EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

GADMC-MANTA 068 Cantón Manta: Que aprueba el Plan parcial de expansión urbana "Vista al Mar" 2

RESOLUCIÓN PARROQUIAL RURAL:

- Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Cubijíes: De alineación del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), al Plan Nacional de Desarrollo "Ecuador No Se Detiene" 2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 38

Año II - Nº 1581 - 68 páginas
Quito, viernes 31 de julio de 2026

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

ORDENANZA GADMC-MANTA 068

Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
Gobierno Municipal 2023-2027

EL CONCEJO MUNICPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece que son deberes primordiales del Estado: "…5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización…";

Que, los artículos 23, 24 y 30 de la CRE, establece que las personas tienen derecho: "(…) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (…)"; "(…) a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre."; así como "… a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 14 y en el numeral 27 del artículo 66 de la CRE, se establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la CRE garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el inciso segundo del artículo 95 de la CRE, dispone que: "…La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria…";

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 100 de la CRE, disponen: "…En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...";

Que, el artículo 227 de la CRE determina: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, el artículo 238 de la CRE prescribe: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales";

Que, el artículo 240 de la CRE, dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (…)";

Que, el artículo 241 de la CRE dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el inciso segundo del artículo 275 de la CRE dispone: "(…) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...";

Que, el artículo 276 numeral 6 de la CRE establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: "6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.";

Que, el inciso segundo del artículo 279 de la CRE dispone: "Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley";

Que, el artículo 415 de la CRE, determina: "El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (…)";

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de CRE establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 375 de la CRE dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su parte pertinente, prevé: "(…) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (…)";

Que, el artículo 55 literales a) y b) del COOTAD establece que, dentro de las competencias exclusivas, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde: "(…) formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial; y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (…)";

Que, el artículo 57 del COOTAD determina en el literal a) que al Concejo Municipal le Corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el artículo 300 del COOTAD determina la participación del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, participarán en: "(…) el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente…";

Que, el artículo 304 del COOTAD establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (…) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública.";

Que, el artículo 458 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) determina que: "Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.";

Que, el artículo 31 de la LOOTUGS indica que: "Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.";

Que, el artículo 32 de la LOOTUGS señala los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.; 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.; 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.; 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado;

Que, el artículo 34 de la LOOTUGS señala: "Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.";

Que, el artículo 38 de la LOOTUGS indica: "Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.";

Que, el artículo 91 numeral 1 de la LOOTUGS preceptúa: "A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.";

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: "La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan. Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por: (…) b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.";

Que, el literal c del numeral 3.3.2 del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Manta determina: "**c. Plan Parcial. -** Los planes parciales son instrumentos de planificación territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el Cantón Manta estos pueden ser: a) Plan parcial de expansión urbana (PEU) Están orientados a desarrollar el suelo rural de expansión urbana y deberán ser desarrollados en función a lo establecido en la propuesta integral de los sistemas urbanos planteados en el PDOT y el PUGS de la ciudad. Además, deberán definir un sistema de espacios verdes y un sistema de equipamiento en función los estándares establecidos para la ciudad."

Que, el PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO II, TERRITORIAL, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS)" sancionado el 31 de octubre de 2024, en el CAPÍTULO I

SECCIÓN III PLANES URBANISTICOS COMPLEMENTARIOS artículo innumerado "Plan Parcial" estable**:** Los planes parciales son instrumentos de planificación territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (…);

Que, el PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO II, TERRITORIAL, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS) TITULO III CAPÍTULO II SECCIÓN II artículo innumerado "Iniciativa del reajuste de terrenos" determina: "El administrado o la entidad que solicite la aplicación al reajuste de terrenos, deberá hacerlo en coordinación con todos los demás propietarios. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, analizará el proyecto y definirá en conjunto con los interesados, las cargas y beneficios correspondientes. La motivación para la aplicación de un reajuste de terrenos se dará por al menos uno de los siguientes motivos: (...) f) Para proyectos de renovación urbana y para el desarrollo de zonas con potencial urbano que se pretendan incorporar de suelo rural de expansión urbano a urbano, o rural a rural de expansión urbana según grado de consolidación.";

Que, el PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO II, TERRITORIAL, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS) TITULO III CAPÍTULO III SECCIÓN II PARAGRAFO I artículo innumerado "Fraccionamiento en suelo de expansión urbana" prescribe: Los fraccionamientos que se propongan en zonas de expansión urbana que generen la construcción de una vía para dar acceso a los lotes resultantes deberán aprobarse por medio de plan parcial, de acuerdo con la normativa nacional y local vigente;

Que, el numeral 1.8 de la Disposición Transitoria Primera del Código Municipal establece: "PRIMERA. - SOBRE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2035; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN MANTA: ...1.8. En un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Código, La Dirección de Planificación Territorial identificará y priorizará en las áreas rurales de expansión urbana los polígonos donde se realizarán los Planes Parciales, para lo cual notificará y convocará a los propietarios a fin de vincular sus propuestas a la planificación de la ciudad…";

Que, la NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS", expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución No 0005- CTUGS-2020, establece los principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano. Así también se

establece la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, el proceso de participación ciudadana, y su proceso de aprobación;

Que, el PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA LIBRO II, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA - RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES, POR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y HABILITACIÓN DEL SUELO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS: QUINTA.- En aplicación de los principios de seguridad jurídica e irretroactividad de la norma, se establece un régimen de transición orientado a salvaguardar la confianza legítima de los administrados y la continuidad de los procedimientos administrativos; bajo este marco, los planes parciales que hubieren sido ingresados a trámite con anterioridad a la vigencia del Régimen Administrativo del Suelo, publicado en el Registro Oficial el 13 de diciembre de 2024, y del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado el 31 de octubre de 2024 y publicado en el Registro Oficial el 31 de enero de 2025, continuarán su proceso de revisión, sustanciación y resolución bajo el ordenamiento jurídico vigente al momento de su presentación; por tanto, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, o la dependencia que ejerza tales competencias, asegurará que dichos expedientes culminen su gestión administrativa de manera coherente con el marco normativo bajo el cual fueron promovidos.

En ejercicio de las atribuciones que otorga la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal como órgano de legislación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, **EXPIDE** la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VISTA AL MAR"

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Plan Parcial de Expansión Urbana (PEU) "Vista al Mar" como instrumento complementario del Plan de uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Manta, en cumplimiento de los artículos 31 y 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Este instrumento regula el uso, ocupación, edificabilidad y gestión del suelo dentro del ámbito de expansión urbana delimitado en el polígono del Plan Parcial para su desarrollo. Contempla el proceso de dotación de servicios, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes proyectado.

Artículo 2.- Objetivos específicos del plan.- El Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" tiene como objetivos:

1. Definir la estructura espacial y el modelo de ocupación del suelo, estableciendo la organización interna del área de intervención, su jerarquía vial, los sistemas de espacios públicos y las zonas de uso y aprovechamiento del suelo, en coherencia con el Modelo Territorial del cantón Manta.
2. Determinar la normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos vigentes, otorgando el aprovechamiento del suelo mediante la definición de uso de suelo, lote mínimo, coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS), que permitan una ocupación eficiente, armónica y sustentable del territorio.
3. Garantizar la provisión de infraestructura de abastecimiento y servicios urbanos, de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial, energía eléctrica y telecomunicaciones.
4. Asegurar una distribución justa de cargas y beneficios entre los actores involucrados, en coherencia con los principios de equidad y corresponsabilidad que rigen la gestión del suelo.
5. Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y resiliencia territorial en el diseño urbano, priorizando la red verde estructurante y la mitigación de riesgos naturales.
6. Garantizar el pago de Concesión Onerosa de Derechos por transformación de suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza del Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar”, comprende un polígono conformado por 2 Unidades de Actuación Urbanísticas con una superficie de 22,393.02 m² y se ubica en el sitio Loma de Jome de la Parroquia Rural de Santa Marianita, perteneciente al polígono de intervención urbana PIT-06-RU.

La delimitación del polígono del Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” responde a las coordenadas establecidas en la tabla 1, “Puntos de Coordenadas”, P1 518161,3; 9891972,1; P2 518270,01; 9892107,2; P3 518281,63; 9892104,22; P4 518249,95; 9892059,13; P5 518295,39; 9892030,08; P6 518254,54; 9891830,43; P7 518289,12; 9891979,09; P8 518305,66; 9891970,56; P9 518354,63; 9891888,4 P10 518361,17; 9891866,04; P11 518352,27; 9891838,01; P12 518254,56; 9891870,42; P13 518233,44; 9891887,24; P14 518200,08; 9891930,87; P15 518201,65; 9891932,38.

Las coordenadas y planos que delimitan el polígono de intervención forman parte integrante de esta ordenanza, y prevalecerán sobre cualquier delimitación cartográfica previa en caso de discrepancia.

Artículo 4.- Predios iniciales.- Los predios que conforman el Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” se detallan las medidas y linderos a continuación:

El lote 1, con clave catastral # 4-17-07-25-000, propiedad de COMPAÑÍA SOLUFACTORING S. A, ubicado en el sitio Loma de Jome de la parroquia rural Santa Marianita del Cantón Manta, con una Área Total: 8.809,38 m2. Con las siguientes medidas y linderos: Frente: 56,50 m. Área de protección Vía Santa Marianita; Atrás: 12,00 m + ángulo hacia el frente con 55,10 m + ángulo hacia la izquierda con 53,93 m propiedad particular; Derecho: 173,12m propiedad de Rebeca Eugenia Loaiza Santana; Izquierdo: 84,73 m + ángulo con 50.82 m propiedad de Ángel Vélez Menéndez. CONSTRUCTORA EVBV S.A.

El lote 2, con clave catastral # 4-17-07-01-000, propiedad de CONSTRUCTORA EVBV S. A, ubicado en el sitio Loma de Jome de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, con una Total: 13.583,64 m2. Con las siguientes medidas y linderos: Frente: 54.92m – partiendo desde el costado derecho hacia el costado izquierdo con rumbo S 37, 40° E, desde ese punto con rumbo S 51. 46° E con 27.00m, desde ese punto con rumbo S 70.91° E con 102.95m lindera con área de protección de la vía a Santa Marianita. Atrás: 34.85 m – partiendo desde el costado derecho hacia el costado izquierdo con rumbo S 82. 83° E lindera con propiedad privada, desde ese punto con rumbo S62. 72° E con 18.61m, desde ese punto con rumbo S 31. 58° E con 95.60m, desde ese punto con rumbo S 16. 27º E con 23.35m lindera con propiedad privada. DERECHO: 75.69 m - Lindera con propiedad de SOLUFACTORING S.A. Izquierdo: 29.41 m - lindera con propiedad privada.

Predios iniciales que conforman el Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar”

Clave Catastral	Propietario	Área	Dirección	Ficha Registral
LOTE 1: 4-17-07-25-000	COMPAÑÍA SOLUFACTORING S. A	8.809,38m2	Loma de Jome de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta	69012
LOTE 2: 4-17-07-01-000	CONSTRUCTORA EVBV S. A	13.583,64m2	Loma de Jome de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta	42690

Fuente: Informe de Dirección de Avalúos y Catastros

Artículo 5.- El Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” generará la habilitación de 2,23 hectáreas, establecidas en dos Unidades de Actuación Urbanísticas, conforme a la Tabla 1: Programas y Proyectos PEU “Vista al Mar”, del Tomo 3 “Modelo de Gestión”.

Artículo 6.- Vigencia.- El Plan de Expansión Urbana “Vista al Mar” tendrá una vigencia de cuatro (4) años contados a partir de la sanción de esta ordenanza, sin perjuicio de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 7.- Supervisión y cumplimiento.- La Dirección de Avalúos y Catastro del GADMC-Manta o quien haga sus veces, en coordinación con las empresas públicas competentes (EPAM, CNEL y CNT), y las direcciones municipales involucradas en la aprobación del Plan, serán responsables de verificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos y técnicos definidos en la presente ordenanza e instrumentos de planificación locales, como requisito previo a la aprobación de urbanizaciones, subdivisiones o licencias de construcción en el ámbito del Plan.

Artículo 8.- Actualización.- El contenido del Plan Parcial de Expansión Urbana PPEU "Vista al Mar" podrá ser actualizado únicamente a través de una ordenanza reformatoria o con la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo a través de los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

Toda propuesta de actualización deberá contar con informe previo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de las Direcciones competentes que justifiquen la necesidad de la reforma.

CAPÍTULO II
DIAGNÓSTICO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9.- Estado de situación actual.- Contempla la información físico espacial y normativa actual del polígono y radio de acción donde se desarrollará la propuesta del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar".

a. **Diagnóstico Físico Espacial.-** Señala el nivel de consolidación del sector, densidad poblacional, Identificación del sistema vial, líneas de transporte, estructura predial, entre otros temas. Entre los aspectos relevantes se señalan:

   - El área del proyecto, con una superficie total de 22,393.02 m², se ubica en la parroquia rural de Santa Marianita, sobre la vía principal que conecta con sectores consolidados de Manta, situada junto al núcleo urbano rural establecido en el PUGS vigente.
   - El polígono está conformado por dos predios privados contiguos, actualmente clasificados como suelo vacante y desprovistos de infraestructura interna.
   - Topográficamente, el terreno es irregular, con un pendiente promedio del 14.6% y altitudes que superan los 100 metros sobre el nivel del mar.
   - El polígono posee una ubicación privilegiada y cuenta con la prefactibilidad de servicios básicos, lo que lo convierte en un área apta para la expansión urbana planificada, respondiendo a la dinámica de crecimiento del sector.

b. **Diagnóstico Ambiental.-** Detalla dentro del ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" los tipos de clima del sector, la cobertura vegetal existente, la identificación de ríos y quebradas, afectaciones por taludes, y demás condiciones ambientales. Entre los aspectos relevantes podemos señalar:

- El proyecto se implanta en el piso climático Tropical Megatérmico Semiárido, caracterizado por un clima cálido y seco con una temperatura media anual de 24 °C y precipitaciones escasas que no superan los 250 mm anuales.
- El análisis de cobertura de suelo revela que el 90% del terreno está descubierto, con presencia de un 10% de especies endémicas. Esta falta de cobertura vegetal, combinada con la topografía, favorece los procesos de erosión hídrica superficial.
- El estudio geotécnico y geológico identifica que el suelo está compuesto principalmente por estratos de lutitas limosas de consistencia dura y materiales sedimentarios. Los suelos superficiales son de tipo arcilloso, considerados altamente erosionables y expansivos al entrar en contacto con el agua, lo que requiere un manejo técnico cuidadoso durante la construcción.
- Cuenta con certificados ambientales obtenidos para ambos predios.
- Las condiciones ambientales no presentan impedimentos para el desarrollo del proyecto. Sin embargo, el diseño urbanístico y el plan de construcción deben incorporar de manera obligatoria medidas para el control de la erosión, la gestión del agua lluvia y un plan de arborización y revegetación que se adapte al ecosistema local y contribuya a la estabilización de los suelos.
- Se cuenta con Certificados de Registro Ambiental No. GADPM-SUIA-2022 CA-1392 para Solufactoring S.A. y No. GADPM-SUIA-2022-CA-1385 para Constructora EVBV S.A (mismos que en la etapa de propuesta han sido actualizados).

c. **Diagnóstico de Riesgo.-** Detalla dentro del análisis de amenazas, vulnerabilidades, análisis de riesgos mitigables y no mitigables, acciones a tomar ante los riesgos identificados. Entre los aspectos relevantes podemos señalar:

- La principal amenaza identificada es de origen geohidrológico, relacionada con la erosión hídrica superficial y la formación de escorrentías en la microcuenca. Esta amenaza se ve acentuada por las vulnerabilidades del terreno: pendientes medias a altas, suelos erosionables y una escasa cobertura vegetal. La amenaza sísmica es inherente a la ubicación geográfica, con una aceleración esperada de hasta 0.35g.
- Se concluye que el 100% de los riesgos geohidrológicos identificados son mitigables. Esto incluye la erosión, la inestabilidad de taludes y el manejo de escorrentías.
- El riesgo por movimientos en masa a gran escala (deslizamientos) se considera bajo y controlable.
- El peligro sísmico es una condición no mitigable, ya que es imposible evitar la ocurrencia de un terremoto.
- Ante el riesgo no mitigable (sísmico), la acción a tomar es el cumplimiento estricto de la Norma Ecuatoriana de la Construcción para diseños sismo resistentes.
- Para los riesgos mitigables, se diseñó y ejecutó un Plan de Mitigación Integral. Este plan fue el resultado de un trabajo conjunto entre los promotores y los

técnicos del GADMC-Manta, desarrollado a través de estudios detallados y mesas técnicas.
- Las obras, que incluyen la construcción de muros de gaviones, estabilización de taludes con geomalla y la construcción de un canal de hormigón, ya han sido completadas.
- Todos los riesgos significativos han sido gestionados, los riesgos de origen hídrico han sido eliminados mediante obras de mitigación ya ejecutadas y verificadas, y el riesgo sísmico será manejado a través de un diseño estructural adecuado, garantizando un desarrollo seguro para sus futuros habitantes.

d. **Diagnóstico Jurídico.-** Detalla el estatus jurídico de la titularidad del dominio de los predios en el ámbito del plan parcial y tenencia de la tierra. Entre los aspectos relevantes se señalan:

- El estatus jurídico de la titularidad de dominio de los predios que conforman el Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" está plenamente definido y regularizado.
- El proyecto se desarrolla sobre dos lotes de propiedad privada, cuyos detalles son los siguientes:
  - Predio 1: Identificado con la clave catastral 4-17-07-25-000, es propiedad de la COMPAÑÍA SOLUFACTORING S.A. De acuerdo con la ficha registral Nº 69012, el predio se encuentra libre de todo gravamen, lo que confirma una tenencia de tierra segura y sin limitaciones legales para su desarrollo.
  - Predio 2: Identificado con la clave catastral 4-17-07-01-000, es propiedad de la CONSTRUCTORA EVBV S.A. La ficha registral Nº 42690 indica que el predio se encuentra con vigente gravamen. La existencia de la escritura publica entre Acreedor Hipotecario la Cía. SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CORBRAB S.C.C, en la que se detalla y están de acuerdo en que el predio hipotecado se realicen subdivisiones, inclusive aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro.
- La titularidad de dominio está claramente establecida y registrada. La solvencia de los predios confirma el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales, otorgando certeza jurídica al proceso de planificación y futura urbanización.

e. **Diagnóstico Socioeconómico.-** Detalla el análisis del mercado de suelo referente a la población que se encuentre en el ámbito del plan, los precios de suelo en función de la valoración del bienio del documento admitido a trámite, porcentaje de predios al día en su pago de impuestos. Entre los aspectos relevantes podemos señalar:

- El Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” se localiza en la parroquia rural de Santa Marianita, que en 2020 contaba con 2,943 habitantes y proyecta un crecimiento superior al 85% para 2035, evidenciando una fuerte presión de crecimiento demográfico.

- Actualmente, el polígono de intervención no tiene población residente. El análisis del mercado de suelo establece un valor fiscal de $15,00 por metro cuadrado para los predios en su estado actual (rural). En contraste, el valor de suelo comercial post-urbanización en sectores similares de Santa Marianita se estima en $125 por metro cuadrado, lo que demuestra el potencial de valorización del proyecto.
- La tenencia de la tierra está claramente definida. Los dos predios que componen el Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" están al día en sus obligaciones tributarias, como lo demuestran sus respectivas fichas registrales y solvencias, lo que garantiza la seguridad jurídica para la inversión. No existen asentamientos informales ni conflictos de tenencia en el área.
- El proyecto responde a una clara tendencia de crecimiento poblacional y a una demanda del mercado inmobiliario en la zona. La diferencia entre el valor fiscal actual y el valor comercial proyectado justifica la inversión en infraestructura y urbanización, la cual dinamizará la economía local.

f. **Diagnóstico Provisión de Servicios.-** Describe el acceso a los servicios básicos, así como la posibilidad de cobertura por parte de las empresas públicas de cada uno de los servicios energía eléctrica, telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos:

- El área del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" se encuentra bajo un tratamiento urbanístico denominado Nuevo Desarrollo, que busca incorporar zonas rurales aledañas al núcleo urbano en suelo rural mediante la dotación de infraestructura, sistemas públicos y equipamientos para integrarlas adecuadamente al tejido urbano, como señala el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2025.
- **Agua potable y alcantarillado:** Cuenta con la prefactibilidad aprobada por la EPAM. El suministro de agua potable se realizará desde una red principal de 110mm existente en la vía a Santa Marianita. Dado que no existe una red de alcantarillado sanitario en el sector, se implementará una planta de tratamiento de aguas residuales (STARD), garantizando una gestión ambientalmente segura.
- **Energía eléctrica:** La conexión es viable a través de una red de media tensión (13.8 kV) de CNEL-EP ubicada a 30 metros del proyecto. La propuesta contempla la distribución soterrada y la instalación de un sistema completo de alumbrado público. Se cuenta con la prefactibilidad aprobada por CNEL.
- **Telecomunicaciones:** Cuenta con la prefactibilidad de CNT, la proximidad a la zona consolidada de Santa Marianita asegura la cobertura de servicios de telefonía e internet por parte de los proveedores locales.
- **Gestión de Aguas Lluvias:** El plan ejecutará un sistema interno de recolección que conducirá las aguas lluvias de manera controlada hacia la quebrada natural adyacente.
- **Recolección de desechos sólidos:** El servicio de recolección de residuos sólidos se integrará a las rutas municipales una vez urbanizado el sector.

- **Equipamientos:** El área de influencia (radio de 2 km) presenta una cantidad significativa de equipamientos, principalmente barriales, tales como espacios recreativos, deportivos, religiosos, educativos y de salud, aunque con un patrón disperso y funcionalmente fragmentado. Los servicios sectoriales y zonales, como salud especializada, cultura e infraestructura urbana de soporte, son limitados.

CAPÍTULO III
MODELO DE OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 10.- Modelo de ocupación.- El modelo de ocupación del presente Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" se estructura sobre los principios de sostenibilidad ambiental, equidad territorial, eficiencia urbana y resiliencia, mediante un desarrollo urbano compacto con uso general del suelo destinado a lotes residenciales, articulados a: la red vial de la ciudad, la red de sistemas públicos de soporte, a un sistema de espacios públicos y áreas verdes; que permitan consolidar el modelo territorial deseado y aplicar lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el desarrollo de las áreas de expansión urbana.

El ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" se clasifica como núcleo urbano en suelo rural, con tratamiento urbanístico de Desarrollo, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Manta.

Artículo 11.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terreno se aplicará como mecanismo técnico y jurídico para la redistribución equitativa del suelo dentro de las Unidades de Actuación Urbanísticas, conforme lo establece en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. (LOOTUGS).

El nuevo proyecto de habilitación permitirá reconfigurar la estructura predial, según lo establecido en el Tomo 2 "Modelo Urbanístico" documento de "Propuesta", punto 1.2.6. "Unidades de Actuación Urbanísticas", asignando nuevos lotes equivalentes o superiores en valor al aporte inicial.

Artículo 12.- Aprobación del proyecto de habilitación del suelo.- De acuerdo con el Anexo 1 "Medidas y Linderos" de la presente ordenanza, la habilitación del suelo correspondiente al Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar", contempla una configuración total de veintinueve (29) lotes, distribuidos en 2 Unidades de Actuación Urbanísticas.

Las Unidades de Actuación Urbanísticas 1 y 2; "UAU1 y UAU2", establecidas en el Tomo 2 "Modelo Urbanístico", contemplan la ejecución de las obras de infraestructura vial, infraestructura de soporte y obras complementarias, para cada UAU, según lo establece el Tomo 3 "Modelo de Gestión" en su apartado 6. Cronograma, los anexos de "cronograma de trabajos", y posterior a la obtención de la licencia correspondiente emitida por la Dirección de Avalúos y Catastro.

La habilitación de las Unidades de Actuación Urbanísticas se regirá por las determinaciones del Modelo de Ocupación, Estándares Urbanísticos y Modelo de Gestión del presente plan. Cualquier modificación posterior en la configuración parcelaria, aprovechamientos urbanísticos o número total de lotes, deberá tramitarse mediante ordenanza reformatoria, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y la Dirección de Avalúos y Catastro.

Artículo 13.- Afectaciones por riesgo y amenaza.- Las afectaciones por riesgo y amenaza dentro del ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” se establecen conforme al punto 1.2.2 “Obras de Mitigación”, contenido en el Tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta”.

La delimitación del área de afectación por mitigación de riesgo dentro del polígono del Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” responde a criterios técnicos y de seguridad territorial, sustentados en los informes emitidos por la Dirección de Ambiente, Riesgos y Fauna Urbana del GADMC-Manta.

El área cuenta con la ejecución total (100%) de un Plan de Mitigación previamente implementado, que incluye obras estructurales tales como:

- Recubrimiento de taludes con geomanto y concreto ciclópeo.
- Canales abiertos de hormigón con colectores y rompecaudales.
- Cunetas de coronación y laterales para el manejo de aguas pluviales.
- Muros de gaviones y muros de contención en hormigón.
- Obras de cimentación para muros de estabilización en curso.

Dichas intervenciones contribuyen a reducir la susceptibilidad a movimientos en masa y erosión superficial, fortaleciendo la seguridad estructural del plan, sin embargo, los promotores deberán acoger las recomendaciones de acciones de estabilizaciones integrales establecidas en el Tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” del presente plan.

Artículo 14.- Obras de mitigación.- Tienen por objeto la protección ambiental, la reducción de amenazas naturales y la estabilización de terrenos dentro del ámbito de actuación.

Las obras de mitigación podrán ajustarse, complementarse o ampliarse de acuerdo con los resultados y recomendaciones que se establezcan en el estudio definitivo de mitigación, el cual determinará las soluciones técnicas específicas a ejecutarse dentro de cada unidad de actuación.

Su implementación será obligatoria y previa a la habilitación de suelo, constituyendo parte de las acciones de control y prevención ambiental y de riesgos.

Ninguna etapa de desarrollo podrá ser aprobada sin la constancia de cumplimiento de las medidas de mitigación de riesgo correspondientes, emitida por la Dirección de

Ambiente, Riesgos y Fauna Urbana del GADMC Manta, o la entidad que haga sus veces.

Cualquier modificación en la delimitación de áreas de riesgo o en las medidas de mitigación deberá contar con informe técnico previo y actualización de la Dirección de Ambiente, Riesgos y Fauna Urbana o quien haga sus veces, y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Artículo 15.- Red verde y espacio público.- Se constituyen en parques, áreas verdes, ejes peatonales, franjas arborizadas, plazas y zonas de protección ambiental, conformando un entramado continuo que articula las distintas zonas de uso y las etapas de desarrollo del Plan Parcial.

En mención del apartado “1.2.3. Definición del Trazado de Áreas verdes”, dentro del Tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento “*Propuesta”*; El sistema de áreas verdes se distribuye en cinco zonas estratégicamente ubicadas con el objetivo de generar una red de espacios públicos y áreas verdes.

En el Anexo 2 “Medidas y linderos de áreas verdes” se describen las medidas y linderos de las áreas verdes que se identifican mediante la siguiente codificación:

Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) área verde 1,250.35 m2

- **Área Verde 1:** AV01, con un área de 765.85 m2
- **Área Verde 2:** AV02, con un área de 99.02 m2
- **Área Verde 3:** AV03, con un área de 385.48 m2

Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU 2) área verde 2,186.32 m2

- **Área Verde 4:** AV04, con un área de 2074.64 m2
- **Área Verde 5:** AV05, con un área de 111.68 m2

Dando un total del plan propuesto de **3,436.67 m2** de áreas verdes que en porcentaje representa el **15.60 %,** respecto al área útil de **21.974,56 m2** de plan parcial propuesto. (ver figura 5: Áreas verdes, documento de Propuesta del Tomo 2 “Modelo Urbanístico”)**.**

El promotor se verá en la obligación de ejecutar las áreas verdes y espacios públicos previamente establecidas como requisito indispensable para la aprobación de cada Unidad de Actuación Urbanística, en cumplimiento de las cesiones, superficies y características de diseño establecidas.

Cualquier modificación en la localización, superficie o función de las áreas verdes deberá contar con informe técnico previo y favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y de las Direcciones Municipales competentes, asegurando que se mantenga la continuidad y proporción del sistema público de espacios verdes del plan.

Artículo 16.- Trama vial.- El sistema vial del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" está sujeta a la norma vigente que indica que toda parcelación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público, integrado al trazado de las vías existentes de su entorno y al previsto en la planificación vial cantonal.

La propuesta vial propone desarrollar vías locales que se ubican en dos sectores principales que garantizan el acceso a las Unidades de Actuación Urbana (UAU1) y (UAU2), permitiendo además la adecuada conexión con los predios propuestos dentro del plan parcial.

Vías locales: Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

De conformidad con lo establecido en el Tomo 2 "Modelo Urbanístico" documento de "Propuesta", tabla 04 "Características de vías propuestas", se determinan los siguientes anchos mínimos.

Características de Vías Propuestas

Jerarquia Vial	Ancho Vial (m)	Acera (m)	Carriles X Sentido	Carriles (m)	Calzada (m)	Longitud (ml)	Función Principal
Local UAU 01	10.00 a 11.00	1.50	1	3.50	7.00	228.69	Garantizar accesibilidad directa a las propiedades colindantes y asegurar condiciones de movilidad a baja velocidad, orientadas a la seguridad vial y a la circulación interna del sector.
Local UAU 02	10.00 a 11.50	1.50	1	3.50	7.00	282.72	

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

Cualquier modificación a la estructura, jerarquía o sección de las vías deberá contar con informe técnico favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas o quien haga sus veces, garantizando la coherencia con la red vial del PUGS.

La construcción del **100% del sistema vial** establecido dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) será responsabilidad de los promotores que la integren, debiendo ejecutarse de manera obligatoria **posterior a la obtención de la licencia urbanística correspondiente** y conforme a los diseños viales aprobados por las instancias competentes.

Artículo 17.- Sistema público de soporte.- Comprende las infraestructuras esenciales de abastecimiento y servicios urbanos, de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial y energía eléctrica, y telecomunicaciones diseñadas para garantizar la operatividad y sostenibilidad del plan.

La dotación de la infraestructura de servicios se ajusta a lo establecido en el Tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” 1.2.5 “Sistema Público de Soporte”, donde el plan parcial tendrá la dotación de:

- Sistema de energía eléctrica mediante distribución soterrada, iluminación pública dentro del polígono a habilitarse.
- Agua potable mediante la tubería pública y se distribuirá en el sistema de agua potable.
- Alcantarillado por medio de la red de alcantarillado cuya planta de tratamiento será mediante sistema de biodigestores previamente aprobado por EPAM.
- Sistema de aguas lluvias que de acuerdo con el estudio que se realiza deberá ser canalizado por medio de las vías proyectadas y existentes.

Su implementación se sustenta en los estudios de prefactibilidad y factibilidad evidenciadas en el contenido de Diagnóstico, presentados como requisitos para la aprobación de la fase de Diagnóstico del Plan, los cuales forman parte integrante de esta ordenanza.

La habilitación inicial del sistema público de soporte corresponderá a la Unidad de Actuación Urbanística 1 “UAU1”, debiendo ejecutarse las redes principales y obras previstas para su operatividad.

La ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al sistema público de soporte dentro de cada “UAU” será responsabilidad obligatoria de los promotores que la integren, debiendo realizarse posterior a la obtención de la licencia urbanística respectiva y conforme a los diseños técnicos aprobados por las entidades competentes.

La ejecución y habilitación definitiva de cada componente requerirá la aprobación de los estudios técnicos definitivos establecido como factibilidades, las cuales serán emitidas por las entidades competentes (EPAM, CNEL, CNT u otras), conforme a las normas técnicas municipales y nacionales vigentes.

La aprobación de licencias dentro del ámbito del plan estará condicionada a la existencia de factibilidades vigentes y a la integración de las obras al sistema estructurante del cantón Manta.

Cualquier modificación en la ubicación o trazado de las infraestructuras deberá contar con informe técnico previo de la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas y las Direcciones competentes.

Artículo 18.- Paisaje urbano.- El diseño del paisaje urbano incorpora criterios de unidad visual, continuidad espacial y tratamiento de bordes, considerando las tipologías edificatorias, alturas, retiros, cerramientos y elementos de mobiliario urbano definidos dentro del plan.

La habilitación inicial de cada Unidad de Actuación Urbanística, deberá ejecutar de manera prioritaria los elementos de paisaje, arborización y tratamiento de espacios

públicos previstos en el plan, garantizando su integración con las áreas verdes y la red vial estructurada.

Toda propuesta arquitectónica o urbanística que modifique los elementos del paisaje urbano deberá contar con informe técnico previo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, y las Direcciones competentes, a fin de mantener la unidad compositiva y la calidad visual del entorno.

CAPÍTULO IV
DE LA MORFOLOGIA, USOS Y EDIFICABILIDAD

Artículo 19.- Uso pormenorizado del suelo.- El Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" de la parroquia rural de Santa Marianita se asigna el uso de suelo principal, Residencial 1, que de acuerdo con el PUGS es el uso destinado a vivienda en polígonos urbanos correspondiente a conjuntos habitacionales en Propiedad Horizontal y urbanizaciones consolidadas y discontinuas, en los que se puede implantar como usos complementarios: comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos de escala barrial**.**

Artículo 20.- Compatibilidades de uso.- Las actividades económicas permitidas, restringidas o prohibidas se rigen por las tablas de compatibilidad del Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de Manta conforme lo detalla la siguiente tabla:

Compatibilidades Usos de suelo

Uso Específico	Código	Compatible	Restringido	Prohibido
Residencial 1	R1	CB1, SB1, SB2; EBB, EBC, EBD, EBR	CB2, CC1	Los no especificados

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

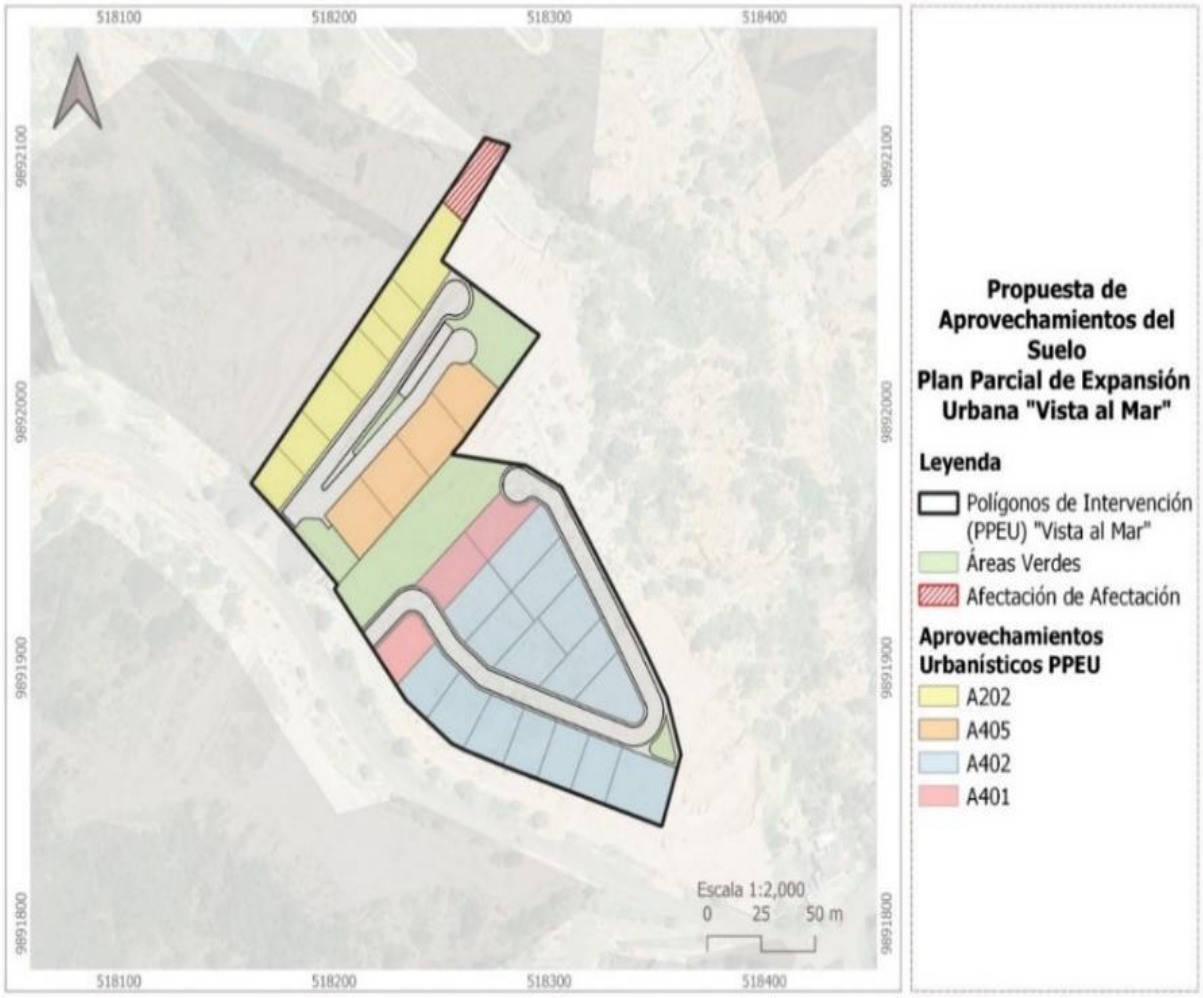
Residencial Tipo 1 (R1): Es el uso destinado a vivienda en polígonos urbanos correspondiente a conjuntos habitacionales en Propiedad Horizontal y urbanizaciones consolidadas y discontinuas, en los que se puede implantar como usos complementarios: comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos de escala barrial. Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el equipamiento proyectado. Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar hasta el 50% del COS en estos usos.

Artículo 21.- Régimen general de edificabilidad.- La edificabilidad determina la intensidad de ocupación del suelo mediante los coeficientes de ocupación del suelo (COS), número de pisos, retiros, forma de implantación, conforme a los parámetros técnicos establecidos en el Tomo 2 "Modelo Urbanístico" documento de "Propuesta" del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar", y en concordancia con las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Manta.

Artículo 22.- Edificabilidad básica.- La edificabilidad básica corresponde a los parámetros mínimos autorizados para cada uso específico de suelo dentro del Plan Parcial de Expansión urbana “Vista al Mar”, conforme se detalla en la tabla 7, Unidad de Actuación Urbanística 1(UAU1), y la tabla 8, Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU2), contenida el Tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta”.

El cumplimiento de la edificabilidad básica establecida otorga al propietario o promotor el derecho pleno de construir hasta los niveles definidos como edificabilidad básica, sin requerir pagos onerosos por mayor aprovechamiento.

Figura 17: Aprovechamiento del Suelo Propuesto.



Fuente: Tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta”.

Tabla 7. Edificabilidad Básica

UAU 1													
APROV URBANO	FORMA DE OCUPACION	# DE LOTE	AREA DE LOTE (M2)	RETIROS				PISOS BASICO	ALTURA BASICA (METROS)	PISOS MAXIMO	ALTURA MÁXIMA (METROS)	COS %	CUS %
				F	LD	LI	P						
	AISLADA	LOTE 1	310,6	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	42%	84%
	AISLADA	LOTE 2	308,93	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	42%	84%

A202	AISLADA	LOTE 3	400,03	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	50%	100 %
	AISLADA	LOTE 4	400,77	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	50%	100 %
	AISLADA	LOTE 5	200,75	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	42%	84%
	AISLADA	LOTE 6	300,51	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	50%	100 %
	AISLADA	LOTE 7	664,88	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	50%	100 %
A405	AISLADA	LOTE 8	537,01	5	2	2	3	5	20	8	32	55%	275 %
	AISLADA	LOTE 9	561,47	5	2	2	3	5	20	8	32	55%	275 %
	AISLADA	LOTE 10	563,65	5	2	2	3	5	20	8	32	55%	275 %
	AISLADA	LOTE 11	516,18	5	2	2	3	5	20	8	32	55%	275 %

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 8. Edificabilidad Básica

UAU 2													
APROV URBANO	FORMA DE OCUPACION	# DE LOTE	AREA DE LOTE (m2)	RETIROS				PISOS BASICO	ALTURA BASICA (METROS)	PISOS MAXIMO	ALTURA MÁXIMA (METROS)	COS %	CUS %
				F	LD	LI	P						
A401	AISLADA	LOTE 1	416,27	5	1,5	1,5	3	1	4	0	0	55%	55%
	AISLADA	LOTE 14	446,9	5	1,5	1,5	3	1	4	0	0	58%	58%
	AISLADA	LOTE 15	407,6	5	1,5	1,5	3	1	4	0	0	51%	51%
A402	AISLADA	LOTE 2	436,44	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	57%	115 %
	AISLADA	LOTE 3	471,59	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	58%	116 %
	AISLADA	LOTE 4	439,48	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	57%	115 %
	AISLADA	LOTE 5	405,82	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	56%	112 %
	AISLADA	LOTE 6	393,58	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	55%	110 %
	AISLADA	LOTE 7	400,56	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	56%	111 %
	AISLADA	LOTE 8	667,93	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	60%	121 %
	AISLADA	LOTE 9	471,8	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	50%	100 %
	AISLADA	LOTE 10	509,35	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	60%	119 %
	AISLADA	LOTE 11	472,1	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	53%	107 %
	AISLADA	LOTE 12	458,35	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	59%	117 %

	AISLADA	LOTE 13	474,4	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	60%	119 %
	AISLADA	LOTE 16	520,8	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	62%	123 %
	AISLADA	LOTE 17	469,6	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	59%	117 %
	AISLADA	LOTE 18	470,8	5	1,5	1,5	3	2	7	0	0	55%	110 %

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

Artículo 23.- Edificabilidad máxima.- La edificabilidad máxima constituye el nivel superior de aprovechamiento del suelo permitido dentro del ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar", conforme se detalla en el tomo 2 "Modelo Urbanístico" documento de "Propuesta" tabla 7 que detalla en los predios con edificabilidad máxima.

La Edificabilidad Máxima corresponde al nivel superior de aprovechamiento constructivo que puede ser alcanzado en un predio, más allá de lo establecido como edificabilidad básica. Para acceder a este tipo de edificabilidad, se deberán cumplir con el pago de la Concesión Onerosa de Derechos (CODce) por el aprovechamiento adicional, conforme a los valores y condiciones definidas por el GADMC-Manta.

Artículo 24.- Fases de intervención y articulación con el modelo de gestión.- La ejecución del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" se desarrollará en dos fases principales, correspondientes a las "UAU" 1 y 2. Su secuencia obedece a criterios técnicos, financieros y de habilitación progresiva del suelo, establecidos en el Tomo 3 "Modelo de Gestión" "5. Seguimiento a las fases de ejecución".

- UAU 1 (Años 1–2): infraestructura primaria, mitigación, vialidad inicial, drenaje, y equipamientos mínimos.
- UAU 2 (Años 2–4): ampliación de redes, consolidación de vías, áreas verdes, equipamientos y culminación de infraestructura.

El avance de cada fase estará condicionado a:

- Certificación de funcionamiento de la infraestructura primaria (agua, alcantarillado, pluvial, energía).
- Acto administrativo habilitante, que autorice el funcionamiento de las obras y la continuidad de las siguientes fases.

Artículo 25.- Obras de mitigación.- Las obras de mitigación contempladas en el Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" tienen por objeto la protección ambiental, la reducción de amenazas naturales y la estabilización de terrenos dentro del ámbito de actuación.

Las obras de mitigación podrán ajustarse, complementarse o ampliarse de acuerdo con los resultados y recomendaciones que se establezcan en el estudio definitivo de mitigación, el cual determinará las soluciones técnicas específicas a ejecutarse dentro de cada unidad de actuación.

Su implementación será obligatoria y previa a la habilitación de suelo, constituyendo parte de las acciones de control y prevención ambiental y de riesgos.

Ninguna etapa de desarrollo podrá ser aprobada sin la constancia de cumplimiento de las medidas de mitigación correspondientes, emitida por la Dirección de Calidad Ambiental, Riesgos y Fauna Urbana o quien haga sus veces.

CAPÍTULO V
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 26.- Objeto.- Garantizar el crecimiento constructivo ordenado en el desarrollo del Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar”, mediante parámetros técnicos de referencia que orientan el diseño, dimensionamiento y localización de los espacios públicos, infraestructuras, edificaciones y demás componentes del tejido urbano. Su aplicación garantiza la funcionalidad, seguridad, accesibilidad universal, sostenibilidad ambiental y calidad de vida en los nuevos desarrollos urbanos, tal como se especifica en el apartado 1.3. Estándares urbanísticos de tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” del Plan Parcial.

Artículo 27.- Estándares de espacio público y paisaje urbano.- El sistema de espacio público constituye la estructura ambiental y social del Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar”. Para garantizar los principios de sostenibilidad antes mencionados, se aplican los siguientes estándares mínimos de diseño, conforme a las Normas INEN y las especificaciones municipales y el tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta”.

Articulo 28.- Áreas verdes.- La habilitación de las áreas verdes en el Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” incorporará las disposiciones vigentes relacionada a las Áreas Verdes, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2025), del cantón Manta. Dichas normativas serán de aplicación obligatoria en el proceso de habilitación e implementación del plan, garantizando que el diseño urbano y los componentes proyectados se ajusten a los parámetros de ordenamiento territorial, funcionalidad y accesibilidad definidos por la autoridad municipal.

Las áreas verdes deberán respetar las siguientes características de ubicación, función y generalidades:

a) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.

b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

c) No podrán computarse dentro del porcentaje de cesión para áreas verdes o de equipamiento comunal, las áreas especificadas como afectadas y no urbanizables, ni los terrenos determinados en situación de riesgo, de acuerdo con el Plano de Zonas de Riesgo del cantón Manta.

d) En toda nueva urbanización, previo a entregar las infraestructuras al GADMC-Manta, se deberá entregar con la totalidad del arborizado según el proyecto aprobado y con no menos de un (1) árbol por cada 200,00 m2 del 50% del área verde de cesión.

e) El área verde que se contemple en las urbanizaciones y conjuntos habitacionales aprobados deberán ser ajardinados y mantenidos por cuenta del promotor del proyecto hasta que se levanten las garantías y se entreguen las áreas de uso público al GADMC-Manta o a la Administración de los Copropietarios quien tiene la obligación de mantener y reponer las distintas especies.

f) Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos.

Artículo 29.- Diseño vial.- Se deberá cumplir con las medidas mínimas de los elementos viales (acera, calzada, parterre, parqueo, entre otros), tal como se encuentran especificado técnicamente en el apartado *"*Definición del Trazado Vial o Sistema Vial General" contenido en el tomo 2 "Modelo Urbanístico" documento de "Propuesta*".*

Artículo 30.- Estacionamientos. - El Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" deberá cumplir con las disposiciones vigentes relacionadas a estacionamientos establecidas en el Código Legal Municipal del cantón Manta. Dichas normativas serán de aplicación obligatoria en el proceso de habilitación e implementación del plan, garantizando que el diseño urbano y los componentes proyectados se ajusten a los parámetros de ordenamiento territorial, funcionalidad y accesibilidad definidos por la autoridad municipal.

Artículo 31.- Accesibilidad universal en aceras.- El diseño de aceras deberá contemplar los parámetros establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y al diseño universal, tal como se estipula el apartado 4.5.1. "Accesibilidad al medio físico y espacio público" del PUGS del cantón Manta.

CAPÍTULO VI
MODELO DE GESTIÓN

Artículo 32.- Objeto del modelo de gestión.- Garantizar la gestión urbana equitativa mediante la aplicación de la normativa y los lineamientos del ordenamiento territorial, promoviendo el reparto justo de cargas y beneficios, asegurando el financiamiento sostenible de las obras e infraestructuras necesarias.

Artículo 33.- Instrumentos de gestión.- Los instrumentos y métodos de gestión aplicados dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 1 y 2 "UAU1" y "UAU2" del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" corresponden a los mecanismos técnicos, jurídicos y financieros que permiten la habilitación del suelo y la ejecución ordenada de las obras de urbanización, conforme a los principios de equidad, sostenibilidad y corresponsabilidad territorial.

El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanísticas 1 y 2, comprende la aplicación de los siguientes instrumentos de gestión:

a) Reparto equitativo de cargas y beneficios;
b) Reajuste de terrenos;
c) Concesión Onerosa de Derechos (COD); y,

d) Mecanismos complementarios de financiamiento urbano.

Artículo 34.- Delimitación de unidades de actuación urbanísticas.- Se estructura en dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU), una por cada macro lote. La Unidad de Actuación Urbanística 1 consta de 11 lotes, de los cuales 4 están designados para edificios habitacionales y 7 para viviendas unifamiliares. Por otro lado, la Unidad de Actuación Urbanística 2, incluye 18 lotes destinados como uso principal a viviendas.

La asignación de normativa urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanísticas 1 y 2, se detallan en la tabla 22 y 23 según el tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” 1.4.3.1 “potencial edificable”.

Figura 22. Potencial Edificable UAU 1

POTENCIAL EDIFICABLE DEL PLAN PARCIAL VISTA AL MAR				
UAU	LOTES	AREA DEL TERRENO m^2	COS PB	CUS TOTAL
UAU 1	LOTE 1	310,6	42%	84%
			130,45	260,9
	LOTE 2	308,93	42%	84%
			129,75	259,5
	LOTE 3	400,03	50%	100%
			200,02	400,03
	LOTE 4	400,77	50%	100%
			200,39	400,77
	LOTE 5	200,75	42%	84%
			84,32	168,63
	LOTE 6	300,51	50%	100%
			150,26	300,51
	LOTE 7	664,88	50%	100%
			332,44	664,88
	LOTE 8	537,01	55%	275%
			295,36	1476,78
	LOTE 9	561,47	55%	275%
			308,81	1544,04
	LOTE 10	563,65	55%	275%
			310,01	1550,04
	LOTE 11	516,18	55%	275%
			283,9	1419,5
	AREA VERDE	1265,12	-	
	VIAS-ACERAS Y	2368,93	-	
	AFECTACION	410,55	-	
	TOTAL	**8809,38**	-	

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

Figura 23. Potencial Edificable UAU 2

POTENCIAL EDIFICABLE DEL PLAN PARCIAL VISTA AL MAR				
UAU	LOTES	AREA DEL TERRENO m^2	COS PB	CUS TOTAL
UAU 2	LOTE 1	416,27	55%	55%
			228,95	228,95
	LOTE 2	436,44	57%	114%
			248,77	497,54
	LOTE 3	471,59	58%	116%
			273,52	547,04
	LOTE 4	439,48	57%	114%
			250,5	501,01
	LOTE 5	405,82	56%	112%
			227,26	454,52
	LOTE 6	393,58	55%	110%
			216,47	432,94
	LOTE 7	400,46	56%	112%
			224,26	448,52
	LOTE 8	667,93	60%	120%
			400,76	801,52
	LOTE 9	471,8	50%	100%
			235,9	471,8
	LOTE 10	509,35	60%	120%
			305,61	611,22
	LOTE 11	472,1	53%	106%
			250,21	500,43
	LOTE 12	458,35	59%	118%
			270,43	540,85
	LOTE 13	474,4	60%	120%
			284,64	569,28
	LOTE 14	446,9	58%	58%
			259,2	259,2
	LOTE 15	407,6	51%	51%
			207,88	207,88
	LOTE 16	520,8	62%	124%
			322,9	645,79
	LOTE 17	469,6	59%	118%
			277,06	554,13
	LOTE 18	470,8	55%	110%
			258,94	517,88
	AREA VERDE	2187,14	-	
	VIAS Y ACERAS	3063,23	-	
	TOTAL	**13583,64**	-	

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

Artículo 35.- Programas y proyectos.- Respecto la vigencia, evaluación y seguimiento del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" tendrá una vigencia de 4 años, correspondiente al horizonte definido para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU 1 y UAU 2) y para la materialización de los proyectos de infraestructura, mitigación, habilitación del suelo y operación inmobiliaria, conforme a los flujos de caja y al cálculo del Valor Actual Neto (VAN) de los proyectos presentados.

Los programas y proyectos definidos se organizan en tres grandes ejes de intervención:

- Infraestructura básica y servicios públicos
- Mitigación de riesgos y sostenibilidad ambiental
- Habilitación del suelo y operación inmobiliaria

El cronograma de Programas y Proyectos del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar" establece según la tabla 1 del Tomo 3 "Modelo de Gestión".

Tabla 1: Programas y Proyectos Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar".

VIAS Y SOPORTE PUBLICOS				
Programa	Responsable	Proyecto	Carga	Plazo
Dotación de infraestructura primaria y secundaria	Promotor / GADMC Manta / Aguas de Manta / CNEL EP	Sistema vial (USD 181.387,68)	Carga local	Años 1–2
		Sistema hidrosanitario (USD 104.671,01)	Carga local	Años 1–2
		Redes eléctricas domiciliarias	Carga local	Años 2–3
		Redes de telecomunicaciones	Carga local	Años 2–3
HABILITACIÓN DEL SUELO Y OPERACIÓN INMOBILIARIA				
Consolidación urbana y habilitación del suelo	Promotor / GADMC Manta	Ejecución UAU 1 (USD 902.042,57)	Carga local	Años 1–2
		Ejecución UAU 2 (USD 851.420,23)	Carga local	Años 2–4
		Cesiones de áreas verdes y vías	Carga local	Años 1–4
		Comercialización del área útil	Sin carga	Desde Año 2

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

Artículo 36.- Reparto equitativo de cargas y beneficios.- Establece las obligaciones de los propietarios y promotores para asumir las cargas locales y generales, que comprenden las cesiones, equipamientos y obras, así como el mecanismo de compensación por los beneficios derivados del proceso de aprovechamientos establecidos para la urbanización.

Los propietarios participarán de forma proporcional en las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbanístico. Los predios pertenecientes a las unidades de actuación urbanísticas se sujetan al reparto de cargas y beneficios conforme al Anexo correspondiente al tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” 1.4.7 Distribución de Cargas y Beneficios por lotes.

Articulo 37.- Estimación de costos.- Son los costos estimados de construcción y obras de mitigación que se obtienen del Estudio Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar”, donde las cargas locales comprenden las obligaciones que deben asumir los promotores dentro del ámbito de actuación para garantizar la dotación de infraestructuras, espacios públicos y equipamientos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto urbanístico.

Sus cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte. Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

La estimación de los costos proyectados para las unidades de actuación urbanísticas que se establecen en el Anexo 3 “Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar” en su apartado 3.3 estimación de costos tabla 5 y 6.

Tabla 5: Estimación de costos del proyecto UAU 01

ESTIMACIÓN DE COSTOS DEL PROYECTO UAU 01 PLAN PARCIAL VISTA AL MAR		
RUBRO	COSTOS	USD
1	PLANIFICACIÓN	14,694.31
2	CONSTRUCCIÓN + OBRAS DE MITIGACIÓN	734,715.52
3	ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO	73,471.55
4	PROMOCIÓN	12,343.22
5	COSTOS FINANCIEROS	66,817.97
	TOTAL COSTOS DE PROYECTO	902,042.57

Fuente: Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar –
Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 6: Estimación de costos del proyecto UAU 02

ESTIMACIÓN DE COSTOS DEL PROYECTO UAU 02 PLAN PARCIAL VISTA AL MAR		
RUBRO	COSTOS	USD
1	PLANIFICACIÓN	13,869.67
2	CONSTRUCCIÓN + OBRAS DE MITIGACIÓN	693,483.52
3	ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO	69,348.35
4	PROMOCIÓN	11,650.52
5	COSTOS FINANCIEROS	63,068.17
	TOTAL COSTOS DE PROYECTO	851,420.23

Fuente: Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar –
Elaboración: Equipo Consultor

Los costos totales del proyecto son USD 1.753.462,80, considerando USD 902.042,57 para la UAU 01 y USD 851.420,23 para la UAU 02.

Artículo 38.- Estimación de ventas – beneficios. - Se refiere a la distribución de los beneficios generados por la revalorización del suelo se realizará conforme a los principios de reparto equitativo de cargas y beneficios.

De esta manera, los incrementos de valor derivados del cambio de clasificación del suelo y de la dotación de infraestructuras se redistribuyen de forma equitativa entre los actores involucrados. El beneficio individual, se materializa tanto en el aumento del valor unitario del suelo, como en la mejora de las condiciones urbanísticas de los predios reajustados.

Los valores establecidos son fluctuantes determinados por las variaciones del mercado del suelo.

La estimación de ventas para efectos del cálculo se estima por USD 2.679.322,60 teniendo como valor promedio para la UAU 01 USD 265,00 por metro cuadrado de área útil de terreno y USD 170,0 para la UAU 02 respectivamente.

La estimación de valores proyectados para las unidades de actuación urbanísticas que se establecen en Anexo 3 “Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial “Vista al Mar” en su apartado 3.4 estimación de ingresos del proyecto tabla 7.

Tabla 7: Estimación de ventas del proyecto UAU 01 y UAU 02

ESTIMACIÓN DE INGRESOS DEL PROYECTO PLAN PARCIAL VISTA AL MAR				
RUBRO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	PRECIO m2	USD
1	ÁREA ÚTIL VENDIBLE UAU 01	4.764,78	$ 265,00	$ 1.262.666,70
1	ÁREA ÚTIL VENDIBLE UAU 02	8.333,27	$ 170,00	$ 1.416.655,90
	TOTAL VENTAS DE PROYECTO	**13.098,05**		**$ 2.679.322,60**

Fuente: Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar –
Elaboración: Equipo Consultor

Artículo 39.- Costo de oportunidad y flujo de caja.- La tasa de descuento para los valores de cálculo del VAN se la fija en 15%, la cual es representativa de proyectos inmobiliarios con este tipo de operaciones. El objetivo en este cálculo es encontrar el Valor Actual Neto de los flujos de caja futuros que será igual al valor residual del terreno, es decir el valor que debería tener el terreno para este ejercicio inmobiliario actualmente. El VAN del proyecto es USD 443.925,18 superior al total del valor catastral de suelo rural de USD 335.895,30.

La estimación de operación inmobiliaria general proyectada el Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar”, se establece en Anexo 3 “Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar” en su apartado 3.5 “Análisis de Operación Inmobiliaria General” tabla 8.

Tabla 8. Análisis de Operación Inmobiliaria General, Flujo de Caja

ANÁLISIS DE OPERACIÓN INMOBILIARIA GENERAL - FLUJO DE CAJA 4 AÑOS DE INVERSIÓN PLAN PARCIAL VISTA AL MAR							
DESCRIPCIÓN	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	TOTALES CONTABLES	VALOR ACTUAL
VALOR DEL SUELO	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
COSTOS	$ -	$ (876.731,40)	$ (526.038,84)	$ (350.692,56)	$ -	$ (1.753.462,80)	$ (1.209.323,58)
INGRESOS	$ -	$ 267.932,26	$ 1.071.729,04	$ 1.071.729,04	$ 267.932,26	$ 2.679.322,60	$ 1.653.248,77
FLUJO DE CAJA	$ -	$ (608.799,14)	$ 545.690,20	$ 721.036,48	$ 267.932,26	$ 925.859,80	$ 443.925,18
VALOR ACTUAL FLUJO DE CAJA	$ -	$ (460.339,62)	$ (101.539,45)	$ 310.715,50	$ 443.925,18		

INDICADORES FINANCIEROS	
TASA DE DESCUENTO	15,00%
VAN	$443.925,18
TIR	72,87%

Fuente: Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar –
Elaboración: Equipo Consultor

Artículo 40.- Reajuste de terrenos.- En el ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar", el reajuste de terrenos se establece como un instrumento de gestión urbanística orientado a optimizar la estructura predial existente, garantizando una distribución racional, funcional y equitativa del suelo. Según Anexo 1 "Medidas y Linderos".

PROPIETARIO	N° DE LOTES PPEU	AREA TOTAL M2
SOLUFACTORING S.A	11	4764,78
CONSTRUCTORA EVBV S.A	18	8333,27

Artículo 41.- Instrumento de financiamiento.- En el ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana "Vista al Mar", la Concesión Onerosa de Derechos (COD) se aplica exclusivamente por la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Este instrumento permite al GADMC-Manta participar en los beneficios económicos.

El valor a pagar por concepto de la COD para transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

CODur = e * (50% captura GADMC- Manta)

Dónde:

50% captura GADMC-Manta: Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el GADMC-Manta por participación del beneficio.

e: Es el excedente monetario positivo que supera el valor inicial del suelo considerado en el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

e = Vr – Vi

Dónde:

Vr: Valor Residual del Suelo

Vi: Valor inicial del terreno que corresponde al valor de suelo catastral sin considerar las expectativas generadas por el plan.

Fórmula del valor residual del suelo

r = V. mercado − (Cc+Cu +Cf +B)

- Cc = Costos de construcción (materiales, mano de obra, equipamientos)
- Cu = Costos urbanísticos (obras de infraestructura, cesiones obligatorias, entre otras.)
- Cf = Costos financieros y administrativos (impuestos, permisos, intereses, gestión)
- B = Beneficio del promotor (margen empresarial esperado)

Las fórmulas indicadas se encuentran contenidas dentro de Régimen Administrativo Suelo (RAS).

Artículo 42.- Captura de la concesión onerosa de derechos – La estimación del Pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se establece mediante valores referenciales actuales del mercado de suelo y con los valores de construcción definidos en el año 2025.

La descripción de la metodología de cálculo de la COD se establece en el Anexo tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” 1.5.1 “Concesión Onerosa de Derecho” donde se establece como valor a **pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos (CODur)** correspondiente a la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano es de **USD 54.014,94 (Cincuenta y cuatro mil catorce dólares con 94/100)**.

La captura y recaudación de la COD correspondiente al Plan Parcial de Expansión Urbana “Vista al Mar” y deberá realizarse de manera previa a la emisión de las licencias urbanísticas que habiliten su intervención. La totalidad del valor de la COD establecida para cada “UAU” deberá estar cancelada antes de otorgar cualquier autorización de urbanización, edificación o habilitación de suelo y deberá realizarse en observancia de la Régimen Administrativo del Suelo (RAS) vigente que regula la aplicación de la COD en el cantón Manta.

Artículo 43.- Método de pago.- El pago correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos (CODur) se realizará de acuerdo con el esquema de cumplimiento financiero, establecido en el tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento de “Propuesta” apartado 1.5.2 “Método de Pago”, consolidados en la tabla 36 “Pago COD”.

Tabla 36. Pago de COD

Etapa / Concepto de Pago	Porcentaje (%)	Monto (USD)
Cuota inicial	20%	10.802,99
Unidad de Actuación 1	50%	27.007,47
Unidad de Actuación 2	30%	16.204,48
Total	**100%**	**54.014,94**

Fuente: Plan Parcial Vista al Mar – Elaboración: Equipo Consultor

CAPÍTULO VII
RÉGIMEN DE SANCIONES

Artículo 44.- Régimen de sanciones.- En el caso de incumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, se deberá aplicar lo dispuesto en el régimen de sanciones generales de urbanismo y arquitectura del territorio conforme la codificación del Código Legal Municipal de Manta vigente, en especial a lo referido a las urbanizaciones.

La Dirección de Comisaría del GADMC-Manta o quien haga sus veces, será la autoridad responsable de iniciar, sustanciar y resolver los procedimientos administrativos sancionadores, conforme al Código Legal Municipal de Manta y observando en todas sus etapas el principio del debido proceso.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los propietarios de los predios delimitados como parte de este Plan deberán presentar la propuesta técnica para la ejecución de obras de urbanización definitivas, a fin de obtener la autorización correspondiente mediante acto administrativo emitido por la Coordinación de Planificación Estratégica del GADMC-Manta, o quien haga sus veces previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces. Adicionalmente, se entregarán las garantías conforme lo establecido en la normativa municipal vigente para la ejecución de obras de urbanización.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza constituye título de transferencia de dominio en forma de cesión gratuita y obligatoria a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, respecto de las áreas verdes, comunitarias que forman parte del poligono de intervención del Plan Parcial de acuerdo al Anexo 2 “Medidas y linderos de áreas verdes”.

TERCERA.- Los gastos que se generen producto de la aprobación del presente Plan Parcial, deberán ser asumidos por los propietarios de los predios que conforman el polígono del PPEU.

CUARTA.- El presente Plan Parcial se aprueba mediante esta Ordenanza y se integra al Sistema de Planificación Territorial del cantón Manta. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, mantendrá el registro técnico y los anexos cartográficos.

QUINTA.- El cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por el cambio de clasificación de suelo de expansión urbana a urbano será efectuado de acuerdo con las Unidades de Actuación Urbanísticas conformadas en relación a la sección 1.5 “Instrumentos De Financiamiento De Desarrollo Urbano” y ajustándose al apartado 1.5.2 “Método de pago” del Tomo 2 “Modelo Urbanístico”

SEXTA.- Se faculta a la Máxima Autoridad Ejecutiva del GADMC-Manta, para emitir los actos administrativos, resoluciones y reglamentos que sean necesarios para la correcta aplicación de la presente Ordenanza y para la ejecución de los programas y proyectos contemplados en este Plan.

SÉPTIMA.- Los planos de estructura urbana, sistema vial, zonificación de usos del suelo y áreas verdes forman parte integrante de la presente Ordenanza y se

consideran de carácter vinculante para la aprobación de licencias urbanísticas y edificaciones dentro del ámbito del Plan.

OCTAVA.- Las disposiciones de esta ordenanza prevalecerán sobre las determinaciones particulares de proyectos o urbanizaciones que se desarrollen dentro de su ámbito, sin perjuicio de su subordinación al PUGS, al PDOT, régimen administrativo del suelo y las leyes nacionales vigentes.

NOVENA.- Constituyen anexos integrales de la presente Ordenanza los siguientes:

Anexo 1 “Medidas y Linderos” (Tomo 2 “Modelo Urbanístico”)

Anexo 2 “Medidas y linderos de áreas verdes”

Anexo 3 “Estudio de valor residual de terreno Proyecto Plan Parcial Vista al Mar”

Anexos de Cartografía

Anexo de cartografía tomo 1 “Diagnóstico”:

01. – Área de influencia Plan Parcial de Expansión Urbana_Vista al Mar_
02. Localización
03. Planificación vial
04. Categorización del Sistema Vial
05. Predios que conforman el PPEU
06. Catastro Predial del área de Influencia
07. Mapa Inundaciones
08. Mapa Deslizamientos
09. Valor del Suelo Cantón Manta
10. Cobertura AAPP
11. Cobertura CNEL
12. Infraestructura Publica del área de Influencia
13. Clasificación del suelo
14. Clasificación y Subclasificación
15. Subclasificación del Suelo
16. Tratamientos Urbanísticos
17. Uso General del Suelo
18. Uso de suelo principal
19. Edificabilidad Básica

Anexo de cartografía tomo 2 “Modelo Urbanístico” documento “Propuesta”:

01. Área de Afectación
02. Estructura Predial
03. Áreas Verdes
04. Uso General del Suelo
05. Uso Especifico
06. Aprovechamiento Urbanístico
07. Jerarquización Vial
08. Redes AA.PP

09. Redes de Alcantarillado
10. Redes de AA.LL
11. Redes de Energía Eléctrica
12. Unidades de Actuación Urbanística
13. UAU – 1
14. UAU – 2
15. PIT
16. Ubicación y Coordenadas
17. Aprovechamiento respecto al paisaje

Anexos Tomos del Plan:

Tomo 1 “Diagnóstico”
Tomo 2 “Modelo Urbanístico”
Tomo 3 “Modelo de Gestión”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Dispóngase a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, que en el plazo de dos (2) meses contados a partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, genere y remita a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la información de los nuevos números prediales conforme a la nueva configuración de lotes productos del Plan Parcial, para su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de Manta.

SEGUNDA.- Dispóngase a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastro que, en el plazo de hasta sesenta (60) días contados a partir de la expedición de este Plan, actualice la información del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) en función del contenido integral de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción. La misma se publicará en la página de dominio web institucional y/o Gaceta municipal, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Manta en Sesión Ordinaria celebrada a los once días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARCIANA AUXILIADORA VALDIVIESO ZAMORA

Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDE DE MANTA

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VISTA AL MAR",** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en la sesión ordinaria celebrada el 21 de mayo del 2026 y en la sesión ordinaria realizada el 11 de junio del 2026, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 12 de junio del 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VISTA AL MAR"**; y **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su promulgación de conformidad a la Ley.

Manta, 12 de junio del 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARCIANA
AUXILIADORA
VALDIVIESO ZAMORA

Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA

Sancionó la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VISTA AL MAR";** conforme a lo establecido en la Ley, la Mag. Marciana Valdivieso Zamora, Alcaldesa de Manta, en esta ciudad a los doce días del mes de junio del año dos mil veintiséis. **LO CERTIFICO.**

Manta, 12 de junio del 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI
PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

Alineación del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de la Parroquia Cubijíes al Plan Nacional de Desarrollo "Ecuador No Se Detiene" 2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos De Desarrollo Sostenible (ODS)

1. Antecedentes

1.1. Marco Constitucional

La Constitución de la República del Ecuador establece el régimen de desarrollo y el sistema nacional de planificación como pilares fundamentales para la organización del Estado y la gestión pública en todos sus niveles de gobierno.

El artículo 275 determina que el régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales que garantizan la realización del Buen Vivir (Sumak Kawsay). En este contexto, la planificación constituye el instrumento esencial para alcanzar dicho régimen, orientando la acción pública bajo principios de equidad territorial, sostenibilidad, participación ciudadana y corresponsabilidad.

Por su parte, el artículo 279 crea el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, el cual articula a los distintos niveles de gobierno para la formulación, ejecución y evaluación de la planificación del desarrollo. Este mandato constitucional implica que la planificación no puede entenderse de manera aislada o autónoma, sino coordinada y complementaria entre el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

De manera expresa, el artículo 280 establece que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos, así como la programación y ejecución del presupuesto del Estado. En consecuencia, todas las entidades del sector público, incluidos los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales, deben armonizar sus instrumentos de planificación territorial con las directrices, objetivos y metas establecidas a nivel nacional.

En este marco, la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cubijíes al Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029 no constituye una facultad discrecional, sino una obligación constitucional.

1.2. Marco Legal Secundario

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; sin embargo, dicha autonomía debe ejercerse en el marco de la coordinación y articulación con los demás niveles de gobierno.

El COOTAD establece que los GAD formularán y ejecutarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en concordancia con la planificación nacional, garantizando la coherencia entre las políticas públicas territoriales y los lineamientos estratégicos del Estado. Asimismo, determina que los planes territoriales son instrumentos obligatorios para la gestión pública local y deben observar los principios de coordinación, complementariedad y subsidiariedad.

En virtud de esta normativa, el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Cubijíes tiene la responsabilidad de asegurar que su planificación territorial contribuya al cumplimiento de los objetivos nacionales de desarrollo.

Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas regula el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y establece los mecanismos de articulación entre la planificación nacional y la planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Esta normativa dispone que el Plan Nacional de Desarrollo constituye el instrumento rector de la planificación del país y que sus disposiciones son de cumplimiento obligatorio para las entidades que conforman el sistema nacional de planificación. Además, determina que la planificación territorial deberá guardar coherencia con la Estrategia Territorial Nacional y con los instrumentos de política pública sectorial.

El COPLAFIP también vincula la planificación con la programación presupuestaria, lo cual implica que la asignación y ejecución de recursos públicos deben responder a objetivos previamente alineados con el Plan Nacional de Desarrollo. Por tanto, la alineación del PDOT de Cubijíes al PND 2025–2029 garantiza no solo coherencia estratégica, sino viabilidad técnica y financiera.

Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029

El Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029 constituye el instrumento rector de la planificación estatal para el período correspondiente, definiendo ejes estratégicos, objetivos, políticas y metas orientadas al desarrollo sostenible, la reducción de brechas territoriales, el fortalecimiento institucional, la reactivación productiva y la protección de derechos.

En su calidad de instrumento vinculante, el Plan Nacional de Desarrollo establece directrices que deben ser incorporadas en los instrumentos de planificación territorial, a fin de garantizar coherencia multinivel y articulación intergubernamental. La alineación del PDOT de Cubijíes implica la incorporación de estos ejes estratégicos en los sistemas territoriales: ambiental, sociocultural, económico-productivo, político-institucional y de asentamientos humanos.

Principios de Coordinación y Articulación Multinivel

La normativa constitucional y legal ecuatoriana establece como principio rector de la gestión pública la coordinación entre niveles de gobierno. Este principio busca evitar duplicidad de funciones, optimizar recursos públicos y asegurar que las intervenciones territoriales contribuyan a metas nacionales de desarrollo.

La alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cubijíes al Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029 garantiza:

- Coherencia entre políticas locales y nacionales.
- Optimización del uso de recursos públicos.
- Acceso a programas y financiamiento del Gobierno Central.
- Articulación con la Estrategia Territorial Nacional.
- Cumplimiento de metas vinculadas a la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

1.3. Justificación Institucional y Territorial

La parroquia rural Cubijíes, como parte del régimen descentralizado del Estado ecuatoriano, ejerce competencias exclusivas y concurrentes en el ámbito territorial. No obstante, su planificación debe contribuir a la consecución de objetivos superiores definidos por el Estado en materia de desarrollo social, infraestructura, sostenibilidad ambiental, productividad, inclusión y gobernanza.

La alineación del PDOT 2025–2029 de Cubijíes al Plan Nacional de Desarrollo constituye un mecanismo técnico-jurídico que permite:

- Integrar las prioridades nacionales a la realidad territorial parroquial.
- Garantizar que los proyectos locales se enmarquen en políticas públicas nacionales.
- Fortalecer la institucionalidad local bajo principios de planificación estratégica.
- Consolidar un modelo de gestión articulado y sostenible.

En virtud de lo establecido en la Constitución de la República, el COOTAD y el COPLAFIP, así como en las disposiciones emanadas del ente rector de la planificación nacional, la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia rural Cubijíes al Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029 constituye una obligación jurídica y un imperativo técnico de coherencia institucional.

Esta articulación garantiza que la planificación parroquial se inserte de manera estructurada en el modelo nacional de desarrollo, contribuyendo al cumplimiento de metas estratégicas del Estado y promoviendo un desarrollo territorial equilibrado, participativo y sostenible.

1.4. Misión y Visión Parroquial

La visión y misión de la parroquia Cubijíes materializada en el Modelo Territorial Propuesto, el mismo que da las directrices en el ámbito territorial y de desarrollo para la parroquia , a través de los objetivos estratégicos y la implementación de políticas públicas: desde políticas sociales que posibiliten la equidad e igualdad, hasta políticas económicas que sostengan la vocación del territorio, que mayoritariamente

es de conservación ambiental, pero también de vocación productiva y de los asentamientos humanos rurales la mixtura de usos y la capacidad de acogida del territorio. Así pues, en el modelo territorial propuesto prima el equilibrio ecosistémico entre el ser humano y su entorno, la equidad territorial

Estratégicos a largo plazo, a los cuales va alineada la política pública en materia de gestión territorial. Las líneas de acción contempladas serán territorializadas mediante los programas y proyectos y formarán parte de la planificación institucional, interinstitucional y privada.

Asimismo, el modelo territorial propuesto contiene metas e indicadores, como mecanismos que permiten medir el grado de cumplimiento y eficiencia de esta herramienta de planificación, así como del accionar de las diversas instituciones públicas y privadas. Finalmente, la propuesta contiene algunos proyectos que viabilizaran la consecución del Modelo Territorial y de Desarrollo propuesto.

1.5. Misión

Este punto de vista proyecta la innovación hacia el desarrollo sustentable, enmarcando al Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cubijíes plantear la siguiente visión

El Gobierno Parroquial Rural de Cubijíes, es una Institución Publica Territorial al Servicio de la comunidad organizada, líder en el diseño, y desarrollo integral - competitivo y tecnológico, que se identifica por promover y fortalecer su identidad cultural y por la capacidad de respuestas frente a los procesos de cambio, en la producción y transformación para consolidar un manejo alternativo ambiental sostenible con una población en sus actividades agrícolas, artesanales, artísticas, turísticas y micro empresariales; a través de la distribución equitativa de los recursos, observando siempre las necesidades insatisfechas y la densidad poblacional.

1.6. Visión

Mediante el siguiente análisis se elaboró la visión parroquial

Componente	**Descripción de cada componente (visión positiva del futuro)**	**Propósito de la visión**
Biofísico	Se concibe como un territorio altamente agropecuario. Su patrimonio natural es protegido y regulado.	Se proyecta a mejorar la calidad de vida, reduciendo las brechas sociales, económicas, ambientales y culturales del territorio para obtener el acceso seguro a servicios públicos de calidad.
Económico/ productivo	Se prepara como una parroquia competitiva y polo de desarrollo productivo	
Sociocultural	Conformándose en territorio que promueve el aprovechamiento de su patrimonio cultural y natural de manera sustentable.	
Asentamientos humanos, movilidad, energía y telecomunicaciones	Gestión y vigilancia de la calidad de los servicios básicos y contará con sistemas integrados de movilidad, energía y telecomunicaciones	
Político Institucional	Promoverá la participación social donde los actores territoriales establezcan alianzas y concertación.	
Fuente: Levantamiento de información primaria		

La parroquia Cubijíes para el 2027 sea una población solidaria, organizada, y de valores, que aprovechando el gran potencial agropecuario, artesanal, cultural y turístico, que las vías de acceso a las comunidades se encuentren en óptimas condiciones, manteniendo los recursos hídricos y el medio ambiente

2. Determinación de objetivos estratégicos de desarrollo.

La parroquia Cubijíes con el propósito de alcanzar su Misión y Visión de desarrollo, plantea diez objetivos estratégicos de desarrollo articulados con sus competencias, la planificación nacional y los ejes de desarrollo, cuyo propósito es alcanzar el Plan de Desarrollo Nacional para sus habitantes; frente a ello en la siguiente tabla se describen los objetivos estratégicos de desarrollo planteados de manera participativa
Los 6 Objetivos de Desarrollo muestran integralmente hacia donde se construye una visión del futuro que queremos. A través de estos objetivos, se han expresado firmemente que este PDOT busca el desarrollo articulando el principio de responsabilidades comunes pero diferenciadas que permita su realización, siendo los siguientes:

Sistema biofísico

- Objetivo 1: Promover la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad, sus servicios ecosistémicos y los procesos hidrológicos que aporten a reducir la vulnerabilidad al cambio climático.

Sistema socio cultural

- Objetivo 2: Promover el enfoque de derechos, igualdades y no discriminación en la población y grupos de atención prioritaria gestionar el acceso a servicios de educación y salud en la parroquia Cubijíes

Sistema Económico

- Objetivo 3: Fortalecer el desarrollo económico enfocado en la agricultura, producción pecuaria, agroindustria y turismo, articulando las formas de organización en base a los principios sociales y solidarios

Sistema asentamiento humanos movilidad, energía y conectividad

- Objetivo 4: Incrementar el acceso equitativo e integral de la población a espacios públicos de calidad e impulsar el desarrollo territorial con una eficiente movilidad y conectividad rural

Sistema político institucional

- Objetivo 6: Fortalecer las capacidades institucionales en los procesos de gobernanza, la participación ciudadana para la prestación eficiente y eficaz de servicios públicos.

2.1. Políticas

2.1.1. Políticas Objetivo 1

• Garantizar los derechos de la naturaleza, la conservación de los ecosistemas y la coexistencia sustentable.

• Promover el uso responsable de los recursos naturales, desarrollando una ética ambiental en el territorio cantonal.

• Reducir la vulnerabilidad y aumento de la capacidad de reacción del sector social y los ecosistemas ante los efectos del cambio climático.

• Garantizar una calidad ambiental adecuada para la salud y el desarrollo integral de las personas previniendo la degradación de los ecosistemas.

2.1.2. Políticas Objetivo 2:

• Gestionar e implementar mecanismos y acciones que permita tener mejor acceso de los servicios de salud y educación.

• Apoyar a la prevención del embarazo adolescente, alcoholismo y drogadicción.

• Mantenimiento y recuperación de espacios públicos para promover el desarrollo social.

• Fomentar los programas de prevención y erradicación de la violencia intrafamiliar en todas sus formas y garantizar a la mujer una vida libre de violencia en sus diferentes etapas.

2.1.3. Políticas Objetivo 3:

• Fomentar las actividades productivas, agregadores de valor, que permita el desarrollo, de acuerdo al uso del suelo y las necesidades territoriales.

• Se promoverá el sector turístico encadenándolo adecuadamente con otras actividades productivas locales, nacionales y regionales, para potenciar las ventajas turísticas y minimizar el impacto de sus desventajas.

• Gestionar el mejoramiento y tecnificación de los sistemas de riego.

2.1.4. Políticas Objetivo 4:

• Mantenimiento y recuperación de espacios públicos para promover el desarrollo social.
• Dotación de equipamiento público articulados al sistema de asentamientos poblacionales.
• Reducir la vulnerabilidad y aumento de la capacidad de reacción de la población ante potenciales riesgos naturales.
• Promover planes de seguridad ciudadana.
• Mejorar la infraestructura y acceso a espacios públicos de reunión.
• Garantizar un adecuado mantenimiento vial, para la eficiente movilidad e interconectividad para la población.

2.1.5. Políticas Objetivo 5

• Mejora de las capacidades del Gobierno Parroquial para la prestación eficiente y eficaz de servicios a la población.
•Impulsar procesos de coordinación interinstitucional para la gestión integral del desarrollo de la parroquia.
•Impulsar la participación de la ciudadanía en procesos de planificación y presupuestos participativos que competan al desarrollo parroquial.
•Fortalecer los procesos de participación ciudadana, control social y rendición de cuentas.

2.2. Metas e Indicadores

Sistemas	Competencia	Objetivo de Gestión	Políticas vinculadas con el PDOT	Indicadores	Metas relacionadas con el PDOT	Línea de base	Año LB	Anualización de metas			
								Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Biofísico	d) Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente;	Conservar de los ecosistemas, la biodiversidad, sus servicios ecosistémicos y los procesos hidrológicos que aporten a reducir la vulnerabilidad al cambio climático	Garantizar los derechos de la naturaleza, la conservación de los ecosistemas y la coexistencia sustentable. Promover el uso responsable de los recursos naturales, desarrollando una ética ambiental en el territorio cantonal. Reducir la vulnerabilidad y aumento de la capacidad de reacción del sector social y los ecosistemas ante los efectos del	Porcentaje de territorio bajo conservación	A finales del año 2027 se mantiene el 5 % del uso del suelo definido como áreas de conservación y protección de acuerdo a las categorías de ordenación del cantón.	150 Ha	2022	0	1	2	2

			cambio climático.								
			Garantizar una calidad ambiental adecuada para la salud y el desarrollo integral de las personas previ-niendo la degradación de los ecosis-temas.		Al 2027 se ha intervenido en al menos dos ecosistemas	2	2022	0	0	1	1
Socio cultural	f) Promover la organización de los ciudadanos de las comunas, recintos y demás asentamientos rurales con el carácter de organizaciones territoriales de base;	Promover el enfoque de derechos, igualdades y no discriminación en la población y grupos de atención prioritaria gestionar el acceso a servicios de educación y salud en la parroquia Cubijíes	Gestionare implementar mecanismos y acciones que permita tener mejor acceso de los servicios de salud y educación Apoyar a la prevención del embarazo adolescente, alcoholismo y drogadicción. Fomentar los programa	Número de convenios gestionados.	Al 2027 se han gestionado al menos tres convenios con una institución e insertado en sus programas y proyectos	1	2023	0	1	1	1

			s de prevención y erradicación de la violencia intrafamiliar en todas sus formas y garantizar a la mujer una vida libre de violencia en sus diferentes etapas.								
				Numero de manifestaciones culturales potenciadas	Al 2027 se han potenciado al menos 5 manifestaciones culturales.	3	2023	1	2	1	1
Económico	d) Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente;	Fortalecer el desarrollo económico enfocado en la agricultura, producción pecuaria, agroindustria y turismo, articulando las formas de organización en base a los principios	Fomentar las actividades productivas, agregadores de valor, que permita el desarrollo, de acuerdo al uso del suelo y las necesidades territoriales.	Número de cadenas productivas fortalecidas	Al 2027 se han fortalecido 3 cadenas productivas	0	2023	0	1	1	1
			Gestionar el mejoramiento e infraestructura productiva	Numero de infraestructuras construidas	Al 2027 al menos las tres infraestructuras de apoyo a la producción	5%	2022	0	0	2	1

		sociales y solidarios	enfocada en optimización de riego, y agroindustria		mejoradas o construidas						
			El GADPR apoyará al desarrollo económico de la parroquia orientado a la innovación y el conocimiento, a la diversificación y especialización de sus cadenas productivas, gestionado con criterios de sostenibilidad y sustentabilidad.	Numero de cadenas de valor implementadas	Al 2027 al menos el 30% de los productores dentro de encadenamientos productivos	10 %	2023	5	5	10	10
			Se promoverá el sector agropecuario y turístico encadenándolo adecuadamente con otras actividades productivas locales, nacionale	Porcentaje de población pecuaria mejorada genéticamente	Al 2027 incremento del 10% De población animal pecuaria y especies vegetales mejorada genéticamente	10 %	2023	0	0	5	5
				Porcentaje de especies agrícolas mejorada		5%	2023	0	2	2	2

			s y regionales, para potenciar las ventajas turísticas y minimizar el impacto de sus desventajas.	genética mente							
Asentamientos Humanos Movilidad Energía y Conectividad	b) Planificar, construir y mantener la infraestructura física, los equipamientos y los espacios públicos de la parroquia, contenidos en los planes de desarrollo e incluidos en los presupuestos participativos anuales;	Incrementar el acceso equitativo e integral de la población a espacios públicos de calidad e impulsar el desarrollo territorial con una eficiente movilidad y conectividad rural	Mejorar la infraestructura y acceso a espacios públicos de reunión.	Número de espacios públicos construidos y/o rehabilitados.	Al año 2027, incrementado cinco espacios públicos intervenidos	8	1	1	1	1	1
			Garantizar un adecuado mantenimiento vial, para la eficiente movilidad e interconectividad para la población.	% de vías adecuadas (construidas, mejoradas y mantenidas) acorde a la competencia parroquial	60% de vías Al finalizar el año 2027 están operativas (construidas, mejoradas y mantenidas).	30 %	2023	10 %	20 %	20 %	10 %
				Plan de riesgos implementado	Al finalizar el año 2025 se han incrementado en al menos 2 sectores cámaras de seguridad.	0	2023	1	1	0	0

				Implementación del plan de movilidad	Al finalizar el año 2027 al menos 1 plan de seguridad implementado	0	2023	0	0	1	0
				Número de espacios públicos y calles con mejor cobertura de iluminación.	Al 2027 se ha gestionado la mejora en un 40% la iluminación en calles y sitios públicos	60 %	2023	10	10	10	10
Político Institucional	a) Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la intercultur	Fortalecer las capacidades institucionales en los procesos de gobernanza, la participación ciudadana para la prestación eficiente y eficaz de servicios públicos	Mejora de las capacidades del Gobierno Parroquial para la prestación eficiente y eficaz de servicios a la población.	Número de Estatutos actualizados y aplicándose.	Hasta el 2027 se cuenta con el estatuto por procesos actualizado y aplicándose.						
			Impulsar procesos de coordinación interinstitucional para la gestión integral del desarrollo	Porcentaje de percepción de calidad de servicio.	Hasta el 2027 el índice de percepción ciudadanía se incrementa en al menos el 20% por la calidad	5%	2023	5	5	5	5

	alidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;		de la parroquia.		de servicios						
			Impulsar la participación de la ciudadanía en procesos de planificación y presupuestos participativos que competan al desarrollo parroquial	Número de instancias de participación establecidas	Al 2027 al menos se cuenta con 3 instancias participativas anuales de participación ciudadana establecido	0	2023	3	3	3	3
			Fortalecer los procesos de participación ciudadana, control social y rendición de cuentas.	Número de procesos de participación fortalecidos	Al 2027 al menos se cuenta con 3 procesos anuales de participación ciudadana establecidos	0	2023	3	3	3	3

2.3. Conjunto de planes, programas, subprogramas y proyectos

Para que un plan se pueda llevar a cabo son necesarias acciones específicas agrupadas lógicamente en programas de intervención. Los programas priorizarán las estrategias, objetivos y acciones para dirigir la intervención sobre un área específica y con sujetos específicos y contendrán un conjunto coherente de proyectos y otras medidas que atienden a objetivo concreto a alcanzar en un plazo razonable.

El proyecto, como parte de los programas, constituye una herramienta que organiza las acciones concretas en torno a los problemas u oportunidades concretas, partiendo de objetivos, actividades, metodologías y metas.

Los programas y/o proyectos que se plantean en el PDOT apuntan a lograr el desarrollo económico sostenible del cantón, y que dentro de estas existen propuestas de intervenciones estructurantes, de acuerdo a la priorización identificadas que responden a los objetivos y que se constituyen en las pautas a mediano y largo plazo; que orientarán los Planes Operativos Anuales, se complementa con la caracterización de los actores institucionales que se requieren a nivel cantonal. El desarrollo de cada uno de estos programas y/o proyectos responde a las necesidades actuales del territorio.

Matriz de Alineación a la Estrategia Territorial y Objetivos del Plan de Desarrollo Nacional								
	Competencia	**Indicadores**	**Metas**	**Líneas de acción / Programas**	**Proyectos**	**Objetivos Nacionales**	**Directrices ETN**	**Justificación**
Biofísico	d) Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente;	% de territorio bajo conservación	A finales del año 2027 se mantiene el 60 % del uso del suelo definido como áreas de conservación y protección de acuerdo a las categorías de ordenación del cantón.	Programa de restauración de áreas intervenidas con reforestación de especies endémicas	Proyecto para el manejo y gestión de recursos renovables y mitigación a las afectaciones ambientales	6. Precautelar el uso sostenible de los recursos naturales, la protección del ambiente, así como la optimización y la eficiencia energética.	2. Economía y ambiente	Gestión adecuada y responsable de los recursos naturales (extracción, manejo y disposición)
Socio Cultural	f) Promover la organización de los ciudadanos de las comunas, recintos y demás asentamiento	Numero de población atendida	Al 2027 se han gestionado al menos un convenio anual con cada institución rectora e insertado en sus programas y	Programa de recreación y uso del tiempo libre	Proyecto de fortalecimiento de los espacios públicos deportivos	1. Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las	1. Hábitat y desarrollo social	Promover acceso a espacios públicos seguros e inclusivos.

	s rurales con el carácter de organizaciones territoriales de base;		proyectos			desigualdades.		
				Programa de atención a los grupos vulnerables	Proyecto de mitigación de vulnerabilidad nutricional y sanitaria	3. Garantizar un estado soberano, seguro, y justo promoviendo la convivencia pacífica y el respeto a los derechos humanos.	1. Hábitat y desarrollo social	3. Garantizar un estado soberano, seguro, y justo promoviendo la convivencia pacífica y el respeto a los derechos humanos.
					Proyecto de implementación de rehabilitación física y fisio terapia	1. Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.	1. Hábitat y desarrollo social	Generar capacidades y promover oportunidades en condiciones de equidad para toda la población con énfasis en grupos vulnerables.
		Numero de manifestaciones	Al 2027 se han potenciado al	Programa de revitalización de la cultura parroquial	Proyecto de fortalecimiento	2. Potenciar las capacidad	1. Hábitat y desarr	Promover el uso y disfrut

		culturales potenciadas	menos 5 manifestaciones culturales.		del arte y la cultura parroquial	es de la ciudadanía con acceso universal a una educación inclusiva de calidad, acceso a espacios de intercambio cultural y una vida activa.	ollo social	e del hábitat seguro e inclusivo.
Económico	d) Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente;	Número de cadenas productivas fortalecidas	Al 2027 se han fortalecido 3 cadenas productivas	Programa para el incremento de la productividad agropecuaria parroquial	Proyecto de incentivos agrícolas y pecuarios a los productores de la parroquia	5. Fortalecer la producción nacional y la inversión extranjera en los sectores clave de la economía con innovación tecnológica y prácticas sostenibles.	2. Economía y ambiente	Desarrollar capacidades productivas y del entorno para el fomento a la seguridad alimentaria y fortalecimiento de la organización, asociatividad y participación local.
		Numero de cadenas de valor implementadas	Al 2027 al menos el 30% de los productores dentro		Proyecto de capacitación agroproductiva	5. Fortalecer la producción nacional y la inversión	2. Economía y ambiente	Diversificación de producción con pertine

			de encadenamientos productivos			extranjera en los sectores clave de la economía con innovación tecnológica y prácticas sostenibles.		ncia territorial y fortalecimiento de la organización, asociatividad y participación local.
		% de población pecuaria mejorada genéticamente	Al 2027 incremento del 20% De población animal pecuaria y especies vegetales mejorada genéticamente		Proyecto de mejora genética agropecuaria parroquial	5. Fortalecer la producción nacional y la inversión extranjera en los sectores clave de la economía con innovación tecnológica y prácticas sostenibles.	2. Economía y ambiente	Desarrollar capacidades productivas y del entorno para el fomento a la seguridad alimentaria y fortalecimiento de la organización, asociatividad y participación local.
		Numero de infraestructuras construidas	Al 2027 al menos las tres infraestructuras de apoyo a la producci	Programa de desarrollo turístico parroquial	Proyecto de intervención de sitios y atractivos turísticos	5. Fortalecer la producción nacional y la inversión extranjera en los	2. Economía y ambiente	Facilitar acceso a mercados y servicios compl

			ón mejoradas o construidas			sectores clave de la economía con innovación tecnológica y prácticas sostenibles.		ementarios en la construcción del hábitat.
					Proyecto de difusión de atractivos turísticos parroquiales	5. Fortalecer la producción nacional y la inversión extranjera en los sectores clave de la economía con innovación tecnológica y prácticas sostenibles.	2. Economía y ambiente	Facilitar acceso a mercados y servicios complementarios en la construcción del hábitat.
Asentamientos Humanos Movilidad Energía y Conectividad	b) Planificar, construir y mantener la infraestructura física, los equipamientos y los espaci os públic	Número de espacios públicos construidos y/o rehabilitados.	Al año 2027, incrementado cinco espacios públicos intervenidos	Programa de dotación de equipamientos mayores y menores articulados al sistema de asentamientos poblacionales.	Proyecto de mantenimiento de espacios públicos	1. Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.	1. Hábitat y desarrollo social	Promover acceso a espacios públicos seguros e inclusivos.

	os de la Parroquia, contenidos en los planes de desarrollo e incluidos en los presupuestos participativos anuales;				Proyecto de construcción y de espacios públicos	1. Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.	1. Hábitat y desarrollo social	Promover acceso a espacios públicos seguros e inclusivos.
		No de espacios públicos y calles con mejor cobertura de iluminación.			Proyecto para la gestión del alumbrado de espacios públicos de reunión	1. Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.	1. Hábitat y desarrollo social	Promover acceso a espacios públicos seguros e inclusivos.
		% de vías adecuadas (construidas, mejoradas y mantenidas) acorde a la competencia Parroquial	60% de vías Al finalizar el año 2027 están operativas (construidas, mejoradas y mantenidas).	Programa de intervención en la vialidad y acciones de movilidad	Proyecto de mantenimiento de las vías rurales de la parroquia	7. Impulsar el desarrollo de infraestructuras sostenibles y resilientes; y de la conectividad física y digital, que brinde	1. Hábitat y desarrollo social	Optimizar la infraestructura construida de movilidad y transporte.

						condiciones de crecimiento y desarrollo económico.		
			20% de la red vial parroquial rural señalizada		Proyecto de gestión de señalización vial parroquial	7. Impulsar el desarrollo de infraestructuras sostenibles y resilientes; y de la conectividad física y digital, que brinde condiciones de crecimiento y desarrollo económico.	1. Hábitat y desarrollo social	Optimizar la infraestructura construida de movilidad y transporte.
			3 paradas de buses mantenidas o construidas		Proyecto para el acceso seguro al trasporte publico	7. Impulsar el desarrollo de infraestructuras sostenibles y resilientes; y de la conectividad física y digital, que brinde condiciones de crecimiento y desarrollo	1. Hábitat y desarrollo social	Optimizar la infraestructura construida de movilidad y transporte.

						económico.		
		Sectores con cámaras de seguridad funcionando implementación del plan de movilidad	Al finalizar el año 2025 se han incrementado en al menos 2 sectores cámaras de seguridad.	Programa de seguridad y prevención de riesgos	Proyecto de implementación de sistemas de seguridad preventiva	9. Fortalecer la capacidad de respuesta y resiliencia de las ciudades y comunidades ante riesgos de origen natural y antrópico.	3. Gestión Territorial	Fortalecimiento de capacidades en gestión del riesgo de desastres.
		Plan de riesgos implementado	Al finalizar el 2027 se cuenta con un plan de riesgos implementado		Proyecto de implementación de plan de seguridad y prevención de riesgos parroquial	9. Fortalecer la capacidad de respuesta y resiliencia de las ciudades y comunidades ante riesgos de origen natural y antrópico.	3. Gestión Territorial	Fortalecimiento de capacidades en gestión del riesgo de desastres.
		No de brigadas de seguridad ciudadana funcionando.	Al finalizar el año 2027 al menos 3 brigadas de seguridad ciudadana funcionando					

Político INSTITUCIONAL	a) Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo Parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;	Estatutos actualizados y aplicándose.	Hasta el 2027 se cuenta con el estatuto por procesos actualizado y aplicándose.	Programa para el desarrollo de las capacidades institucionales locales	Proyecto para la reingeniería y fortalecimiento del talento humano	8. Fortalecer la institucionalidad pública de forma eficiente, transparente y participativa	3. Gestión Territorial	Promover la participación activa de la sociedad como corresponsables de la gestión territorial.
		Porcentaje de percepción de calidad de servicio.	Hasta el 2027 el índice de percepción ciudadanía se incrementa en al menos el 20% por la calidad de servicios					
		No de instancias de participación establecidas	Al 2027 al menos se cuenta con 3 instancias participativas anuales de participación ciudadana establecido		Proyecto para el fortalecimiento de las capacidades de participación ciudadana	3. Garantizar un estado soberano, seguro, y justo promoviendo la convivencia pacífica y el respeto a los derechos humanos.	"1. Hábitat y desarrollo social	3. Garantizar un estado soberano, seguro, y justo promoviendo la convivencia pacífica y el respeto a los derechos humanos.
		No de procesos de participación fortalecidos	Al 2027 al menos se cuenta con 3 procesos anuales					

			de participación ciudadana establecidos					

Matriz De Alineación a la Estrategia Territorial y Objetivos de Desarrollo Sostenible

	Competencia	**Indicadores**	**Metas**	**Líneas de acción / Programas**	**Proyectos**	**Articulación ODS**	**Justificación de articulación al ODS**
Biofísico	d) Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente;	% de territorio bajo conservación	A finales del año 2027 se mantiene el 60 % del uso del suelo definido como áreas de conservación y protección de acuerdo a las categorías de ordenación del cantón.	Programa de restauración de áreas intervenidas con reforestación de especies endémicas	Proyecto para el manejo y gestión de recursos renovables y mitigación a las afectaciones ambientales	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	ODS 12: Gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales, Fomento de la economía circular.
Socio Cultural	f) Promover la organización de los ciudadanos de las comunas, recintos y demás asentamientos rurales con el carácter de organizaciones territoriales de base;	Numero de población atendida	Al 2027 se han gestionado al menos un convenio anual con cada institución rectora e insertado en sus programas y proyectos	Programa de recreación y uso del tiempo libre	Proyecto de fortalecimiento de los espacios públicos deportivos	ODS 8. Trabajo Decente y Crecimiento Económico ODS. 9. Industria, Innovación e Infraestructura	ODS 11: Propuestas para proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.
				Programa de atención a los	Proyecto de mitigación de	ODS 10. Reducción de las	ODS 10: Proporcionar servicios públicos de

				grupos vulnerables	vulnerabilidad nutricional y sanitaria	desigualdades	forma no discriminatoria.
					Proyecto de implementación de rehabilitación física y fisio terapia	ODS 3. Salud y Bienestar	ODS 3: Acceso a servicios de salud.
		Numero de manifestaciones culturales potenciadas	Al 2027 se han potenciado al menos 5 manifestaciones culturales.	Programa de revitalización de la cultura parroquial	Proyecto de fortalecimiento del arte y la cultura parroquial	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	ODS 12: Lograr un turismo sostenible, que cree puestos de trabajo y promueva la cultura y los productos locales.
Económico	d) Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente;	Número de cadenas productivas fortalecidas	Al 2027 se han fortalecido 3 cadenas productivas	Programa para el incremento de la productividad agropecuaria parroquial	Proyecto de incentivos agrícolas y pecuarios a los productores de la parroquia	ODS 15. Vida de Ecosistemas Terrestres	ODS 15: Reducir presión y daño de ecosistemas terrestres por actividades productivas y agropecuarias.
		Numero de cadenas de valor implementadas	Al 2027 al menos el 30% de los productores dentro de encadenamientos productivos		Proyecto de capacitación agroproductiva	ODS 15. Vida de Ecosistemas Terrestres	ODS 15: Reducir presión y daño de ecosistemas terrestres por actividades productivas y agropecuarias.
		% de población pecuaria mejorada genéticamente	Al 2027 incremento del 20% De población animal pecuaria y especies		Proyecto de mejora genética agropecuaria parroquial	ODS 2. Hambre cero	ODS 2: Iniciativas para incrementar la productividad agrícola de manera

			vegetales mejorada genéticamente				sostenible y los ingresos de pequeños productores y productoras.
		Numero de infraestructuras construidas	Al 2027 al menos las tres infraestructuras de apoyo a la producción mejoradas o construidas	Programa de desarrollo turístico parroquial	Proyecto de intervención de sitios y atractivos turísticos	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	ODS 12: Lograr un turismo sostenible, que cree puestos de trabajo y promueva la cultura y los productos locales.
					Proyecto de difusión de atractivos turísticos parroquiales	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	ODS 12: Lograr un turismo sostenible, que cree puestos de trabajo y promueva la cultura y los productos locales.
Asentamientos Humanos Movilidad	b) Planificar, construir y mantener la infraestructura física, los equipamientos y los espacios públicos de la Parroquia, contenidos en los planes de desarrollo e incluidos	Número de espacios públicos construidos y/o rehabilitados.	Al año 2027, incrementado cinco espacios públicos intervenidos	Programa de dotación de equipamientos mayores y menores articulados al sistema de asentamientos	Proyecto de mantenimiento de espacios públicos	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	ODS 11: Apoyar vínculos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación territorial multinivel.

	en los presupuestos participativos anuales;			poblacionales.	Proyecto de construcción y de espacios públicos	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	. ODS 11: Proporcionar a los ciudadanos espacios públicos seguros y verdes como por ejemplo, parques, plazas y jardines.
		No de espacios públicos y calles con mejor cobertura de iluminación.			Proyecto para la gestión del alumbrado de espacios públicos de reunión	ODS 8. Trabajo Decente y Crecimiento Económico ODS. 9. Industria, Innovación e Infraestructura	ODS 9: Desarrollar y modernizar infraestructuras seguras, sostenibles, resilientes y de calidad
		% de vías adecuadas (construidas, mejoradas y mantenidas) acorde a la competencia Parroquial	60% de vías Al finalizar el año 2027 están operativas (construidas, mejoradas y mantenidas).	Programa de intervención en la vialidad y acciones de movilidad	Proyecto de mantenimiento de las vías rurales de la parroquia	ODS 8. Trabajo Decente y Crecimiento Económico ODS. 9. Industria, Innovación e Infraestructura	ODS 9: Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.
			20% de la red vial parroquial rural señalizada		Proyecto para la señalización vial parroquial	ODS 8. Trabajo Decente y Crecimi	ODS 9: Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles,

						ento Económico ODS. 9. Industria, Innovación e Infraestructura	resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.
			3 paradas de buses mantenidas o construidas		Proyecto para el acceso seguro al trasporte publico	ODS 8. Trabajo Decente y Crecimiento Económico ODS. 9. Industria, Innovación e Infraestructura	ODS 9: Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.
		Sectores con cámaras de seguridad funcionando implementación del plan de movilidad	Al finalizar el año 2025 se han incrementado en al menos 2 sectores cámaras de seguridad.	Programa de seguridad y prevención de riesgos	Proyecto de implementación de sistemas de seguridad preventiva	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles ODS 12. Producción y Consumo Responsables	ODS 11: Mayor número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes de reducción de riesgos de desastres.
		Plan de riesgos implementado	Al finalizar el 2027 se cuenta con un plan de riesgos implementado		Proyecto de implementación de plan de seguridad y prevención	ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles	ODS 11: Mayor número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan

		No de brigadas de seguridad ciudadana funcionando.	Al finalizar el año 2027 al menos 3 brigadas de seguridad ciudadana funcionando		de riesgos parroquial	ODS 12. Producción y Consumo Responsables	e implementan políticas y planes de reducción de riesgos de desastres.
Político Institucional	a) Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo Parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;	Estatutos actualizados y aplicándose.	Hasta el 2027 se cuenta con el estatuto por procesos actualizado y aplicándose.	Programa para el desarrollo de las capacidades institucionales locales	Proyecto para la reingeniería y fortalecimiento del talento humano	ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas	ODS 16: Estrategias para garantizar la adopción de decisiones inclusivas, participativas y representativas, que respondan a las necesidades de toda la comunidad, así como el fortalecimiento de instituciones eficaces y transparentes.
		Porcentaje de percepción de calidad de servicio.	Hasta el 2027 el índice de percepción ciudadanía se incrementa en al menos el 20% por la calidad de servicios				
		No de instancias de participación establecidas	Al 2027 al menos se cuenta con 3 instancias participativas anuales de participación ciudadana establecido		Proyecto para el fortalecimiento de las capacidades de participación ciudadana	ODS 17. Alianzas para lograr los objetivos	ODS 17: Mejorar la coherencia normativa para el desarrollo sostenible.
		No de procesos de participación fortalecidos	Al 2027 al menos se cuenta con 3 procesos anuales de participación ciudadana establecidos				

Resolución GADPRC No. R-001-2026

Considerando:

Que, el numeral 1 del Art. 267 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los gobiernos parroquiales rurales entre las competencias exclusivas, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley, está la de planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el Gobierno Cantonal y Provincial.
Que, el Art. 279 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el sistema nacional descentralizado de planificación participativa es quien organiza la planificación para el desarrollo, cuyo Consejo Nacional de Planificación dicta los lineamientos y las políticas del sistema.
Que, el Art. 280 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores.
Que, el Código de Planificación y Finanzas Publicas (COPYFP) en su Art. 43 manifiesta: "Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico- productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo. Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Los gobiernos parroquiales rurales podrán formular un solo plan de desarrollo y ordenamiento territorial. Los planes de ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo. La actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial deberá mantener completa coherencia con los instrumentos de planificación del desarrollo vigentes en cada nivel de gobierno."
Que, el COPYFP en su Art. 44, dispone: "Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: "(…) c) Las definiciones relativas al territorio parroquial rural, formuladas por las juntas parroquiales rurales, se coordinarán con los modelos territoriales provinciales, cantonales y/o distritales."
Que, el mismo cuerpo legal señala en su Art. 47: "Aprobación. - Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada Gobierno Autónomo Descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.
Que, el COPYFP, en el Art. 48 establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigor a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión."
Que, el literal e) del Art. 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano".

Que, el Art. 67 del mismo cuerpo legal establece entre las atribuciones de la junta parroquial rural las siguientes: "a) Expedir acuerdos, resoluciones y normativa reglamentaria en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial rural conforme este Código; b) Aprobar el plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación, así como evaluar la ejecución; c) Aprobar u observar el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial rural, que deberá guardar concordancia con el plan parroquial de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en la que estén representados los intereses colectivos de la parroquia rural en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas. (…)"

Que, el COOTAD en su Art. 68, determina las atribuciones de los integrantes de la junta parroquial rural entre las que se encuentran las de: "a) Intervenir con voz y voto en las sesiones y deliberaciones de la junta parroquial rural; b) La presentación de proyectos de acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial rural; c) La intervención en la asamblea parroquial y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe la junta parroquial rural, y en todas las instancias. (…)"

Que, el literal d) del Art. 70 Permite al presidente de la Junta Parroquial presentar proyectos, acuerdos y resoluciones y normativa reglamentaria de acuerdo con las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Cubijíes.

Que, el Art. 5 Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala que la entidad rectora de la planificación, "en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación, coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación".

Que, el Art. 2 Resolución Nro. 012-2025-CNP del Consejo Nacional de Planificación dispuso a la entidad rectora de la planificación "que, de conformidad al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y su Reglamento, emita las directrices y/o instrumentos necesarios con el fin de que la gestión pública, sus planes y/o proyectos a nivel nacional y territorial, estén alineados con el Plan Nacional de Desarrollo "ECUADOR NO SE DETIENE" 2025–2029 y su Estrategia Territorial Nacional ".

Que, el literal e) del Art. 70 faculta al presidente de la Junta Parroquial dirigir el plan de desarrollo parroquial y el de ordenamiento territorial.

Que, de acuerdo a lo que determina el Art. Art. 323, ibídem, la aprobación de acuerdos y resoluciones en el caso de las juntas parroquiales se requerirá de dos sesiones para la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Que, la Junta Parroquial Rural de Cubijíes, en uso de sus facultades y atribuciones que la Ley le confiere la Ley.

Que, en pleno de sesión ordinaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Cubijíes de fecha 26 de febrero de 2026, se resuelve **Aprobar** la Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cubijíes 2023- 2027 al Plan Nacional de Desarrollo "Ecuador no se Detiene" 2025-2029.

RESUELVE:

Art. 1.- APROBAR la Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cubijíes 2023- 2027 al Plan Nacional de Desarrollo "Ecuador no se Detiene" 2025-2029.

NOTIFÍQUESE Y EJECÚTESE. -

Dado y firmado en la parroquia Cubijíes, a los 26 días de febrero del 2026.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
MARIO ESTUARDO MOYON CENTENO
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Mario Estuardo Moyón Centeno
Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Cubijíes

Firmado electrónicamente por:
ERIKA ELIZABETH GUAÑO COLCHA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Erika Guaño
Vicepresidenta

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
KARINA ELIZABETH DAMIAN MOYOTA

Srta. Karina Damián
Vocal

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO PEDRO SANI SATAN
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Segundo Sani
Vocal

Firmado electrónicamente por:
NORMA NANCY CHICAIZA MAJI
Validar únicamente con FirmaEC

Sra. Norma Chicaiza
Vocal

Certifico. - Que la Resolución GADPRC No. R-001-2026, fue **discutida y aprobada** por el Consejo Parroquial de Cubijíes en la sesión ordinaria celebrada en el lugar y fecha antes señalados.

Firmado electrónicamente por:
TANIA ELIZABETH MEDINA CASCO
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Tania Medina
Secretaria-Tesorera del GADPR de Cubijíes

Certificado de Discusión

La Ing. Tania Elizabeth Medina Casco , Secretaria-Tesorera de la Junta Parroquial Cubijíes del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Cubijíes : Certifica: que la presente: "Resolución que Contiene los Lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de La Parroquia Cubijíes 2023-2027 al Plan Nacional de Desarrollo "Ecuador No Se Detiene" 2025-2029.", ha sido discutida y aprobada por la Junta Parroquial del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia Cubijíes , en sesión ordinaria de fecha veinte y seis de febrero del dos mil veinte y seis; el mismo que es enviado al Señor presidente, Mario Estuardo Moyón Centeno ; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad con el Artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
TANIA ELIZABETH MEDINA CASCO
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Tania Elizabeth Medina Casco
Secretaria – Tesorera
GADPR Cubijíes

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.