

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

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**Que**, el artículo 31 de la CRE dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la CRE reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

**Que**, el numeral 25 del artículo 66 de la CRE garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 de la CRE garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

**Que**, los numerales 7 y 11 del artículo 83 de la CRE establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

**Que**, el numeral 2 del artículo 85 de la CRE dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

**Que**, el artículo 95 de la CRE establece que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. 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**, el artículo 241 de la CRE dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el numeral 6 del artículo 261 de la CRE indica que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;

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

**Que**, el numeral 6 del artículo 276 de la CRE establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo 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 artículo 321 de la CRE reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privadas, comunitarias, estatal, asociativas, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

**Que**, los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 375 de la CRE indican que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

**Que**, el artículo 376 de la CRE dispone que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

**Que**, el artículo 409 de la CRE determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

**Que**, el artículo 415 de la CRE dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, la letra c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos;

**Que**, la letra e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, define el Principio de Complementariedad como la obligación

compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

**Que**, las letras a) y c) del artículo 54 del COOTAD respecto de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece: a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial en la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; c) “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización mayor, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

**Que**, las letras a) y b) del artículo 55 del COOTAD referente a las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, las letras a) y x) del artículo 57 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...); y, “x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)”;

**Que**, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

**Que**, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural "promueven el desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas;

**Que**, el artículo 5 de la LOOTUGS establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; 2) La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.; 4) la coherencia respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio; 6) el derecho a la ciudad, lo que implica: el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes en condiciones de igualdad y justicia, la gestión democrática de las ciudades mediante la participación ciudadana en la planificación y en la gestión de las ciudades, y la función social y ambiental de la propiedad; 7) la función pública del urbanismo, basado en el interés público; y, 8) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, el artículo 6 de la LOOTUGS indica que las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos a) un hábitat seguro y saludable, b) el derecho a una vivienda adecuada y digna, c) el derecho a la ciudad, d) el derecho a la participación ciudadana; y e) el derecho a la propiedad en todas sus formas;

**Que**, el artículo 7 de la LOOTUGS señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: 2) respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; 4) el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; 5) la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, 6) la protección de patrimonio;

**Que**, el artículo 44 de la LOOTUGS instituye que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, los artículos 48 y 49 de la LOOTUGS establecen el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamientos territorial y establece a las unidades de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, en sus artículos 35 al 47, establece lineamientos, requisitos y procedimientos de aplicación y articulación desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Que**, la Resolución Ministerial Nro. 009 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, establece los parámetros para permisos, autorizaciones previas de construcción;

**Que**, la Resolución Ministerial Nro. 016 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, expide la resolución reformativa de la resolución Nro. 009-CTUGS-2020 que contiene los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción;

**Que**, es necesario establecer procedimientos y contenidos mínimos que permitan articular la planificación del desarrollo con el ordenamiento territorial que facilite a los gobiernos autónomos descentralizados en el marco de sus competencias aplicar los instrumentos sobre los Planes de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, instrumentos de planeamiento y determinación del tipo de suelo;

En uso de sus atribuciones y facultades constitucionales y legales; **EXPIDE** el siguiente:

**PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA LIBRO II, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA – RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES POR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y HABILITACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo Único.** - Incorpórese en el Libro II Territorial, lo siguiente:

**TÍTULO I**  
**RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES**  
**POR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y HABILITACIÓN DEL SUELO.**

**CAPÍTULO I**  
**OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo innumerado (1). - Objeto.** - La presente normativa regula el régimen administrativo para la concesión de Licencias Urbanísticas Municipales, determinando los requisitos, procedimientos, competencias y costos para la habilitación del suelo e intervenciones constructivas, en estricta sujeción al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y demás normativa cantonal y nacional vigente.

**Artículo innumerado (2). - Ámbito de aplicación.** - Las disposiciones del presente Título son de cumplimiento obligatorio para toda persona natural o jurídica, de derecho público o privado, nacional o extranjera, así como para entidades de economía mixta que ejecuten actos de habilitación del suelo o intervenciones constructivas en las áreas urbanas y rurales dentro de la circunscripción territorial del cantón Manta.

**CAPÍTULO II**  
**DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

**SECCIÓN I**  
**GENERALIDADES**

**Artículo Innumerado (3). - Licencia Urbanística Municipal.** - La Licencia Urbanística Municipal constituye el acto administrativo reglado y título habilitante mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta (GADMC-Manta) autoriza, a instancia de parte y previo el cumplimiento del procedimiento establecido, la ejecución de actuaciones de habilitación de suelo e intervenciones constructivas o cualquier otra modalidad de aprovechamiento del suelo sujeta a control municipal.

Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, ni las comunas o comunidades, podrá iniciar actos que impliquen la habilitación del suelo e intervenciones constructivas sin haber obtenido previamente la Licencia Urbanística Municipal respectiva, en estricta observancia a las determinaciones técnicas y legales vigentes.

**Artículo Innumerado (4). - Clases de Licencias Urbanísticas Municipales.** – Las Licencias Urbanísticas Municipales se registrará por los criterios técnicos y tipologías determinadas en la normativa nacional vigente emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS) o el instrumento técnico que lo sustituya, modifique o complemente en el futuro, asegurando de este modo la actualización permanente y la armonía normativa entre el nivel central y la gestión territorial del cantón, clasificándose de la siguiente manera:

- a) Licencia Urbanística Municipal de Intervención Constructiva Menor LUM IC- (construcción menor o igual a 40,00m<sup>2</sup>).
- b) Licencia Urbanística Municipal de Intervención Constructiva Mayor LUM IC+ (construcciones mayores a 40,00m<sup>2</sup>).
- c) Licencia Urbanística Municipal de Intervención Constructiva Vivienda Interés Social LUM ICVIS.
- d) Licencia Urbanística Municipal de Habilitación de Suelo por Urbanización Menor LUM HSU- (fraccionamiento de 2 a 10 lotes, incluye particiones).

- e) Licencia Urbanística Municipal de Habilitación de Suelo por Urbanización Mayor LUM HSU+ (fraccionamiento mayor a 10 lotes, incluye particiones).
- f) Licencia Urbanística Municipal por Fraccionamiento de Suelo Rural.
- g) Licencia Urbanística Municipal de Habilitación de Suelo por Reestructuración o Reajustes de Terrenos LUM RRL (nuevo trazado de fraccionamiento).
- h) Cualquier otra Licencia Urbanística Municipal que sea integrada a este libro vía reforma del Código Legal Municipal.

**Artículo Innumerado (5). - Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal.** - Se sujetan obligatoriamente a la obtención previa de la Licencia Urbanística Municipal como título habilitante, las siguientes actuaciones urbanísticas: **Actos de habilitación del suelo:** a) Urbanización; b) Fraccionamiento o subdivisión; c) Unificación de lotes; y, d) Reestructuración o reajuste de Terrenos. **Actos de intervención constructiva:** a) Intervenciones mayores; e, b) Intervenciones menores, c) Vivienda de interés social.

Las categorías y alcances de estas intervenciones serán las definidas en el presente Título y deberán ejecutarse en estricta observancia a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), los instrumentos urbanísticos complementarios y la normativa técnica nacional y cantonal vigente.

**Artículo Innumerado (6). - Extinción de la Licencia Urbanística Municipal.** - la Licencia Urbanística Municipal se extinguirá de pleno derecho al incurrir en las causales de nulidad o extinción taxativamente señaladas en el Código Orgánico Administrativo, especialmente cuando se verifique el incumplimiento de los presupuestos de hecho o de derecho que motivaron su otorgamiento, aquellos vicios que afecten la validez del acto y posean naturaleza insubsanable o inconvalidable darán lugar al inicio inmediato de los procedimientos administrativos sancionadores y a la determinación de las responsabilidades pertinentes, asegurando en todas las etapas el estricto cumplimiento de las garantías del debido proceso y el derecho a la defensa de los administrados.

**Artículo Innumerado (7).- Delegación de la revisión técnica y control.-** El GADMC-Manta podrá delegar la prestación del servicio público de revisión técnica y control posterior del cumplimiento de las Licencias Urbanísticas Municipales a entidades colaboradoras debidamente calificadas como, gremios profesionales, universidades, instituciones públicas o privadas, siempre que, se cumpla con los presupuestos establecidos en el artículo 283 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El GADMC-Manta mantendrá siempre la potestad administrativa de otorgar la Licencia Urbanística Municipal y la facultad de controlar y sancionar.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS LICENCIAS DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES Y MAYORES Y HABILITACIÓN DE SUELO POR URBANIZACIONES MENORES Y MAYORES**

#### **SECCIÓN I**

##### **GENERALIDADES Y DEFINICIONES**

**Artículo Innumerado (8). - Del cumplimiento de normativa nacional y local.** - Toda intervención de habilitación del suelo e intervenciones constructivas se sujeta obligatoriamente a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), así como a los instrumentos de planificación, regulación y ordenamiento territorial nacionales y cantonales vigentes, independientemente de la magnitud, tipología o modalidad del proyecto.

**Artículo Innumerado (9).- Urbanización.-** Constituye el proceso de transformación del suelo mediante la dotación de infraestructura básica, servicios públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos, de conformidad con los estándares técnicos y legales establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa nacional o local vigente, garantizando su articulación con el sistema público de soporte.

**Artículo Innumerado (10).- Construcción.-** Constituye la ejecución de proyectos de edificación sujetos a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás estándares técnicos nacionales y locales sobre diseño, seguridad y servicios públicos, garantizando la habitabilidad y seguridad estructural de las edificaciones.

**Artículo Innumerado (11).- Reestructuración o Reajustes de Terrenos.-** Consiste en la modificación de la estructura predial para su adecuación a los instrumentos de planificación y gestión del suelo, sin que constituya una nueva subdivisión. Su autorización requiere informe técnico favorable del GADMC-Manta que certifique el cumplimiento de la normativa urbanística, la morfología urbana y el instrumento de gestión aplicable.

**Artículo Innumerado (12).- Ocupación de espacio público temporal.-** Constituye la autorización administrativa para el uso parcial de aceras o calzadas durante la ejecución de obras, otorgada de manera conjunta con la respectiva Licencia Urbanística Municipal, su concesión se sujeta a las limitaciones físicas del predio y magnitud del proyecto, bajo estricta observancia de las normas técnicas de movilidad y seguridad vigentes.

**Artículo Innumerado (13).- De los técnicos.-** Los profesionales responsables del diseño o ejecución de proyectos de habilitación del suelo e Intervenciones constructivas deben poseer título habilitante registrado ante la autoridad competente (SENESCYT). La aceptación de la responsabilidad técnica y sus modificaciones durante la vigencia de la licencia se gestionan obligatoriamente a través del portal ciudadano institucional del GADMC-Manta, previo registro y actualización del perfil profesional activo.

## SECCIÓN II DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS

**Artículo Innumerado (14).- Condiciones técnicas y legales previas.-** Previo el otorgamiento de una Licencia Urbanística Municipal por habilitación del suelo: urbanización, fraccionamiento, particiones, unificaciones, reestructuración o reajuste de terrenos; o intervención constructiva: menores y mayores, se deberá cumplir con los siguiente:

- a) No adeudar al GADMC-Manta
- b) El predio debe contar mínimo con un acceso directo a una vía pública existente o en proyecto.
- c) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano a excepción de los fraccionamientos rurales; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente.
- d) Planos en físicos y digitales (formato DWG georreferenciado), suscritos por el propietario con indicación de su nombre completo y número de cédula de identidad y por el profesional competente responsable del proyecto con indicación de su nombre, número de cédula y registro en la SENESCYT, Los planos deberán elaborarse en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- e) Obtener IPRUS actualizado (el cual no deberá contener afectaciones al predio de ninguna índole)

- f) Tener escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y/o certificado de gravámenes actualizado. En el caso de tener gravámenes deberá presentarse la respectiva autorización.
- g) No tener excedentes o diferencias de áreas en el predio (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM)<sup>1</sup>, en caso de poseer, se debe realizar el trámite correspondiente de conformidad a lo establecido en la normativa local vigente.
- h) Cumplir con las separaciones establecidas respecto a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos; y, en predios colindantes con zonas de playa y/o bahía, adjuntar el informe de delimitación de la línea divisoria emitido por la entidad pública competente.
- i) Informe de la Dirección Nacional de Hidrocarburos, en el caso de que el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, que establezca la posibilidad de implantar en el mismo una urbanización y las regulaciones que deben observarse.
- j) Informe de la Dirección General de Aviación Civil, en el caso de que el predio esté ubicado en el cono de aproximación del aeropuerto, que establezca la posibilidad de implantar en el mismo una urbanización y las regulaciones que deben observarse;
- k) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADMC-Manta.
- l) Contrato de prestación de servicios suscrito con la EP AGUAS DE MANTA, reporte de prefactibilidad de servicio hidrosanitario (para las zonas donde no exista cobertura agua potable y alcantarillado) o certificado de ser cliente de la EP AGUAS DE MANTA (en el caso de tener instalado un medidor de agua potable).
- m) En fraccionamientos en suelo rural se deberá conservar el sentido de la ruralidad del territorio.

**Artículo Innumerado (15).- Valores de las tasas.-** El otorgamiento de las Licencias Urbanísticas Municipales, tanto para intervenciones constructivas como para la habilitación del suelo, estará sujeto al pago de las tasas y contribuciones establecidas en la normativa tributaria vigente del Cantón Manta; para tal efecto, se observarán los valores, procedimientos y criterios de cálculo definidos en el cuerpo normativo municipal que regule de manera específica las tasas por servicios de revisión, aprobación, control y supervisión de edificaciones, urbanizaciones y demás actuaciones relacionadas con el uso y gestión del suelo, incluyendo sus reformas posteriores o los instrumentos legales que los sustituyan, garantizando así la correspondencia entre la carga fiscal y la prestación efectiva del servicio administrativo.

**Artículo Innumerado (16).- Garantías.-** El otorgamiento de las Licencias Urbanísticas Municipales, tanto para intervenciones constructivas como para la habilitación del suelo, estará sujeto a la constitución de las garantías establecidas en la normativas vigentes del Cantón Manta; para tal efecto, se observarán los tipos de garantías, procedimientos y criterios de cálculo definidos en el cuerpo normativo municipal que regule de manera específica las garantías por fiel cumplimiento de las edificaciones, obras de infraestructuras y demás actuaciones relacionadas con el uso y gestión del suelo, incluyendo sus reformas posteriores o los instrumentos legales que los sustituyan. Dichas garantías tendrán como finalidad asegurar la adecuada ejecución de las obras autorizadas y el cumplimiento de las condiciones establecidas en las licencias otorgadas.

## **CAPÍTULO IV** **DE LAS LICENCIA URBANÍSTICAS MUNICIPAL DE INTERVENCIONES** **CONSTRUCTIVAS MENORES Y MAYORES**

### **SECCIÓN I** **GENERALIDADES**

**Artículo Innumerado (17).- Intervenciones Constructivas Menores.-** Son proyectos nuevos, ampliaciones o remodelaciones en edificaciones existentes, con un área menor o igual a ( $\leq 40 \text{ m}^2$ ) y baja incidencia urbana, su autorización se gestiona mediante procedimiento declarativo en el portal ciudadano institucional, donde el propietario y profesionales responsables asumen solidariamente la responsabilidad técnica y legal, declarando el cumplimiento irrestricto de los presupuestos normativos nacionales y locales vigentes.

**Artículo Innumerado (18).- Intervenciones Constructivas Mayores.-** Comprenden proyectos de edificación superiores a ( $> 40 \text{ m}^2$ ), clasificados en procedimiento ordinario hasta ( $\leq 1000 \text{ m}^2$ ) o especial desde ( $> 1000 \text{ m}^2$ ) o superiores a tres (3) pisos; su gestión se realiza vía portal ciudadano institucional, condicionada a la compatibilidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y un análisis técnico integral para el procedimiento especial, garantizando la sujeción a los estándares de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y normativa técnica vigente.

**Artículo Innumerado (19).- Vigencia de la Licencia Urbanística Municipal de Construcción.-** La Licencia Urbanística Municipal de intervenciones constructivas tiene una vigencia de:

- a) Tres años para proyectos con un área menor o igual a mil metros cuadrados ( $\leq 1000 \text{ m}^2$ ).
- b) Cuatro años para proyectos superiores a mil metros cuadrados ( $> 1000 \text{ m}^2$ ).

El vencimiento del plazo extingue de pleno derecho el título habilitante, facultando al interesado a solicitar una nueva licencia sujeta a las condiciones técnicas y legales vigentes al momento de la nueva petición.

**Artículo Innumerado (20).- Renovación.-** La Licencia Urbanística Municipal de intervenciones constructivas se renueva por una sola ocasión, previa solicitud presentada hasta treinta días antes, o dentro de un plazo máximo de 30 días después de su vencimiento, caso contrario solicitará una nueva Licencia por intervención contractiva del área no construida o faltante. La renovación ampara exclusivamente el proyecto original, prohibiéndose toda modificación a sus parámetros, condiciones o alcances técnicos, garantizando la estabilidad de la planificación urbana conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la normativa técnica vigente.

**Artículo Innumerado (21).- De la modificación de la Licencia otorgada.-** La alteración de proyectos con Licencia Urbanística Municipal vigente requiere la emisión de un título modificatorio mediante el procedimiento administrativo original en el portal ciudadano institucional; el trámite conlleva el pago del veinticinco por ciento (25%) de la tasa inicial y la presentación de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud digital con aceptación de responsabilidad solidaria del propietario y profesionales responsables;
- b) Memoria justificativa técnica que sustente la necesidad y alcance de las modificaciones propuestas;
- c) Planos aprobados inicialmente y planos modificatorios que identifiquen cambios arquitectónicos, estructurales o de riesgos; y,
- d) Cronograma de obra actualizado conforme a la nueva planificación técnica de la intervención.

## SECCIÓN II TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

**Artículo Innumerado (22).- Tipos de procedimientos para el otorgamiento de Licencias Urbanísticas Municipales por Intervenciones Constructivas.-** La concesión de Licencias Urbanísticas Municipales se sujeta a los siguientes procedimientos, cuya aplicación se determina en función de la magnitud, tipología e impacto urbano del proyecto, conforme a los criterios técnicos definidos en esta normativa:

- a) Procedimiento declarativo: para actos de baja incidencia urbana e intervenciones menores;
- b) Procedimiento ordinario: para proyectos de mediano impacto urbano.
- c) Procedimiento especial: para intervenciones de gran escala, alto impacto urbano o condiciones técnicas excepcionales.

**Artículo Innumerado (23).- Procedimiento Declarativo de Responsabilidad Técnica.-** Constituye el régimen de otorgamiento simplificado de la Licencia Urbanística Municipal para intervenciones menor o igual a (40 m<sup>2</sup>), fundamentado en la declaración de responsabilidad solidaria del propietario y los profesionales intervinientes.

Los declarantes garantizan la veracidad de la documentación y el cumplimiento irrestricto de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC), las resoluciones de la CTUGS y la normativa local vigente, eximiendo al GADMC-Manta de responsabilidad por la exactitud de los datos.

La licencia se emitirá a través del portal ciudadano institucional en un término máximo de cinco (5) días, contados a partir del pago de la tasa correspondiente, previo informe técnico de la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, quedando sujeta a control posterior.

No podrán acogerse al procedimiento declarativo las intervenciones constructivas en:

- a) Predios o edificaciones en zonas de riesgo no mitigable o áreas protegidas;
- b) Edificaciones con incumplimiento de retiros o Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS);
- c) Inmuebles con deterioro estructural o que hayan superado su vida útil;
- d) Predios con diferencias o excedentes de área (ETAM) no regularizados; y,
- e) Bienes inmuebles que no cuenten con título de propiedad debidamente legalizado e inscrito.

**Artículo Innumerado (24). - Procedimiento Ordinario. -** El procedimiento ordinario rige para el otorgamiento de Licencias Urbanísticas Municipales correspondientes a intervenciones constructivas mayores, previo cumplimiento de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y las normas técnicas nacionales, su sustanciación se sujeta a las siguientes reglas:

- a) Ingreso del Proyecto, responsabilidad solidaria y cancelación de tasa: El propietario del predio, los profesionales proyectistas y el constructor responsable de la obra **ingresarán el proyecto a través del portal institucional y aceptarán, de forma expresa y digital, la responsabilidad solidaria sobre la veracidad de la información técnica presentada y la correcta ejecución del proyecto**, procediendo a la cancelación de la **tasa correspondiente**;
- b) Revisión Técnica: La Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, verifica la observancia de los parámetros urbanísticos, arquitectónicos y estructurales y de instalaciones, emitiendo el informe técnico correspondiente, favorable o con las respectivas observaciones;
- c) Emisión: La licencia se emitirá a través del portal ciudadano institucional, previo pago de la tasa correspondiente y la emisión del informe técnico favorable. El título habilitante faculta el inicio de la obra conforme a las condiciones técnicas aprobadas;

- d) Término para Resolver: El procedimiento se resuelve en el término máximo de quince (15) días, la notificación de observaciones técnicas suspende el cómputo del término hasta que el administrado subsane los requerimientos de forma integral; y,
- e) Control Posterior: Todas las licencias otorgadas bajo este procedimiento quedan sujetas a control posterior obligatorio para garantizar la concordancia entre la ejecución de la obra y los planos aprobados, conforme a la potestad de control del GADMC-Manta.

**Artículo Innumerado (25).- Procedimiento especial.-** El procedimiento especial rige el otorgamiento de Licencias Urbanísticas Municipales para intervenciones constructivas mayores que superen los tres (3) pisos de altura o una superficie de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), así como para proyectos que, por su carácter estratégico, complejidad técnica o impacto territorial, ambiental o social, requieran un análisis integral previo, su gestión se sujeta a las siguientes reglas:

- a) Ingreso del Proyecto, responsabilidad solidaria y cancelación de tasa: El propietario del predio, los profesionales proyectistas y el constructor responsable de la obra **ingresarán el proyecto a través del portal ciudadano institucional y aceptarán, de forma expresa y digital, la responsabilidad solidaria sobre la veracidad de la información técnica presentada y la correcta ejecución del proyecto**, procediendo a la cancelación de la **tasa correspondiente**;
- b) Revisión Técnica: La Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, verifica la observancia de los parámetros urbanísticos, arquitectónicos y estructurales y de instalaciones, emitiendo el informe técnico correspondiente, favorable o con las respectivas observaciones;
- c) Análisis Técnico Integral: La Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, coordina mesas técnicas de trabajo con las direcciones, empresas públicas municipales o unidades administrativas cuya intervención sea necesaria según la naturaleza y alcance del proyecto, con el fin de emitir los informes técnicos motivados de viabilidad;
- d) Emisión: La licencia se emitirá a través del portal ciudadano institucional, previo pago de la tasa correspondiente y la emisión de los informes técnicos favorables. El título habilitante faculta el inicio de la obra conforme a las condiciones técnicas aprobadas;
- e) Término para Resolver: La Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, resuelve la solicitud en el término máximo de sesenta (60) días; este término se suspende en caso de requerirse la subsanación de observaciones, reanudándose una vez que el administrado complete los requerimientos técnicos, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo; y,
- f) Control Posterior: Todas las licencias otorgadas bajo este procedimiento quedan sujetas a control posterior obligatorio para garantizar la concordancia entre la ejecución de la obra y los planos aprobados, conforme a la potestad de control del GADMC-Manta.

### SECCIÓN III REQUISITOS GENERALES

**Artículo Innumerado (26). - Requisitos Generales para intervenciones constructivas nuevas menores y mayores.**

- a) **Informe Predial de Uso de suelo (IPRUS):** actualizado (el cual no deberá contener afectaciones al predio de ninguna índole).
- b) **Aprobación de anteproyecto**, siempre que haya sido solicitado por el propietario o el proyectista.

c) **Levantamiento topográfico:** Se deberá presentar levantamiento topográfico georreferenciado del terreno (planimetría y altimetría), incluyendo los cortes o perfiles correspondientes. En los casos de construcciones adosadas, será necesario identificar además el nivel natural de los terrenos colindantes. El plano deberá contar con la firma de responsabilidad de un ingeniero civil, quien deberá registrar y aceptar dicha responsabilidad a través del portal ciudadano institucional. (en casos de edificación especial).

d) **Diseños Arquitectónicos:** Deberán presentarse a escala legible y deberán incluir como mínimo:

**Plantas Arquitectónicas:**

- Ubicación del predio.
- Implantación general
- Cuadro de áreas
- Dimensiones exteriores totales del proyecto y dimensiones parciales de los espacios interiores.
- Designación y uso de cada ambiente o espacio.
- Niveles de piso terminado en los puntos necesarios para la correcta comprensión del proyecto.
- Cota de referencia correspondiente al nivel de la acera o rasante oficial.
- Retiros frontales, laterales y posteriores, y distancias a linderos del predio.

**Cortes Arquitectónicos:**

- Deberán presentarse a la misma escala adoptada para las plantas arquitectónicas y en número suficiente para la adecuada comprensión del proyecto.
- Como mínimo se presentarán dos (2) cortes: uno longitudinal y uno transversal.
- Estar completamente dimensionados.
- Identificar los niveles de cada planta, niveles de pisos terminados y alturas libres.
- Indicar la altura total de la edificación.
- Representar el nivel natural del terreno y el nivel modificado cuando exista movimiento de tierras.
- Incluir el desarrollo de escaleras, rampas o elementos de circulación vertical, cuando existan.
- Evidenciar la relación de la edificación con el nivel de la vía y el espacio público.

**Fachadas:**

- Deberán presentarse todas las fachadas de la edificación a la misma escala adoptada para plantas y cortes.
- Altura total de la edificación y alturas parciales entre niveles.
- Niveles de piso terminado y niveles de cubierta.
- Línea de terreno natural y modificado cuando corresponda.
- Relación de la edificación con el nivel de la vía o rasante oficial.
- Indicación general de materiales y tratamiento arquitectónico.
- Elementos sobresalientes (volados, balcones, aleros u otros).

**Planos de Instalaciones:**

- Deberán Presentarse a la misma escala de los planos arquitectónicos y de forma independiente entre sí.
- Planos de Instalaciones hidrosanitarias: Agua potable, evacuación de aguas servidas, Evacuación de aguas lluvias
- Planos de instalaciones eléctricas e iluminación.
- Los planos de instalaciones hidrosanitarias (Agua potable, aguas servidas y aguas lluvias) deberán ser firmados por ingeniero civil o especialista en la materia cuando el proyecto tenga **un área de construcción igual o mayor a 180,00 m<sup>2</sup>.**

- Los planos de instalaciones eléctricas e iluminación deberán ser firmados por ingeniero eléctrico cuando el proyecto tenga **un área de construcción igual o mayor a 180,00 m<sup>2</sup>**.
- e) **Diseño Estructural:** Deberán presentar el diseño estructural completo de la edificación, en cumplimiento de la **Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC)** vigente.
- Estudio geotécnico del suelo con la firma del profesional responsable.
- Planos estructurales: deberán incluir como mínimo:**
- Sistema estructural adoptado.
  - Dimensiones y detalles de: Cimentación, columnas, muros estructurales, vigas, losas y cubiertas.
  - Normativa aplicada.
  - Criterios de diseño sismo resistente conforme a la NEC.
  - Especificaciones técnicas de los materiales estructurales a utilizar.
  - Memoria técnica del cálculo estructural.
  - **Mitigación de riesgo:** En caso de que el predio se ubique en una zona de riesgo mitigable, se deberá presentar la correspondiente propuesta técnica de mitigación, debidamente suscrita por el profesional competente.
- f) **Cronograma valorado de ejecución de obra.**
- g) **Contrato de prestación de servicios:** Se deberá presentar el contrato suscrito con la Empresa Pública EP AGUAS DE MANTA “EPAM” que acredite la condición de cliente de dicha empresa pública, en caso de contar con medidor de agua potable instalado.
- h) **Ocupación de retiros laterales:** En los casos que contemplen ocupación de retiros laterales, se deberá observar estrictamente lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, publicado en el Registro Oficial N.º 133 de 30 de abril de 2025, específicamente en los puntos 3.2.7.4 “Codificación de edificabilidad y parámetros de ocupación del suelo” en su apartado *Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable*, y el punto 3.2.6.3 “Retiros para Edificación” en su apartado *Retiros laterales y posteriores*.
- i) **Intervenciones constructivas en edificaciones patrimoniales:** Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo especificado por el ente rector de patrimonio nacional y local y sus normas específicas.
- j) **Prevención y protección contra incendios:** Se deberá presentar la memoria técnica y los planos correspondientes del sistema de prevención y protección contra incendios, debidamente aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Manta, para proyectos habitables y no habitables con una superficie igual o mayor a seiscientos (600) metros cuadrados.

Con base en lo establecido por la CTUGS en sus Resoluciones No. 09 y 16, cuando se requiera la **aprobación de un anteproyecto** para intervención es constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar la siguiente documentación:

- a) **Solicitud de consulta de anteproyecto**, dirigida al Director de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, suscrita por el propietario y/o el proyectista.
- b) **Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)**.
- c) **Planos arquitectónicos** presentados de forma física y digital (formato DWG georreferenciado), que contengan los datos y firmas del propietario (nombre completo y número de cédula) y del profesional competente (nombre completo, número de cédula y registro en la SENESCYT). Los planos deberán elaborarse en conformidad con las **Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC)**, la normativa urbanística vigente y demás normativa aplicable para el efecto.

- k) **Constitución de las Garantías, Las licencias de intervenciones constructivas menores, mayores o de vivienda de interés social, deben constituir la respectiva garantía por fiel cumplimiento del proyecto licenciado.**

En ningún caso la emisión de **Informes de Cumplimiento Técnico Preliminares Favorables** constituirá, por sí misma, una licencia urbanística ni un acto administrativo habilitante para iniciar obras de construcción.

Los planos deberán ser claros, legibles y completamente dimensionados, a fin de facilitar su revisión. Todos los planos involucrados en el proyecto deberán contar con la firma de responsabilidad de los profesionales inmersos en el mismo y su aceptación de responsabilidad en el sistema o portal ciudadano institucional.

En caso de haber obtenido la aprobación del anteproyecto, este será parte de los requisitos para la aprobación definitiva.

El plazo de vigencia de la aprobación del anteproyecto será de doce (12) meses contados a partir de su emisión.

#### SECCIÓN IV REQUISITOS ESPECÍFICOS

**Artículo Innumerado (27).- Requisitos específicos según el tipo de intervención.-** Además de los requisitos generales, para los siguientes tipos de intervención se acogerán a lo dispuesto a continuación:

a) **Intervenciones constructivas menores:**

- 1. En proyectos de ampliación o remodelación de hasta cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>):** Los proyectos que contemplen ampliaciones o remodelaciones, tanto en planta baja como en pisos superiores de una edificación existente, deberán presentar planos arquitectónicos y planos de instalaciones sanitarias y eléctricas, cuando corresponda, correspondientes a las áreas sujetas a la intervención. Asimismo, deberán presentar planos estructurales con su respectiva memoria de cálculo, en función de la carga adicional prevista o por afectación a la estructura existente, además de un alcance o actualización del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado; en caso de no contar con dicho estudio, se deberá presentar un nuevo estudio de suelos. Los planos deberán entregarse en formato digital editable (dwg) y en formato portátil (pdf). En los casos de remodelaciones o ampliaciones que no afecte a la estructura existente se reemplazaran los planos estructurales por un informe de Evaluación Estructural de la edificación.
- 2. Proyectos de demolición:** Deberán presentar la metodología técnica de demolición correspondiente, así como un cronograma tentativo que incluya la fecha de inicio y de finalización de la obra, con base en el cual se programará la o las inspecciones posteriores de control; el propietario deberá notificar al GADMC-Manta el inicio de la obra.
- 3. Cerramientos:** Para la ejecución de cerramientos hasta de tres metros (3 m) de altura y de acuerdo a los estándares urbanísticos definidos en la normativa local, se deberán presentar planos arquitectónicos y los respectivos detalles estructurales. Cuando la naturaleza del proyecto o las condiciones del entorno lo requieran, se deberá presentar adicionalmente un plan de mitigación de riesgos, debidamente justificado.
- 4. Intervenciones constructivas menores (trabajos varios):** Se consideran intervenciones constructivas menores las siguientes: mantenimiento o cambio total o

parcial de cubiertas; cambio de cielo raso; construcción de cisternas o fosas sépticas; reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, siempre que no afecten elementos estructurales; apertura de una ventana o puerta, o levantamiento de pared, siempre que no implique modificación de la fachada frontal de la edificación; apertura de puertas de comunicación interior y de vanos interiores, siempre que no afecten elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; trabajos de limpieza, resanes, pintura y revestimientos interiores; sustitución de sobrepisos; colocación de rejas de seguridad; pintura de fachadas y enlucido de culatas; obras exteriores tales como jardinería, construcción de camineras y fuentes ornamentales; así como limpieza de terreno con movimiento de tierras hasta una profundidad máxima de cero coma cincuenta metros (0,50 m), paralela al nivel natural del terreno, incluyendo desbroce y limpieza. Estas intervenciones estarán sujetas a los requerimientos mínimos que establezca la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, así como a lo dispuesto en el “artículo 13 Condiciones técnicas y legales previas” de la presente norma.

**5. En las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal:** Se podrán realizar obras menores siempre que tales obras no signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical, ni modificaciones en la fachada y para su implementación se deberá observar lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, Régimen Administrativo del Suelo y demás normativa municipal referente a la Propiedad Horizontal.

**b) Intervenciones constructivas mayores bajo el procedimiento especial:** Además de los requisitos generales establecidos en el artículo innumerado 26, de la presente norma, se deberá incorporar lo siguiente:

- 1. Planos de instalaciones Especiales:** Los planos de instalaciones especiales, tales como voz y datos, climatización, sistemas mecánicos, entre otros, cuando el proyecto lo requiera, deberán estar firmados por el profesional especialista competente en la materia, quien asumirá la responsabilidad técnica correspondiente.
- 2. Prevención y protección contra incendios:** Se deberá presentar la memoria técnica y los planos correspondientes, debidamente aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Manta.
- 3. Memoria técnica Descriptiva del proyecto.**
- 4. Certificado, registro o licencia ambiental** emitida por el ente competente, conforme a lo determinado en el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), cuando el proyecto así lo requiera.
- 5.** En caso de ocupación de la vía pública, ya sea acera o calzada, durante el proceso constructivo, se deberá contar previamente con el informe técnico favorable emitido por la empresa pública MOVILIDAD EP.
- 6. Informe de prefactibilidad técnica de servicios:** Se deberá presentar el informe de prefactibilidad técnica emitido por las empresas públicas pertinente.

**c) Intervenciones constructivas mayores por etapas:**

Los proyectos arquitectónicos podrán construirse por etapas siempre que estas sean técnicamente factibles, debiendo para el efecto obtener la Licencia Urbanística Municipal por Intervención Constructivas Mayor, para cada etapa constructiva.

La construcción por etapas se enmarca en uno de los siguientes casos:

- 1.** Viviendas o edificaciones en altura de cualquier uso, las cuales se construyan sobre un mismo terreno. Cada etapa deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad guardando las medidas de seguridad y medidas estructurales entre una etapa y otra.

2. Viviendas y Edificaciones en altura, que se requieran construir parcialmente por pisos, de cualquier uso, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa y/o guarde las medidas de seguridad y estructurales necesarias entre una etapa y otra;
3. Conjuntos habitacionales que se elevarán a Propiedad Horizontal, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas y/o edificaciones en altura permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas.

Cada una de las etapas se someterá a sus respectivos controles, concluida cada etapa constructiva y realizada la inspección final correspondiente en la que se verifique que cumple las condiciones técnicas establecidas, se otorgará el Certificado de Habitabilidad para la etapa respectiva.

El GADMC-Manta entregará el Informe de Finalización de la Construcción por cada etapa ejecutada una vez realizada la última inspección.

## SECCIÓN V DEL PROCESO DE REVISIÓN Y EMISIÓN

**Artículo Innumerado (28). - Informes de Cumplimiento Técnico:** Una vez cargados los requisitos en el portal ciudadano institucional y cancelada la tasa correspondiente, la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, realiza la revisión técnica del proyecto previo a la emisión de la Licencia Urbanística Municipal, este proceso se sujeta a las siguientes reglas:

1. **Alcance de la Revisión:** Se generan informes técnicos preliminares que verifican la conformidad del proyecto en dos ámbitos:
  - a) Arquitectónico y de instalaciones; y,
  - b) Estructural y de mitigación de riesgos, según corresponda a la naturaleza de la obra.
2. **Subsanación de Observaciones:** Si el proyecto presenta desconformidades, los técnicos responsables emiten un informe motivado con las observaciones identificadas; el solicitante puede subsanar dichas observaciones hasta en dos (2) ocasiones; para cada ciclo de corrección, se concede un término de cinco (5) días, periodo durante el cual se suspende el término máximo para resolver el trámite conforme al Código Orgánico Administrativo.
3. **Informe No Favorable y Negativa:** Si tras la segunda corrección el proyecto persiste en el incumplimiento normativo, se emite un **Informe de Cumplimiento Técnico No Favorable**. Este acto administrativo constituye la negativa del trámite y el archivo del expediente, sin perjuicio de que el administrado pueda iniciar una nueva solicitud previo pago de las tasas vigentes.
4. **Control Territorial:** Los expedientes de trámites no otorgados se remiten a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial, o quien ejerza sus competencias, para los procesos de inspección de oficio o aleatorios que correspondan.
5. **Naturaleza Jurídica de los Informes:** Los informes preliminares son actos de simple administración y no constituyen, por sí mismos, una licencia ni autorización alguna para iniciar trabajos de construcción, solo el **Informe de Cumplimiento Técnico Favorable**

final actúa como documento habilitante para la emisión de la Licencia Urbanística Municipal.

6. **Coordinación Interinstitucional:** Durante la revisión, los responsables pueden solicitar criterios técnicos a otras dependencias municipales cuando la complejidad o ubicación del proyecto lo amerite, garantizando un análisis integral.

**Artículo Innumerado (29).- Procedimiento de emisión de la Licencia Urbanística Municipal por Intervención Constructiva.-** Verificado el Informe de Cumplimiento Técnico favorable y consignada la garantía de fiel cumplimiento de obra, el portal ciudadano institucional emite de forma automatizada la Licencia Urbanística Municipal. Este acto administrativo integra las autorizaciones para la ocupación temporal de espacio público y el desalojo de escombros, constituyéndose en el título habilitante único para el inicio de las intervenciones.

## **SECCIÓN VII DEL CONTROL EN INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**Artículo Innumerado (30).- Declaración de inicio y de finalización de obras.-** El titular de una Licencia Urbanística Municipal para intervención constructiva o actos de habilitación de suelo notificará obligatoriamente el inicio y conclusión de obras mediante el portal ciudadano institucional, según el cronograma aprobado y para fines de control técnico.

**Artículo Innumerado (31).- Obligación de presentar la licencia de intervención constructiva.-** Los propietarios, promotores y responsables técnicos de la intervención tienen la obligación de exhibir la Licencia Urbanística Municipal y el expediente técnico aprobado ante el requerimiento de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial, o quien ejerza sus competencias; la falta de presentación de esta documentación faculta a la autoridad municipal para disponer las medidas provisionales de protección establecida en el Código Orgánico Administrativo como medida administrativa preventiva, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias y administrativas previstas en el régimen sancionador vigente del cantón Manta.

En las intervenciones constructivas menores gestionadas mediante procedimiento declarativo, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial en coordinación con la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quienes ejerzan sus competencias, realizarán obligatoriamente al menos una inspección técnica de verificación durante la ejecución del proyecto. Una vez concluida la intervención, el responsable de la obra remite el informe de finalización a través del portal ciudadano institucional, requisito indispensable para el cierre del expediente y la liberación de responsabilidades, conforme a los procedimientos técnicos establecidos por el GADMC-Manta y en estricta observancia de la potestad de control posterior determinada en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo Innumerado (32).- Obligación de colocar valla informativa de obra.-** Durante la ejecución de la intervención constructiva, el titular o el responsable técnico mantiene en un lugar visible del predio una valla informativa que registre, de forma legible, la identificación del proyecto y el número de la Licencia Urbanística Municipal otorgada; el incumplimiento de esta obligación de transparencia, así como la falta de visibilidad o actualización de los datos, constituye una infracción administrativa sancionada conforme al régimen de control territorial del GADMC-Manta, sin perjuicio de la aplicación de las medidas provisionales de protección previstas en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo Innumerado (33).- Control posterior y cumplimiento de la licencia urbanística.-** El GADMC-Manta, a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial en coordinación con la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quienes ejerzan sus

competencias, tienen la potestad de control posterior sobre las intervenciones constructivas mediante inspecciones técnicas destinadas a verificar la correspondencia entre la ejecución física, los planos aprobados y la normativa urbanística vigente. Esta actividad de vigilancia faculta a la autoridad municipal para disponer la suspensión provisional o clausura de la obra ante el hallazgo de desconformidades, medida cautelar que se mantiene vigente hasta que el titular justifique técnicamente las modificaciones o restituya las condiciones originales del proyecto autorizado.

El desacato a las medidas preventivas, la obstrucción de la labor inspectora o la persistencia en ejecuciones no autorizadas motiva el inicio inmediato del procedimiento administrativo sancionador, garantizando en todo momento el derecho al debido proceso del administrado; en estos casos, la Dirección de Avalúos y Catastro, o ejerza sus competencias, revocará la Licencia Urbanística Municipal cuando se determine que las alteraciones contravienen de forma sustancial el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) o las normas de seguridad estructural, sin perjuicio de la imposición de multas pecuniarias, la obligación de demolición de lo edificado en contravención y las demás responsabilidades legales que correspondan según la gravedad de la infracción.

## **SECCIÓN VIII**

### **DEL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD**

**Artículo Innumerado (34).- Certificado de Habitabilidad.-** Es el acto administrativo que autoriza la ocupación y funcionamiento de una edificación, tras verificar la correspondencia entre la obra ejecutada y el proyecto aprobado en la Licencia Urbanística Municipal; su obtención, gestionada por la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quien ejerza sus competencias, con sustento en el informe de inspección final favorable, es obligatoria para toda construcción nueva, ampliación o remodelación sujeta a aprobación de planos.

El certificado acredita la operatividad de servicios básicos, sistemas de saneamiento, ascensores “cuando la norma los exija” y la funcionalidad de cocinas y baños, sin que sea exigible la terminación de acabados interiores no estructurales como carpintería, recubrimientos o pintura.

Si bien el certificado de habitabilidad no constituye un requisito previo para la celebración o inscripción de escrituras públicas de transferencia de dominio, es el instrumento habilitante e indispensable para la incorporación de la obra en el catastro municipal y la actualización de registros administrativos, el GADMC-Manta podrá determinar condiciones técnicas adicionales de habitabilidad mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) o planes complementarios, garantizando siempre la seguridad estructural y la salubridad de los usuarios en concordancia con la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

## **SECCIÓN IX**

### **LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo Innumerado (35).- Licencia Urbanística Municipal de vivienda de interés social LUM ICVIS.-** La emisión de esta de licencia estará supeditada al cumplimiento de lo establecido en las normativas nacional y local vigente.

**Artículo Innumerado (36).- Procedimiento para la obtención de la Licencia Urbanística Municipal de vivienda de interés social.-** Para el licenciamiento de proyectos de vivienda de interés social (VIS) se deberá cumplir con el procedimiento simplificado establecido en los instrumentos nacionales vigentes para el efecto.

El procedimiento y requisitos aplicables serán los establecidos para la obtención de la Licencia Urbanística Municipal (LUM) de intervenciones constructivas menores.

## **CAPÍTULO V**

### **LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE HABILITACION DE SUELO POR URBANIZACIÓN MENOR Y MAYOR, FRACCIONAMIENTO RURAL Y REAJUSTE DE TERRENOS**

#### **SECCIÓN I**

#### **GENERALIDADES**

**Artículo Innumerado (37). - Licencia Urbanística Municipal de habilitación del suelo por Urbanización Menor.** - La licencia de habilitación de suelo por urbanización menor es el acto administrativo mediante el cual el GADMC-Manta autoriza la subdivisión o fraccionamiento de un predio ubicado en suelo urbano, que tenga como resultado la generación de entre dos (2) y diez (10) lotes independientes, siempre que estos cuenten con frente o acceso directo a una vía pública existente.

En los proyectos de urbanización menor que impliquen la planificación y apertura de nuevas vías de acceso, el promotor o propietario responsable asumirá la obligación de ejecutar, a su costo, la infraestructura básica necesaria para garantizar la habitabilidad de los lotes resultantes; esta infraestructura comprenderá, de forma obligatoria, las redes de distribución de agua potable, el sistema de energía eléctrica y alumbrado público, el alcantarillado sanitario, el sistema de drenaje pluvial y la construcción de las vías con sus respectivos acabados, de conformidad con las especificaciones técnicas emitidas por la autoridad nacional competente y la normativa local vigente.

En los proyectos de urbanización menor que impliquen la planificación y apertura de nuevas vías de acceso, el administrado garantizará la ejecución de las obras mediante la constitución de una garantía de fiel cumplimiento, consistente en una caución real o bancaria, de conformidad normativa vigente, el titular del proyecto deberá cumplir con la transferencia de dominio a favor del GADMC-Manta de las áreas de cesión obligatoria destinadas a espacios públicos, áreas verdes y equipamiento comunitario, en los porcentajes y condiciones que determine la ley y la normativa técnica aplicable.

**Artículo Innumerado (38).- Licencia Urbanística Municipal de habilitación del suelo por Urbanización Mayor.-** La licencia urbanística municipal de habilitación de suelo por urbanización mayor constituye el acto administrativo de carácter habilitante para proyectos de iniciativa pública, privada o mixta, desarrollados exclusivamente en suelo urbano.

Se considera urbanización mayor al proceso de fraccionamiento de un terreno que dé como resultado la generación de más de diez (10) lotes o predios independientes, sin contabilizar en dicho número las áreas que deban ser destinadas por ley a equipamientos públicos y áreas verdes; estos proyectos estarán sujetos de forma obligatoria a las determinaciones, densidades y usos previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y demás instrumentos de planificación complementarios.

La ejecución de una urbanización mayor conlleva la responsabilidad del promotor o propietario de planificar, dotar y ejecutar, a su costa, la infraestructura básica integral, que incluye redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y el sistema vial con sus respectivos acabados. Para garantizar la entrega de estas obras en condiciones óptimas de funcionamiento, el administrado deberá constituir a favor del GADMC-Manta una garantía de fiel cumplimiento, mediante las modalidades

previstas en la presente normativa.

La emisión de esta licencia corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, debiendo asegurar en el proceso la transferencia de dominio, mediante escritura pública, de las áreas de cesión obligatoria para espacios públicos, vías y áreas verdes a favor del GADMC-Manta; estas transferencias se realizarán de conformidad con los porcentajes y condiciones técnicas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y las ordenanzas locales vigentes, garantizando que el suelo cedido sea útil y apto para el uso público asignado.

Los proyectos de urbanización mayor podrán ejecutarse y entregarse por etapas de intervención, siempre que cada fase sea funcionalmente independiente y cuente con la infraestructura necesaria para su operación autónoma. Para tal efecto, el promotor deberá presentar un cronograma valorado de obras que será aprobado por la autoridad municipal y que determinará la vigencia de la licencia urbanística y, de ser el caso, las prórrogas correspondientes.

La recepción de las obras de infraestructura por parte del GADMC-Manta se realizará de manera total o por las etapas establecidas en el cronograma valorado de obras, una vez que dichas obras hayan sido previamente entregadas y recibidas por las empresas públicas competentes y verificado el cumplimiento estricto de las normas técnicas y de las especificaciones aprobadas en el proyecto original.

**Artículo Innumerado (39).- Licencia Urbanística Municipal por Fraccionamiento en suelo rural.-** La licencia urbanística de fraccionamiento en suelo rural es el acto administrativo mediante el cual el GADMC-Manta autoriza la subdivisión de predios ubicados fuera del límite urbano, permitiendo la generación de hasta un máximo de diez (10) lotes resultantes. Este proceso estará estrictamente condicionado al cumplimiento del lote mínimo determinado para cada zona en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y a la observancia de las condiciones de uso establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, con el fin de evitar la urbanización dispersa o la atomización del suelo rural.

En los casos en que el fraccionamiento proyectado requiera la planificación y apertura de nuevas vías de acceso, el promotor o propietario asumirá la responsabilidad integral de su ejecución, así como de la dotación de la infraestructura básica que garantice la accesibilidad y los servicios mínimos compatibles con la categoría de suelo rural, para asegurar el cumplimiento de estas obras, el administrado deberá constituir una garantía de fiel cumplimiento a favor del GADMC-Manta, de conformidad con las modalidades y montos previstos en la presente normativa.

Con el objetivo de prevenir procesos de fraccionamiento sucesivos que eludan las cargas urbanísticas propias de las urbanizaciones mayores, los predios resultantes solo podrán ser objeto de nuevas subdivisiones cuando el área mínima de lote lo permita y haya transcurrido un intervalo mínimo de tres (3) años, contados a partir de la inscripción de la autorización administrativa precedente en el Registro de la Propiedad. Además, para la concesión de cualquier nueva licencia de fraccionamiento sobre predios previamente subdivididos, será requisito indispensable que las vías y la infraestructura básica de la etapa anterior hayan sido ejecutadas en su totalidad y entregadas formalmente, mediante el acta de entrega-recepción correspondiente, al GADMC-Manta una vez que dichas obras hayan sido previamente entregadas y recibidas por las empresas públicas competentes.

**Artículo Innumerado (40).- Reestructuración o reajuste de Terrenos.-** La reestructuración o reajuste es el instrumento de gestión de suelo destinado a modificar la estructura predial previamente aprobada o licenciada, para adecuarla a los instrumentos de planificación y a la

morfología urbana vigente, este proceso no constituye una nueva subdivisión de suelo y se ejecutará conforme a la norma técnica expedida por la autoridad nacional competente.

La iniciativa para el reajuste podrá ser municipal o privada. En el caso de iniciativa privada, el propietario o promotor deberá solicitar la licencia urbanística respectiva a través del portal ciudadano institucional municipal, cumpliendo con los requisitos técnicos de integración y redistribución predial establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y la presente normativa.

**Artículo Innumerado (41).- Procesos de aprobación de partición Judicial y Extrajudicial sobre bienes hereditarios.-** Los procedimientos administrativos para la aprobación de la partición judicial o extrajudicial de bienes hereditarios que impliquen la división del suelo, se tramitarán mediante las Licencias Urbanísticas de Habilidadación del Suelo correspondientes, según sea la naturaleza de la intervención y el número de predios resultantes, se sujetarán a las siguientes modalidades:

1. Licencia Urbanística Municipal de habilitación del suelo por Urbanización Menor.
2. Licencia Urbanística Municipal de habilitación del suelo por Urbanización Mayor.
3. Licencia Urbanística Municipal por Fraccionamiento en suelo rural.

Para la obtención de estas licencias, además de los requisitos generales establecidos en el presente Régimen para cada modalidad, los interesados deberán adjuntar la siguiente documentación específica:

- a) Solicitud de partición: Suscrita por la totalidad de los herederos o por su procurador común debidamente acreditado, en la que conste el acuerdo expreso sobre la propuesta de partición del inmueble.
- b) Posesión efectiva: Documento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad que comprenda la totalidad de los bienes objeto del trámite. No se admitirán posesiones efectivas parciales ni aquellas que pretendan una adjudicación singular que contravenga las determinaciones de lote mínimo y planificación vigentes.
- c) Renuncia de derechos: En caso de existir, se adjuntará el acta notarial que acredite la voluntad expresa y formal de los herederos que realizan la renuncia a sus derechos hereditarios sobre el bien.

**Artículo Innumerado (42).- De la Licencia de Habilidadación del Suelo.-** La licencia de habilitación del suelo es el acto administrativo emitido por la máxima autoridad ejecutiva del GADMC-Manta, que faculta a los promotores o responsables técnicos el inicio de las obras de infraestructura previstas en el proyecto aprobado; el titular de la licencia queda obligado a presentar los informes periódicos de avance de obra y a someterse a los procesos de fiscalización y recepción técnica definitiva por parte de la dependencia municipal competente y las empresas públicas.

**Artículo Innumerado (43).- Vigencia de la Licencia Urbanística por Habilidadación del Suelo.-** Las Licencias Urbanísticas Municipales por Habilidadación del Suelo, tendrá una vigencia de tres (3) años y podrá ser renovada por una sola vez hasta doce (12) meses, determinada en función de la magnitud de los cambios y el cronograma valorado de obras actualizado, presentados hasta seis (6) meses antes de que concluya su vigencia.

**Artículo Innumerado (44). - Modificación técnica de las Licencias Urbanísticas Municipales por Habilidadación del Suelo. -** El propietario o promotor podrá solicitar la modificación del

proyecto técnico aprobado cuando existan variaciones justificadas que no alteren las determinaciones esenciales del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

La solicitud deberá presentarse a través del portal ciudadano institucional, debidamente motivada y acompañada del informe de inspección que certifique el estado de avance de las obras, en caso de haber iniciado su ejecución.

El trámite de modificación se sujetará al procedimiento administrativo previsto para la obtención de la licencia original, asegurando que los cambios propuestos cumplan con la normativa técnica vigente.

Cuando la modificación técnica implique una extensión del plazo de ejecución, la autoridad municipal podrá conceder una prórroga única de hasta doce (12) meses, determinada en función de la magnitud de los cambios y el cronograma valorado de obras actualizado.

Para que la prórroga sea procedente, la solicitud deberá ingresarse obligatoriamente antes del vencimiento del plazo de vigencia de la licencia original.

La falta de presentación oportuna de la solicitud de modificación o el vencimiento del plazo original sin la debida prórroga obligará al administrado a iniciar un nuevo proceso de habilitación de suelo, sin perjuicio de las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

**Artículo Innumerado (45).- Modificación por cambio de propietario.-** En caso de transferencia de dominio de un inmueble que cuente con una Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo vigente, el nuevo propietario podrá solicitar la actualización de la titularidad del acto administrativo habilitante, siempre que la licencia no haya sido protocolizada ni inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta.

El cesionario se subrogará de pleno derecho en todas las obligaciones, responsabilidades asumidas por el titular original, sin que este cambio de sujeto implique la alteración de las condiciones técnicas, legales o de los plazos de ejecución originalmente aprobados. En caso de requerirse modificaciones a las garantías originalmente presentadas podrán ser sustituidas o modificadas conforme a lo establecido en el artículo innumerado 64 de las “Garantías que pueden aceptarse”.

La solicitud de modificación de titularidad deberá gestionarse a través del portal ciudadano institucional; el GADMC-Manta verificará la validez del título traslativo de dominio y la vigencia de las garantías técnicas antes de emitir la resolución de actualización, asegurando la continuidad de la responsabilidad civil y técnica sobre la ejecución de las obras de infraestructura y el cumplimiento de las cargas urbanísticas correspondientes.

**Artículo Innumerado (46).- Inicio y terminación de las obras de urbanización.-** Las obras de urbanización deberán iniciarse en un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de notificación de la respectiva Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo; el transcurso de este plazo sin que la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quien ejerza sus competencias, verifique el inicio efectivo de los trabajos mediante el informe técnico correspondiente, provocará la extinción de pleno derecho del acto administrativo, quedando la licencia sin efecto jurídico y obligando al promotor a iniciar un nuevo proceso para obtener una nueva autorización.

El plazo para la ejecución total, terminación y solicitud de recepción de las obras de infraestructura será de tres (3) años, término que corresponde a la vigencia máxima de la licencia de habilitación de suelo; este periodo podrá ser objeto de prórroga únicamente bajo las condiciones de modificación técnica previstas en esta normativa, siempre que se garantice la

vigencia de las cauciones o pólizas de fiel cumplimiento de obra durante el tiempo adicional concedido por la administración municipal.

## SECCIÓN II REQUISITOS GENERALES

**Artículo Innumerado (47).- Requisitos generales para las Licencias Urbanísticas Municipales por Habilitación del Suelo.-** Para la obtención de las licencias urbanísticas de habilitación de suelo, además de la observancia obligatoria de la normativa nacional y local y el cumplimiento de las condiciones técnicas y legales previas establecidas en los artículos precedentes, los peticionarios deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) **Solicitud de trámite**, ingresada a través del portal ciudadano institucional.
- b) **Certificado de Solvencia**, actualizado emitido por el registro de la Propiedad del cantón Manta.
- c) **Plano topográfico del predio** (coordenadas UTM Zona 17 Sur / WGS 84) con sus respectivos perfiles en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, contemplar una proyección topográfica de los terrenos colindantes, etc. El plano deberá definir el área útil urbanizable y contener su cuadro de áreas respectivo.
- d) **Delimitación exacta de los linderos** del predio y especificación de los colindantes.
- e) **En caso de existir afectaciones** por planificación vial o por áreas de protección, estas deberán graficarse en la propuesta de subdivisión, incluyendo el respectivo cuadro de áreas.
- f) **Memoria técnica gráfica del proyecto**, cuando se planifiquen vías vehiculares o peatonales, se deberá presentar la memoria técnica gráfica del proyecto.
- g) **Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura**, cuando se proyecten vías vehiculares o peatonales.
- h) **Certificado, registro o licencia ambiental** emitido por el ente competente (Urbanización mayor – Fraccionamiento rural)
- i) **Diseño vial** que contemple las características y dimensiones técnicas establecidas en la normativa vigente y basado en el estudio de tráfico correspondiente.
- j) **Diseño de infraestructura básica**, que incluya agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, con los informes y planos aprobados por respectivas empresas prestadoras de los servicios públicos.
- k) **Áreas de Cesión obligatorias**, Las licencias de habilitación del suelo que contemplen la planificación y apertura de vías, así como la construcción de la infraestructura correspondiente, deberán cumplir con la transferencia de dominio a favor del GAD Municipal del cantón Manta de las áreas de cesión obligatoria destinadas a espacios públicos, áreas verdes y equipamiento comunitario, conforme a los porcentajes y condiciones establecidos en la ley y la normativa técnica aplicable.
- l) **Constitución de las Garantías**, Las licencias de habilitación de suelo que contemplen la planificación y apertura de vías, así como la construcción de la infraestructura correspondiente, deben constituir la respectiva garantía por fiel cumplimiento de las obras de infraestructura, de conformidad con el cronograma valorado de obra aprobado.

## SECCIÓN III REQUISITOS ESPECÍFICOS

**Artículo Innumerado (48). – Requisitos específicos según el tipo de Licencia por Habilitación del Suelo.** - Para los siguientes tipos de intervención se acogerán a lo dispuesto a continuación:

- a) **Habilitación del suelo por Urbanización Menor:** La propuesta de subdivisión además

de los requisitos generales aplicables, deberá contener como mínimo la siguiente información:

1. Ubicación del predio a escala.
  2. Propuesta de división del predio.
  3. Cortes del terreno que permitan identificar pendientes, ríos, quebradas u otros elementos naturales relevantes, de ser el caso.
  4. Cuadro de datos que contenga: superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área remanente y perdidas, listado total de los predios resultantes con numeración continua, áreas, medidas y linderos.
- b) **Habilitación del suelo por Urbanización Mayor:** además de los requisitos generales aplicables, deberá contener como mínimo la siguiente información:
1. Aprobación de Anteproyecto con los respectivos planos aprobados.
  2. Propuesta de fraccionamiento o urbanización, que incluya el cuadro de datos con las superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, áreas de afectación, áreas de protección y área verde pública, así como el listado total de predios resultantes con numeración continua, áreas y linderos. El plano deberá definir el área útil urbanizable y contener el respectivo cuadro de áreas.
  3. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.
  4. Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones (COS).
  5. Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, emitidos por las entidades competentes.
  6. Propuesta de garantía a favor del GADMC-Manta por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo.
  7. Propuesta de los equipamientos urbanísticos y áreas recreativas (áreas verdes).
  8. Aprobación de los estudios, memorias y planos del sistema de defensa contra incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Manta.
  9. Informe favorable emitido por la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas o quien ejerza sus competencias, con respecto al presupuesto, cronograma y estructura de vías.
  10. Informe favorable emitido por la Dirección de Calidad Ambiental, Riesgos y Fauna Urbana o quien ejerza sus competencias.
  11. Informe favorable de Movilidad EP o quien ejerza sus competencias, para proyectos de urbanización con respecto a la propuesta vial y de ser el caso por ocupación de la ocupación de la vía pública.
- c) **Fraccionamiento en Suelo Rural:** Además de los requisitos generales aplicables, el propietario o promotor deberá presentar la documentación técnica correspondiente para su validación y aprobación, la cual deberá contener al menos la siguiente información:
1. Los drenajes naturales, zonas de riesgo, zonas de afectación para vías, acueductos, líneas de transmisión eléctrica, poliductos, sistemas de riego y otros de importancia local, regional y nacional.
  2. La implementación de soluciones basadas en la naturaleza en la propuesta urbanística.
  3. La aplicación de estándares urbanísticos de sostenibilidad vigentes y los sistemas viales de acceso a lotes.

En estos casos se deberá conservar el carácter y las condiciones de ruralidad del

territorio.

d) **Reestructuración o Reajuste de Terrenos:** además de los requisitos generales aplicables, deberá contener como mínimo la siguiente información:

1. Ubicación del predio a escala.
2. Plano del estado actual de los lotes involucrados.
3. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos.
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.
5. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

En todas las licencias de habilitación del suelo, la planificación deberá priorizar el respeto y la conservación de la topografía natural del predio. En caso de requerirse modificaciones, estas deberán estar debidamente justificadas desde el punto de vista técnico.

**Artículo Innumerado (49).- Anteproyecto de la Licencia por Habilitación del suelo en Urbanización mayor.-** Para la obtención de la aprobación del anteproyecto de habilitación de suelo por urbanización mayor, el administrado deberá presentar a través del portal ciudadano institucional la siguiente documentación:

- a) **Solicitud formal:** Dirigida a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien ejerza sus competencias, suscrita por el propietario y los profesionales responsables del proyecto.
- b) **Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS):** Documento vigente que acredite las determinaciones urbanísticas del predio.
- c) **Levantamiento topográfico:** Plano georreferenciado del terreno, elaborado bajo los estándares técnicos de precisión establecidos por la municipalidad.
- d) **Propuesta técnica de fraccionamiento:** Planos de diseño de la urbanización que incluyan el trazado vial y la configuración predial propuesta.
- e) **Cuadro de áreas y superficies:** Detalle pormenorizado que contenga el área total, área útil, áreas de afectación, áreas de protección y el cálculo exacto de las **áreas de cesión obligatoria** para espacios públicos y áreas verdes, según los porcentajes legales vigentes.
- f) **Listado de predios resultantes:** Nómina correlativa que especifique el número de lote, superficie, dimensiones y linderos de cada unidad predial generada.

Los planos y memorias técnicas deberán presentarse bajo estándares de claridad, legibilidad y estar íntegramente dimensionados.

Toda la documentación contará con la firma de responsabilidad de los profesionales competentes, cuya aceptación se registrará en el sistema institucional oficial, garantizando la integridad técnica del proyecto.

La aprobación del anteproyecto es un requisito previo y vinculante para la fase de aprobación definitiva del proyecto.

Este acto administrativo tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de su notificación legal al administrado. Transcurrido este plazo sin que se hubiere solicitado la aprobación definitiva de la urbanización, la aprobación del anteproyecto caducará de pleno derecho, obligando al interesado a iniciar un nuevo proceso administrativo bajo la normativa técnica y legal vigente al momento de la nueva solicitud.

## SECCIÓN IV ÁREAS DE CESIÓN

**Artículo Innumerado (50).- Sistema vial.-** Todo proyecto de habilitación de suelo bajo la modalidad de urbanización deberá contemplar un sistema vial de dominio y uso público, diseñado para garantizar la conectividad y continuidad con el trazado vial existente y el proyectado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y los planes urbanísticos complementarios del cantón Manta. La planificación vial será integral y deberá asegurar la articulación eficiente con la estructura urbana circundante, evitando la generación de enclaves aislados y promoviendo la movilidad sostenible.

El diseño, dimensionamiento y construcción del sistema vial se sujetará obligatoriamente a los estándares técnicos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC), específicamente en lo referente a Accesibilidad Universal (NEC-HS-AU), la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI), y las demás regulaciones nacionales y locales vigentes.

Se garantizará que las vías cuenten con las facilidades necesarias para el tránsito peatonal, ciclista y vehicular en condiciones de seguridad y equidad; asimismo, todas las vías planificadas deberán contar con su respectiva propuesta de nomenclatura y señalización, conforme a los lineamientos de la administración municipal, como requisito previo para su recepción y transferencia al dominio público.

**Artículo Innumerado (51).- Áreas Verdes Públicas.-** En todo proceso de habilitación de suelo por urbanización, el promotor cederá obligatoriamente y a título gratuito a favor del GADMC-Manta, como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable “calculada tras descontar afectaciones y el sistema vial” con el fin exclusivo de ser destinada a espacios públicos, áreas verdes y equipamiento comunitario; no obstante, la sumatoria de estas áreas de cesión y las vías proyectadas no podrá exceder, en ningún caso, el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total del predio, garantizando así la observancia de los estándares técnicos y legales vigentes.

**Artículo Innumerado (52).- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y espacio público en urbanizaciones mayores.-** Las condiciones y dimensiones para áreas verdes y de equipamientos, deben ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y condiciones urbanísticas y de edificaciones nacionales y locales vigentes; no obstante, de lo anterior, se deberá observar lo siguiente:

- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes menores a 30%, en cuyo caso el propietario debe entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes estabilizados de preferencia con soluciones basadas en la naturaleza. Se exceptúan aquellas áreas protegidas en el componente estructurante o urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).
- b) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- c) Deberán pasar a ser de dominio y uso público, todo ciudadano podrá ingresar a las áreas verdes públicas y por ello deberán estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso a toda la población de la ciudad y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- d) Los promotores deberán entregar al GADMC-Manta las áreas verdes completamente ajardinadas, arborizada, con caminería básica de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- e) No se contempla dentro del área de cesión de áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos,

poliductos, acueductos, canales de riego, entre otras).

- f) Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes y utilizar de manera preferente soluciones basadas en la naturaleza.
- g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores al GADMC-Manta, totalmente terminadas y habilitadas para su uso, conforme al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas o quien ejerza sus competencias, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADMC-Manta; no obstante, podrá suscribir convenios con el promotor u otros actores del sector privado para delegar el mantenimiento de los mismos.
- i) Los sistemas hídricos y de drenaje natural, así como las áreas de protección, no se considerarán como parte de la contribución de áreas verdes ni equipamiento comunal.
- j) Se prohíbe el relleno de quebradas.

**Artículo Innumerado (53).- De la protocolización, inscripción y transferencia de áreas de uso público públicas a favor del GADMC-Manta.-** Las licencias urbanísticas de habilitación de suelo por urbanización mayor y de reestructuración de terrenos, junto con sus anexos técnicos y legales, deberán ser protocolizadas por parte del titular ante un Notario Público e inscritas en el Registro de la Propiedad de Manta.

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la resolución administrativa de habilitación del suelo debidamente protocolizada e inscrita constituirá, por sí misma, el título traslativo de dominio a favor del GADMC-Manta de todas las áreas destinadas a uso público, vías, espacios verdes y equipamientos comunales, incluyendo las instalaciones de servicios públicos ejecutadas.

Las áreas transferidas mediante este procedimiento adquieren la calidad de bienes de dominio público, por lo que son inalienables, imprescriptibles e inembargables. El titular de la licencia dispondrá de un término de noventa (90) días, contados a partir de la notificación del acto administrativo, para acreditar el cumplimiento de la protocolización e inscripción.

Transcurrido este término sin que el administrado hubiere cumplido con dicha obligación, el GADMC-Manta procederá de oficio a realizar la protocolización e inscripción respectiva a costa del promotor. El valor total de los gastos generados, más un recargo del veinte por ciento (20%) por concepto de gestión administrativa, será emitido como título de crédito para su cobro inmediato, inclusive mediante la vía coactiva.

**Artículo Innumerado (54).- Catastro de lotes resultantes de procesos de Urbanización y Reestructuración de Terrenos.-** La Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, procederá a la actualización técnica y registro de los predios individuales resultantes de los procesos de habilitación de suelo y reestructuración de terrenos, una vez que el acto administrativo habilitante y su respectiva protocolización hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad de Manta.

La incorporación catastral de los lotes individuales se efectuará a nombre del titular del proyecto, quien mantendrá la facultad de transferencia de dominio a terceros, siempre que se haya cumplido con las cargas urbanísticas y las condiciones legales previstas en la licencia respectiva.

En los casos en que se hubieren constituido garantías sobre lotes específicos para asegurar la ejecución de obras de infraestructura, el GADMC-Manta registrará una limitación al dominio con

la anotación marginal de "**Garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta**".

Las áreas de cesión obligatoria destinadas a espacios públicos, áreas verdes y equipamiento comunitario serán incorporadas al inventario de bienes del dominio público y catastradas a nombre del GADMC-Manta; este proceso se realizará de oficio y de forma coordinada entre la Dirección de Avalúos y Catastro y la Dirección Administrativa, o quienes ejerzan sus competencias, basándose estrictamente en los planos y cuadros de áreas aprobados en el proyecto de urbanización, garantizando la plena correspondencia entre la realidad física del predio y el registro administrativo.

## **SECCIÓN V DEL PROCESO DE REVISIÓN Y EMISIÓN**

**Artículo Innumerado (55).- Informes de Cumplimiento Técnico.-** Una vez ingresado el proyecto técnico definitivo a través del portal ciudadano institucional y verificado el pago de la tasa de revisión correspondiente, la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, iniciará el proceso de evaluación técnica del proyecto, esta fase comprende la emisión de informes de cumplimiento técnico preliminares que validen la viabilidad urbanística respecto al loteo, trazado vial y áreas de cesión, así como la revisión estructural y la gestión de riesgos, cuando la naturaleza del proyecto o la ubicación del predio lo requieran; durante esta etapa, los técnicos responsables podrán requerir criterios complementarios de otras dependencias municipales o empresas públicas, los cuales deberán ser integrados al expediente administrativo.

Los informes técnicos preliminares deberán estar debidamente motivados en derecho y en criterios técnicos, señalando con precisión las conformidades o las observaciones identificadas, y contarán con la firma de responsabilidad del funcionario delegado; en caso de existir observaciones, el administrado podrá solventarlas hasta en dos (2) ocasiones, disponiendo de un término de quince (15) días laborables para cada subsanación; el incumplimiento de los términos señalados o la persistencia en la inobservancia de la normativa técnica tras la segunda corrección, motivará la emisión de un informe de cumplimiento técnico no favorable por parte de la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias. Dicho informe constituye la negativa del trámite y el archivo del expediente, obligando al solicitante a iniciar un nuevo proceso administrativo y el pago de las tasas respectivas en caso de persistir en su pretensión.

El informe de cumplimiento técnico favorable será emitido únicamente cuando se haya verificado el cumplimiento total de los requisitos legales y técnicos; este informe, suscrito por los profesionales responsables de la revisión, es el documento habilitante y requisito sine qua non para la expedición de la Licencia Urbanística Municipal correspondiente. En ningún caso la emisión de un informe técnico favorable, preliminar o definitivo, facultará al administrado para iniciar la ejecución de obras, ni sustituirá al acto administrativo habilitante que constituye la licencia.

Los expedientes de trámites no otorgados o negados serán remitidos a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial, o quien ejerza sus competencias, para los fines de vigilancia y control de oficio que correspondan.

**Artículo Innumerado (56).- Procedimiento para la emisión de las Licencias Urbanísticas Municipales por Habilitación del Suelo.-** Para la expedición de las licencias urbanísticas de habilitación del suelo se observará un procedimiento diferenciado según la complejidad del proyecto. En los casos de habilitación que no contemplen la planificación o apertura de vías, la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, emitirá el acto administrativo de forma directa previa verificación de los requisitos técnicos. Por el contrario, cuando el proyecto

incluya planificación vial y la ejecución de obras de infraestructura, una vez que Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, apruebe el proyecto definitivo, remitirá el expediente junto con el Informe de Conformidad Técnica a la Procuraduría Síndica para la emisión del correspondiente informe jurídico y su posterior aprobación por parte de la máxima autoridad ejecutiva del GADMC-Manta o su delegado, a través de la correspondiente Resolución Administrativa.

Tras la notificación de la Resolución Administrativa, el promotor o propietario deberá consignar la garantía técnica correspondiente y realizar el pago de las tasas por servicios técnicos administrativos; una vez verificado el cumplimiento de estas obligaciones económicas y de caución, la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, procederá con la emisión de la Licencia Urbanística Municipal de Habilitación del Suelo.

Este título habilitante faculta legalmente al titular para iniciar de forma inmediata la ejecución de las obras de infraestructura y habilitación proyectadas, sin que se requiera para este fin la obtención de una licencia de intervención constructiva adicional.

**Artículo Innumerado (57).- De la notificación del inicio de obras de infraestructura.-** El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra tiene la obligación de notificar formalmente al GADMC-Manta la fecha exacta del inicio de los trabajos; para que se realice el control y seguimiento de la ejecución mediante visitas técnicas programadas, las cuales se realizarán conforme al cronograma de obra presentado por el administrado y en debida coordinación con el responsable del proyecto, garantizando que el proceso constructivo de las obras de infraestructura se ajuste estrictamente a los planos y especificaciones aprobadas en la licencia.

**Artículo Innumerado (58).- Ejecución de obras de infraestructura.-** La obtención de la Licencia Urbanística habilita el desarrollo de los procesos constructivos de vías e infraestructura básica, condicionado a la suscripción de un compromiso formal por parte del titular para la presentación periódica de informes de avance y la gestión de las recepciones de obra ante las entidades municipales competentes.

El administrado deberá reportar a través del portal ciudadano institucional los informes de avance de obra cada sesenta (60) días calendario, término que se contabilizará a partir de la declaración de inicio de los trabajos.

La Dirección de Seguridad Ciudadana y Control Territorial y la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quienes ejerzan sus competencias, de manera coordinada supervisarán la veracidad de la información remitida y ejercerá sus facultades de inspección de oficio en cualquier etapa de la intervención.

En caso de determinarse discrepancias o variaciones entre lo declarado en los informes de avance y los hallazgos de las inspecciones de campo, la autoridad de control procederá a la suspensión inmediata de la obra como medida cautelar, la cual se mantendrá vigente hasta que el administrado subsane las observaciones o regularice las diferencias detectadas, sin perjuicio de las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

**Artículo Innumerado (59).- De las Inspecciones.-** La Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quien ejerza sus competencias, una vez notificada por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastro, o quien ejerza su competencias, sobre la aprobación de una urbanización, realizará las inspecciones correspondientes con el fin de verificar el cumplimiento de las obras propuestas; para tal efecto, se observará el cronograma valorado de obra aprobado, priorizando las siguientes inspecciones:

- a) Replanteo y nivelación de los ejes de las vías;
- b) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterránea;
- c) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras;
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,
- e) Una vez concluidas las obras de urbanización.

**Artículo Innumerado (60).- Informe de Finalización de Obras de urbanización.-** El Informe de Finalización de Obras de Urbanización constituye el instrumento técnico mediante el cual la administración municipal verifica y declara que las obras de infraestructura y habilitación han sido ejecutadas en estricto cumplimiento del proyecto técnico autorizado en la Licencia de Habilitación del Suelo.

La Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, emitirá este informe fundamentándose en los pronunciamientos técnicos de las entidades municipales y empresas públicas prestadoras de servicios básicos que intervinieron en las etapas de aprobación e inspección.

Estos informes sectoriales deberán constatar el cumplimiento de las especificaciones técnicas según sus respectivas competencias o, de ser el caso, detallar las observaciones para su subsanación o el inicio del procedimiento administrativo sancionador ante el incumplimiento de la norma.

Para el inicio de esta fase, el propietario y el responsable técnico de la obra tienen la obligación de notificar la culminación de las vías y obras de infraestructura a través del portal ciudadano institucional; a esta notificación se adjuntará un informe declarativo que certifique la concordancia entre lo construido y lo autorizado en el título habilitante.

Una vez registrada la documentación, la Dirección de Ingeniería y Obras Públicas, o quien ejerza sus competencias, coordinará con el responsable técnico del proyecto y las entidades técnicas correspondientes el agendamiento de la inspección final de campo, la cual tendrá como fin validar la veracidad del informe declarativo y la funcionalidad de la infraestructura recibida.

En el evento de detectarse inconsistencias o variaciones no autorizadas entre las obras licenciadas y las efectivamente construidas, estas se detallarán de forma motivada en el Informe de Finalización de Obras de Urbanización.

Dicho hallazgo será trasladado a la autoridad competente para el inicio del proceso administrativo sancionador o correctivo, el cual podrá disponer, según la gravedad de la falta y conforme al ordenamiento jurídico vigente, la ejecución total o parcial de las garantías técnicas o económicas constituidas por el promotor; por el contrario, si el Informe de Finalización resulta favorable y determina la conformidad técnica total de las obras, la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, continuará con el trámite correspondiente para la devolución de las garantías otorgadas por el promotor.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** – Sujeción a los Planes Parciales. En aquellas zonas del territorio cantonal que el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) haya definido como áreas sujetas a planeamiento detallado, la emisión de Licencias Urbanísticas para la habilitación del suelo o intervenciones constructivas estarán estrictamente condicionada a la vigencia y determinaciones del Plan Parcial correspondiente. No se podrá emitir licencia alguna que contravenga las determinaciones sobre el sistema público de soporte, la delimitación de unidades de actuación urbanística, la asignación de edificabilidad o el régimen de distribución equitativa de cargas y beneficios establecidos en

dicho instrumento. El promotor o propietario deberá demostrar, previo a la obtención de la licencia, que el proyecto técnico se ajusta de forma integral a la planificación pormenorizada del sector, garantizando la ejecución de las redes de infraestructura y cesiones de suelo que el Plan Parcial determine como obligatorias.

**SEGUNDA.-** Observancia de Planes Complementarios. Los proyectos objeto de licenciamiento urbanístico deberán observar obligatoriamente las disposiciones contenidas en los Planes Complementarios vigentes, tales como los planes de movilidad, planes de gestión de riesgos, planes de protección de patrimonio cultural o de áreas de especial interés ambiental, según la localización y naturaleza del proyecto. La unidad administrativa encargada del licenciamiento verificará que los parámetros de diseño, las restricciones de uso y las medidas de mitigación o protección establecidas en estos planes se encuentren incorporadas fielmente en el proyecto definitivo; y, en caso de conflicto o duda en la aplicación de las normas, prevalecerán las disposiciones de los Planes Complementarios sobre las normas generales de edificación, siempre que estas establezcan regímenes de protección o especificaciones técnicas más estrictas para el área de intervención, con el fin de asegurar la sostenibilidad y seguridad del desarrollo urbano.

**TERCERA.** - La Dirección de Avalúos y Catastro, o quien ejerza sus competencias, será el órgano responsable de la gestión, aplicación del Régimen de Licenciamiento Urbanístico Municipal.

Para el cumplimiento de este objeto, la referida Dirección tendrá las siguientes atribuciones:

1. Emitir los lineamientos técnicos y administrativos necesarios para la ejecución de los procesos de licenciamiento por intervenciones constructivas y habilitación del suelo.
2. Elaborar informes técnicos motivados para proponer actualizaciones, modificaciones o ampliaciones a la normativa urbanística vigente, en coordinación con la instancia de planificación institucional.
3. Velar por el cumplimiento de los estándares técnicos expedidos por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT) y el ente rector nacional (CTUGS).

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Régimen de transición de procedimientos administrativos.- Los procedimientos administrativos para la obtención de licencias urbanísticas de intervención constructiva y de habilitación del suelo, que hayan sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente proyecto normativo y que se encuentren en trámite, se sustanciarán y resolverán conforme a las normas técnicas y procedimentales vigentes a la fecha de su presentación.

**SEGUNDA.-** Incorporación de cartografía temática de amenazas y riesgos. - En el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la vigencia del presente proyecto normativo, el Concejo Municipal, mediante resolución, aprobará e incorporará la cartografía de amenazas por inundaciones, movimientos en masa y riesgo de licuación de suelos del cantón Manta, elaborada a escala 1:5.000.

Una vez aprobada, esta información cartográfica tendrá el carácter de insumo técnico de cumplimiento obligatorio para la sustanciación, calificación y emisión de las licencias urbanísticas municipales, conforme a lo establecido en la norma técnica nacional aplicable.

**TERCERA.** - Automatización de procesos y sistemas institucionales. - En el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la vigencia del presente proyecto normativo, las Direcciones de Tecnologías de la Información y de Avalúos y Catastro, o las dependencias que ejerzan sus competencias, desarrollarán e implementarán las adecuaciones tecnológicas en los sistemas municipales para la automatización de los procedimientos administrativos previstos en el Régimen de Licenciamiento Urbanístico Municipal.

**CUARTA.**- Desarrollo de cartografía de amenazas y riesgos a escala de detalle. - En el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Ambiente, Riesgos y Fauna Urbana, o la dependencia que ejerza sus competencias, elaborará la cartografía de amenazas y riesgos para el suelo urbano y de expansión urbana delimitado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Este instrumento técnico deberá identificar las áreas susceptibles a fenómenos naturales y riesgos antrópicos a escala de detalle, y servirá como base técnica vinculante para la gestión integral del riesgo de desastres y la emisión de licencias urbanísticas municipales.

**QUINTA.**- En aplicación de los principios de seguridad jurídica e irretroactividad de la norma, se establece un régimen de transición orientado a salvaguardar la confianza legítima de los administrados y la continuidad de los procedimientos administrativos; bajo este marco, los planes parciales que hubieren sido ingresados a trámite con anterioridad a la vigencia del Régimen Administrativo del Suelo, publicado en el Registro Oficial el 13 de diciembre de 2024, y del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado el 31 de octubre de 2024 y publicado en el Registro Oficial el 31 de enero de 2025, continuarán su proceso de revisión, sustanciación y resolución bajo el ordenamiento jurídico vigente al momento de su presentación; por tanto, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, o la dependencia que ejerza tales competencias, asegurará que dichos expedientes culminen su gestión administrativa de manera coherente con el marco normativo bajo el cual fueron promovidos.

**SEXTA.** – Instrumentación técnica para la regularización de construcciones. En el plazo de sesenta (60) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Avalúos y Catastro, o la dependencia que ejerza sus competencias, establecerá los requisitos, procedimientos y criterios técnicos necesarios para la obtención de la certificación de regularización de construcciones existentes. Este proceso de regularización se aplicará a los bienes inmuebles que cuenten con edificaciones ejecutadas sin las licencias urbanísticas de intervención constructiva correspondientes, debiendo observar para tal efecto los estándares de habitabilidad y seguridad previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y demás norma técnica nacional, asegurando la simplificación administrativa y la seguridad jurídica en la formalización de la propiedad edificada.

**SÉPTIMA.**- En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente reforma, el propietario y/o promotor de las Urbanizaciones aprobadas podrán sustituir las garantías otorgadas al GADMC-Manta por el fiel cumplimiento de la construcción de: las áreas verdes y de equipamiento, de las vías internas y demás servicios de infraestructura que consten planificadas y aprobadas, siempre y cuando sus cronogramas valorados se encuentren vigentes a la fecha de la solicitud.

**OCTAVA.** - En el plazo máximo de sesenta (60) días, contados a partir de la vigencia de la presente reforma, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Control del Territorio y la Dirección de Comisarías Municipales, o las dependencias que ejerzan sus competencias, de manera coordinada, actualizarán, ajustarán y fortalecerán los lineamientos, procedimientos y mecanismos de control, sanción y aplicación de medidas correctivas vigentes, con el fin de optimizar la actuación institucional.

**NOVENA.** - En el plazo máximo de sesenta (60) días, contados a partir de la vigencia de la presente reforma, la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano EP en coordinación con las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos y Catastro; Ingeniería y Obras Públicas y Riesgo Ambiente y Fauna Urbana, o las dependencias que ejerzan sus competencias, elaborarán la política pública para incentivar las construcciones sostenibles en concordancia con los instrumentos de planificación territorial y la normativa nacional aplicable.

**DÉCIMA.** - Los trámites de autorizaciones constructivas y habilitación del suelo que, a la entrada en vigencia del presente proyecto normativo, no hayan subsanado las observaciones realizadas por la Dirección de Avalúos y Catastro, se declararán finalizados y rechazados de pleno derecho. Para el cumplimiento de lo indicado, la Dirección de Avalúos y Catastro tendrá el plazo de treinta días para realizar la depuración de los trámites pendientes cuyas observaciones no hubiesen sido subsanadas por el administrado, debiendo la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación ejecutar el archivo automático y definitivo de dichos expedientes en el "Portal Ciudadano" o plataforma equivalente, sin necesidad de pronunciamiento administrativo adicional.

El archivo de estas actuaciones no impedirá al administrado iniciar un nuevo trámite bajo la normativa y requisitos vigentes a la fecha de su nueva petición.

### **DISPOSICIÓN REFORMATORIA**

**ÚNICA.** - Actualización de nomenclatura normativa. En el texto del Código Legal Municipal de Manta y sus normativas complementarias, sustitúyase la expresión "permiso de" por el término "licencia de" en todas aquellas disposiciones que hagan referencia a las autorizaciones administrativas en materia de habilitación del suelo e intervenciones constructivas. Esta adecuación terminológica se aplicará de forma general y obligatoria de conformidad con las tipologías y categorías establecidas en el presente Régimen de Licenciamiento Urbanístico Municipal, sin que este cambio de denominación altere la naturaleza o los efectos jurídicos de las autorizaciones otorgadas.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA.** - Deróguese tácitamente toda disposición o norma de igual o inferior jerarquía que se oponga a lo prescrito en el presente proyecto normativo; y, de forma expresa los siguientes artículos: 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 738, 739, 740, 741, 742, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 857, 858, 860, 861, 862, 863, 864.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

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

Dado en la ciudad de Manta en sesión ordinaria celebrada a los nueve días del mes de abril del dos mil veintiséis.

Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora  
**ALCALDESA DE MANTA**

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

**CERTIFICO:** Que el “**PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA LIBRO II, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA – RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES POR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y HABILITACIÓN DEL SUELO**”, fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal del cantón Manta, en sesión ordinaria celebrada el 26 de marzo de 2026; y en sesión ordinaria realizada el 9 de abril de 2026, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 10 de abril de 2026.

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** el “**PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA LIBRO II, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA – RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES POR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y HABILITACIÓN DEL SUELO**”, y, **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Manta, 10 de abril de 2026.

Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora  
**ALCALDESA DE MANTA**

Sancionó el “**PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA LIBRO II, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA – RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES POR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y HABILITACIÓN DEL SUELO**”, conforme a lo establecido en la Ley, la Mag. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora, Alcaldesa de Manta, en esta ciudad a los diez días del mes de abril del año dos mil veintiséis. **LO CERTIFICO.**

Manta, 10 de abril de 2026

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