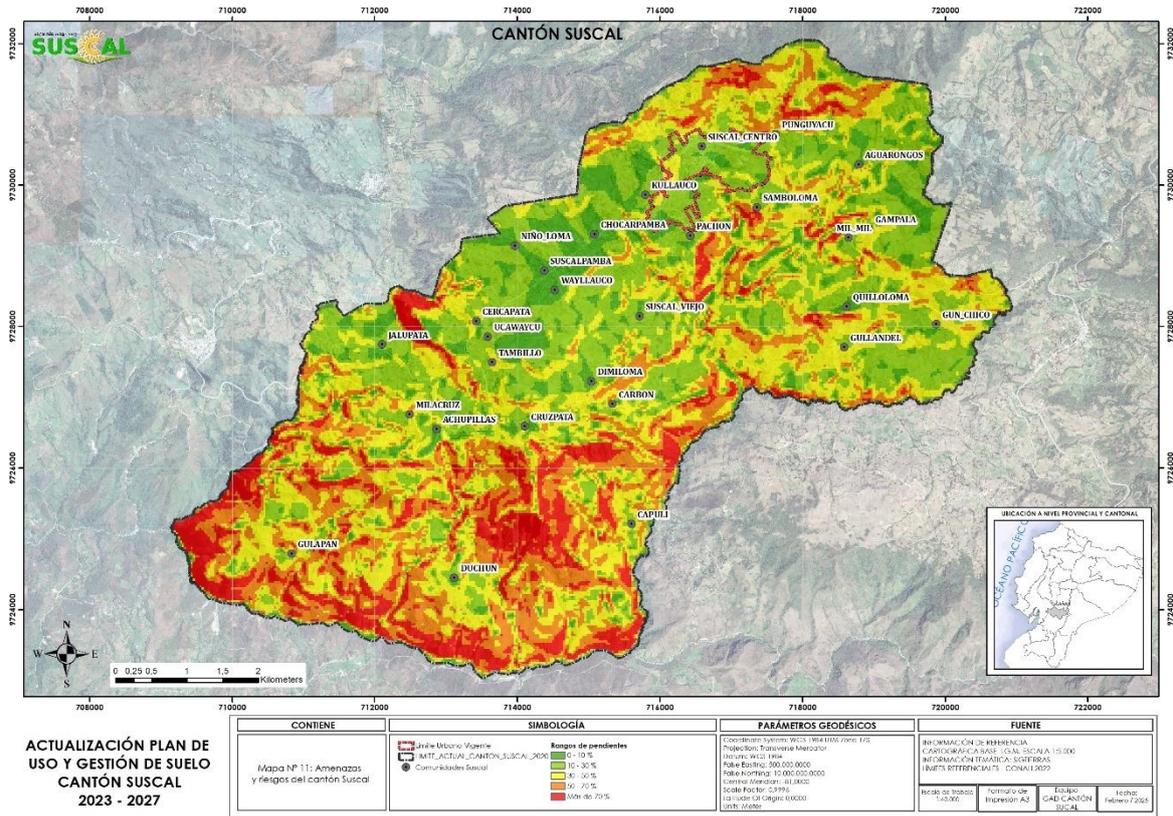
	Degradación Ambiental	Incendio forestal	X			
		Contaminación ambiental		X		
	Sociales	Desplazados forzosos				X
		Conmoción social			X	

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Al analizar la matriz de amenazas existentes en el cantón Suscal, las categorizaciones más altas se obtuvieron para deslizamientos, derrumbes, déficit hídrico, vendavales, lluvias intensas, heladas, sequías, incendios forestales y desplazados forzosos.

Mapa N° 11: Amenaza de Falla Inferida en el Cantón Suscal



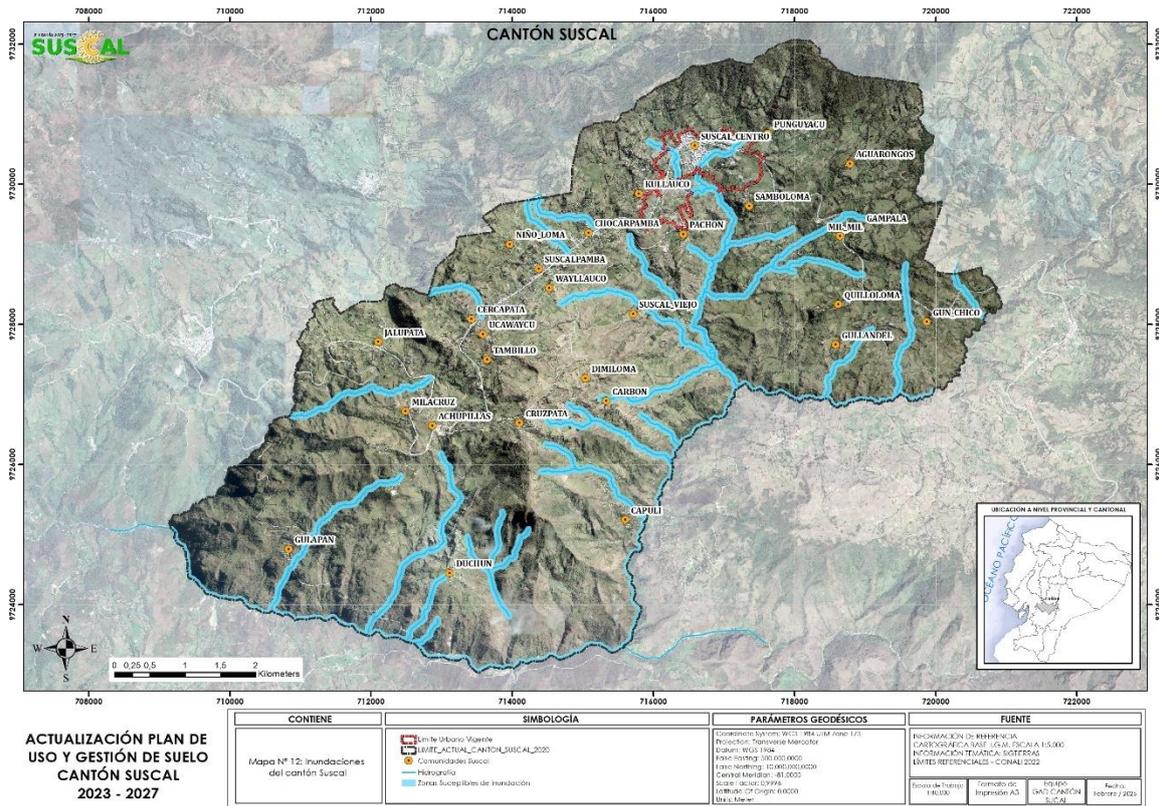
Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Estos análisis, integrados con estudios previos, aportan insumos clave para comprender la dinámica de riesgos, orientar la planificación territorial y optimizar la gestión de infraestructuras públicas, asegurando respuestas adecuadas a las demandas actuales y proyectadas. La información recopilada sobre riesgos se ha categorizado por sectores,

facilitando su vinculación con la matriz de uso de suelo, tal como se detalla en las siguientes secciones. En el cantón Suscal una de las amenazas que se ha podido identificar es la la Falla Inferida existente en los Asentamientos Humanos de Cercapata, Ucawaycu, Tambillo, Milacruz y Achupillas. Este problema ha sido considerado con especial atención para la mitigación de posibles impactos naturales futuros.

Mapa N° 12: Inundaciones del Cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

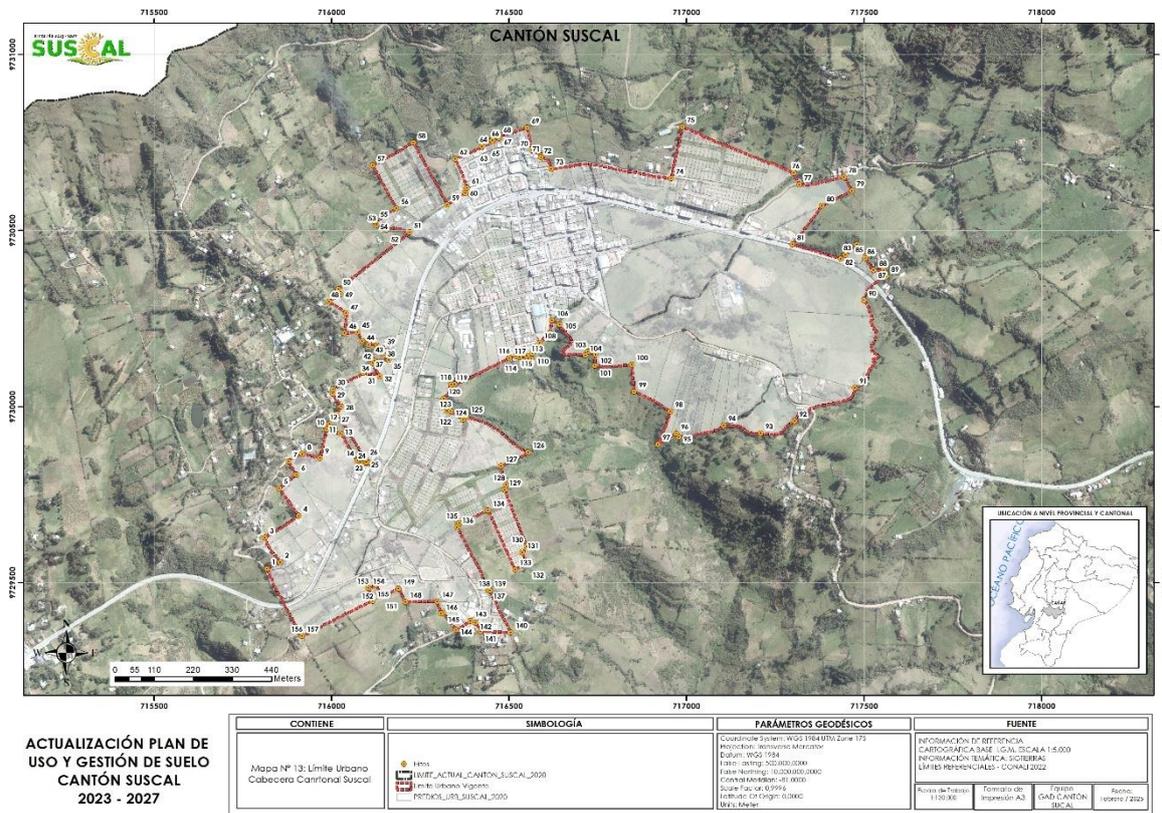
En el territorio del cantón Suscal las inundaciones son muy típicas de épocas invernales en las cuales colapsan los sistemas de drenajes debido a las fuertes lluvias y vendavales, motivo por el cual se ha incorporado dentro de los tipos de amenazas que pudieran ser mitigados con un mejor manejo de los sistemas de drenaje.

1.5 LA ESTRUCTURA URBANA RURAL

1.5.1 Límite Urbano

La delimitación del límite urbano es el resultado del análisis desarrollado en los apartados anteriores, aplicado a cada uno de los AHC y considerando la interacción entre la capacidad receptiva de la infraestructura construida, la capacidad de acogida del sistema ambiental y la población actual y proyectada, tomando en cuenta el crecimiento vegetativo y otros factores como la dinámica demográfica. El análisis de crecimiento actual no justifica una ampliación del límite urbano actual dado que aún existe una cantidad considerable de superficie vacante, mismo que deberá someterse a procesos de desarrollo y consolidación.

Mapa N° 13: Limite Urbano Actual



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El trazado del perímetro urbano corresponde al archivo SHAPE denominado: Limite_urbano_2025; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla N° 15: Coordenadas de los hitos del límite urbano de la cabecera cantonal de Suscal

Hito	X	Y	Hito	X	Y
1	715817,7595	9729539,3200	80	717382,0017	9730570,4312
2	715855,2623	9729557,1472	81	717298,2961	9730460,7421
3	715812,2180	9729627,0898	82	717434,4471	9730420,0876
4	715907,3655	9729689,1713	83	717447,7882	9730430,7458
5	715852,6331	9729767,7356	84	717480,3796	9730460,6385
6	715900,9501	9729806,1805	85	717506,9053	9730426,0649
7	715878,6496	9729844,0857	86	717503,7994	9730420,4931
8	715918,0382	9729865,4323	87	717526,6341	9730386,8558
9	715967,9126	9729853,7894	88	717555,3891	9730387,8277
10	715986,3168	9729935,2037	89	717563,5305	9730369,9110
11	715978,9084	9729945,3637	90	717499,3069	9730301,7370
12	715994,5817	9729950,3246	91	717474,6120	9730052,6754
13	716024,1044	9729923,9408	92	717304,3425	9729958,6592
14	716072,6875	9729846,6422	93	717208,8189	9729923,5410
15	716086,8594	9729843,4922	94	717104,3265	9729946,6698
16	716080,0413	9729836,1086	95	716978,4843	9729912,7350
17	716082,5536	9729833,7147	96	716971,5047	9729923,3472
18	716088,0287	9729838,9071	97	716919,1039	9729892,2453
19	716093,7871	9729837,7674	98	716954,8330	9729985,5401
20	716093,8842	9729838,2579	99	716852,4989	9730042,1264
21	716097,6609	9729837,5105	100	716846,1180	9730118,9505
22	716098,2820	9729840,7515	101	716741,8984	9730116,3576
23	716102,7807	9729839,6517	102	716743,5918	9730147,5785
24	716103,6826	9729840,2818	103	716722,0960	9730155,4303
25	716098,2235	9729842,2471	104	716715,1863	9730145,9590
26	716095,1945	9729850,6283	105	716643,3849	9730233,1019
27	716015,0241	9729978,9771	106	716621,1808	9730245,0436
28	716027,0429	9730000,7498	107	716614,1930	9730209,2666
29	716002,6659	9730036,4586	108	716586,0611	9730181,2310
30	716004,3207	9730048,7740	109	716589,6055	9730158,3137
31	716089,2001	9730095,4501	110	716565,8095	9730150,4475
32	716136,3652	9730085,8596	111	716562,3265	9730135,0772
33	716117,0501	9730122,7347	112	716554,0836	9730136,3459
34	716120,6861	9730130,2409	113	716549,3359	9730144,6321
35	716161,7732	9730132,5651	114	716529,8847	9730140,2904
36	716160,1106	9730150,3853	115	716519,9646	9730143,1789
37	716144,0489	9730151,4584	116	716500,6961	9730138,6395
38	716144,4281	9730165,3083	117	716501,0063	9730137,3105
39	716144,4278	9730165,3210	118	716346,8384	9730063,2210
40	716125,5922	9730163,4165	119	716336,7704	9730061,9837
41	716129,0040	9730173,9312	120	716316,2472	9730023,0949
42	716104,8039	9730175,1448	121	716325,5375	9729995,9266
43	716110,6577	9730190,3504	122	716324,4356	9729988,5280

44	716086,0722	9730186,1879	123	716335,6858	9729986,8525
45	716073,2294	9730211,6964	124	716371,0579	9729962,2022
46	716036,7965	9730208,7890	125	716379,8012	9729971,5850
47	716040,9323	9730265,5470	126	716553,9825	9729870,4507
48	715993,1661	9730298,0202	127	716477,2947	9729830,9634
49	716025,7099	9730319,1340	128	716491,4175	9729777,5582
50	716018,8836	9730333,1041	129	716487,1836	9729763,6025
51	716219,9673	9730494,7181	130	716549,8998	9729602,1253
52	716154,2544	9730502,1969	131	716537,6819	9729584,5879
53	716125,9823	9730515,5781	132	716551,8629	9729552,5890
54	716123,5984	9730522,9835	133	716516,6172	9729536,7770
55	716124,3012	9730526,0597	134	716441,3019	9729704,6582
56	716182,9763	9730563,2112	135	716360,8051	9729668,5455
57	716116,2215	9730684,9728	136	716353,7980	9729657,0770
58	716230,3035	9730750,3845	137	716442,1345	9729477,7627
59	716325,8054	9730573,1683	138	716445,5132	9729477,5041
60	716377,0713	9730606,3623	139	716445,7145	9729477,0872
61	716382,1008	9730621,2307	140	716505,1930	9729357,8349
62	716348,5289	9730703,2806	141	716419,3995	9729361,3164
63	716423,7604	9730736,3711	142	716404,9636	9729385,9220
64	716423,1217	9730738,3543	143	716390,9526	9729390,6445
65	716454,5208	9730750,5494	144	716350,5065	9729365,5679
66	716452,6239	9730756,5697	145	716314,6687	9729413,7514
67	716472,4741	9730762,2060	146	716309,2088	9729411,8747
68	716471,3758	9730766,5615	147	716297,6337	9729445,4680
69	716550,6829	9730792,0954	148	716208,2860	9729444,8231
70	716564,6026	9730727,5047	149	716188,7471	9729482,4835
71	716591,6663	9730712,7182	150	716188,7471	9729482,4835
72	716590,6680	9730707,1917	151	716140,1914	9729460,9814
73	716619,0810	9730675,2972	152	716125,4069	9729493,0043
74	716957,2982	9730648,5055	153	716103,1316	9729484,5945
75	716988,2547	9730794,5024	154	716103,1728	9729484,4565
76	717302,2539	9730663,4262	155	716115,8321	9729448,0051
77	717317,8551	9730629,8541	156	715917,0452	9729347,7115
78	717443,6208	9730651,3261	157	715917,0189	9729347,7574
79	717466,3010	9730613,0788			

Elaboración: GAD Suscal, 2025

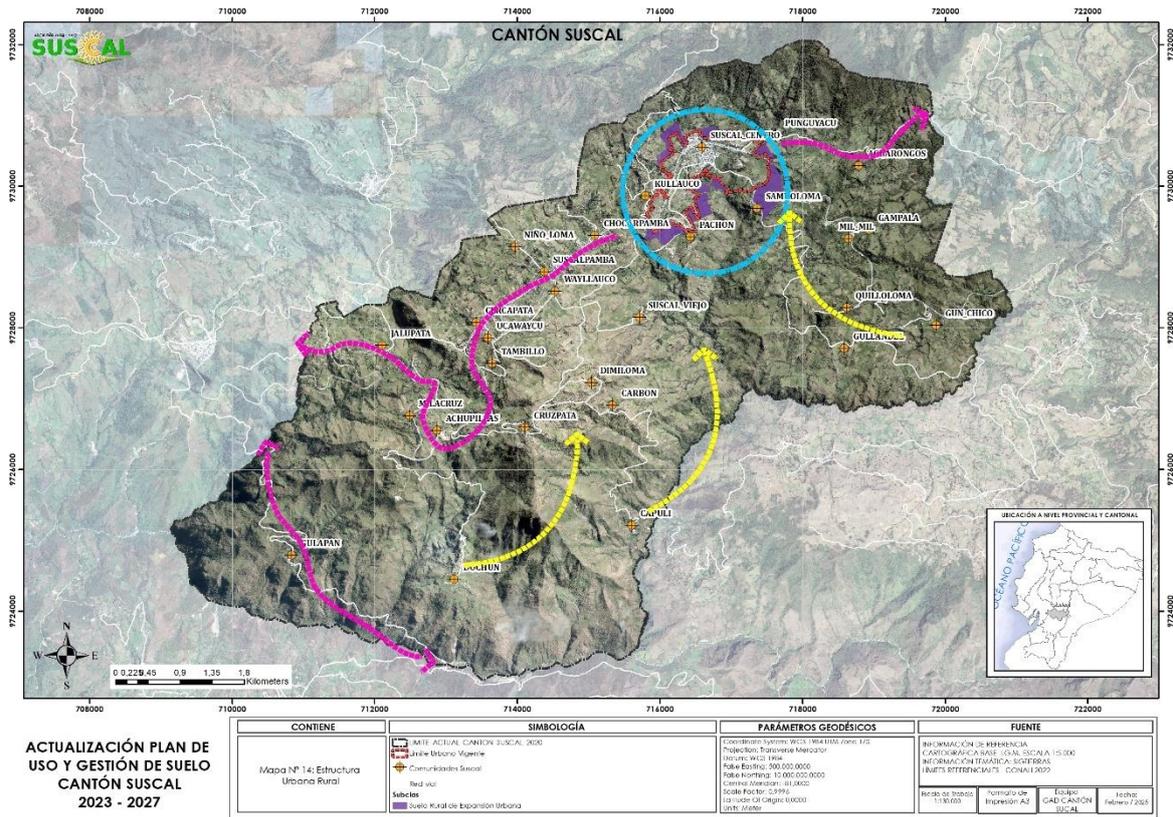
Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.5.2 Modelo actual de ocupación

Tras el análisis a nivel de los AHC y la redefinición del límite urbano del cantón Suscal, se realizó un estudio territorial integral sobre las interdependencias y conexiones entre los asentamientos humanos dispersos en las zonas rurales, considerando la escala cantonal. Este análisis se enmarca en lo que la normativa vigente define como la estructura urbano-rural.

La estructura urbano-rural se entiende como el modelo de ocupación del territorio que establece, de manera general, la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades y los sistemas públicos de soporte. Su definición se basa en las relaciones de intercambio o vínculos entre el área urbana y las zonas rurales, así como en la interacción con los elementos naturales y los factores de riesgo presentes en el territorio.

Mapa N° 14: Estructura Urbano Rural del Cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

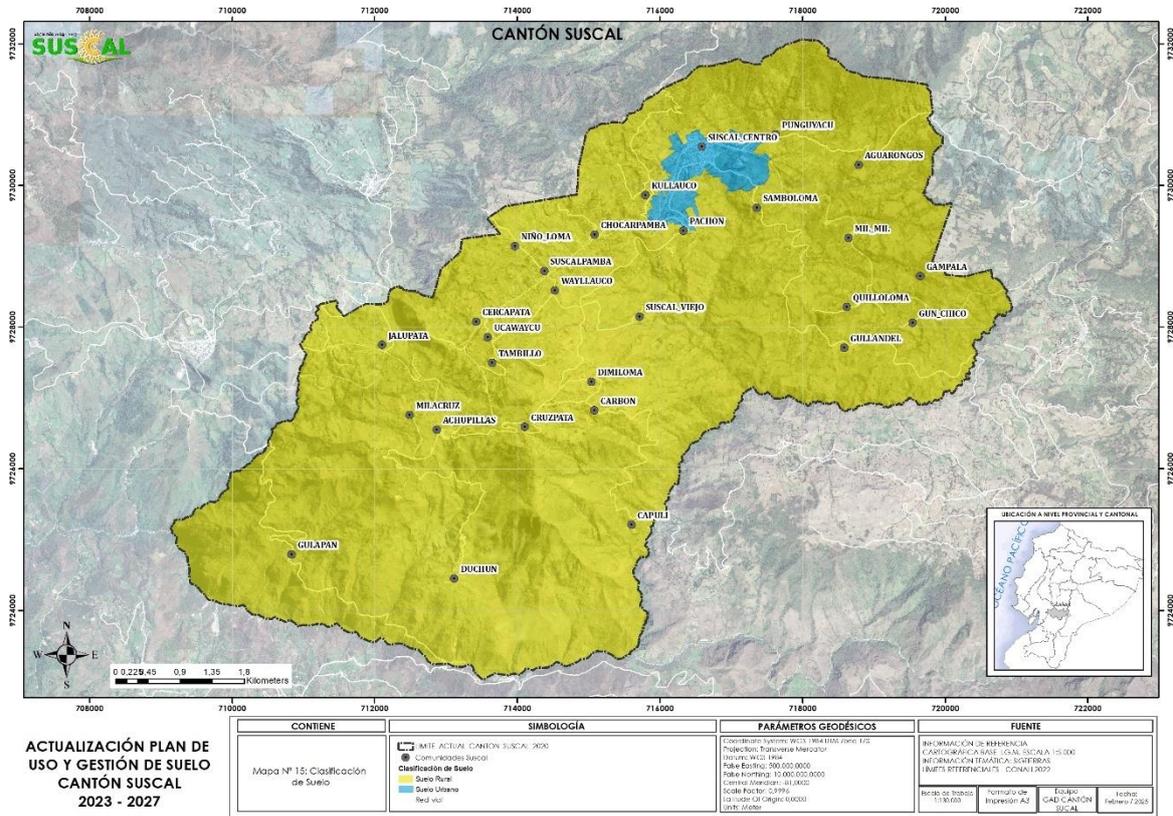
Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.5.3 Clasificación del suelo cantonal

La clasificación de los suelos según su capacidad de uso es un sistema organizado de manera práctica e interpretativa, basado en la aptitud natural del suelo para mantener una producción constante bajo un tratamiento continuo y para usos específicos. Este sistema proporciona información clave que destaca las problemáticas de los suelos en términos de limitación de uso, necesidades y prácticas de manejo requeridas, además de ofrecer los elementos necesarios para la formulación y planificación de planes integrales de desarrollo agrícola.

Una vez establecido el límite urbano del AHC en el cantón Suscal, es fundamental realizar la clasificación completa del territorio, diferenciando las zonas urbana y rural, lo cual se presenta en el siguiente mapa.

Mapa N° 15: Clasificación de suelo Cantón Suscal



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.5.4 Subclasificación del suelo urbano y rural.

Partiendo de que en los PDOT los municipios han determinado la territorialización del diagnóstico por componente, utilizando como recurso cartográfico la Capacidad de Uso de la Tierra (CUT) como criterio de zonificación, se considera relevante complementar este análisis incluyendo otras variables estratégicas como ecosistemas frágiles, zonas de riesgo y áreas patrimoniales. A partir de la combinación de estas variables, se busca definir Unidades Geográficas Homogéneas (UGH).

Para el caso de Suscal, se han identificado las siguientes unidades:

Tabla N° 16: Unidades Homogéneas del cantón Suscal

Descripción	Superficie	
	ha	%
Aporte Hídrico y Margen de protección	7,90	0,15%
Área Urbana	123,95	2,33%
Bosque vegetal natural	124,69	2,34%
Bosque y vegetación protectora	696,12	13,06%
Derecho de vía	20,59	0,39%
Ganadería	776,24	14,56%
Ganadería y Uso forestal de protección	1281,39	24,04%
Ganadería y cultivos agrícolas	1166,35	21,88%
Preservación del patrimonio natural	284,57	5,34%
Producción agrícola	590,76	11,08%
Protección especial	28,71	0,54%
Residencial Agrícola	58,56	1,10%
Residencial y productivo	162,15	3,04%
Uso forestal de protección	8,94	0,17%
Total	5330,93	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

La tabla presenta la distribución de superficies según diferentes categorías de uso del suelo en un área total de 5.330,93 hectáreas (ha), detallando el porcentaje que cada una representa. A continuación, se destacan los aspectos más relevantes:

Categorías predominantes:

- Ganadería y Uso forestal de protección: Es la categoría más extensa, con 1.281,39 ha (24,04%).
- Ganadería y cultivos agrícolas: Ocupa 1.166,35 ha (21,88%), seguida de Ganadería individual (776,24 ha; 14,56%).
- Bosque y vegetación protectora: Representa 696,12 ha (13,06%).

Estas cuatro categorías suman 73,54% del total, evidenciando un fuerte enfoque en actividades agropecuarias y forestales en la zona.

Áreas de menor extensión:

Aporte Hídrico y Margen de protección (7,90 ha; 0,15%) y Uso forestal de protección (8,94 ha; 0,17%) son las categorías más reducidas, lo que sugiere una menor prioridad en la conservación de recursos hídricos y áreas protegidas.

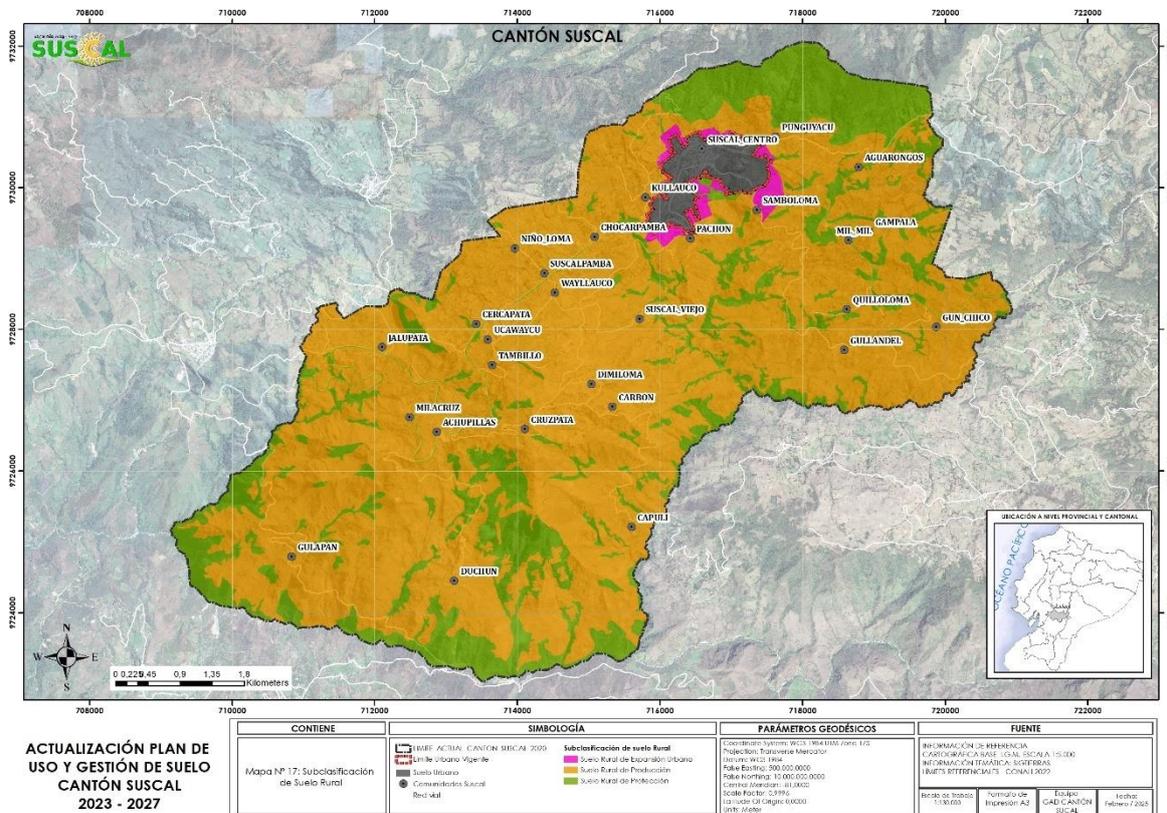
1.5.4.1 Subclasificación de Suelo Rural

La subclasificación del suelo rural fue ser el resultado del proceso previo de caracterización multicriterio que integre aspectos sociales, económicos, productivos, morfológicos-territoriales y urbanísticos dentro de cada UGH.

Los elementos considerados incluyen:

- Análisis morfológico-territorial: caminos/vías, fraccionamiento predial, elementos naturales (vegetación, arroyos, topografía, etc.), edificaciones.
- Aptitud de uso del suelo.
- Productividad: Unidades Productivas Agropecuarias (UPAs), lógicas de producción rural, circulación y distribución de productos.
- Sociales: déficit de vivienda y servicios básicos, hacinamiento, pobreza, entre otros.
- Equipamientos e infraestructura rural.
- Zonas de amenaza y riesgos, de acuerdo con las características del territorio.

Mapa N° 17: Subclasificación de suelo Rural



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

En este sentido, el 74.95% del territorio rural corresponde a suelo rural de producción, el 21.63% a suelo rural de protección y el 1.10% de suelo rural restante corresponde a suelo rural de expansión urbana.

Al suelo de rural de expansión urbana le corresponde todo el territorio bajo la categoría de unidad homogénea de residencial agrícola; al suelo rural de producción le corresponde las unidades homogéneas de producción agrícola, residencial y productivo, protección especial, residencial y productivo, ganadería y Uso forestal de protección, ganadería, ganadería y cultivos agrícolas; al suelo rural de protección le corresponden las unidades de Protección especial, Preservación del patrimonio natural, Bosque vegetal natural, Uso forestal de protección, Bosque y vegetación protectora, Derecho de vía, y Aporte Hídrico y Margen de protección.

Tabla N° 17: Subclasificación de suelo rural

Subclasificación de Suelo Rural	Superficie	
	ha	%
Suelo Rural de Expansión Urbana	58,56	1,10%
Suelo Rural de Producción	3995,53	74,95%
Suelo Rural de Protección	1152,88	21,63%
Suelo Urbano	123,95	2,33%
Total	5330,93	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.5.4.2 Subclasificación de Suelo Urbano

El **suelo urbano** corresponde a aquellos terrenos establecidos en los planes urbanísticos municipales, caracterizados por contar con todos los servicios urbanos esenciales o por estar integrados, en al menos dos tercios de su extensión, dentro de zonas ya urbanizadas.

Tras actualizar los límites urbanos, se propone realizar una **evaluación morfológica** de la estructura construida, examinando de manera integral (tanto en cantidad como en calidad) los componentes que definen la forma y organización de la ciudad. Además, se sugiere incorporar estudios previos sobre **ocupación del suelo, edificabilidad** y cobertura de infraestructuras públicas, con el fin de enriquecer el análisis morfológico y guiar la subcategorización del suelo urbano.

Este proceso permite determinar con exactitud si el suelo urbano está **consolidado**, evaluando criterios como:

- Densidad de ocupación y capacidad constructiva.

- Disponibilidad de servicios básicos e infraestructura.
- Necesidad de protección ambiental por cercanía a elementos naturales.

El 4,68% del suelo urbano corresponde a suelo urbano consolidado, dejando el 95,32% como suelo urbano no consolidado.

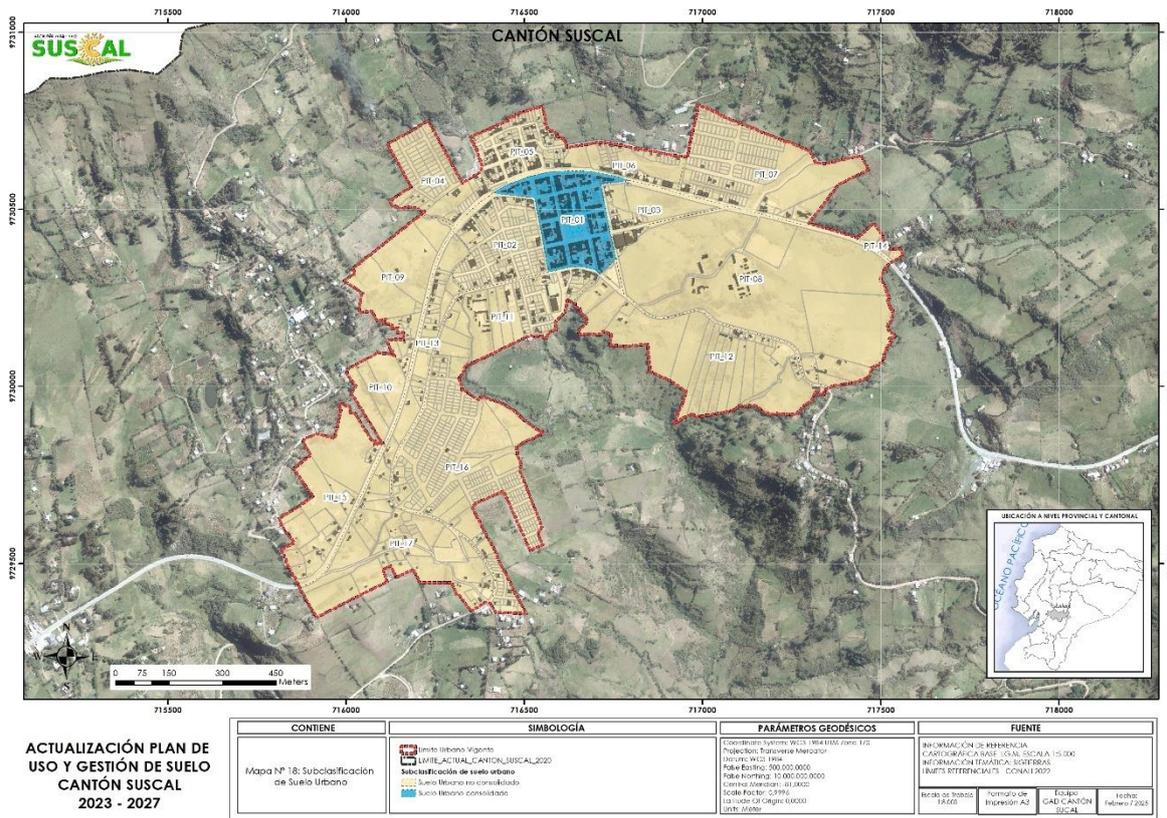
Tabla N° 18: Subclasificación de suelo urbano

Subclasificación de suelo urbano	Superficie	
	ha	%
Suelo Urbano consolidado	5,81	4,68%
Suelo Urbano no consolidado	118,20	95,32%
Total	124,01	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Mapa N° 18: Subclasificación de suelo Urbano



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.



COMPONENTE URBANÍSTICO

COMPONENTE URBANÍSTICO

Tras culminar el componente estructurante —que incluye la clasificación del cantón Suscal en suelo urbano y rural, junto con la delimitación de los Asentamientos Humanos Concentrados—, los siguientes análisis deben enfocarse en elementos complementarios para desarrollar el componente urbanístico. Este comprende:

- Identificación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT): Áreas con características específicas que requieren acciones planificadas.
- Establecimiento de tratamientos y estándares urbanísticos: Normas para regular usos del suelo, densidades y diseño urbano.
- Definición de aprovechamientos urbanísticos: Potenciales usos o desarrollos permitidos en cada zona.
- Creación de instrumentos de planeamiento del suelo: Herramientas legales y técnicas para gestionar el crecimiento urbano.

Además, este capítulo integra un proceso de diagnóstico y propuesta, detallado más adelante.

1.6 DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT).

1.6.1 Polígonos de intervención territorial rurales

Una vez establecida la subclasificación del suelo (urbano y rural), se procede a delimitar los PIT. Estos se definen conforme a la normativa vigente, basándose en criterios homogéneos como:

- Factores físicos: Geomorfología, condiciones ambientales y paisajísticas.
- Factores sociales y culturales: Dinámicas socioeconómicas, patrimonio histórico y rasgos identitarios.

Para ello, se retoman las zonas homogéneas previamente identificadas mediante un enfoque multivariable, que integra los elementos de análisis detallados en las secciones siguientes. Este método asegura una intervención territorial equilibrada, alineada con las particularidades ambientales, urbanas y culturales del cantón.

Para el caso de suelo rural del cantón Suscal se han definido un total de 20 polígonos rurales, con sus respectivas características de homogeneidad:

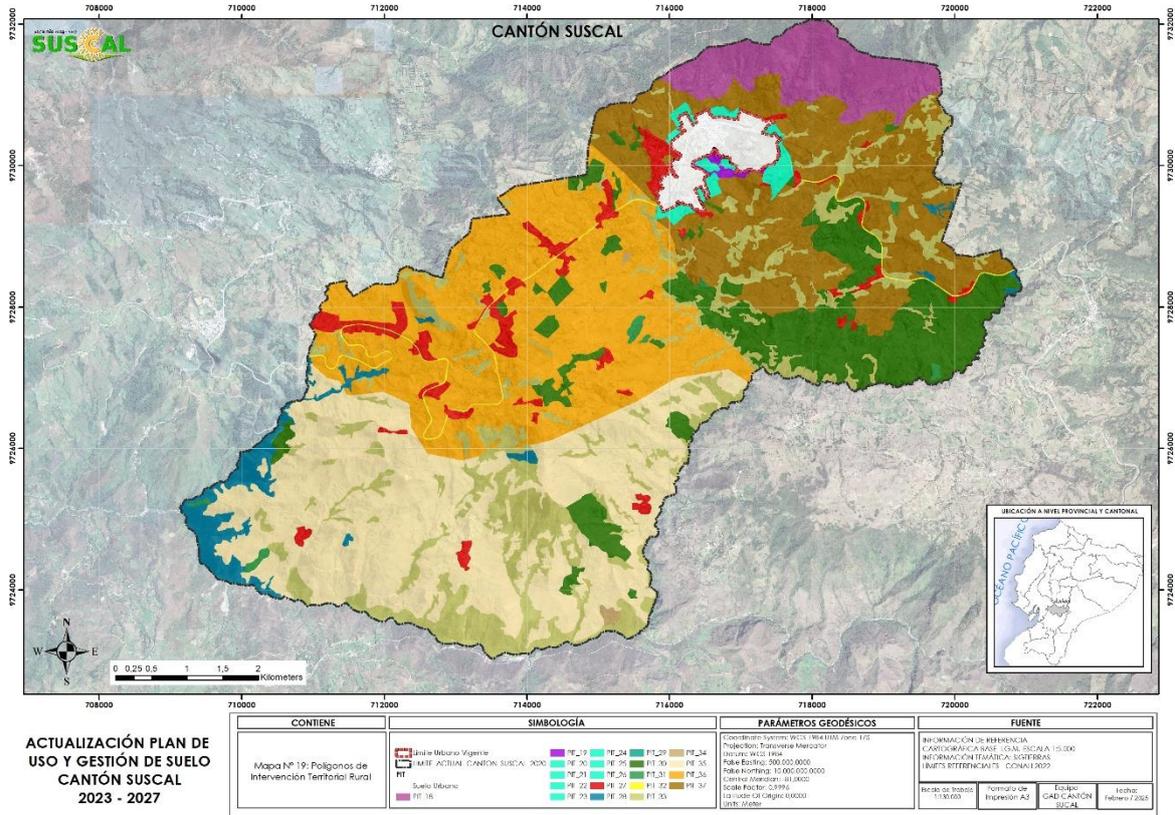
Tabla N° 19: PITs Rurales

Código	Nombre	Superficie	
		ha	%
PIT_18	Cerro Wairapalte	284,57	5,34%
PIT_19	Zona de protección	10,08	0,19%
PIT_20	Área de expansión urbana	30,30	0,57%
PIT_21	Área de expansión urbana	1,89	0,04%
PIT_22	Área de expansión urbana	5,68	0,11%
PIT_23	Área de expansión urbana	4,24	0,08%
PIT_24	Área de expansión urbana	2,36	0,04%
PIT_25	Área de expansión urbana	8,54	0,16%
PIT_26	Área de expansión urbana	5,56	0,10%
PIT_27	Asentamientos Humanos Concentrados	162,15	3,04%
PIT_28	Bosques Nativos	124,69	2,34%
PIT_29	Cuerpos de Agua	7,90	0,15%
PIT_30	Cultivos	590,76	11,08%
PIT_31	Erial	18,63	0,35%
PIT_32	Inf. Antrópica	20,59	0,39%
PIT_33	Vegetación arbustiva	696,12	13,06%
PIT_34	Vegetación herbácea	8,94	0,17%
PIT_35	Pastizal Pendientes pronunciadas	1281,39	24,04%
PIT_36	Pastizal Zona Media	1166,35	21,88%
PIT_37	Pastizales Zona apta	776,24	14,56%
Suelo Urbano		123,95	2,33%
Total		5330,93	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Mapa N° 19: Polígonos de Intervención Rural



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.6.2 Polígonos de intervención territorial urbanos Cabecera Cantonal

De acuerdo con el Artículo 441, las áreas urbanas y rurales son delimitadas por los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Esta definición se basa en la identificación de rasgos homogéneos como:

- Factores físico-ambientales: Geomorfología, paisaje y capacidad de soporte del territorio.
- Aspectos socioeconómicos y culturales: Dinámicas históricas, identidad cultural y condiciones socioeconómicas.
- Impacto territorial: Presencia de grandes infraestructuras con efectos significativos en el territorio, que demandan medidas de gestión específicas.

En el contexto rural, el ordenamiento territorial reconoce que no siempre es viable establecer áreas homogéneas. Por ello, define unidades territoriales que pueden ser:

- Homogéneas o no homogéneas (según características físicas).
- Estratégicas (prioritarias para desarrollo).
- De síntesis o funcionales (vinculadas a usos específicos).

A estas unidades se les asignan categorías y usos del suelo acordes a sus particularidades.

En el ámbito urbano, el ordenamiento urbanístico establece unidades de planificación considerando:

- Condiciones actuales: Uso, ocupación y dinámicas del suelo.
- Evolución histórica: Transformaciones urbanas a lo largo del tiempo.
- Directrices del plan: Otras disposiciones técnicas o normativas del PUGS.

Este enfoque integral busca equilibrar la gestión del territorio, integrando variables ambientales, sociales y funcionales para una planificación sostenible y adaptada a cada contexto.

En este sentido se han definido un total de 17 PIT Rurales que atienden al siguiente detalle:

Tabla N° 20: PITs Urbanos

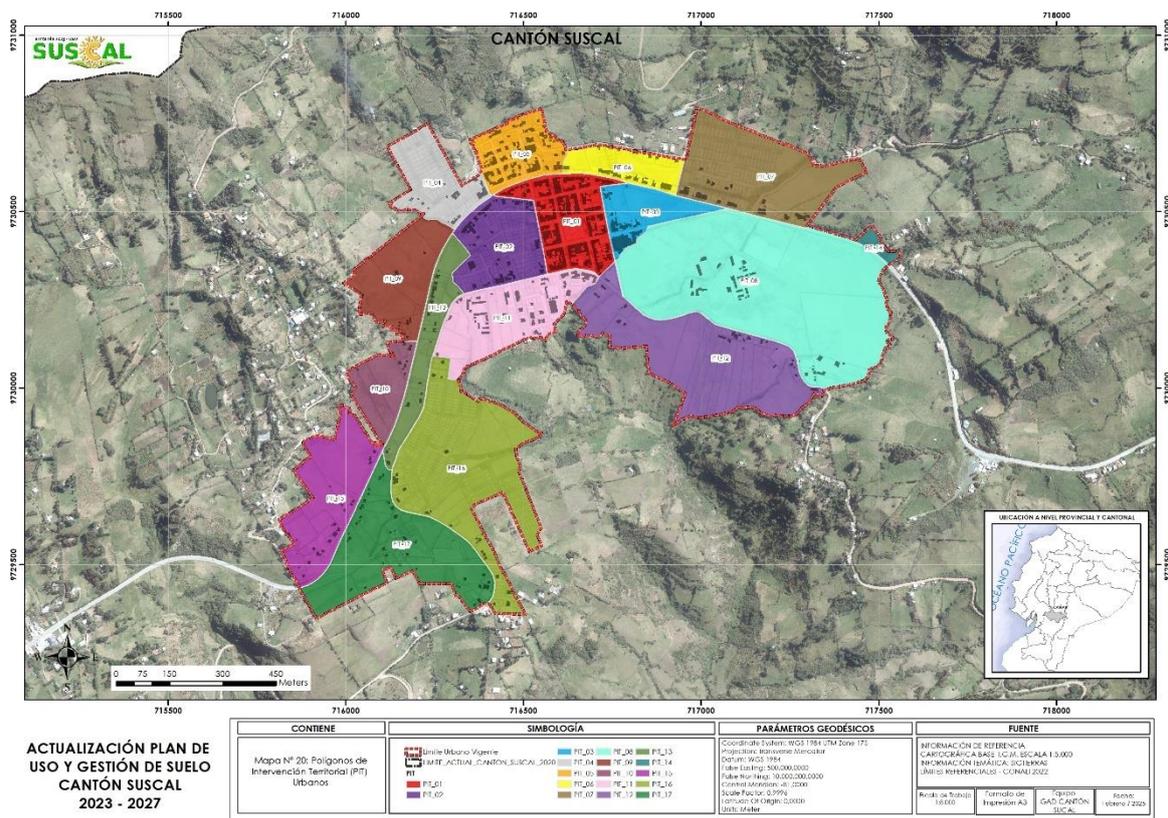
PIT	NOMBRE	SUPERFICIE	
		ha	%
PIT 1	Consolidado	5,81	4,68%
PIT 2	No consolidado	5,39	4,35%
PIT 3	No consolidado	3,28	2,64%
PIT 4	No consolidado	4,38	3,53%

PIT 5	No consolidado	3,95	3,18%
PIT 6	No consolidado	2,94	2,37%
PIT 7	No consolidado	9,59	7,73%
PIT 8	No consolidado	24,65	19,88%
PIT 9	No consolidado	5,64	4,55%
PIT 10	No consolidado	3,17	2,55%
PIT 11	No consolidado	6,98	5,63%
PIT 12	No consolidado	12,70	10,24%
PIT 13	No consolidado	3,83	3,09%
PIT 14	No consolidado	0,52	0,42%
PIT 15	No consolidado	7,24	5,84%
PIT 16	No consolidado	13,78	11,11%
PIT 17	No consolidado	10,17	8,20%
Total		124,01	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Mapa N° 20: Polígonos de Intervención Urbano



Elaboración: GAD Suscal, 2025

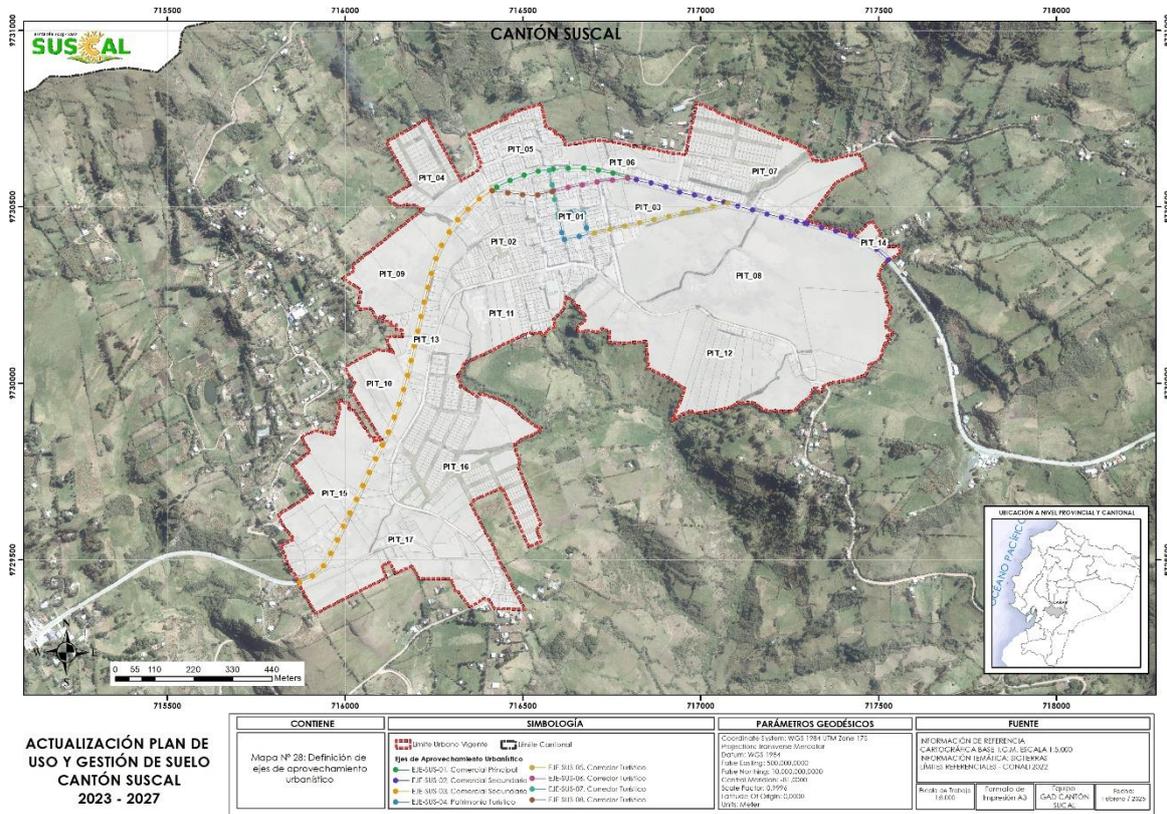
Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.6.3 Ejes de aprovechamiento urbanístico

En la cabecera cantonal de Suscal también se han definido ejes de aprovechamiento urbanístico, mismos que tienen por objetivo aprovechar de manera particular y diferenciada

varios ejes de desarrollo plenamente identificados en el territorio. Estos polígonos tendrán características de ocupación especiales y, por lo tanto, aprovechamientos correspondientes a estas características. Los ejes establecidos son los siguientes:

Mapa N° 21: Ejes de aprovechamiento urbanístico



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.7 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT EN SUELO URBANO Y RURAL

Conforme al **Artículo 42 de la LOOTUGS**, los **tratamientos urbanísticos** son directrices que guían las estrategias de planificación en suelos urbanos y rurales, dentro de un Polígono de Intervención Territorial (PIT). Estos se establecen según las particularidades **morfológicas, físico-ambientales y socioeconómicas** de cada área. Además, los **Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** asignan dichos tratamientos en función de la clasificación del suelo.

En el **suelo urbano**, los tratamientos definidos son:

- **Conservación** (protección de estructuras existentes).
- **Consolidación** (optimización de áreas con infraestructura básica).

- **Desarrollo** (crecimiento planificado).
- **Mejoramiento integral** (renovación de zonas deterioradas).
- **Renovación** (reestructuración urbana).
- **Sostenimiento** (mantenimiento de condiciones actuales).

Para el **suelo rural**, se aplican:

- **Conservación** (preservación de recursos naturales).
- **Desarrollo** (impulso a actividades productivas).
- **Mitigación** (reducción de impactos ambientales).
- **Promoción productiva** (fomento económico sostenible).
- **Recuperación** (restauración de áreas degradadas).

El tratamiento de **desarrollo** en ambos tipos de suelo surge de la posibilidad de **conversión de suelo rural a urbano**, vinculado a la categoría “**expansión urbanística**”. Esta última refleja un crecimiento urbano ordenado, alineado con estrategias de planificación que evitan la dispersión descontrolada. Así, los PUGS garantizan una gestión territorial equilibrada, integrando criterios ambientales, sociales y funcionales.

1.7.1 Tratamientos urbanísticos para suelo rural

Para el suelo rural los tratamientos urbanísticos asignados atienden al siguiente detalle:

Tabla N° 21: Definición de Tratamientos para suelo rural

Subclasificación del Rural	Suelo Tratamiento	Ámbito de Aplicación
Expansión urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, dotándolo de sistemas públicos de soporte.
Conservación	Conservación	Zonas rurales con alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola. Acciones orientadas a conservar y valorar sus características según legislación ambiental/patrimonial.
Protección	Recuperación	Zonas rurales productivas/extractivas con deterioro ambiental/paisajístico. Requieren recuperación para equilibrar ecosistemas, según legislación ambiental y agraria.
Producción y Aprovechamiento Extractivo	Promoción productiva	Zonas rurales de producción agrícola, acuícola, ganadera, forestal o turística. Priorizan actividades que garantizan soberanía alimentaria (legislación agraria).

Mitigación	Prevención	Zonas extractivas donde se establecen medidas preventivas para minimizar impactos ambientales, según legislación ambiental.
-------------------	------------	---

Elaboración: AME, 2019; LOOTUGS, 2016.

Fuente: GAD Suscal, 2025.

La siguiente tabla detalla la distribución de tratamientos aplicados en diversas áreas rurales, identificadas mediante códigos PIT, junto con su superficie en hectáreas y el porcentaje que representan del total de 5.206,97 ha. El tratamiento de Conservación abarca los PIT 18 (Cerro Wayrapatie), 28 (Bosques nativos) y 29 (Cuerpos de agua), sumando 417,16 ha (8,01% del total), enfocándose en proteger zonas con alto valor ambiental, histórico o paisajístico. Por otro lado, el tratamiento de Desarrollo incluye ocho áreas de Expansión Urbana (PIT 19 a 26), que en conjunto ocupan 68,65 ha (1,32%), destinadas a integrarse a la estructura urbana mediante la dotación de infraestructura pública.

Tabla N° 22: Tratamientos en suelo rural

Código	Nombre	Tratamiento	Superficie	
			ha	%
PIT 18	Cerro Wayrapalte	Conservación	284,57	5,47%
PIT 19	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	10,08	0,19%
PIT 20	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	30,30	0,58%
PIT 21	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	1,89	0,04%
PIT 22	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	5,68	0,11%
PIT 23	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	4,24	0,08%
PIT 24	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	2,36	0,05%
PIT 25	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	8,54	0,16%
PIT 26	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	5,56	0,11%
PIT 27	A. H. C.	Promoción Productiva	162,15	3,11%
PIT 28	Bosques nativos	Conservación	124,69	2,39%
PIT 29	Cuerpos de agua	Conservación	7,90	0,15%
PIT 30	Cultivos	Promoción productiva	590,76	11,35%
PIT 31	Erial	Recuperación	18,63	0,36%
PIT 32	I. antrópica (Vía Duran Tambo)	Recuperación	20,59	0,40%
PIT 33	Vegetación arbustiva	Recuperación	696,12	13,37%
PIT 34	Vegetación Herbácea	Recuperación	8,94	0,17%

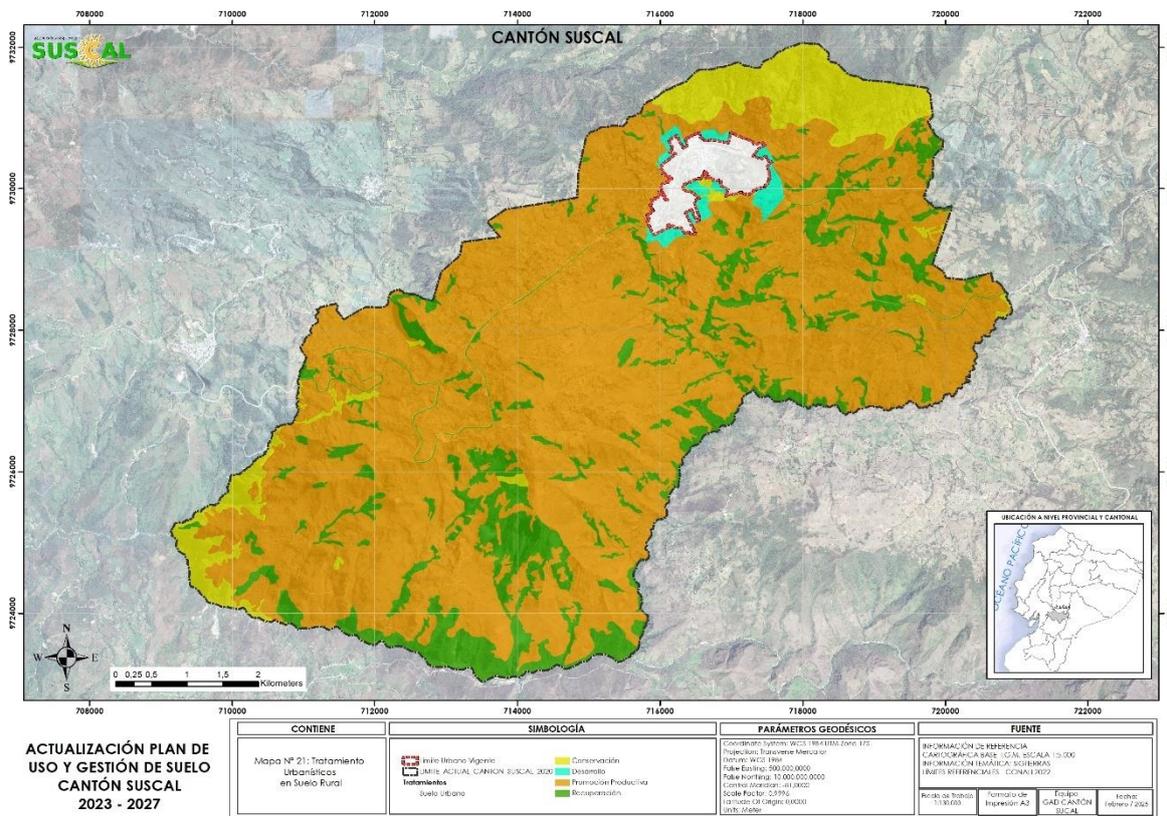
PIT 35	Pastizal Pendientes pronunciadas	Promoción productiva	1281,39	24,61%
PIT 36	Pastizal Zona Media	Promoción productiva	1166,35	22,40%
PIT 37	Pastizales Zona apta	Promoción productiva	776,24	14,91%
Total			5206,97	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El tratamiento más destacado es la Promoción Productiva, que cubre 2.974,89 ha (57,14%) y agrupa los PIT 27 (A.H.C.), 30 (Cultivos), 35 (Pastizal Pendientes pronunciadas), 36 (Pastizal Zona Media) y 37 (Pastizales Zona apta), priorizando actividades agrícolas, ganaderas y turísticas para fortalecer la soberanía alimentaria. Finalmente, la Recuperación corresponde a los PIT 31 (Erial), 32 (I. antrópica), 33 (Vegetación arbustiva) y 34 (Vegetación Herbácea), con 744,28 ha (14,30%), áreas que requieren restauración debido al deterioro ambiental causado por actividades productivas o extractivas.

Mapa N° 22: Tratamientos urbanísticos para suelo rural



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Cabe resaltar que, aunque las áreas de Desarrollo cuentan con ocho códigos PIT, su impacto en superficie es mínimo (1,32%), mientras que la Promoción Productiva, con solo cinco PIT, domina más de la mitad del territorio. Los porcentajes acumulados por tratamiento coinciden con el 100% total, lo que valida la coherencia de los datos presentados.

En el mapa subsiguiente puede diferenciarse en color anaranjado el suelo con tratamiento de promoción productiva, en verde claro en suelo destinado a conservación, en verde oscuro en suelo destinado a recuperación y en color turquesa el tratamiento de desarrollo.

1.7.2 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano

Para el suelo rural los tratamientos urbanísticos asignados atienden al siguiente detalle:

Tabla N° 23: Definición de tratamientos para suelo urbano

Subclasificación del Suelo Tratamiento Urbano	Ámbito de Aplicación
Conservación	Se aplica a zonas urbanas con alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental. Acciones orientadas a conservar y valorar sus características, según legislación ambiental o patrimonial.
Sostenimiento	Áreas con homogeneidad morfológica, equilibrio entre uso y edificación, y sistemas públicos funcionales. Requieren normativa urbanística para mantener el equilibrio, sin necesidad de intervención en infraestructura.
Renovación	Zonas con deterioro físico, ambiental o baja intensidad de uso. Requieren reemplazo por una nueva estructura integrada al conjunto urbano, dependiendo de la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
Mejoramiento Integral	Áreas con asentamientos humanos que necesitan intervención para mejorar infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público y mitigar riesgos. Incluye procesos de regularización o redensificación.
Consolidación	Zonas con déficit de espacio público, infraestructura o equipamiento. Su mejora es clave para permitir consolidación y redensificación urbana.
Desarrollo	Áreas sin procesos previos de urbanización que deben transformarse para integrarse a la estructura urbana existente, dotándolas de infraestructura, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Protección	Zonas urbanas con alto valor histórico, cultural, paisajístico o ambiental que requieren medidas específicas para preservar su integridad, según normativas vigentes.

Elaboración: AME, 2019; LOOTUGS, 2016.

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Respecto a los tratamientos asignados, se tiene el siguiente detalle:

Tabla N° 24: Tratamientos para suelo urbano

Código	Subclasificación	Tratamiento	Superficie	
			ha	%
PIT 1	Consolidado	Sostenimiento	5,81	4,68%
PIT 2	No consolidado	Consolidación	5,39	4,35%
PIT 3	No consolidado	Consolidación	3,28	2,64%
PIT 4	No consolidado	Mejoramiento Integral	4,38	3,53%
PIT 5	No consolidado	Consolidación	3,95	3,18%
PIT 6	No consolidado	Consolidación	2,94	2,37%
PIT 7	No consolidado	Mejoramiento Integral	9,59	7,73%
PIT 8	No consolidado	Desarrollo	24,65	19,88%
PIT 9	No consolidado	Desarrollo	5,64	4,55%
PIT 10	No consolidado	Desarrollo	3,17	2,55%
PIT 11	No consolidado	Consolidación	6,98	5,63%
PIT 12	No consolidado	Desarrollo	12,70	10,24%
PIT 13	No consolidado	Mejoramiento Integral	3,83	3,09%
PIT 14	No consolidado	Desarrollo	0,52	0,42%
PIT 15	No consolidado	Desarrollo	7,24	5,84%
PIT 16	No consolidado	Desarrollo	13,78	11,11%
PIT 17	No consolidado	Desarrollo	10,17	8,20%
Total			124,01	100,00%

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

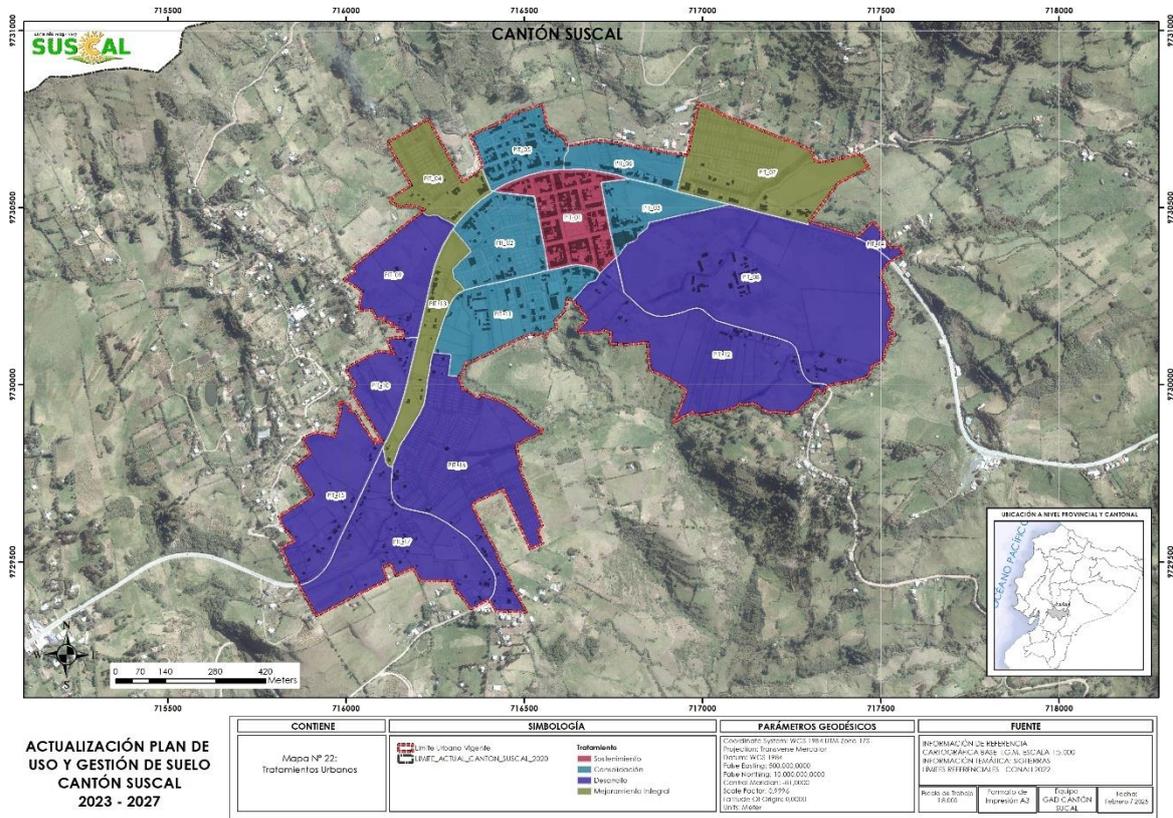
La tabla presenta la distribución de tratamientos aplicados en áreas identificadas mediante códigos PIT, abarcando una superficie total de **124,01 hectáreas (ha)**. El tratamiento predominante es el **Desarrollo**, que incluye ocho áreas no consolidadas (PIT 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16 y 17) y ocupa **77,87 ha**, equivalente al **62,79%** del total. Estas zonas están destinadas a proyectos de transformación urbana o productiva, destacando el PIT 8 con 24,65 ha (19,88%) y el PIT 16 con 13,78 ha (11,11%).

El segundo tratamiento en relevancia es la **Consolidación**, aplicado en cinco áreas no consolidadas (PIT 2, 3, 5, 6 y 11), con una superficie acumulada de **22,54 ha (18,17%)**. Su objetivo es estabilizar estas zonas para prevenir su deterioro, siendo el PIT 11 el más significativo (6,98 ha, 5,63%). Por su parte, el **Mejoramiento Integral** cubre tres áreas no consolidadas (PIT 4, 7 y 13), sumando **17,80 ha (14,35%)**, donde se priorizan intervenciones integrales para elevar su calidad, como el PIT 7 con 9,59 ha (7,73%).

Finalmente, el **Sostenimiento** corresponde exclusivamente al PIT 1 (área consolidada), con **5,81 ha (4,68%)**, enfocado en preservar el estado actual de una zona ya estructurada. Cabe resaltar que, aunque el Desarrollo agrupa casi dos tercios de la superficie total, las

áreas bajo Consolidación y Mejoramiento Integral representan estrategias clave para equilibrar la planificación territorial. La suma de los porcentajes por tratamiento coincide con el 100%, validando la coherencia de los datos presentados.

Mapa N° 23: Tratamientos urbanísticos para suelo urbano



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.7.3 Tratamientos urbanísticos para ejes de aprovechamiento urbanístico

Respecto a los ejes de aprovechamiento urbanístico definidos para el cantón, los aprovechamientos son los siguientes:

Tabla N° 25: Tratamientos urbanísticos para ejes de aprovechamiento extractivo

EJE	CÓDIGO	TRATAMIENTO	LONGITUD (m)
EJE COMERCIAL PRINCIPAL	EJE-SUS-01	Mejoramiento Integral	397,37
EJE COMERCIAL SECUNDARIO	EJE-SUS-02	Mejoramiento Integral	532,51
EJE COMERCIAL SECUNDARIO	EJE-SUS-03	Mejoramiento Integral	792,50
PATRIMONIO TURÍSTICO	EJE-SUS-04	Mejoramiento Integral	275,73
CORREDOR TURÍSTICO	EJE-SUS-05	Mejoramiento Integral	404,46

CORREDOR TURÍSTICO	EJE-SUS-06	Mejoramiento Integral	213,79
CORREDOR TURÍSTICO	EJE-SUS-07	Mejoramiento Integral	133,69
CORREDOR TURÍSTICO	EJE-SUS-08	Mejoramiento Integral	174,58

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.8 ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS A LOS PIT URBANOS Y RURALES

1.8.1 Definición de los usos de suelo

El aprovechamiento urbanístico o de suelo consiste en definir las posibilidades de utilización del territorio, considerando su clasificación, usos permitidos, ocupación y capacidad edificable, una vez establecidos los polígonos de intervención y el tratamiento aplicable según sus características (urbano o rural) (ONU-Hábitat, 2017). La **LOOTUGS** integra este concepto y establece que los **Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** deben regularlo mediante:

1. **Uso general** (Art. 22): Define la actividad dominante en un área específica.
2. **Uso específico** (Art. 23): Detalla las actividades permitidas en predios individuales, clasificadas en:
 - o **Principal**: Actividades prioritarias según las potencialidades productivas y sostenibles de la zona.
 - o **Complementario**: Actividades compatibles con el uso principal, ubicadas en áreas designadas.
 - o **Restringido**: Actividades limitadas por su baja compatibilidad con los usos principales.
 - o **Prohibido**: Actividades incompatibles, no permitidas bajo ninguna condición.

1.8.2 Asignación de los usos de suelo rurales

De acuerdo con la normativa nacional y los datos analizados, los usos de suelo rural en el cantón Suscal se organizan para equilibrar la productividad y la sostenibilidad ambiental. La **Producción Agrícola** destaca con 590,76 ha (11,35%) en cultivos (PIT 30) y 1.166,35 ha (22,40%) en pastizales de zona media (PIT 36), orientados a cereales, hortalizas y actividades mixtas con ganadería. La **Producción Pecuaria** abarca 1.281,39 ha (24,61%) en pendientes pronunciadas (PIT 35) y 776,24 ha (14,91%) en pastizales aptos (PIT 37), centradas en la crianza sostenible de ganado.

Observaciones clave:

- El 57,14% del territorio (2.974,89 ha) se dedica a actividades agropecuarias, reflejando su rol económico.
- El 21,38% (1.113,16 ha) corresponde a áreas protegidas, esenciales para la biodiversidad y recursos hídricos.
- La planificación sigue lineamientos de la LOOTUGS, integrando desarrollo y resiliencia ecológica, con usos claramente delimitados (principal, complementario, restringido y prohibido) para evitar conflictos.

Esta estructura asegura que el cantón Suscal optimice sus recursos, promoviendo un crecimiento rural equilibrado y alineado con las necesidades ambientales y comunitarias.

1.8.3 Asignación de los usos de suelo urbanos

Los usos típicos del suelo urbano incluyen:

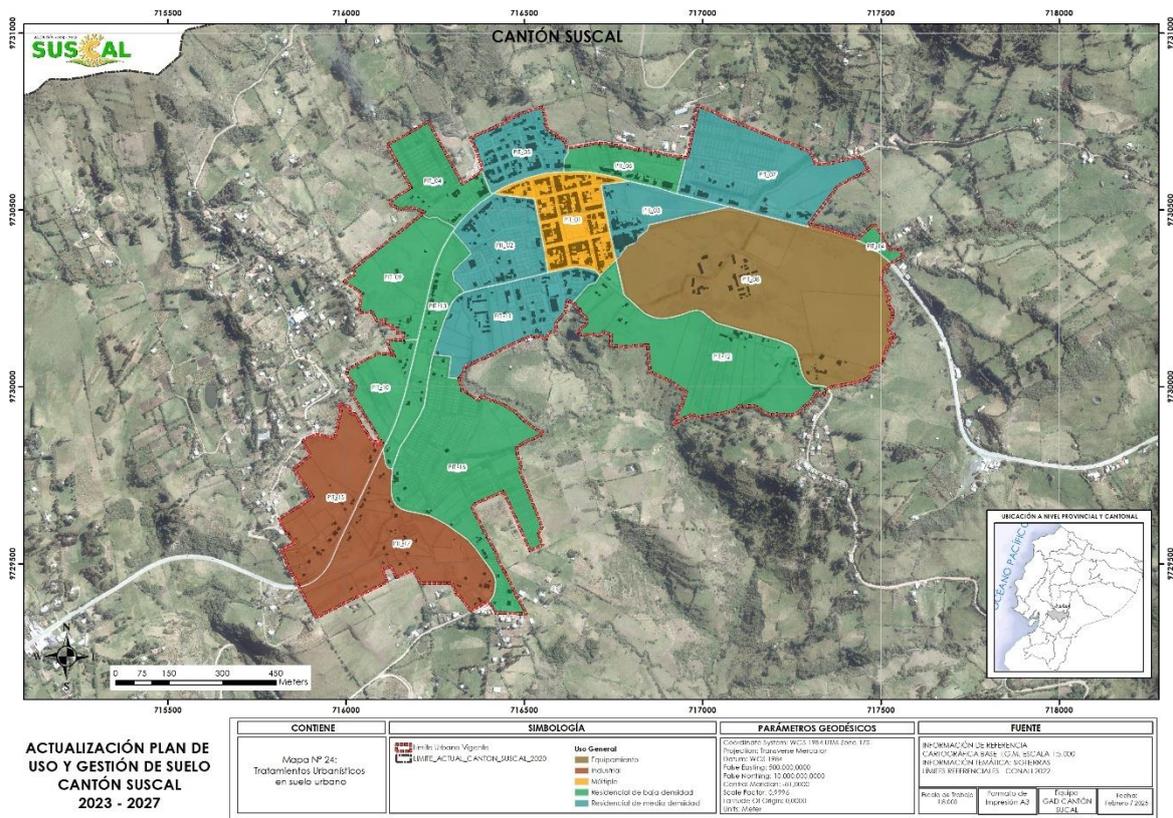
- **Residencial:** Destinado a viviendas.
- **Comercial:** Espacios para intercambio de bienes y servicios.
- **Industrial:** Áreas para producción, almacenamiento o mantenimiento.
- **Equipamiento y servicios:** Infraestructura para mejorar la calidad de vida urbana.

La tabla presenta la distribución de usos del suelo urbano en función de códigos PIT, con una superficie total que suma **124,01 hectáreas (ha)**. A continuación, se describe la estructura y relevancia de cada categoría:

- **Usos Residenciales**
 - **Residencial de baja densidad:** Es el uso predominante, abarcando **45,16 ha (36,42%)** distribuidos en ocho códigos PIT (PIT 4, 6, 9, 10, 12, 13, 14 y 16). Destaca el PIT 12 con 12,70 ha (10,24%), destinado a viviendas unifamiliares con amplios espacios verdes.
 - **Residencial de media densidad:** Ocupa **28,19 ha (22,73%)** en cinco PIT (PIT 2, 3, 5, 7 y 11). El PIT 7 es el más significativo, con 9,59 ha (7,73%), orientado a edificios de mediana altura y mayor densidad poblacional.
- **Usos No Residenciales**
 - **Equipamiento:** El PIT 8 representa la mayor superficie individual, con **24,65 ha (19,88%)**, destinadas a infraestructura pública como escuelas, centros de salud y áreas recreativas.

- **Industrial:** Incluye dos códigos (PIT 15 y 17), sumando **17,41 ha (14,04%)**. El PIT 17 (10,17 ha, 8,20%) se enfoca en actividades logísticas y manufactureras, mientras el PIT 15 (7,24 ha, 5,84%) alberga zonas de producción liviana.
- **Uso Múltiple:** El PIT 1, con **5,81 ha (4,68%)**, combina espacios comerciales, administrativos y residenciales en un mismo ámbito, promoviendo la multifuncionalidad urbana.

Mapa N° 25: Asignación de usos de suelo urbano



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

• **Observaciones Clave**

1. **Predominio residencial:** El 59,15% del suelo urbano (73,35 ha) se destina a viviendas, priorizando la baja densidad para garantizar calidad de vida, aunque con zonas puntuales de media densidad para optimizar el espacio.
2. **Equipamiento estratégico:** El PIT 8 (19,88%) refleja una planificación enfocada en dotar de servicios esenciales a la población, asegurando accesibilidad a educación, salud y recreación.

3. **Actividad industrial moderada:** Aunque ocupa el 14,04%, su ubicación en áreas periféricas (PIT 15 y 17) minimiza impactos negativos en zonas habitacionales.
4. **Coherencia con necesidades urbanas:** La distribución equilibrada entre residencial, equipamiento e industrial evidencia un enfoque integral, alineado con demandas sociales y económicas.

Esta configuración urbana busca armonizar el crecimiento habitacional con la provisión de servicios e infraestructura, asegurando un desarrollo sostenible y funcional para los habitantes.

1.8.4 Asignación de los usos de suelo ejes de aprovechamiento urbanístico

Respecto al uso de suelo de todos los ejes de aprovechamiento urbanístico se han definido a todos ellos con uso general potencial.

Las compatibilidades entre usos se especifican en los anexos de los PUGS, asegurando una planificación coherente con las necesidades territoriales.

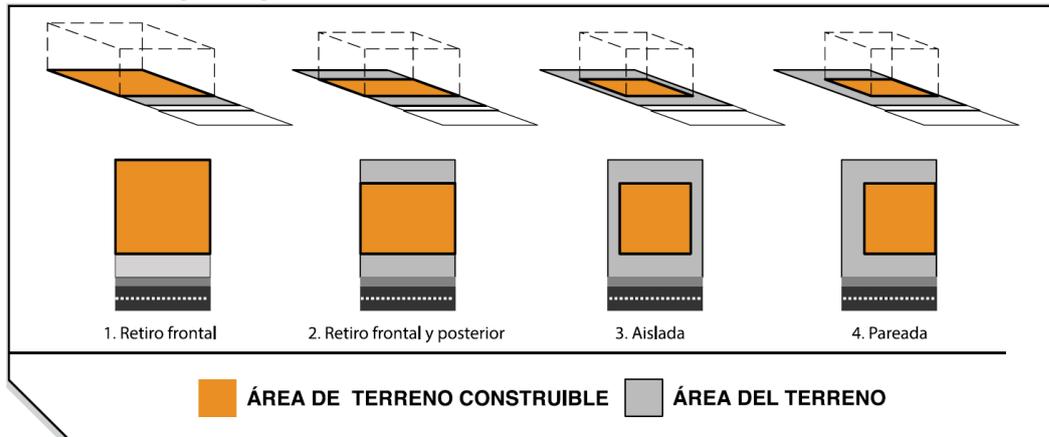
1.8.5 Características de ocupación

La ocupación del suelo se refiere a la planificación de cómo se distribuyen las construcciones en un terreno, considerando aspectos como la altura máxima de los edificios, sus dimensiones, ubicación dentro del lote, diseño arquitectónico, distancias mínimas a los límites del terreno (retiros), y otras normas morfológicas. Esta regulación es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales, quienes establecen parámetros clave como:

- **Lote mínimo:** Tamaño reducido permitido para un terreno construible.
- **Coefficiente de ocupación:** Porcentaje del área del lote que puede ser edificada.
- **Retiros:** Espacios libres obligatorios frente, laterales y traseros del lote.
- **Volúmenes y alturas:** Límites máximos para garantizar armonía urbana y acceso a servicios.

Estas normas buscan optimizar el uso del espacio, asegurar la seguridad estructural y mantener un equilibrio entre el desarrollo urbano y la calidad de vida de los habitantes

Gráfico N° 2: Diagrama de Formas de Ocupación del Suelo



Elaboración: PUGS SUSCAL, 2019. GAD Suscal, 2025. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018

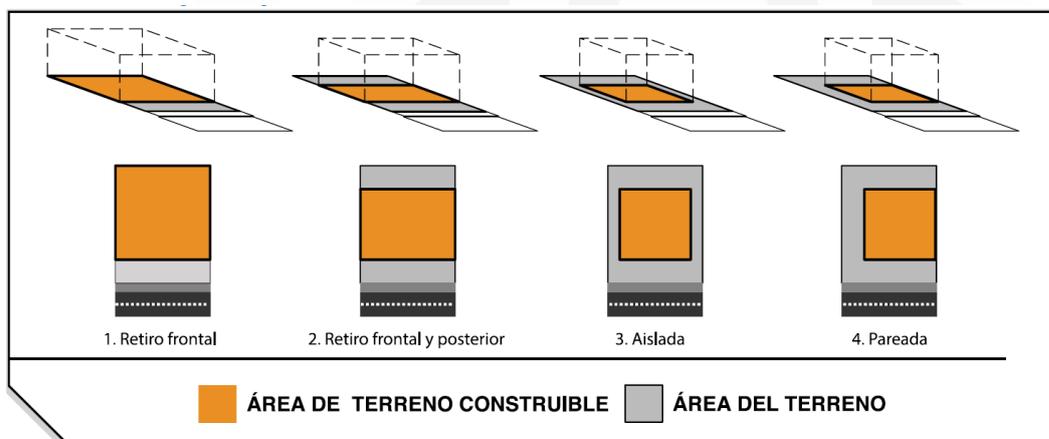
Fuente: GAD Suscal, 2025.

La **edificabilidad** se define como la capacidad máxima permitida para construir en un terreno, expresada en metros cuadrados o como porcentaje de la superficie total del predio. Este parámetro incluye dos componentes clave:

1. **Superficie construable:** Porcentaje del área del terreno que puede ser ocupado por la edificación.
2. **Altura máxima:** Límite de pisos o metros permitidos para la estructura.

Estas normas, establecidas por los gobiernos locales, buscan regular el desarrollo urbano, garantizando un equilibrio entre la densidad constructiva, la funcionalidad del espacio y la preservación de la calidad de vida en el entorno.

Gráfico N° 3: Coeficientes de Ocupación del Suelo



Elaboración: PUGS SUSCAL, 2019. GAD Suscal, 2025. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Coeficiente de Ocupación del Suelo en Área Rural del Cantón Suscal

La asignación de la **edificabilidad** en suelos urbanos y rurales del Cantón Suscal se rige por criterios técnicos establecidos en la normativa urbanística, con el fin de equilibrar el desarrollo y la sostenibilidad. Estos criterios incluyen:

1. **Capacidad física del suelo:** Evaluación de la resistencia del terreno para soportar construcciones.
2. **Zonas de riesgo:** Identificación de áreas expuestas a sismos, inundaciones, deslizamientos, sequías o fallas geológicas.
3. **Densidad poblacional:** Distribución demográfica en los polígonos de intervención territorial.
4. **Infraestructura pública:** Capacidad actual y proyectada de servicios como agua potable, alcantarillado, electricidad, movilidad y gestión de residuos.
5. **Factores ambientales:** Topografía, sistemas naturales de drenaje y ecosistemas locales.

Tipos de Edificabilidad

Los **Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD)** municipales regulan el aprovechamiento constructivo mediante tres categorías:

1. **Edificabilidad General Máxima:**
 - o Definida en el **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**.
 - o Establece el límite máximo de construcción permitido en un polígono de intervención territorial.
2. **Edificabilidad Específica Máxima:**
 - o Detalla el potencial constructivo de un predio individual, según el PUGS.
 - o Si no está definida, se determina mediante un **plan parcial** que adapta las normas generales al contexto local.
3. **Edificabilidad Básica:**
 - o Asignada automáticamente por el GAD municipal, sin requerir contribuciones económicas del propietario.
 - o El **GADIPCS** (Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Cantón Suscal) puede autorizar un aprovechamiento mayor al básico,

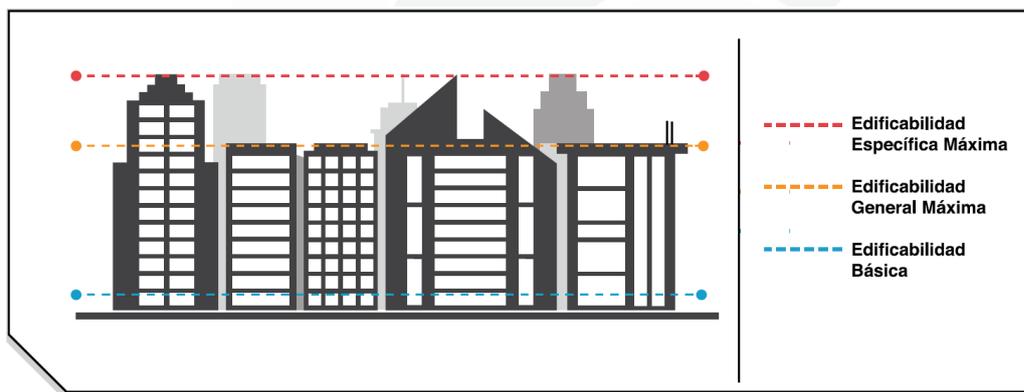
sujepto a pagos o compensaciones, excepto en casos regulados por normativas secundarias (ej. protección ambiental o seguridad).

6. Objetivos y Consideraciones

- **Equidad territorial:** Garantizar que el crecimiento urbano y rural no sobrepase la capacidad de soporte ambiental y de infraestructura.
- **Prevención de riesgos:** Restringir construcciones en zonas vulnerables para proteger vidas y bienes.
- **Flexibilidad normativa:** Combinar reglas generales con adaptaciones locales mediante planes parciales.

Esta estructura busca fomentar un desarrollo ordenado, priorizando la resiliencia ambiental, la eficiencia en servicios públicos y la calidad de vida de la población.

Gráfico N° 4: Tipos de Edificabilidad



Elaboración: PUGS SUSCAL, 2019. GAD Suscal, 2025. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.8.6 Asignación de aprovechamientos en polígonos rurales

Los aprovechamientos asignados al suelo rural son los siguientes:

Tabla N° 26: Aprovechamientos urbanísticos para Polígonos de Intervención Rural

PIT	NOMBRE	TRATAMIENTO	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIF. BÁSICA	EDIF. MÁXIMA	LOTIZACIÓN FRACCIONAMIENTO				TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONSTRUCCIÓN			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (Viv/Ha)	Ref. Para Ed. Pareada desde				
							LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	REL. FREN. / FOND.	SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m)		RETIROS MÍNIMOS (m)				Altura en metros	COS MÁXIMO (%)	CUS MÁXIMO (%)	FRONTAL	LATERAL
												F	L	P						
PIT 18	Cerro Wairapatte	Conservación	Preservación del patrimonio o natural	Conservación estricta Restauración de espacios interiores	Se prohíbe el fraccionamiento															

PIT 19	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Protección especial	Mejora ambiental	Se prohíbe el fraccionamiento															
PIT 20	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	200	10	1/2 - 1/5	8	Paredada	3	0	3	9	70	210	100	3	3
PIT 21	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	360	13	1/2 - 1/5	9	Paredada	3	3	3	9	70	210	81	3	3
PIT 22	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	360	13	1/2 - 1/5	9	Paredada	3	3	3	9	70	210	81	3	3
PIT 23	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	360	13	1/2 - 1/5	9	Paredada	3	3	3	9	70	210	81	3	3
PIT 24	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	360	13	1/2 - 1/5	9	Paredada	3	3	3	9	70	210	81	3	3
PIT 25	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	360	13	1/2 - 1/5	9	Paredada	3	3	3	9	70	210	81	3	3
PIT 26	Área de Expansión Urbana	Desarrollo	Residencial Agrícola	Residencial Agrícola	3	3	360	13	1/2 - 1/5	9	Paredada	3	3	3	9	70	210	81	3	3
PIT 27	A. H. C. (Chocarpamba, Jalupata, Kallauco, Suscalpamba, Pachon, Cercapata, Ucawaycu, Samboloma, Niño Loma, Tambillo, Carbon, Cruzpata, Milacruz, Achupillas, Gulapan, Mil Mil, Quilloloma, Gampala, Gun Chico)	Promoción Productiva	Residencial y productivo	Residencial unifamiliar y actividades agropecuarias	2	2	500	15	1/2 - 1/5	10	Aislada	5	5	5	6	50	100	60		
	2				2	1000	22	1/2 - 1/5	10	Aislada	8	8	8	6	15	30	20			
PIT 28	Bosques nativos	Conservación	Bosque vegetal natural	Preservación y conservación estricta	Se prohíbe el fraccionamiento															
PIT 29	Cuerpos de agua	Conservación	Aporte hídrico y Margen de protección	Preservación y conservación estricta	Se prohíbe el fraccionamiento															
PIT 30	Cultivos	Promoción productiva	Producción agrícola	Vivienda unifamiliar y parcelas de cultivos	2	2	2000	31	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	6	Máx m2 de construcción	150	#VAL OR!		
PIT 31	Erial	Recuperación	Protección especial	Mejora ambiental	1	1	5000	50	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	3	Máx m2 de construcción	150	#VAL OR!		
PIT 32	I. antrópica (Vía Duran Tambo)	Recuperación	Derecho de vía	Mejora ambiental	Se prohíbe el fraccionamiento															
PIT 33	Vegetación arbustiva	Recuperación	Bosque y vegetación protectora	Forestal protector	1	1	20000	100	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	3	Máx m2 de construcción	150			

PIT 34	Vegetación Herbácea	Recuperación	Uso forestal de protección	Reforestación y ganadería	1	1	2000	100	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	3	Máx 150 m2 de construcción			
PIT 35	Pastizal Pendientes pronunciadas	Promoción productiva	Ganadería y Uso forestal de protección	Reforestación y ganadería	2	2	1000	70	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	6	Máx 150 m2 de construcción			
PIT 36	Pastizal Zona Media	Promoción productiva	Ganadería y cultivos agrícolas	Producción pecuaria en zonas aptas para cultivos	2	2	5000	50	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	6	Máx 150 m2 de construcción			
PIT 37	Pastizales Zona apta	Promoción productiva	Ganadería	Ganadería aprovecha mientos ganaderos extensivos	2	2	2000	31	1/2 - 1/5	10	Aislada	10	10	10	6	Máx 150 m2 de construcción			

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El detalle completo respecto a los aprovechamientos podrá ser encontrado en el anexo del PUGS correspondiente.

1.8.7 Asignación de aprovechamientos en polígonos urbanos

Los aprovechamientos asignados al suelo urbano son los siguientes:

Tabla N° 27: Aprovechamientos urbanísticos para Polígonos de Intervención Urbanos

PIT	TRATAMIENTO	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIF. BASICA	EDIF. MAXIMA	LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO					CONSTRUCCIÓN					DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (Viv/Ha)	Ref. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante			
						LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	REL. FREN. / FOND.	SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			Altura en metros	COS MÁXIMO (%)		CUS MÁXIMO (%)	FRONTAL	LATERAL	
											F	L	P							
PIT 1	Sostenimiento	Múltiple	Comercio Vivienda unifamiliar y multifamiliar	-	4	5	200	10	1/2 - 1/4	8	Continúa sobre línea de fábrica	0	3	3	12	85	340	100	3	3
PIT 2	Consolidación	Residencial de media densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	3	4	200	10	1/2 - 1/4	8	Pareada	3	3	3	9	70	210	100	3	3	
PIT 3	Consolidación	Residencial en media densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	3	4	200	10	1/2 - 1/4	8	Pareada	3	3	3	9	70	210	100	3	3	
PIT 4	Mejoramiento Integral	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	51	153	66	3	3	
PIT 5	Consolidación	Residencial de media densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	3	4	200	10	1/2 - 1/4	8	Continúa sobre línea de fábrica	0	3	3	9	85	255	100	3	3	
PIT 6	Consolidación	Residencial de baja densidad	Comercio Vivienda unifamiliar y multifamiliar	3	4	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	3	3	3	9	53	159	41	3	3	
PIT 7	Mejoramiento Integral	Residencial de media densidad	Vivienda unifamiliar y multifamiliar	3	4	200	10	1/2 - 1/4	8	Pareada	3	3	3	9	70	210	100	3	3	
PIT 8	Desarrollo	Equipamiento	Vivienda	3	3	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	60	180	82	3	3	
			Equipamiento	3	4	360	13	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	54	162	54	3	3	

PIT 9	Desarrollo	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar	2	3	300	12	1/2 - 1/4	9	Pareada	8	3	5	6	55	110	66	3	3
			y multifamiliar	3	4	360	13	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	54	162	54	3	3
PIT 10	Desarrollo	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar	2	3	300	12	1/2 - 1/4	9	Pareada	8	3	5	6	55	110	66	3	3
			y multifamiliar	3	4	360	13	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	54	162	54	3	3
PIT 11	Consolidación	Residencial de media densidad	Vivienda unifamiliar	3	4	200	10	1/2 - 1/4	8	Pareada	3	3	3	9	70	210	100	3	3
			Vivienda bifamiliar	3	4	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	60	180	82	3	3
			Multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	48	144	66	3	3
PIT 12	Desarrollo	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar	2	3	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	6	45	90	41	3	3
			Multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Aislada / Pareada	5	3	3	9	38	114	33	3	3
PIT 13	Mejoramiento Integral	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar	2	3	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	6	45	90	41	3	3
			Multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Aislada / Pareada	5	3	3	9	38	114	33	3	3
PIT 14	Desarrollo	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar	2	3	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	6	45	90	41	3	3
			Multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Aislada / Pareada	5	3	3	9	38	114	33	3	3
PIT 15	Desarrollo	Industrial	Vivienda unifamiliar	2	3	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	6	45	90	41	3	3
			Multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	48	144	66	3	3
			Industrial Comercial /	2	3	600	17	1/2 - 1/4	10	Pareada	5	3	3	6	57	114	64	3	3
PIT 16	Desarrollo	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar	2	3	200	10	1/2 - 1/4	8	Pareada	5	3	3	6	60	120	50	3	3
			Multifamiliar	3	4	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	45	135	41	3	3
PIT 17	Desarrollo	Industrial	Vivienda unifamiliar	2	3	240	10	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	6	60	120	82	3	3
			Multifamiliar	3	4	300	12	1/2 - 1/4	9	Pareada	5	3	3	9	45	135	33	3	3
			Industrial Comercial /	2	3	600	17	1/2 - 1/4	10	Pareada	5	3	3	6	48	96	64	3	3

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El detalle completo respecto a los aprovechamientos podrá ser encontrado en el anexo del PUGS correspondiente.

1.8.8 Asignación de aprovechamientos en ejes de aprovechamiento urbanístico

Los aprovechamientos asignados a los ejes de aprovechamiento urbanístico son los siguientes:

Tabla N° 28: Aprovechamientos urbanísticos para Polígonos de Intervención Urbanos

CÓDIGO	TRATAMIENTO	LONGITUD (m)	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIF. BÁSICA	EDIF. MÁXIMA	LOTIZACIÓN FRACCIONAMIENTO				SECCIÓN VIAL Mínima (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	CONSTRUCCIÓN				DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	Ref. Para Ed. desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante		
							LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	REL. FREN. / FOND.	SECCIÓN VIAL			RETROS MÍNIMOS (m)	ALTURA MÁX.	COS MÁXIMO (%)	CUS MÁXIMO (%)				
													F	L	P	Altura en metros				
EJESUS-01	Mejoramiento Integral	397,37	COMERCIAL	COMERCIAL	4	5	200	10	1/2 - 1/4	10	Continua / Pareada con retro frontal	3	0	3	12	74	296	100	3	3
EJESUS-02	Mejoramiento Integral	532,51	COMERCIAL	COMERCIAL	4	5	200	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	12	74	296	100	3	3

EJE-SUS-03	Mejoramiento Integral	792,50	COMERCIAL	COMERCIAL	4	5	200	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	12	74	296	100	3	3
EJE-SUS-04	Mejoramiento Integral	275,73	PROMOCIÓN PATRIMONIAL	COMERCIAL	4	5	200	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	12	74	296	100	3	3
EJE-SUS-05	Mejoramiento Integral	404,46	COMERCIO TURISTICO	COMERCIAL	3	4	240	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	9	74	222	82	3	3
EJE-SUS-06	Mejoramiento Integral	213,79	COMERCIO TURISTICO	COMERCIAL	3	4	240	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	9	74	222	82	3	3
EJE-SUS-07	Mejoramiento Integral	133,69	COMERCIO TURISTICO	COMERCIAL	3	4	240	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	9	74	222	82	3	3
EJE-SUS-08	Mejoramiento Integral	174,58	COMERCIO TURISTICO	COMERCIAL	3	4	240	10	1/2 - 1/4	10	Continua	3	0	3	9	74	222	82	3	3

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

El detalle completo respecto a los aprovechamientos podrá ser encontrado en el anexo del PUGS correspondiente.

1.9 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

1.9.1 Estándares para equipamientos e infraestructura

Se establecen los siguientes estándares:

Tabla N° 29: Estándares Urbanísticos

EDUCACIÓN					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m ² /hab	Lote Mínimo (Unidades)
Distrital	Aulas de Capacitación	Distrital			
	Institutos Tecnológicos	5000	50000	1	-
Sectorial y Barrial	Centros de Desarrollo Infantil	400	4000		900 m ²

	Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800	7000	1,7	1.2 ha
	Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1000	9000	1,7	1.5 ha
	Unidad del Milenio	Sectorial	10000	3	3 ha
	Estudio a Distancia				
	Centros Bilingües				
SALUD					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m²/hab	Lote Mínimo (Unidades)
Distrital	Segundo Nivel de Atención	Zonal			
	Consultorio de especialidad (es) clínico-quirúrgico				
	Centro de especialidades				
	Centro clínico-quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)				
	Hospital Básico				
	Hospital General				
Sectorial y Barrial	Primer Nivel de Atención				
	Puesto de Salud				
	Centro de Salud - A		2000 - 10000	0,15	1500 m ²
	Centro de Salud - B		10001 - 25000	0,17	4250 m ²
	Centro de Salud - C		25001 - 50000	0,14	7200 m ²
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m²/hab	Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad	Regional	Regional	De acuerdo a estudios de detalle	
	Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
	Centro de atención para personas con discapacidad	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
	Centro de Gestión Animal	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a estudios de detalle	
Distrital	Centro de Reinserción Social	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a lo exigido	

	(Tratamiento para adicciones)			por la entidad	
	Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
	Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
	Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria	1000	5000	0.06 - 0.1	300 m ² - 500 m ²
	Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)	TIPO A 40: 500 - 1000		0,9	400 m ²
		TIPO A 41: 800			800 m ²
		TIPO C 800			916 m ²
	Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquial	De acuerdo a estudios de detalle	

CULTURA

Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m ² /hab	Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	De acuerdo a estudios de detalle
	Casa de la Música	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	De acuerdo a estudios de detalle
	Archivo Histórico del Cantón	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	De acuerdo a estudios de detalle
	Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, - infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)	1 a 5 ha

	Centro Cultural Zonal: con Sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	0,2	1500 m ²
Museos					
Distrital	Auditorios / Teatros				
	Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0,1	500 m ²
Sectorial Barrial	Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0,1	500 m ²
DEPORTE					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m²/hab	Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Parque Nacional	Regional	Regional		> 10 Ha
	Parque Cantonal	Regional	Regional		5 a 10 Ha
	Complejo Ferial	Regional	Regional		5 Ha
	Estadio	Regional	Cantonal		5 Ha
	Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal		5 Ha
Distrital	Parque de Bosque Protector	Toda el área urbana	Toda el área urbana		> 10 Ha
	Parque de Ciudad	3000	50000	2	> 10 Ha
	Complejo Deportivo o Polideportivo (contiene: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis,	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000 m ²

	voleibol, raket, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicross)				
Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1000	10000	1,5	> 5000 m ²
	Plazas	-	7000	0,2	> 1400 m ²
	Plazoletas	-	2500	0,2	> 500 m ²
	Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1000	0,5	300 m ² a 1000 m ²
	Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad		
Seguridad					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m²/hab	Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		
	Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 Ha
Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1,1 Ha
Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m ² - 1000 m ²
	Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m ²
Aprovisionamiento					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m²/hab	Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
	Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
	Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	1500	10000	0,11	3000 a 10000 m ²
Sectorial y Barrial	Ferias Libres (De productos Perecibles y De	800	5000	0,28	1400 m ²

	productos no Perecibles)				
Administración y Gestión					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno m²/hab	Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
	Administración y Gestión de Empresas Municipales	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo a estudios de detalle
Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Parroquia	Parroquia		500 m ²

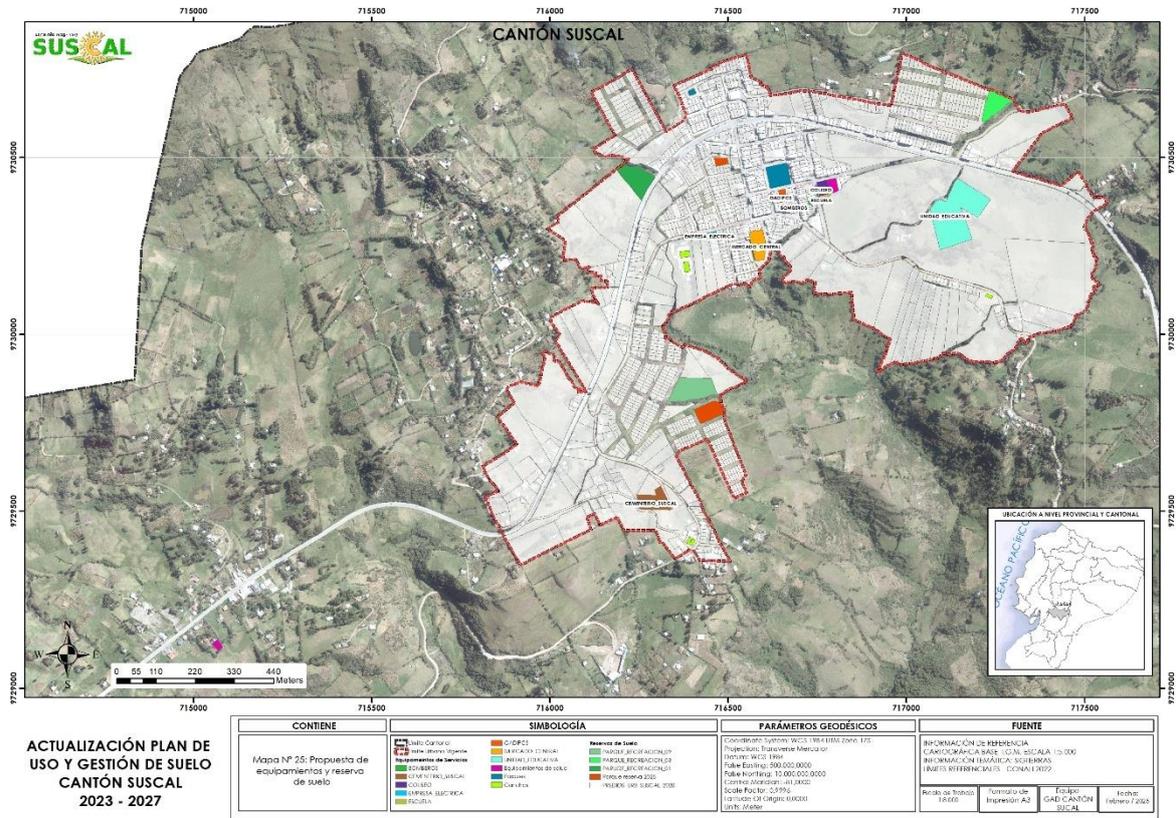
Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.10 IDENTIFICACIÓN DE SUELO FACTIBLE PARA EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS

Adicional a los equipamientos existentes se han considerar realizar reservas de suelo adicionales, específicamente para áreas de recreación, espacios públicos y áreas verdes, ya que como se mostró en el análisis previo, son escasos en el cantón.

Mapa N° 26: Propuesta de equipamientos y reservas de suelo



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.11 SISTEMA VIAL, TRÁNSITO Y TRANSPORTE

1.11.1 Jerarquización del Sistema Vial

Respecto a la jerarquización vial se cuenta con un detalle en el anexo correspondiente del PUGS, no obstante, a continuación, se detallan algunas consideraciones importantes.

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas,, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Suscal a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a los cuadros subsiguientes de "Características y Especificaciones Mínimas de Vías", de esta sección, y disposiciones que genere la Unidad de Tránsito y Transporte Terrestre o similar del GADIPCS.

Tabla N° 30: CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	Ancho Total de Vía	Distancia Paralela entre ejes viales	Longitud de vía	Velocidad de Proyecto	Velocidad máxima de operación
Expresa	34	>3001	Variable	90	80
Arterial A	23.6	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial B	19.6	1500 - 3000	Variable	70	60
Colectora A	14.5	500 - 1500	> 1000	70	50
Colectora B	13.7	400 - 500	500 – 1000	50	40
Local A	12		400 – 500		30
Local B	11.2		300 – 400		30
Local C	11		100 – 300		30
Local D	10.2		hasta 100		
Peatonal	6		hasta 80		

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

Tabla N° 31: ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	No. carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Acera (m)	Espaldón interno (m)	Espaldón externo (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carril estacionamiento
Expresa	3	3.65	5		1.05	2.5		
Arterial A	2	3.65	4	2.5				
Arterial B	2	3.65		2.5				
	N total de carriles							
Colectora A	2	3.65		2.5			1	2.2
Colectora B	2	3.65		2.1			1	2.2
Local A	2	3.5		2.5				
Local B	2	3.5		2.1				

Local C	2	3		2.5				
Local D	2	3		2.1				
Peatonal		3						

Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.12 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS

1.12.1 Planes complementarios

De acuerdo con el **Artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)**, los **planes urbanísticos complementarios** son herramientas técnicas diseñadas para profundizar, especificar y ejecutar las directrices establecidas en el **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**. Entre estos planes se incluyen:

- **Planes maestros sectoriales:** Enfocados en áreas específicas como transporte, espacios verdes o gestión hídrica.
- **Planes parciales:** Detallan intervenciones en sectores concretos (ej. barrios, corredores económicos).
- **Otros instrumentos de planificación:** Como estudios de impacto urbano o programas de renovación.

Estos instrumentos **no pueden alterar las bases estructurales del PUGS** (como zonificación o usos prioritarios) y están **subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)**, que define la visión estratégica a largo plazo del territorio. Su función es operativizar las metas del PUGS, adaptándolas a realidades locales sin contravenir los lineamientos superiores.

1.12.2 Planes maestros sectoriales

Los planes maestros sectoriales buscan profundizar, ejecutar y materializar políticas, programas o proyectos públicos enfocados en áreas específicas dentro del territorio del cantón o distrito. Estos instrumentos deben alinearse con:

- Los planes sectoriales nacionales que inciden en el territorio.
- Las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) municipal o metropolitano.

La elaboración de estos planes puede ser impulsada por:

- La administración local (municipal o metropolitana).
- La entidad rectora de la política correspondiente, según la temática abordada.

Planes maestros sectoriales para el cantón Suscal

1. **Sistemas de riego comunitarios:**

- Diseño e implementación de infraestructura para optimizar el uso del agua en actividades agrícolas, priorizando zonas rurales con escasez hídrica.

2. **Redes de alcantarillado y tratamiento comunitario:**

- Expansión de sistemas de saneamiento en áreas urbanas y rurales, incluyendo plantas de tratamiento para reducir la contaminación de fuentes hídricas.

3. **Incorporación de áreas verdes:**

- Creación de parques, corredores ecológicos y espacios públicos arborizados en zonas urbanas y rurales, mejorando la calidad ambiental y la salud ciudadana.

4. **Delimitación de Asentamientos Humanos Concentrados (AHC):**

- Identificación y regulación de núcleos poblacionales rurales o periurbanos para garantizar acceso a servicios básicos y prevenir expansiones desordenadas.

5. **Regulación de predios y catastro rural:**

- Actualización del registro de propiedades rurales, clarificando límites y derechos de tenencia para evitar conflictos y promover inversiones sostenibles.

Estos planes buscan integrar soluciones técnicas con las necesidades locales, asegurando que el desarrollo del cantón Suscal sea **inclusivo, sostenible** y acorde a su contexto geográfico, social y económico.

1.12.3 Planes parciales

Los planes parciales tienen como finalidad la regulación detallada del uso del suelo y la planificación urbanística en polígonos de intervención dentro del suelo urbano y en áreas rurales destinadas a la expansión urbana. Estos planes establecen:

- Normativas urbanísticas específicas alineadas con los estándares vigentes.

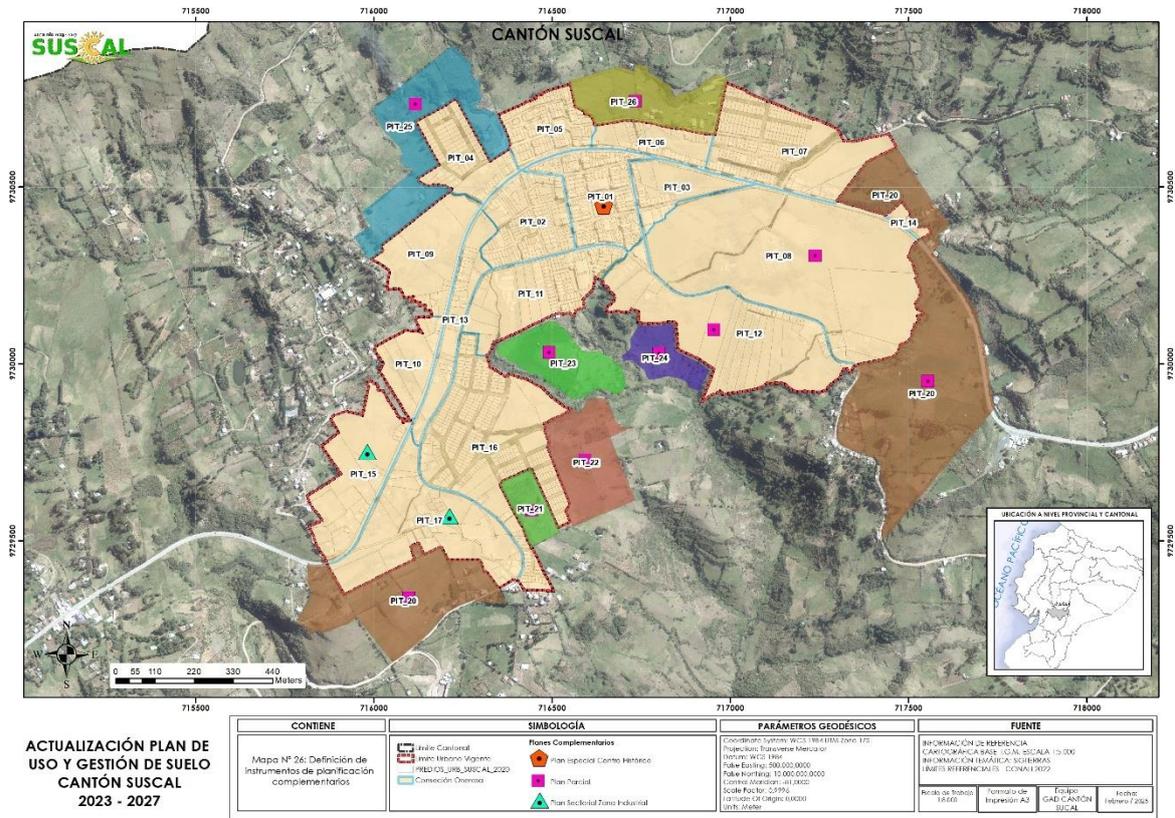
- Programas y proyectos enfocados en mejorar los sistemas públicos de soporte, en especial en asentamientos informales, así como la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- Selección y aplicación de instrumentos de gestión del suelo, delimitando las unidades de actuación urbana necesarias para consolidar la infraestructura pública y atender la demanda habitacional.
- Infraestructura esencial para garantizar el acceso a agua segura y saneamiento adecuado.

Además, los planes parciales deben regular programas prioritarios de regularización de asentamientos informales con potencial de integración urbana, así como planes de relocalización en zonas de riesgo no mitigable o en aquellos casos donde su implementación sea obligatoria.

Su aplicación es indispensable en suelos de expansión urbana, debiendo incluir la selección de instrumentos de gestión y las directrices para su ejecución, en concordancia con la LOOTUGS. También son obligatorios en proyectos de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre actores cuando se requiera un reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en modificaciones de uso de suelo o en autorizaciones para un mayor aprovechamiento del mismo.

Para el cantón Suscal se han definido los siguientes instrumentos de planificación complementarios.

Mapa N° 27: Definición de instrumentos de planeación complementaria



Elaboración: GAD Suscal, 2025

Fuente: GAD Suscal, 2025.

1.12.4 Suelos susceptibles de proyectos de vivienda de interés social

En función del análisis realizado se han definido también los suelos con mayor susceptibilidad para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, teniendo un primero sector prioritario el suelo vacante disponible dentro del límite urbano y en un segundo lugar, las zonas de expansión urbana, tal como puede evidenciarse en el siguiente mapa:

natural o jurídica. Dicho acuerdo puede formalizarse mediante un convenio con carácter de gestión urbanística.

La administración pública es la responsable de supervisar y controlar las decisiones relacionadas con estos procesos, ya que el urbanismo es una intervención de carácter público. Por ello, toda planificación y gestión debe realizarse en función del interés colectivo.

- **Beneficios para los Propietarios**

- Obtención de bienes inmuebles derivados del aprovechamiento total del suelo.
- Derecho a edificabilidad según el uso específico asignado por la municipalidad al terreno dentro de la UAU.

- **Cargas para los Propietarios**

- Cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a áreas verdes y equipamientos urbanos.
- Financiamiento y ejecución de obras de urbanización, incluyendo tanto las intervenciones internas como aquellas externas que el municipio determine necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de las redes de servicios básicos existentes.
- Costos asociados a la demolición, reubicación y otros ajustes requeridos.
- Pago de tributos, gravámenes y demás obligaciones impuestas.

Es fundamental destacar que la viabilidad de una UAU depende de que los beneficios percibidos superen las cargas económicas y operativas. Por ello, tanto el PUGS como los planes parciales deben garantizar que los usos del suelo y los coeficientes de edificabilidad asignados contribuyan al modelo urbano planificado (considerando tipologías, densidades habitacionales, etc.) y a la sostenibilidad económica de las intervenciones previstas.

1.13.2 Distribución equitativa de las cargas y beneficios

Las cargas y beneficios urbanísticos establecen los derechos y obligaciones de todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística (UAU). A través del planeamiento territorial, el suelo adquiere una edificabilidad y unos usos específicos, otorgando a los propietarios la posibilidad de aprovechar el potencial urbanístico asignado a su terreno. Sin embargo, este derecho de aprovechamiento está condicionado al cumplimiento de ciertas cargas inherentes al proceso de urbanización.

En este sentido, los propietarios deben asumir responsabilidades como la cesión de suelo para equipamientos y áreas verdes, la financiación de obras de urbanización y otros costos

asociados. Estas obligaciones garantizan el adecuado desarrollo del territorio y la consolidación de infraestructuras necesarias para la funcionalidad del entorno urbano.

Si los propietarios no cumplen con las cargas establecidas, se verán imposibilitados de ejercer su derecho a edificar y utilizar el suelo conforme a los parámetros urbanísticos asignados. En otras palabras, el aprovechamiento del suelo dentro de la UAU no es automático, sino que depende de la contribución efectiva al proceso de urbanización, asegurando así un desarrollo equilibrado y sostenible del área planificada.



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**