

REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Guano: Que reglamenta la tarifa, costo por hora y utilización del vehículo camión cisterna (tanquero) e hidrosucciónador combinado, de propiedad del GADMCG	2
	GADMC-MANTA 065 Cantón Manta: Que aprueba el Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”	12



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA, COSTO POR HORA Y UTILIZACIÓN
DEL VEHÍCULO CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO) E HIDROSUCCIONADOR
COMBINADO DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO,
PROVINCIA CHIMBORAZO**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía.

Que, el Art. 240 de la Carta Constitucional reconoce a los gobiernos municipales el ejercicio de facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Con lo cual los Concejos Municipales están investidos de capacidad jurídica, para dictar normas de aplicación general y obligatoria dentro de su jurisdicción.

Que, el numeral 4 del Art. 264 de la normativa constitucional determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales. prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental; y, aquellos que establezca la ley..."

Que, el COOTAD en su Art. 54, literal k), establece como función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la regulación, prevención y control de la contaminación ambiental en el territorio cantonal;

Que, el COOTAD en su Art. 55, literal d) determina que corresponde además a los GAD Municipales prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley,

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su Art. 55 literal e), determina que es competencia del Concejo Municipal crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanza tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Art. 57 literal a) del COOTAD, estipula que, al Concejo Municipal, le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; así como determina en el literal b) de este mismo Art. que es atribución del Concejo regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previsto en la ley a su favor;

Que, el Art. 136 del COOTAD, establece es competencia de los GADs Municipales establecer en forma progresiva, sistemas de gestión integral de desechos, a fin de eliminar los vertidos contaminantes en ríos, lagos, lagunas, quebradas, esteros o mar, aguas residuales provenientes de redes de alcantarillado, público o privado, así como eliminar el vertido en las redes de alcantarillado;

Que, el Art. 566.- Objeto y determinación de las tasas. - Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza.

Que, el Art. 567.- Obligación de pago. - El Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan por la prestación de los servicios públicos que otorguen las municipalidades, distritos metropolitanos y sus empresas. Para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuestos. Las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regional, provincial o municipal, para colocación de estructuras, postes y tendido de redes, pagarán al gobierno autónomo descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación.

Que, el Art. 568.- Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: a) Aprobación de planos e inspección de construcciones; b) Rastro; c) Agua potable; d) Recolección de basura y aseo público; e) Control de alimentos; f) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales; g) Servicios administrativos; h) Alcantarillado y canalización; e, i) Otros servicios de cualquier naturaleza. Cuando el gobierno central hubiere transferido o transfiera excepcionalmente al nivel de gobierno municipal o metropolitano las competencias sobre aeropuertos, se entenderá también transferida la facultad de modificar o crear las tasas que correspondan y a las que haya lugar por la prestación de estos servicios públicos, a través de las respectivas ordenanzas.

Que, en el Registro Oficial No. 60 de 11 de abril de 2003; se publicó el Reglamento de utilización, Mantenimiento, Movilización, Control y Determinación de responsabilidades, de los vehículos del sector público y de las entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos;

Que, el artículo 1 del mencionado reglamento, establece que los vehículos del sector público y de las entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos, se destinarán exclusivamente para el cumplimiento de las labores estrictamente oficiales y para la atención de emergencias nacionales o locales.

EN USO DE LAS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA, COSTO POR HORA Y
UTILIZACIÓN DEL VEHÍCULO CAMION CISTERNA (TANQUERO) E
HIDROSUCCIONADOR COMBINADO, DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO, PROVINCIA CHIMBORAZO**

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será el cantón Guano, provincia de Chimborazo; sin perjuicio que el vehículo pueda ser utilizado fuera del mismo, siempre y cuando cuente con el informe técnico y el convenio suscrito por la máxima autoridad.

La entidad municipal, podrá autorizar o negar la utilización camión cisterna y del vehículo hidrosucciónador. En caso de aceptarse el requerimiento, el peticionario se sujetará a las tarifas determinadas en la presente ordenanza.

Art. 2.- Toda persona natural, jurídica o sociedades legalmente establecidas y que tuvieran interés en utilizar el vehículo para mantenimiento de: cloacas, desagües, sumideros, colectores, vertederos, alcantarillas y otros, que se encuentren dentro de la jurisdicción del cantón Guano, sin perjuicio de las responsabilidades que tienen éstas personas de mantenerlos libres de escombros, podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano la utilización del vehículo al cual se refiere la presente ordenanza; previo el pago de la tasa correspondiente.

Art. 3.- El señor Alcalde, previo a resolver la conveniencia o no de facilitar el uso del vehículo, dispondrá a la Dirección de Gestión Servicios Públicos (DGESEP), emita el informe técnico sobre la factibilidad de realizar el mantenimiento requerido; observando en primera instancia, la disponibilidad del GAD Municipal para satisfacer la petición presentada por el usuario; el mismo que se lo realizará en un tiempo de 15 días, excepto en casos emergentes; dicho plazo deberá constar en el informe al cual se refiere el presente artículo, luego de la inspección correspondiente.

Art. 4.- Los interesados en el uso del vehículo hidrosucciónador combinado, acompañará a la solicitud copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación, de ser el caso; la petición deberá realizarse en especie valorada emitida por este GAD Municipal.

- a) Una vez que el informe técnico, establezca la factibilidad de intervenir con el vehículo hidrosucciónador combinado y se cuente con la autorización del señor Alcalde; se dispondrá el pago de la tasa pertinente; para lo cual la Dirección Financiera emitirá los títulos correspondientes, que se enviarán a la tesorería municipal para el pago; sin cuya presentación no se realizarán los trabajos solicitados.
- b) En caso de ser persona jurídica o sociedad: copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación del representante legal, el RUC, de ser el caso; así como del nombramiento vigente, pertinente mediante el cual se justifique la calidad en la que comparece.
- c) Cumplidos estos requisitos, y previo informe favorable el vehículo se trasladará hasta el lugar en donde se requiera el servicio.

Art. 5.- Para la correcta utilización del vehículo hidrosucciónador la Dirección de Gestión Servicios Públicos (DGESEP), designará una terna de profesionales que conozcan su funcionamiento y posean experiencia y licencia para operarlo; posteriormente el ejecutivo del GAD Municipal, o su delegado; el Gestor de Maquinaria Pesada y Mantenimiento Vial y el Director de la DGESEP designarán de entre esta terna al profesional especializado, que cumpla con las exigencias municipales y disponga de experiencia en el manejo, uso y mantenimiento del automotor, con lo cual se garantizará su funcionamiento adecuado.

Art. 6.- El profesional designado será el responsable del vehículo, de su conservación y mantenimiento; deberá elaborar un libro de control de visitas, conforme con los requerimientos presentados y autorizados; en este documento se harán constar de manera obligatoria las observaciones que se pudieren presentar; así como las recomendaciones que se crea necesario implementar.

- a) El libro de control de actividades o visitas podrá ser requerido por el señor Alcalde, o por el funcionario que éste delegue, de establecerse mala utilización del vehículo, falta de datos sobre

los trabajos realizados, no se reportaren novedades sobre las condiciones del vehículo; o si el automotor fuere encontrado en un sitio diferente al asignado se implementarán las medidas disciplinarias que establece la Ley Orgánica de Servicio Público, su reglamento de aplicación, Código de Trabajo y cualquier otra norma supletoria o que se refiera a la materia.

- b) Los trabajos que se realicen sin contar con la autorización respectiva, o aquellos que disponiendo de la misma se efectuaren vulnerando las disposiciones de la presente ordenanza, serán suspendidos de inmediato, perdiendo el usuario los derechos que se hubieren generado por el pago de la tasa pertinente.

Art. 7.- La tarifa para la utilización del vehículo hidrosucciónador combinado, por hora es de \$ 70.95 (SETENTA DÓLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS); \$29.07 (VEINTINUEVE DÓLARES CON SIETE CENTAVOS) por hora ADICIONAL, más el cargo de \$9.93 (NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS) por cada kilómetro recorrido desde la municipalidad hasta el sitio en donde se otorgará el servicio, misma que se calcula de la siguiente manera:

TIPO DE MÁQUINA: HIDROSUCCIONADOR COMBINADO

PRECIO DE ENTREGA: \$460.555.00 INCLUYENDO ACCESORIOS

A.- OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN	VALOR HORA
GASTO COMBUSTIBLE	5,30
SUELdos Y SALARIOS OPERATIVOS	6,99
SUELDO Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	9,41
DEPRECIACIÓN	15,99
GASTO MATRICULACIÓN Y RASTREO SATELITAL	0,09
SEGUROS	0,03
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	1,16
VALOR DE ADQUISICIÓN DEL NUEVO EDUCTOR	31,98
TOTAL	70,95
COSTOS X 0.07 HORA POR KILOMETRO	0,14
SUB TOTAL GENERAL	9,93

B.- VALOR DEL M3 DE AGUA

DESCRIPCIÓN	VALOR HORA
VALOR M3 DEL AGUA	0,55
CAPACIDAD DEL EDUCTOR (2M3)	1,10

C.- VALOR CUADRILLA LIMPIEZA POZO SEPTICO Y CAJA DE REVISIÓN

DESCRIPCIÓN	VALOR HORA
CUADRILLA LIMPIEZA	17,74

DETALLES	VALORES

COSTO DE A + C	27,67
TASA DE INFLACIÓN	1,09%
COSTO CON INFLACIÓN	0,30
SUB TOTAL	27,97
TOTAL, SUMA DE A+B+C+TASA DE INFLACION	29,07

COSTO TOTAL X 5 KM	78,74
COSTO TOTAL X 10 KM	128,40
COSTO TOTAL X 15 KM	178,07
COSTO TOTAL X 20 KM	227,73
COSTO TOTAL X 25 KM	277,40
% UN SALARIO BÁSICO UNIFICADO DEL TRABAJADOR	15.8

En caso de los grupos y sectores más vulnerables de escasos recursos económicos, se establecerán los subsidios necesarios para la accesibilidad creándose la categoría social misma que solventará el 50% del valor proformada. Se considerarán que en estos valores se incluye la utilización de equipos y traslado del personal del GAD Municipal por un solo viaje. Con la finalidad de mantener la colaboración interinstitucional debida, serán también beneficiarios de este beneficio, las instituciones públicas que se encuentren prestando sus servicios dentro de la jurisdicción cantonal, excepto las urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos habitacionales o similares.

Art. 8.- La Dirección de Gestión de Servicios Públicos (DGESEP), observando el interés y seguridad colectiva y la preservación del medio ambiente, podrá realizar el o los mantenimientos de desagües, sumideros, colectores, vertederos, alcantarillas y otros, en sitios de la jurisdicción del cantón, en caso de que los mismo no se hayan realizado por parte del propietario y/o propietarios o arrendatario/arrendatarios del inmueble ; para el efecto se tomará en cuenta todo el sector en donde se encuentren localizadas las alcantarillas.

Art. 9.- El Director de la DGESEP, emitirá un informe de los desagües, sumideros, colectores, vertederos, alcantarillas y otros sitios de la jurisdicción del cantón que se han hecho el mantenimiento.

- a) Es obligación de los propietarios o arrendatarios en donde se encuentre ubicada la alcantarilla mantener en completa salubridad el frente de sus domicilios a fin de evitar que los residuos o desperdicios se destinen a las alcantarillas por medios naturales o intencionales. Esta transgresión será sancionada con el 50% del salario básico unificado del trabajador en general; comunicándose para el efecto al señor Comisario Municipal quien ejecutará la sanción.
- b) En el presente caso y previo a imponer la sanción pertinente, el Director de la DGESEP y la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos emitirán los correspondientes informes técnicos, en el cual se detallará el nombre o nombres de los infractores, la dirección, y un croquis del lugar donde se cometió la infracción, para posteriormente proceder a notificar a los transgresores, quienes ejercerán el derecho a la defensa en una sola audiencia improrrogable que se realizará ante el señor Comisario Municipal, y emitirá la correspondiente dictamen y posterior Resolución Administrativa en caso de existir un vacío legal se aplicara lo determinado en el artículo 244 y siguientes del COA. De haberse comprobado la infracción se remitirá el expediente y la resolución pertinente a la Dirección Financiera quien dispondrá se emita el respectivo título de crédito, que incluso será cobrado por la vía coactiva.

Art. 10. - El Ejecutivo del GAD Municipal, se reserva el derecho para conceder, negar o modificar la autorización del uso del vehículo hidrosucción combinado siempre y cuando el mismo se lo destine para otros objetos o lugares distintos al concedido, o vaya en contra de los intereses municipales.

Art. 11.- Las infracciones a la presente ordenanza serán sancionadas con una multa que oscile entre 5 y de 10 salarios básicos unificados del trabajador en general, y en caso de reincidencia se duplicará el valor sancionado inicialmente.

Art. 12.- Se concede acción pública a fin de que cualquier persona natural, jurídica o sociedades o ciudadano pueda colaborar mediante denuncia las trasgresiones al presente cuerpo normativo, así como también para el control y uso del vehículo de propiedad municipal.

Las denuncias se presentarán por escrito, o verbales, ante el Director de Talento Humano del GAD Municipal de Guano, quien admitirá a trámite respectivo, se notificará al denunciado y se emitirá la correspondiente sanción.

Art. 13.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, hará efectiva las sanciones antes indicadas por medio de la Comisaría Municipal del cantón, caso de no ser canceladas en el departamento respectivo se las recaudará por la vía legal pertinente.

Art. 14.- Si el vehículo hidrosucción combinado es utilizado sin autorización del Ejecutivo del GAD Municipal, el responsable del mismo será sancionado con el 100% del salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de ser destituido del cargo por mal uso de bienes municipales, previo al trámite establecido en la Ley.

Art. 15.- La Dirección de Gestión de Servicios Públicos (DGESEP), será la responsable de vigilar el cumplimiento de la presente ordenanza, siendo el/a Director/a de la DGESEP el funcionario encargado de reportar cualquier transgresión a este cuerpo normativo; debiendo remitir el informe pertinente para conocimiento del señor alcalde.

Art. 16.- Las personas naturales, jurídicas o sociedades que de alguna manera se les encuentre de manera flagrante en el taponamiento de las cloacas, desagües, sumideros colectores, vertederos, alcantarillas y otros en sitios dentro de la jurisdicción del cantón Guano, serán sancionados con multa de 5 salarios básicos unificados del trabajador en general; para el efecto se seguirá el procedimiento determinado en la presente ordenanza.

Art. 17.- DEL CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO MUNICIPAL). - Toda persona natural, jurídica o sociedades legalmente establecidas y que tuvieran interés en solicitar el servicio de agua potable a través del camión cisterna, podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

La tarifa para la utilización del camión cisterna (tanquero municipal), será calculado en base al costo real del metro cúbico de agua más los costos de operación y mantenimiento del vehículo por kilómetro recorrido, la misma que se calcula de la siguiente manera:

A.- OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	
DESCRIPCION	VALOR HORA

GASTO COMBUSTIBLE	2,17
SUELdos Y SALARIOS OPERATIVOS	4,89
SUELDO Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	0,00
DEPRECIACIÓN	0,69
GASTO MATRICULACIÓN Y RASTREO SATELITAL	0,05
SEGUROS COLONIAL	0,03
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	1,16
VALOR DE ADQUISICIÓN DEL NUEVO TANQUERO	1,50
TOTAL	10,49
COSTOS X 0.07 HORA POR KILOMETRO	0,14
SUB TOTAL GENERAL	1,47
B.- VALOR DEL M3 DE AGUA	
DESCRIPCION	VALOR
VALOR M3 DEL AGUA	0,55
CAPACIDAD DEL TANQUERO (12M3)	6,60
DETALLES	VALORES
COSTO DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO KM	1,47
TASA DE INFLACIÓN	1,09%
COSTO CON INFLACIÓN	0,02
SUB TOTAL	1,49
TOTAL, SUMA DE A+B+TASA DE INFLACIÓN	8,09
COSTO POR ENTREGA 5 KM DE RECORRIDO	15,43
COSTO POR ENTREGA 10 KM DE RECORRIDO	22,77
COSTO POR ENTREGA 15 KM DE RECORRIDO	30,12
COSTO POR ENTREGA 20 KM DE RECORRIDO	37,46

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- El presente cuerpo normativo será de aplicación en todo el cantón Guano, sus disposiciones se aplicarán cuando el servicio sea requerido en otros cantones, previo convenio suscrito para el efecto. En los casos de ser solicitado por sociedades, comité pro-mejoras barrios o personas naturales entre otros, fuera de la jurisdicción del cantón éstas se sujetarán al pago de los rubros establecidos en la presente ordenanza.

SEGUNDA. - En todo lo que no se encuentre determinado en la presente ordenanza se entenderán incorporadas las normas procedimentales de la materia, velando la aplicación del debido proceso consagrado en el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

TERCERA. - A la presente ordenanza se entiende incorporada el reglamento de utilización, mantenimiento, movilización, control y determinación de responsabilidades, de los vehículos del sector público y de las entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos, y cualquier otro acto normativo o legal que en lo ulterior se dicte sean administrativo, seccional, o por medio de la asamblea nacional o cualquier otra entidad responsable de emitirlas en el sector público.

CUARTA. - En cualquier momento se podrá solicitar informes que se relacionen al mantenimiento, uso, aplicación y cobro de las tasas determinadas en la presente ordenanza, para el efecto se aplicará lo determinado en la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, su Reglamento y cualquier otro similar.

QUINTA. - Los informes que se emitan para la aplicación de la presente ordenanza, deberán estar debidamente autorizados por la máxima autoridad del GAD Municipal.

SEXTA. - Estarán exentos del pago del servicio, cuando se verifique que cancelen la tarifa mensual del servicio de alcantarillado sanitario en la planilla mensual del servicio, en situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, desastres naturales y de emergencia como taponamientos de las redes de alcantarillado, y afecten sus viviendas, limpieza y mantenimiento de las redes de alcantarillado administradas por la municipalidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - El valor de las tasas que se recauden por el servicio del vehículo camión cisterna (tanquero), vehículo hidrosucciónador combinado, ingresarán directamente a las arcas municipales.

SEGUNDA. – La DIGESEP implementará todos los mecanismos pertinentes con la finalidad de difundir la vigencia de la presente ordenanza, una vez que sea debidamente promulgada

VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial o Página Web Institucional.

Dado y firmado la “**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA COSTO POR HORA Y UTILIZACIÓN DEL VEHÍCULO CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO) E HIDROSUCCIÓNADOR COMBINADO DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO, PROVINCIA CHIMBORAZO**”, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.



Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG



Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico: que la “**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA COSTO POR HORA Y UTILIZACIÓN DEL VEHÍCULO CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO) E HIDROSUCCIÓNADOR COMBINADO DE PROPIEDAD DEL GAD**

MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO, PROVINCIA CHIMBORAZO”, fue discutida y aprobada por el concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, en primer debate en sesión ordinaria del 10 de enero del 2025; y, en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria del 28 de noviembre del 2025.



Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO.- A los dos días del mes de diciembre del 2025, a las catorce horas treinta y dos minutos. **VISTOS:** De conformidad a lo establecido en el Art. 322, inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización se emite tres ejemplares de la “**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA COSTO POR HORA Y UTILIZACIÓN DEL VEHÍCULO CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO) E HIDROSUCCIONADOR COMBINADO DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO, PROVINCIA CHIMBORAZO**”, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - Cúmplase. –



Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN GUANO.- Guano, a los cinco días del mes de diciembre del 2025, a las quince horas, de conformidad con lo que establece en el Art. 322, inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la “**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA COSTO POR HORA Y UTILIZACIÓN DEL VEHÍCULO CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO) E HIDROSUCCIONADOR COMBINADO DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO, PROVINCIA CHIMBORAZO**”, cumple con todos los requisitos de ley, entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial o Página Web Institucional.



Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Proveyó y firmó la “**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TARIFA COSTO POR HORA Y UTILIZACIÓN DEL VEHÍCULO CAMIÓN CISTERNA (TANQUERO) E HIDROSUCCIONADOR COMBINADO DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO, PROVINCIA CHIMBORAZO**”, el 09 de diciembre del 2025.



**Abg. Richar Chavez G.
SECRETARIO DEL CONCEJO**



ORDENANZA GADMC-MANTA 065

*Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
Gobierno Municipal 2023-2027*

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON 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,** en los artículos 23, 24 y 30 de la CRE, 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 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 establece: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la CRE establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: “1. 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;
- 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 Constitución, 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 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 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 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 prescribe: “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. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.”;
- 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;

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 “CAMINOS DEL SOL”

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) “Caminos del Sol” 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 PEU “Caminos del Sol” tiene como objetivos:

1. Generar un nodo articulador, dinamizado por actividades comerciales y de servicios, que contribuyan a consolidar el sur de Manta como un área de desarrollo estratégico, a través de regulaciones de uso, ocupación y gestión de suelo.
2. Incorporar la estructuración de una red vial jerarquizada en función al Plan de Uso y Gestión del Suelo (2025), que se adapta a la topografía y áreas para espacios públicos, equipamientos y áreas verdes.
3. Garantizar la provisión de infraestructura de abastecimiento y servicios urbanos, de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial y 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 urbano.
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 Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” tiene una superficie de 362.577,00 m² y se ubica al sur de las urbanizaciones Sariland y Altos del Pacífico, dentro del polígono propuesto de intervención territorial (PIT) PIT-15-RU-1.

La delimitación del polígono del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” responde las coordenadas establecidas en la figura 1 correspondiente al ámbito de aplicación del tomo II “Modelo de Ocupación” y se describen de la siguiente manera: 529148.1934; 9892234.9619; 529612.973; 9892043.375; 529647.4763; 9891928.4296; 529845.0714; 9891787.0502; 52970.4211;

9891574.2378; 529628.434801; 9891479. 701964; 529223.17841;
 9891620.260537; 529285.34721; 98917.97.07087; 529027.896816;
 9891973.045222.

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 PEU “Caminos del Sol” se identifican en la siguiente tabla:

“Predios iniciales que conforman el Plan PEU “Caminos del Sol”

Clave Catastral	Propietario	Área	Dirección	Ficha Registral
5-02-13-12-000	FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN	67285.43m ²	VIA SAN JUAN PARQUE INDUSTRIAL (SECTOR EL CAMAL)	74650
5-02-13-04-000	SUAREZ ARAY MARIO JESÚS	13572.06m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° C-5	60706
5-02-13-05-000	FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN	16844.48m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° C-6	60708
5-02-14-01-000	FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN	46.703,05m ²	VIA SAN JUAN- PARQUE INDUSTRIAL (SECTOR EL	60484

Clave Catastral	Propietario	Área	Dirección	Ficha Registral
		CAMAL), LOTE N° C-12		
5-02-04-01-000	FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN	48.905,58m ²	LT. # 5 INMEDIACIONES DEL PARQUE INDUSTRIAL LOTIZACIÓN DELGADO REYES	38260
5-02-05-01-000	PAREDES RICAURTE ANGEL RODRIGO AMORES ENDARA CARLA ANDREA	49.976,50m ²	LT. # 6 INMD. PARQUE INDUSTRIAL LOT. DELGADO REYES	60029
5-02-20-01-000	DELGADO SUAREZ HECTOR RUBEN DARIO	14.974,48m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° B-6	60698
5-02-20-02-000	DELGADO SUAREZ HECTOR RUBEN DARIO	14947.48m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° B-7	60699
5-02-20-03-000	DELGADO SUAREZ HECTOR RUBEN DARIO	14947.48m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL	60697

Clave Catastral	Propietario	Área	Dirección	Ficha Registral
			CAMAL LOTE N° B-5	
5-02-20-04-000	DELGADO CEVALLOS ATINA NICOLE, DELGADO CEVALLOS ANDREA NATALY, DELGADO CEVALLOS LEONARDO ANDRÉS	14947.48m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° B-4	60696
5-02-20-05-000	DELGADO SUAREZ HECTOR RUBEN DARIO	5000.00m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° B-3	60690
5-02-20-06-000	DELGADO SAMANIEGO PEDRO ALEJANDRO	14.947,48m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° B-2	60689
5-02-20-07-000	DELGADO SUAREZ HECTOR RUBEN DARIO	10.001,35m ²	PARQUE INDUSTRIAL SECTOR EL CAMAL LOTE N° B-1	60688

Fuente: Informe de Dirección de Avalúos y Catastros

Artículo 5.- El Plan Parcial de Expansión Urbana generará la habilitación de 36,26 hectáreas, conforme a las nueve (9) fases de intervención establecidas en el Tomo II – Modelo de Ocupación, Capítulo IX: Fases de Intervención, y en articulación con los instrumentos definidos en el Tomo IV “Modelo de Gestión”.

Artículo 6.- Vigencia. - El Plan de Expansión Urbana “Caminos del Sol” tendrá una vigencia de diez (10) 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 Catastros 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 PEU “Caminos del Sol” 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 el levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, en el mismo se determina en concordancia con lo que establece el RAS, “Artículo Innumerado. - Contenido del Diagnóstico del Plan Parcial”.

a. **Diagnóstico Físico Espacial.** – Considera 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 Plan Parcial de Expansión Urbana (PEU) “Caminos del Sol”, se contempla en una superficie de 362.577,00 m² y para su desarrollo e incorpora un radio de influencia de 2 km.
- Se ubica en el sur del cantón Manta, en una zona clasificada actualmente como rural, pero inserta dentro del polígono de suelo de expansión urbana definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Manta, PUGS 2025.
- Tiene una conexión directa con la vía colectora Avenida Interbarrial Sur.
- Se identifica un entorno en transición con baja densidad habitacional (3 viviendas/ha), rodeado por desarrollos urbanos que reflejan una presión creciente sobre el suelo.

- El área de influencia del PEU (con una población aproximada de 50.914 habitantes) presenta una estructura predominantemente joven y una alta proporción de personas en edad productiva, así mismo, se registra un importante déficit habitacional.
- En cuanto a la infraestructura vial, si bien el sistema se encuentra aún en desarrollo, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece lineamientos claros para su estructuración, contemplando vías colectoras principales, secundarias y locales.
- La ausencia de cobertura de transporte público dentro del área evidencia una débil integración funcional con el resto de la ciudad, situación que deberá ser atendida mediante una planificación articulada del sistema de movilidad.
- La estructura predial se caracteriza por una marcada fragmentación, particularmente en los extremos suroeste y sureste del polígono del PEU.
- El PEU está conformado por 14 predios, siendo el Fideicomiso Mercantil Las Cumbres I Etapa el principal promotor, al concentrar más del 51% de la superficie total, lo que le otorga representatividad en la formulación del plan, de acuerdo a lo que estipula Ley.

b. **Diagnóstico Ambiental.** - Detalla dentro del ámbito del plan parcial 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 área del PPEU se caracteriza por un clima desértico cálido con temperaturas entre 18 °C y 36 °C y precipitaciones anuales variables entre 200 y 400 mm, estas condiciones climáticas influyen en la planificación urbana, exigiendo soluciones eficientes frente a la escasez hídrica y la exposición a eventos climáticos extremos.
- En términos de cobertura vegetal, el territorio presenta un paisaje altamente antropizado, donde predominan áreas urbanizadas (60.25%), mosaicos agropecuarios (10.25%) bosque nativo (15.25%) pastizal (3.46%) arbustiva y herbácea (4.26%), infraestructura (3.90%) y las áreas sin cobertura vegetal (2.64%) que han sido fragmentados por la expansión urbana, aunque aún persisten remanentes de bosque seco tropical con especies endémicas y como resultado del avance de asentamientos humanos y otras actividades antrópicas, dichas cobertura vegetales han desaparecido de manera significativa.
- Presenta un ecosistema seco tropical influenciado por el bosque seco ecuatorial y matorrales espinosos, su vegetación incluye especies resistentes a la sequía, como ceibos y cactus, aunque ha sido alterada por actividades urbanas, agrícolas y de infraestructura, aún existen remanentes de bosque semideciduo con biodiversidad endémica, pero la presión humana ha reducido la cobertura vegetal y fragmentado los hábitats.
- Los cuerpos de agua, como los ríos Manta y Burro y varias quebradas intermitentes, juegan un papel clave en la regulación hídrica, se identifican una serie de quebradas dentro del área de influencia formados por los

procesos geológicos y geomorfológicos en procesos de erosión hídrica dados por el tipo de suelo, sin embargo, enfrentan problemas de contaminación, pérdida de manglares y presión antrópica, por lo que deben integrarse como corredores ecológicos y elementos reguladores dentro del diseño urbano.

- Desde el punto de vista geotécnico, el terreno muestra heterogeneidad por intervenciones pasadas, con taludes artificiales y zonas de relleno que requieren estabilización, exigiendo soluciones como muros de gaviones e infraestructura verde, el suelo dominante es limo-arcilloso, con alta compresibilidad, lo que condiciona el tipo de cimentación a emplear.
- No se detecta nivel freático superficial, lo cual es favorable, aunque debe monitorearse, las zonas de relleno alcanzan espesores de hasta 10 metros, con compactación adecuada, pero deben ser revisadas durante el diseño y ejecución de obras.
- El diagnóstico concluye que, si bien existen limitantes ambientales, estos pueden convertirse en oportunidades si se incorporan con enfoque territorial, resiliente y sostenible.

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:

- Contempla un análisis integral de amenazas naturales y antrópicas presentes en el área, tales como movimientos en masa, erosión hídrica, inundaciones y riesgo sísmico y se identifican vulnerabilidades del territorio relacionadas con la topografía, la composición del suelo y la intervención humana, que afectan la estabilidad y seguridad del área.
- Se diferencian riesgos mitigables como la inestabilidad de taludes, erosión y escorrentías no controladas, que señalan serán gestionados mediante estudios técnicos, infraestructura adecuada y planes de manejo ambiental.
- Las acciones propuestas para mitigar los riesgos sugieren incluir la construcción de muros de gavión para estabilizar taludes, se establecen riesgos mitigables, como la inestabilidad de taludes y la escorrentía no controlada, que pueden ser abordados mediante obras de drenaje, revegetación y compactación técnica de rellenos, análisis geotécnicos por lote antes de la construcción, canalización y drenaje pluvial para controlar escorrentías, reforestación con especies nativas para prevenir erosión, y un plan de supervisión y monitoreo técnico continuo, estas acciones buscan garantizar un desarrollo urbano seguro, sostenible y adaptado a las condiciones físicas del territorio.

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:

- Las propiedades están distribuidas de la siguiente manera: el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de Flujos Las Cumbres I Etapa el

principal titular, superando el 51 % del área total del terreno, el señor Bailón Vera Jimmy Ramón con el 14.70% (Lote que durante la construcción de la propuesta fue adquirido por el señor Ángel Rodrigo Paredes Ricaurte), el señor Suarez Aray Mario Jesús con el 4.10%; y, la Familia Delgado, conformados por Delgado Cevallos Atina Nicole, Delgado Samaniego Pedro Alejandro, Delgado Suárez Héctor Rubén Darío y Delgado Suarez Jeanett Magdalena con el 21.5% aproximadamente, estos predios cuentan con registros catastrales oficiales y avalúos que respaldan su situación legal.

- Este diagnóstico confirma la tenencia formal de tierras en el sector, lo cual es fundamental para la planificación y gestión urbana, asegurando que los procesos de desarrollo y expansión urbana se realicen sobre terrenos con titularidad clara y legalmente establecida. También permite identificar a los actores jurídicos involucrados

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 vigente, porcentaje de predios al día en su pago de impuestos. Entre los aspectos relevantes podemos señalar:

- El área del PEU “Caminos del Sol”, está situada en un contexto de crecimiento inmobiliario influenciado por la expansión urbana de Manta hacia el suroccidente y la consolidación de urbanizaciones vecinas.
- Aunque la clasificación actual del suelo es rural de expansión urbana, la proximidad a proyectos habitacionales refleja una clara tendencia hacia la urbanización.
- El análisis del mercado de suelo en urbanizaciones cercanas y los terrenos sin construcción tienen valores que oscilan entre 21,990 USD y 33,836 USD, mientras que las viviendas fluctúan entre 28,000 USD y 105,000 USD, según su tamaño y servicios, el valor comercial del metro cuadrado varía entre 145 y 188 USD, un rango considerablemente superior al valor catastral rural vigente en la zona, que es de 1,50 USD/m². Esta brecha indica un alto potencial de revalorización del suelo asociado al cambio de uso y debe gestionarse con políticas urbanas que promuevan la equidad y un desarrollo ordenado.
- El precio de suelo según valoración del bienio vigente (valor referencial de 1.50 USD por m²), señala el valor catastral rural aplicado al PEU es significativamente inferior a los precios del mercado, resaltando la importancia de la implementación del Plan Parcial para facilitar la valorización adecuada y regulada del suelo.
- En cumplimiento tributario se señala que los predios del área del Plan se encuentran al día en el pago del impuesto predial, este nivel de cumplimiento favorece la viabilidad del proceso de planificación y ordenamiento urbano, aunque se recomienda fomentar el diálogo con los propietarios para asegurar su compromiso en la ejecución del plan.

f. **Diagnóstico Provisión de Servicios.** – Describe el acceso actual a los servicios básicos, así como la posibilidad de cobertura por parte de las

empresas públicas de cada uno de los servicios de agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos, etc:

- El área del PPEU “Caminos del Sol” se encuentra en suelo rural de expansión urbana, bajo un tratamiento urbanístico denominado Nuevo Desarrollo, que busca incorporar zonas rurales cercanas al límite urbano 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:** En el área donde se propone el plan parcial, no hay suministro regular de estos servicios, la Empresa Pública Aguas de Manta EPAM, (Oficio Nro. EPAM-GCOM-OFI-271120241527), otorgó la factibilidad técnica para la provisión hidrosanitaria, garantizando que se implementará en el proyecto urbanístico. **Energía eléctrica:** No se cuenta actualmente con servicio eléctrico. CNEL EP Manabí (Oficio Nro. CNELMAN-COM-2024-1321-O), confirmó la capacidad para suministrar la demanda requerida (937.5 kVA) y presentó dos alternativas técnicas para la conexión eléctrica: 1. construcción de una subestación particular, 2. línea alimentadora desde una subestación existente, cada una con plazos vigentes para su implementación.
 - **Recolección de desechos sólidos:** No hay cobertura activa en el área, pero el servicio se activará cuando el área comience a ser habitada, siguiendo los protocolos municipales, Manta tiene cobertura total en zonas urbanas y extenderá este servicio a nuevas áreas urbanizadas.
- **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.
- **Espacio público y áreas verdes:** En el área de influencia se identificaron 17 espacios recreativos y abiertos, de los cuales 12 son canchas deportivas y 5 parques o áreas verdes, sumando un total de 2.795 hectáreas. Esto equivale a solo 0.56 m² de área verde por habitante, por lo que se destaca la necesidad de incorporar infraestructura verde multifuncional en el diseño del plan, como parques urbanos, corredores biológicos y zonas de amortiguamiento ambiental, para garantizar la sostenibilidad ambiental y mejorar la calidad de vida futura de los habitantes

CAPÍTULO III MODELO DE OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 10.- Modelo de ocupación.- El modelo de ocupación del presente Plan 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, de uso múltiple y de equipamiento, 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 “Caminos del sol” se clasifica como suelo Urbano de subclasificación No Consolidado, con tratamiento urbanístico de Nuevo Desarrollo, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), vigente del cantón Manta.

Artículo 11.- Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos se aplicará como mecanismo técnico y jurídico para la redistribución equitativa del suelo dentro de la Unidad de Actuación Urbanística “A” y las unidades de actuaciones urbanísticas que se conformen respecto a las fases de intervención establecidas en tomo II del Modelo de Ocupación, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

El nuevo proyecto de habilitación, permitirá reconfigurar la estructura predial, asignando nuevos lotes equivalentes o superiores en valor al aporte inicial y deberá contar con la manifestación de conformidad de los propietarios de los predios iniciales y será aprobado por la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces.

Artículo 12.- Aprobación del Proyecto de habilitación del suelo. - De acuerdo con el Anexo “Cuadro de áreas, medidas y linderos de fraccionamiento” de la presente ordenanza, la habilitación del suelo correspondiente al Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, que contempla una configuración total de setecientos cuarenta y un (741) lotes, distribuidos progresivamente conforme al desarrollo de las unidades de actuación urbanística.

La primera fase de habilitación se desarrollará en la Unidad de Actuación Urbanística “A”, establecida en el tomo IV del “Modelo de Gestión” y las fases posteriores se aprobarán mediante resolución técnica de la Coordinación de Planificación Estratégica, en función del cumplimiento de las obras de infraestructura, servicios y cesiones establecidas para cada etapa estipuladas para su desarrollo en un máximo de catorce (14) meses.

La habilitación aprobada se regirá por las determinaciones del Modelo de Ocupación y de los Estándares Urbanísticos del presente plan. Cualquier modificación posterior en la configuración parcelaria 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 Catastros.

Artículo 13.- Trama Vial. - Se configura como un componente estructural fundamental dentro del modelo de ocupación urbana, articulando las áreas residenciales, los usos múltiples, los equipamientos y los espacios públicos mediante una red vial jerarquizada, funcional y segura.

La red vial se estructura en tres jerarquías principales:

- Vía Arterial
- Vía colectora
- Vía local

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 de Ingeniería y Obras Públicas o quien haga sus veces, garantizando la coherencia con la red vial estructurante del PUGS y las determinaciones del RAS vigente.

Artículo 14. Red Verde y Espacio Público. 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.

Las áreas definidas en el Tomo II – Modelo de Ocupación, Capítulo V: Espacio Público y Áreas Verdes, cumplen con los estándares urbanísticos mínimos establecidos en el Tomo III – Estándares Urbanísticos, garantizando una dotación de al menos 10,00 m² de espacio público por habitante y una cesión mínima del 15 % del suelo urbanizable para áreas verdes y espacios públicos, conforme a la normativa vigente.

Las áreas restantes se ejecutarán progresivamente conforme a las fases de intervención establecidas en el Tomo II, siendo requisito indispensable para la aprobación de cada fase el cumplimiento de las cesiones, superficies y características de diseño establecidas para la Red Verde en los planos y anexos del presente plan.

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 competentes, asegurando que se mantenga la continuidad y proporción del sistema público de espacios verdes del plan.

Artículo 15.- 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.

Su implementación se sustenta en los estudios de prefactibilidad y factibilidad evidenciadas en el contenido del Tomo II – Modelo de Ocupación y presentados en los anexos del Tomo I – Diagnóstico, los cuales forman parte integrante de esta ordenanza.

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

Las fases posteriores se desarrollarán progresivamente conforme a lo establecido en el Tomo II – Modelo de Ocupación, siendo requisito indispensable para su aprobación el cumplimiento de las condiciones técnicas, factibilidades y obras de infraestructura de las etapas anteriores.

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 del tema.

Artículo 16.- Afectaciones por riesgo y amenaza. Las afectaciones por riesgo y amenaza dentro del ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” se establecen conforme al Tomo II – Modelo de Ocupación, Capítulo VI: Afectaciones por Riesgo y Amenaza, el cual identifica zonas con restricciones y condicionamientos para el uso y habilitación del suelo derivadas de riesgos naturales.

El desarrollo y ejecución de obras dentro del plan deberá considerar las medidas de mitigación, estabilización y drenaje definidas en dicho capítulo, las cuales constituyen condiciones obligatorias de habilitación.

La habilitación inicial en la Unidad de Actuación Urbanística “A” y las fases posteriores deberán ejecutar de manera prioritaria las obras de mitigación, remediaciones ambientales, y control definidas en el plan, conforme a la presentación y aprobación de los estudios técnicos definitivos, en correspondencia con los estudios generales de riesgo y amenaza presentados a nivel del plan.

Ninguna etapa de desarrollo podrá ser aprobada sin la verificación técnica del cumplimiento de las medidas de mitigación correspondientes, debidamente certificadas por Dirección de Calidad Ambiental, Riesgos y Fauna Urbana o quien 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 Calidad Ambiental, Riesgos y Fauna Urbana o quien haga sus veces, y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 17.- Paisaje urbano. Se estructura conforme a los lineamientos establecidos en el Tomo II “Modelo de Ocupación”, Capítulo VII: Paisaje Urbano, orientado a consolidar una imagen urbana armónica, funcional y ambientalmente integrada al entorno.

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 en el Tomo III – Estándares Urbanísticos.

La habilitación inicial en la Unidad de Actuación Urbanística “A” 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.

Las fases posteriores deberán mantener la continuidad estética y ambiental establecida en los lineamientos del plan, asegurando la coherencia visual del conjunto urbano.

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 USOS DE SUELO

Artículo 18.- Uso general del suelo. - Dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” y conforme al detalle del contenido en el Tomo II “Modelo de Ocupación” se establece el uso general del suelo destinado a lotes Residenciales, de uso Múltiple, Equipamiento y de Protección Ecológica, de acuerdo con la planificación y zonificación definidas en el presente Plan.

Artículo 19.- Uso específico del Suelo. - Dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, y conforme al detalle del contenido en el Tomo II “Modelo de Ocupación” y en concordancia a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, se establecieron los siguientes usos específicos:

a) 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.

b) Residencial Tipo 2 (R2): es el uso destinado predominantemente a vivienda en polígonos urbanos correspondientes a estructuras y tejidos urbanos continuos, en los que se puede implantar como usos complementarios: actividades comerciales y de servicios de nivel barrial y sectorial; equipamientos de escala barrial, sectorial o zonal e industrial 1 en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones.

c) Uso múltiple - 1 (M1): Es el uso en polígonos urbanos en ejes de la ciudad central, con asignaciones especiales de altura de edificación destinados a diversos usos residenciales combinados con usos específicos comerciales y de servicios y equipamientos de carácter barrial, sectorial, zonal y de ciudad. Se asigna específicamente las áreas de la ciudad con énfasis en el turismo y gastronomía.

d) Equipamientos urbanos (E): Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el espaciamiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter y propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, de personas naturales en polígonos, lotes independientes y/o edificaciones.

Corresponden a este uso los equipamientos de: Educación (EE), Cultura (EC), Salud (ES), Bienestar social (EB), Recreación y deporte (ED), Religioso (ER), Seguridad ciudadana (EG), Administración pública (EA), Funerario (EF), Transporte (ET), Infraestructura (EI), Especial (EP).

e) Conservación (PC): Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de la biodiversidad y las características actuales de bosques deciduos y vegetación herbácea y en las que se puede desarrollar actividades sustentables científicas, recreación ecológica y turística, de apoyo al desarrollo local; y, previos estudios de impacto ambiental fincas ecológicas.

f) Protección de Ríos, Quebradas y Taludes Urbanos (PRQ): Áreas de cauces de ríos, quebradas y sus respectivos taludes en el área urbana de alta importancia como aporte al mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, configuración de la red verde, y como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad.

Artículo 20.- Compatibilidades de usos. - Las actividades económicas permitidas, restringidas o prohibidas se rigen por las tablas de compatibilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, (PUGS 2025) de Manta, conforme se detalla en la tabla 7, Compatibilidades Económicas, contenida el Tomo II del “Modelo de Ocupación” que se detalla a continuación:

Tabla 7. Compatibilidades Económicas

Uso Específico	Código	Compatible	Restringido	Prohibido
Residencial 1	R1	CB1, SB1, SB2; EBB, EBC, EBD, EBR	CB2, CC1	Los no especificados
Residencial 2	R2	CB1, CS1, CS2, SB, SS1, SS4; EB, ES;	CB2, CC1, SS2, SS6, CZ2, CZ4, CZ5, CZ6, SZ1; I1; EZ	
Múltiple 1	M1	R; E; CB1, CB2, CS, CZ2; SB1, SB2, SB3, SS1, SS3, SS4, SZ1	CZ1, CC1	

Fuente: Tomo II Modelo de Ocupación, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Tipologías Económicas, contenida el Tomo II del “Modelo de Ocupación”

Escala Comercial	Tipología Comercial	Descripción
Comercio Barrial	CB1: Comercio básico	Tiendas de barrio, abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, heladerías, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos, bazares y similares, Servicios al turista de fotografía y filmaciones
	CB2: Comercio básico	Quioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas
Comercio Sectorial	CS1: Comercio Especializado	almacenes de artículos de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas;

Escala Comercial	Tipología Comercial	Descripción
		Alfombras, telas y cortinas; antigüedades y regalos; artículos de decoración; artículos de cristalería, porcelana y cerámica; equipos de iluminación y sonido; venta de bicicletas y motocicletas; distribuidora de flores y artículos de jardinería; galerías de arte; artículos de dibujo y fotografía; instrumentos musicales, discos (audio y video); joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella cerrada), mueblerías y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos; repuestos y accesorios para el automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
	CS2: Artesanías	Exposición y venta de: ropa, calzado y accesorios; objetos decorativos; objetos y utensilios para el hogar; piezas únicas y representativas de la cultura como esculturas, tejidos, cerámicas, cuero, cestería y joyería;
	CS3: Comercio de menor escala	Patio de comidas, zona de mesas complementarias a restaurantes, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000,00 m ² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	CS4: Comercio Temporal	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos. Eventos Sociales, culturales con música en vivo. Eventos de fotografía y filmaciones con fines comerciales
Comercio Zonal	CZ1: Centros de Diversión	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos

Escala Comercial	Tipología Comercial	Descripción
	CZ2: Centros de Diversión	Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones
	CZ4: Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
Comercio de Ciudad	CC1: Comercio Especial	Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.
Servicios Barriales	SB1: Servicios Básicos	Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado.
Servicios Sectoriales	SB2: Oficinas Administrativas	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120,00 m2.
	SB3: Alojamiento Doméstico	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
	SS1: Servicios Especializados A	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Entrega de correspondencia y paquetes.
	SS2: Servicios Especializados B	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica,

Escala Comercial	Tipología Comercial	Descripción
		vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	SS3: Oficinas Administrativas	Edificios de oficinas públicas, privadas y cooperativas.
	SS4: Alojamiento	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, condohoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones
	SS6: Centros de Juego	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Servicios Zonales	SZ1: Alojamiento	hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apartotel de más de 30 habitaciones.

Fuente: Tomo II Modelo de Ocupación, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Artículo 21.- Condiciones de implantación. - Las actividades y desarrollos urbanísticos que se autoricen dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” deberán cumplir con las condiciones de implantación determinadas en el Tomo II “Modelo de Ocupación” en concordancia con las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente en el cantón Manta.

Dichas condiciones comprenden la morfología urbana, Especificaciones de aprovechamientos, relación con el espacio público, retiros y alturas, las cuales deberán ser respetadas en todos los proyectos que se desarrollen dentro del ámbito del plan

Artículo 22.- 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 y forma de implantación, conforme a los parámetros técnicos establecidos en el Tomo II – Modelo de Ocupación del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, y en concordancia con las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente en el cantón Manta.

Artículo 23.- Edificabilidad básica. La edificabilidad básica corresponde a los parámetros mínimos autorizados para cada uso específico de suelo dentro del Plan Parcial de Expansión urbana “Caminos del Sol”, conforme se detalla en la tabla 9, Edificabilidad Básica, contenida el Tomo II del “Modelo de Ocupación”

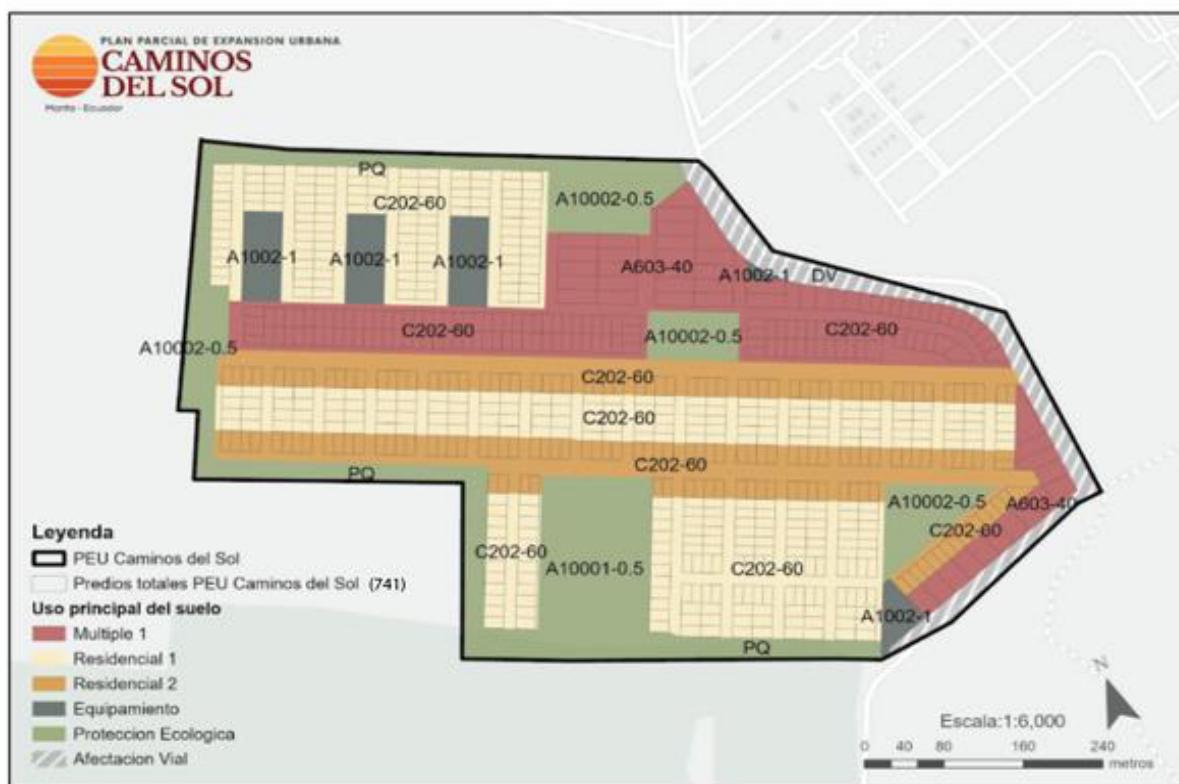
El cumplimiento de la edificabilidad básica establecida otorga al propietario o promotor el derecho pleno de construir hasta los niveles definidos como edificabilidad básica, sin requerir pagos onerosos por mayor aprovechamiento.

Tabla 9. Edificabilidad Básica

Código Edificabilidad Básica	Uso Específico	Forma de Ocupación	Lote mínimo (m ²)	Frente mínimo (m)	Retiro frontal (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Número de pisos	COS PB (%)	COS Total (%)
A603-40	Múltiple - 1	Aislada	600	20	3	3	3	3	40	120
A603-40	Múltiple - 1	Aislada	600	15	3	3	3	3	40	120
C202-60	Múltiple - 1	Continua	200	10	3	0	3	2	60	120
A1002-0.5	Equipamiento	Aislada	1000	30	5	5	5	2	5	1
A1002-2	Equipamiento	Aislada	1000	30	5	5	5	2	2	4
C202-60	Residencial-1	Continua	200	10	3	0	3	2	60	120
C202-60	Residencial-2	Continua	200	10	3	0	3	2	60	120
A25001-1	Protección Ecológica	Aislada	25.000	40	5	5	5	1	1	1

Fuente: Tomo II Modelo de Ocupación, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Ver zonificación en Tomo II, Modelo de Ocupación, figura 18 Edificabilidad básica propuesta del Plan parcial de expansión urbana “Caminos del Sol”.



Artículo 24.- Edificabilidad máxima. - La edificabilidad máxima constituye el nivel superior de aprovechamiento del suelo permitido dentro del ámbito del Pan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”. conforme se detalla en la tabla 10, Edificabilidad General Máxima, contenida el Tomo II del “Modelo de Ocupación”

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 los siguientes requisitos adicionales:

- Pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por el aprovechamiento adicional, conforme a los valores y condiciones definidas por el GADMC Manta.
- Cumplimiento de un conjunto de estándares urbanísticos y ambientales que reflejan un mayor compromiso con la sostenibilidad urbana, tales como:
 - Incorporación de estrategias de eficiencia energética en el diseño arquitectónico.
 - Inclusión de infraestructura verde o espacios públicos complementarios.

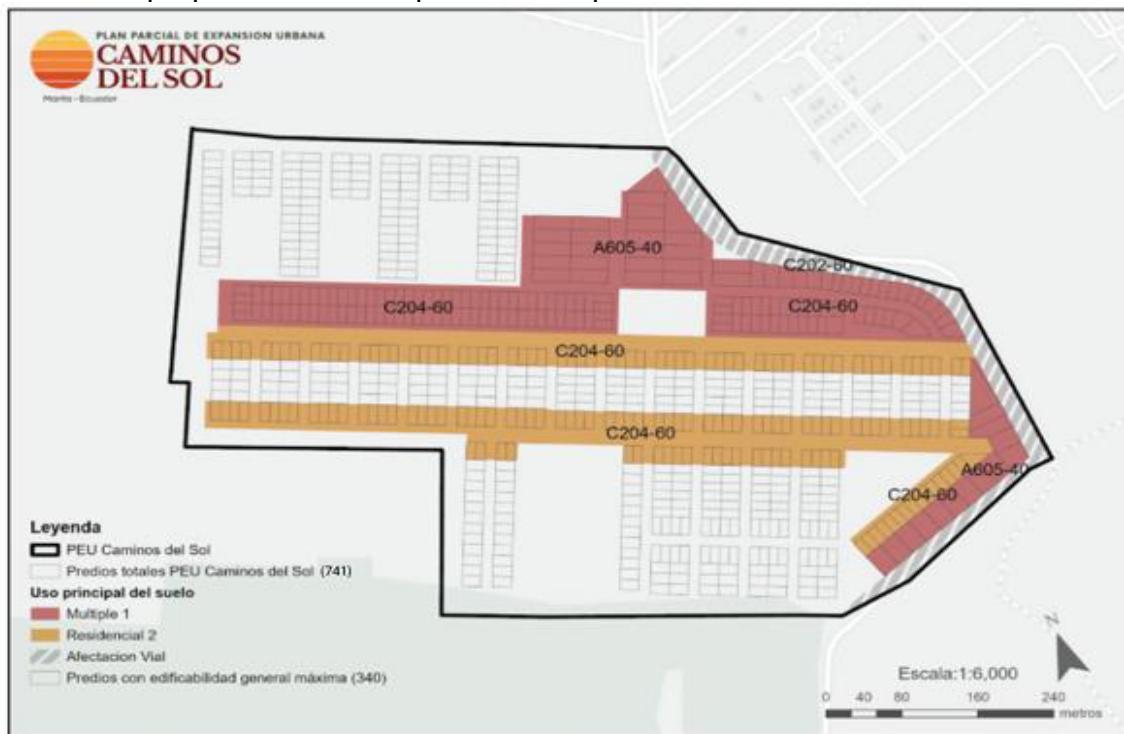
- Mejora de la accesibilidad y movilidad interna.
- Aplicación de criterios de diseño resilientes frente a riesgos naturales.

Tabla 10, Edificabilidad General Máxima

Código Edificabilidad General Máxima	Uso Específico	Forma de Ocupación	Lote mínimo (m ²)	Frente mínimo (m)	Retiro Frontal (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Posterior (m)	Número pisos	COS PB (%)	COS TOTAL (%)
A605-40	Múltiple -1	Aislada	600	20	3	3	3	5	40	200
A605-40	Múltiple -1	Aislada	600	15	3	3	3	5	40	200
No aplica	Equipamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
No aplica	Residencial-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C204-60	Residencial-2	Continua	200	10	3	0	3	4	60	240
No Aplica	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Tomo II Modelo de Ocupación, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Ver zonificación en Tomo II, Modelo de Ocupación, figura 19 Edificabilidad básica propuesta del Plan parcial de expansión urbana “Caminos del Sol”



Artículo 25.- Fases de intervención y articulación con el modelo de gestión.

- La ejecución del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” se desarrollará de manera progresiva en 9 fases de intervención, conforme a lo

establecido en el Tomo II – Modelo de Ocupación, Capítulo IX: Fases de Intervención, y en articulación con los instrumentos definidos en el Tomo IV “Modelo de Gestión”.

La primera fase de implementación corresponderá a la Unidad de Actuación Urbanística “A”, en la cual se desarrollarán las obras iniciales de vialidad, redes de servicios, mitigación de riesgo y áreas verdes previstas en el plan.

Las fases subsiguientes se ejecutarán de forma gradual, en un tiempo de máximo catorce (14) por fases, conforme a la dotación de infraestructuras y a las condiciones técnicas aprobadas para cada etapa.

En caso de reconfiguración del número, límites o alcance de las fases, se deberá tramitar la respectiva ordenanza reformatoria al presente plan.

Artículo 26.- Obras de mitigación. - Las obras de mitigación contempladas en el Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” tienen por objeto la protección ambiental, la reducción de amenazas naturales y la estabilización de terrenos dentro del ámbito de actuación.

Estas obras comprenden la construcción de muros de gaviones, sistemas de drenaje pluvial y subterráneo, y la revegetación con especies nativas, ejecutadas conforme a los criterios técnicos establecidos en los estudios de diagnóstico y a las directrices sobre protección, retiros y manejo ambiental contenidas en el Tomo II “Modelo de Ocupación” del presente plan.

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 del GADMC Manta, o la entidad que haga sus veces.

CAPÍTULO V ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 27.- Objeto. - Garantizar el crecimiento constructivo ordenado en el desarrollo del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, mediante reglas técnicas que normen los lineamientos de diseño y construcción de los proyectos urbanos arquitectónicos a desarrollarse en el plan establecidos en el Tomo III – “Estándares Urbanísticos”

Artículo 28.- Aprovechamientos urbanísticos extra.- Los aprovechamientos urbanísticos extra son aquellos beneficios adicionales en edificabilidad, uso o

intensidad del suelo que exceden los parámetros básicos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2025) y que pueden ser autorizados de manera excepcional por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) siempre que estén especificado y normado dentro de los estándares urbanísticos, mencionados en el Anexo correspondiente al Tomo III “Estándares Urbanísticos.”, y aplicado mediante el pago de la concesión onerosa de derechos, en concordancia con la normativa pertinente. (Régimen Administrativo del Suelo – RAS 2024)

Artículo 29.- Del adosamiento a línea de fábrica en planta baja (PB). - Los lotes en uso de suelo residencial pueden adosarse a línea de fábrica en planta baja hasta un máximo 7.5% de COS PB extra, según lo establecido dentro de las especificaciones técnicas y normativas establecidas en el Tomo III “Estándares urbanísticos”. por otra parte, los lotes en uso de suelo múltiple deben respetar el retiro frontal establecido.

Artículo 30.- Del adosamiento a retiro lateral en planta baja (PB). - Los lotes con forma de ocupación aislada, pueden adosarse al retiro lateral en planta baja hasta un máximo de COS PB extra de 12%, porcentaje que debe distribuirse de forma equitativa a cada lado de los retiros laterales (6% COS PB extra al retiro lateral derecho y 6% COS PB extra hacia el retiro lateral izquierdo) de acuerdo a lo establecido dentro de las especificaciones técnicas y normativas establecidas en el Tomo III “Estándares urbanísticos”.

Artículo 31.- De los volados arquitectónicos a línea de fábrica. - De conformidad con las especificaciones técnicas y normativas establecidas en el Tomo III “Estándares urbanísticos”. los volados arquitectónicos están establecidos dependiendo del uso de suelo asignado.

- **Residencial Tipo 1 (R1):** Los lotes con este uso de suelo podrán generar un mayor aprovechamiento en planta alta hasta un 15% de COS extra en planta alta, permitiendo el diseño en voladizo hasta la línea de fábrica, es decir que puede cubrir el retiro frontal de 3 metros. Sin embargo, los lotes en uso de suelo residencial - 1 que accedieron a la compra de COS PB extra, no pueden acceder a la compra de COS PA extra.
- **Residencial Tipo 2 (R2):** Los lotes con este uso de suelo pueden acceder a la compra de edificabilidad máxima de hasta 2 pisos, estos dos pisos extra pueden optar igualmente por el COS extra de 15% por cada piso, es decir que puede cubrir el retiro frontal de 3 metros donde optara por hasta un 45% de COS extra en la totalidad de sus pisos en planta alta. Los predios en uso de suelo residencial 2 que hayan accedido a la compra de COS PB extra del 7.5%, no podrá acceder al COS PA extra del 15% en el segundo piso, sin embargo, puede realizar la compra de COS extra del 15% en el tercer y cuarto piso de edificabilidad máxima, permitiendo acceder hasta un 30 % más del COS total.
- **Múltiple - 1:** Los lotes en uso de suelo múltiple podrán construir en el volado en un máximo de 1.5 metros hacia la línea de fábrica y en un máximo de COS extra en planta alta del 1.75% por piso. El área de COS extra de planta alta se puede alternar de manera opuesta por piso o Se puede optar por concentrar el área del COS extra en un solo lado del frente

del bloque principal, este puede ser al lado izquierdo o derecho. Igualmente, los pisos en edificabilidad máxima deben continuar con la alternativa de diseño escogida en edificabilidad básica.

Artículo 32.- Cubiertas traslúcidas en volado hacia la acera: Este estándar urbanístico es de aplicación para los lotes con uso de suelo Residencial 2 (R2) que hayan obtenido aprovechamientos extra de coeficiente de ocupación en Planta baja, las condiciones asociadas a dicha modalidad de aprovechamiento, se permite la instalación de cubiertas translúcidas en la pared adosada línea de fábrica hacia ocupación de la acera, bajo las siguientes dimensiones máximas y sujeto al Anexo Tomo III “Estándares Urbanísticos”

- Vuelo o Voladizo Máximo: 0.90 metros (noventa centímetros), medido desde la línea de fábrica hacia la acera.
- Longitud Máxima Continua: 3.00 metros (tres metros lineales).
- Altura Máxima: 3.10 metros (h)

Artículo 33.- Estándares de espacio público y paisaje urbano. - El sistema de espacio público constituye la estructura ambiental y social del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” 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, contenidas en el Anexo de la tabla 7 y 8 del Tomo III “Modelo de Gestión”

Artículo 34.- Articulación con la red vial estructurante y sistemas urbanos. - El área del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” se integra a la red vial estructurante de Manta mediante la conexión con ejes viales arteriales y colectores existentes, los cuales garantizan su accesibilidad y articulación funcional con el resto del cantón.

Artículo 35.- Anchos viales. - De conformidad con el anexo correspondiente con lo establecido en las condicionantes según el ancho mínimo de las vías contenidas en el Tomo III “Estándares Urbanísticos”, se determinan los siguientes anchos mínimos por jerarquía vial:

- Vía arterial: 24 metros.
- Vía colectora: 18 metros.
- Vía local: 12 metros.

Artículo 36.- 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 Diseño de Vías contenido en el Tomo III de “Estándares Urbanísticos”.

Artículo 37.- Accesibilidad universal en aceras: El diseño de aceras deberá incluir la instalación de baldosas podotáctiles y rampas para discapacitados, acorde a las especificaciones técnicas establecidas en el Anexo del Tomo III de “Estándares urbanísticos”.

Artículo 38.- Ejes Ajardinados: Cada propietario es responsable de la implementación y mantenimiento de la franja verde de 30 o 40 centímetros al borde de acera, la cual debe cumplir las especificaciones técnicas establecidas en el Anexo del Tomo de III “Estándares Urbanísticos”.

Se prohíbe la instalación de todo tipo de cercas alrededor de las franjas verdes de los ejes ajardinados, los bordes de estas franjas deben ser libres a nivel de acera, con acabado en césped o gravilla.

Artículo 39.- Diseño de Cerramiento: Queda prohibido los cerramientos con muros sólidos de ladrillo o bloque; en consecuencia, los cerramientos permitidos deben tener visuales permeables entre el espacio público y el privado, e incluir vegetación; tal como los cerramientos especificados técnicamente en el Tomo III de “Estándares Urbanísticos”.

Todo cerramiento no debe exceder la altura máxima establecida de 2.9 metros, queda prohibido la instalación de cercas eléctricas, vidrios corta punzantes al filo de muro u otros elementos que pongan en riesgo la seguridad del peatón.

La instalación de cámaras de seguridad en cerramientos, debe cumplir con una altura mínima de 2,90 metros, libre de elementos que puedan bloquear la visual hacia la acera y/o calzada.

CAPÍTULO VI MODELO DE GESTIÓN

Artículo 40.- 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 41.- Instrumentos de Gestión. - Los instrumentos y métodos de gestión aplicados dentro de la Unidad de Actuación Urbanística “A” del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” 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 la UAU “A” 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.

Asimismo, con la conformación de las siguientes Unidades de Actuación Urbanística (UAU), de acuerdo con las fases de ejecución establecidas en el Tomo II “Modelo de Ocupación”, se deberán aplicar los instrumentos de gestión

señalados en la presente Ordenanza o aquellos establecidos en la normativa local vigente.

Artículo 42.- Delimitación de unidades de actuación urbanística. - Define la delimitación, extensión, composición y características normativas de la UAU A, así como sus disposiciones específicas, la unidad de actuación urbanística “A” cuenta con una superficie de 64.619,50 m², conformada por ciento trece (113) lotes aprobados mediante este plan, conforme al Tomo IV Modelo de Gestión “Definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística”.

Los predios pertenecientes a la unidad de actuación se sujetan al reparto de cargas y beneficios conforme a lo establecido en el Tomo IV “Modelo de Gestión” y únicamente podrán obtener permisos de construcción cuando las cargas urbanísticas definidas se hayan entregado al Municipio.

La asignación de normativa urbanística en la UAU “A”, se detalla en la tabla 2, Asignación Normativa, contenida el Tomo IV del “Modelo de Gestión”

Tabla 2. Asignación Normativa UAU “A”

Clasificación y subclasiación del suelo	Uso de suelo	Edificabilidad	Lote mínimo	Nro. Pisos	COS
Urbano no consolidado	Múltiple-1	A603-40 (básica)	600	3	40%
		A605-40 (máxima)	600	5	40%
		C202-60 (básica)	200	2	60%
		C204-60 (máxima)	200	4	60%
	Residencial-2	C202-60 (básica)	200	2	60%
		C204-60 (máxima)	200	4	60%
	Residencial -1	C202-60 (básica)	200	2	60%
	Equipamiento	A1002-1	1000	2	10%
	Protección ecológica	A10002-0.5	10000	2	30%

Fuente: Tomo IV Modelo de Gestión, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Artículo 43.- 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 la unidad de actuación se sujetan al reparto de cargas y beneficios conforme al Anexo correspondiente al Tomo IV “Modelo de Gestión” de este instrumento, y únicamente podrán obtener permisos de construcción cuando las cargas urbanísticas definidas se hayan entregado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

Artículo 44.- Cargas locales. - Las cargas locales establecidas en la Unidad de Actuación Urbanística “A” del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” promueven el fortalecimiento de los espacios públicos, para la consolidación de la cohesión social”, en el programa “Fortalecimiento de la comunidad y los espacios de encuentro”. Cada una de estas cargas se detalla en la tabla 3, Cargas Locales, contenida el Tomo IV del “Modelo de Gestión”.

Tabla 3. Cargas Locales.

Unidad de Actuación Urbanística	Detalle de la carga	Tipo	Cantidad	Área de intervención (m2)
UAU "A"	Áreas verdes (parques)	Equipamiento de recreación y deporte	3	5063,20m2
	Coworking	Equipamiento económico productivo	1	200m2
	Casa comunal	Equipamiento de cultura	1	100m2

Fuente: Tomo IV Modelo de Gestión, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Las cargas locales se valoran referencialmente en USD 1.182.640,00, pudiendo actualizarse conforme a los costos oficiales de construcción determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizada del cantón Manta sin que se requiera reforma a este instrumento. La estimación de los valores de las cargas locales, se encuentran contenidas en la tabla 4 del Tomo IV del “Modelo de Gestión”.

Tabla 4. Cargas Locales.

UAU "A"	Cesión de suelo	Valores (p)
Parque sectorial	4.631,67	\$ 1.012.640,00
Áreas verdes	431,53	\$ 30.000,00
Coworking	1.466,84	\$ 60.000,00
Casa comunal	1.466,84	\$ 80.000,00
Total		\$ 1.182.640,00

Fuente: Tomo IV Modelo de Gestión, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Artículo 45.- Cargas generales. - Las cargas generales del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” están formuladas para la provisión de vivienda de interés social conforme lo determina el Anexo correspondiente al Tomo IV “Modelo de Gestión”.

La incorporación de 30 viviendas de interés social como cargas generales del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, se encontrarán localizadas en suelo con clasificación Residencial 1 y Residencial 2, constituye una estrategia clave para garantizar la equidad territorial y la integración social en el proceso de consolidación urbana de del cantón. La ubicación de los lotes destinados para la implementación de las viviendas de interés social se detalla como anexo en la figura 12. Del Tomo IV “Modelo de Gestión”

Las cargas generales se valoran referencialmente en USD 900.000 pudiendo actualizarse conforme a los costos oficiales de construcción determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizada del cantón Manta sin que se requiera reforma a este instrumento. La estimación de los valores de las cargas generales se encuentra contenidas en la tabla 5 del Tomo IV del “Modelo de Gestión”.

Tabla 5. Cargas Generales.

Carga general	Cantidad	Área de unidad de vivienda	Valor (m2) de construcción	Valor (p)
Vivienda de interés social	30	60m2	\$500	\$900.000

Fuente: Tomo IV Modelo de Gestión, Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Artículo 46.- Beneficios dentro de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU 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, los propietarios participantes del reajuste recibirán una proporción de suelo

resultante equivalente o superior al valor de su aporte inicial, ajustado a las nuevas condiciones de urbanización y edificabilidad.

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 (de USD 1,50/m² a USD 30,00/m² a USD 60,00/m²),² como en la mejora de las condiciones urbanísticas de los predios reajustados, según se establece en el Anexo del Tomo II “Modelo de Ocupación”. Asegurando que la ganancia colectiva producto de la planificación, revierta proporcionalmente en cada propietario.

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

Artículo 47.- Reajuste de Terrenos – En el ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, 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.

El resultante del reajuste de terrenos implementados en el Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol” se detalla como anexo en la figura 13. Del Tomo IV “Modelo de Gestión”

La estimación de la revalorización de los lotes por el reajuste de terreno y el cambio de Expansión urbana a Urbano no Consolidado, se encuentra contenidas en la tabla 6 del Tomo IV del “Modelo de Gestión”.

Tabla 6. Estimación de Revalorización de lotes

Propietario	Nro de lotes	Valor del m ²	Área según catastro julio 2025 (m ²)	Valor del lote	Nro. Lotes PEU	Valor del m ² PEU	Área total de los lotes PEU	Valor del lote PEU
Suarez Aray Mario Jesus	1	\$ 1,50	13.572,06	\$ 20.358,09	10	\$ 60,00	\$ 2.252,00	\$ 135.120,00
Delgado Suarez Jeanette Magdalena	1	\$ 1,50	2.081,31	\$ 3.121,97	4	\$ 60,00	\$ 800,00	\$ 48.000,00
Propietario	Nro de lotes	Valor del m ²	Área según catastro julio 2025 (m ²)	Valor del lote	Nro. Lotes PEU	Valor del m ² PEU	Área total de los lotes PEU	Valor del lote PEU
Delgado Samaniego Pedro Alejandro	1	\$ 1,50	15.987,79	\$ 23.981,68	16	\$ 60,00	\$ 10.229,09	\$ 613.745,25
Delgado Cevallos Aitna Nicole	1	\$ 1,50	15.130,68	\$ 22.696,02	33	\$ 60,00	\$ 8.600,00	\$ 515.999,93
Paredes Ricaurte Angel Rodrigo	1	\$ 1,50	51.169,34	\$ 76.754,01	118	\$ 60,00	\$ 24.364,49	\$ 1.461.869,50
Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de Flujos Las Cumbres I Etapa	4	\$ 1,50	178.031,23	\$ 267.046,85	443	\$ 60,00	\$ 99.526,31	\$ 5.971.578,61

Fuente: Tomo IV Modelo de Gestión, Plan Parcial de Expansión Urbana
“Caminos del Sol” Equipo consultor (2025)

Artículo 48.- Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano – En el marco del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano garantiza la sostenibilidad económica de las actuaciones derivadas del proceso de expansión urbana.

El instrumento de financiamiento busca asegurar que los beneficios generados por la planificación y la transformación del suelo sean compartidos equitativamente entre los distintos actores involucrados.

Artículo 49.- Instrumento de Financiamiento – Concesión Onerosa de Derechos. - En el ámbito del Plan Parcial de Expansión Urbana “Caminos del Sol”, 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 Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón 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:

$$\text{CODur} = e * (50\% \text{ captura GADMC- Manta})$$

Dónde:

50% captura GADMC- Manta: Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 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

$$r = V. \text{ mercado} - (Cc + Cu + Cf + B)$$

- **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 DE Suelo (RAS 2024).

Artículo 50.- 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 a suelo urbano no consolidado, 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 Concesión Onerosa de Derechos del Tomo IV “Modelo de Gestión”.

Los valores deberán actualizarse conforme a las fases de habilitación del suelo, los valores de mercado y los valores de construcción.

La estimación de los valores de la Concesión Onerosa de Derechos se encuentra contenidas en la tabla 8 del Tomo IV del “Modelo de Gestión”.

Tabla 8. Estimación de la Concesión Onerosa de Derechos

Fase	Propietario	Área de lotes	Nro. Lotes	Pago de COD por lote	PAGO COD
Fase 1	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	68	\$ -	Exentos del pago de COD por el reparto de cargas y beneficios de la UAU A
		Lotes 600	5	\$ -	
Fase 2	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	28	\$ -	Exentos del pago de COD por el reparto de cargas y beneficios de la UAU A
		Lotes 240	3	\$ -	
		Lotes 600	9	\$ -	
Fase 3	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	76	\$ 370,97	\$ 25.194,09

Fase 4	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	84	\$ 270,97	\$ 29.599,46
	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 240	21	\$ 325,17	
Fase 5	Delgado Suarez Jeanette Magdalena	Lotes 200	1	\$ 219,89	\$ 39.413,29
	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	99	\$ 219,89	
	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 240	66	\$ 219,89	

Fase	Propietario	Área de lotes	Nro. Lotes	Pago de COD por lote	PAGO COD
Fase 6	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	6	\$ -	Valores negativos
	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 240	36	\$ -	Valores negativos
Fase 7	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	80	\$ 232,89	\$ 18.631,04

Fase 8	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de flujos Las Cumbres I Etapa	Lotes 200	4	\$ 252,92	\$ 7.840,44
	Delgado Cevallos Atina Nicole	Lotes 200	8	\$ 252,92	
	Delgado Samaniego Pedro Alejandro	Lotes 600	14	\$ 252,92	
	Delgado Suarez Hector Ruben Dario	Lotes 200	20	\$ 252,92	
Fase 9	Delgado Cevallos Atina Nicole	Lotes 200	19	\$ 352,92	\$ 39.879,66
	Delgado Suarez Hector Ruben Dario	Lotes 200	94	\$ 352,92	
Total estimado de pago de Concesión Onerosa de Derechos					\$ 160.557.9
					8

CAPÍTULO VII **RÉGIMEN DE SANCIONES**

Artículo 51.- 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 Municipal vigente, en especial a lo referido a las urbanizaciones.

La Dirección de Comisaría del GADMC Manta será la autoridad responsable de iniciar, sustanciar y resolver los procedimientos administrativos sancionadores, conforme al Código Legal Municipal y al principio de debido proceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

PRIMERA. - Dispóngase a la Dirección de Avalúos y Catastro, que en el plazo de hasta sesenta (60) días 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, para su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de Manta.

SEGUNDA. - Dispóngase a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros 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.

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, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. 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 y equipamiento que forman parte del polígono de intervención del Plan Parcial de acuerdo al Anexo de áreas verdes.

La Procuraduría Síndica del GADMC-Manta, será responsable de elaborar la respectiva acta de entrega – recepción de las áreas verdes y comunitarias para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de Manta.

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 PEU.

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 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 no consolidado será efectuado de acuerdo a las fases de habilitación e incorporación del Plan Parcial de acuerdo al Anexo del Tomo II “Modelo de Ocupación” Capítulo IX Definición de las Fases de Intervención.

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 de protección ecológica 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:

Anexos normativos y cartografía:

Anexo Nro. 1 Ámbito de Aplicación

Anexo Nro. 2 Clasificación y subclasificación de suelo

Anexo Nro. 3 Polígono de Intervención Territorial

Anexo Nro. 4.- Tratamiento Urbanístico

Anexo Nro. 5.- Trazado Urbano

Anexo Nro. 6.- Uso general de suelo

Anexo Nro. 7.- Usos específicos de suelo

Anexo Nro. 8.- Edificabilidad básica

Anexo Nro. 9.- Edificabilidad máxima

Anexo Nro. 10.- Unidad de Actuación Urbanística “A”

Anexo Nro. 11.- Codificación de lotes, Cuadro de áreas, medidas y linderos de fraccionamiento

Anexo Nro. 12.- Codificación de las áreas verdes y equipamientos, medidas y linderos de fraccionamiento.

Anexos Tomos del Plan:

Tomo I Diagnóstico

Tomo II Modelo de Ocupación

Tomo III Estándares Urbanísticos

Tomo IV Modelo de Gestión.

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 cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
ALCALDESA DE MANTA **SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL**

CERTIFICO: Que la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “CAMINOS DEL SOL”, fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en sesión ordinaria celebrada el 20 de noviembre de 2025 y en sesión ordinaria realizada el 04 de diciembre de 2025, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 05 de diciembre de 2025.



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, SANCIÓN la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “CAMINOS DEL SOL”**, y, ORDENO su PROMULGACIÓN a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Manta, 28 de noviembre de 2025.



Mg. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA

Sancionó la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “CAMINOS DEL SOL”**, conforme a lo establecido en la Ley, la Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora, Alcaldesa de Manta, en esta ciudad a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco. **LO CERTIFICO.**

Manta, 05 de diciembre de 2025.



Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www регистрация официальный. 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.