

ACTA 001-2025

**CONSEJO CANTONAL DE PLANIFICACIÓN DE MANTA
CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL INFORME DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DE SUELO; ACTUALIZACIÓN 2025.**

QUE. - Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 445 con fecha 05 de noviembre 2024, "REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES" en su artículo 4 señala:

"Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto:

"Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión de Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025"

QUE. - De acuerdo a lo establecido en el artículo 2107 del Código Legal Municipal, codificación 2023, libro 4, Convivencia y Desarrollo del Cantón Manta; título III, de los Consejos del Cantón Manta; capítulo I, Consejo Cantonal de Planificación de Manta, se convocó a los miembros del Consejo Cantonal de Planificación de Manta a la reunión virtual; a realizarse el miércoles 12 de marzo de 2025, con el fin de tratar el siguiente orden del día:

1. Constatación del quórum e instalación de la sesión del Consejo Cantonal de Planificación de Manta.
2. Conocimiento, análisis y resolución del Informe técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo; actualización 2025.

*Habilitantes de la sesión disponibles en el link:

https://drive.google.com/drive/folders/1-Mh7ljwmevgUSPHemZy2M-lf75R0Yxll?usp=drive_link

QUE. - A través de la plataforma zoom se da inicio la sesión tomando la palabra la alcaldesa Marciana Valdivieso Zamora presidenta de este cuerpo colegiado quien dio la bienvenida a los miembros, solicitando además al secretario ad hoc Dalton Pazmiño que constate el quórum reglamentario para posteriormente siendo las 12h00 instalar la sesión.

QUE. - Interviene el director de Planificación Territorial quien dio una explicación de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo en la que inició mencionando el Marco Normativo de formulación del PUGS haciendo referencia también al antecedente de la actualización del 31 de octubre del 2024 y al



Decreto Ejecutivo No 445 de Reforma al reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo que en su Artículo 4 se sustituye la Disposición Transitoria Tercera respecto de que los GAD municipales y metropolitanos pueden adecuar sus Planes de Uso y Gestión del Suelo hasta el 31 de marzo de 2025; prosiguiendo con una explicación de la vinculación del PUGS con el Plan de Desarrollo del Cantón además de hacer mención del proceso participativo para la actualización siendo parte de ello la recepción de aportes ciudadanos por medio de la página web municipal. Siguió con la explicación de la propuesta de Estándares Urbanísticos para el Centro Histórico, accesibilidad al medio físico, la regla 3-30-300, estándares de construcción, previsión de suelo para Vivienda de Interés Social, previsión de suelo para Equipamiento. También se explicó la propuesta para la Transferencia de Derechos de Edificabilidad y la propuesta respecto de solicitudes ciudadanas, mismas que tratan sobre cambios en el Componente Urbanístico del PUGS como: corrección de cartografía de áreas de protección, aprovechamientos urbanísticos, uso de suelo y compatibilidades.

QUE. - Interviene la alcaldesa de Manta Marciana Valdivieso Zamora diciendo muchas gracias estimado Fernando consulto a la sala si alguien desea hacer uso de la palabra.

QUE. – Toma la palabra Candhy Ordoñez Cantos, Directora de Avalúos y Catastro (s) del GADMC Municipal de Manta quien expresó que una vez escuchado la sustentación del Arq. Fernando Zambrano, su justificación y con todos los informes técnicos necesarios y en virtud a la necesidad de actualizar el PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025 y sus estándares urbanísticos como parte del componente urbanístico y sus polígonos de intervención territorial, y por la importancia que representan los estándares para el desarrollo urbano como lo es en el: En el centro histórico para la implementación de anuncios, rótulos y colores en fachadas con la finalidad de mantener nuestra historia y que las intervenciones sean de manera ordenada y planificada, así como también el permitir la accesibilidad al espacio público definiendo dimensiones que permitan una circulación adecuada y segura en específico para las personas con capacidades especiales, a la vez al incluir dentro de esta actualización el soterramiento del sistema de recolección de desechos sólidos en los espacios públicos que accedan la libre movilidad humana.

Con este instrumento de planificación que nos concede una mejor gestión del territorio del cantón Manta, y en cumplimiento con las normativas nacionales como lo es la LOOTUGS y su Reglamento de aplicación y demás normas legales vigentes me permito mocionar lo siguiente:

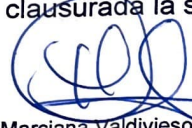
PRIMERO: Aprobar y emitir resolución favorable del Informe técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, actualización 2025, con todos sus habilitantes emitidos mediante memorando MTA-CGPE-MEM-070320251822 suscrito por el Arq. Elvis Giler, Coordinador de Planificación Estratégica (S).

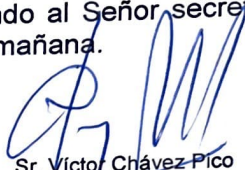


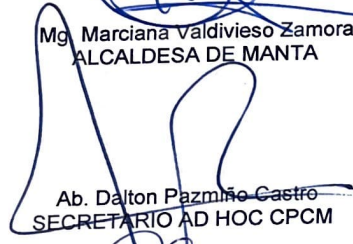
SEGUNDO: Recomendar al Concejo Cantonal de Manta la aprobación de la propuesta del Informe técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, actualización 2025; con todos sus habilitantes y anexos en concordancia con lo establecido en el artículo 2106 del Código Legal Municipal, codificación 2023; una vez que se ha cumplido el proceso establecido en las normas legales vigentes.

QUE. – La moción presentada fue apoyada, según la votación nominal realizada, sin tener votos en contra, ni en blanco, se aprueba por unanimidad por los miembros del Consejo de Planificación Cantonal. Se da por evacuados los puntos del orden del día.

QUE. – Interviene la presidenta del Consejo de Cantonal de Planificación de Manta Ing. Mariana Valdivieso Zamora manifestando al Señor secretario que queda clausurada la sesión siendo las 12h20 de la mañana.


Mg. Marciana valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA


Sr. Víctor Chávez Pico
VICEALCALDE Y REPRESENTANTE DEL CONCEJO
CANTONAL DE MANTA


Ab. Dalton Pazmiño Castro
SECRETARIO AD HOC CPCM


Arq. Fernando Zambrano Loo
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
GADMC MANTA


Candhy Ordóñez Cantos
DIRECTORA DE AVALÚOS Y CATASTROS (S)
GADMC MANTA


Xavier Alonzo Salcedo
ESPECIALISTA DE GESTIÓN DE RIESGOS
GADMC MANTA


Dalton Andrade Rodríguez
DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL,
RIESGOS Y FAUNA URBANA DEL GADMC MANTA


Esmeralda Bolagay
REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA
CANTONAL


Freire García
REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA
CANTONAL

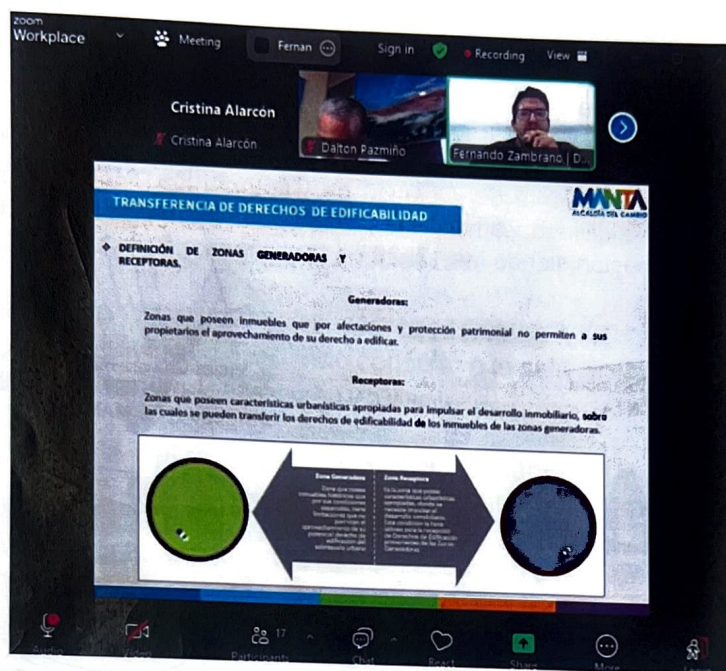

Martha Chávez
REPRESENTANTE DE LA ASAMBLEA
CANTONAL


Leonela Zambrano
PRESIDENTA DE LA JUNTA PARROQUIAL
SANTA MARIANITA



Dado en Manta a los 12 días del mes de marzo de 2025.

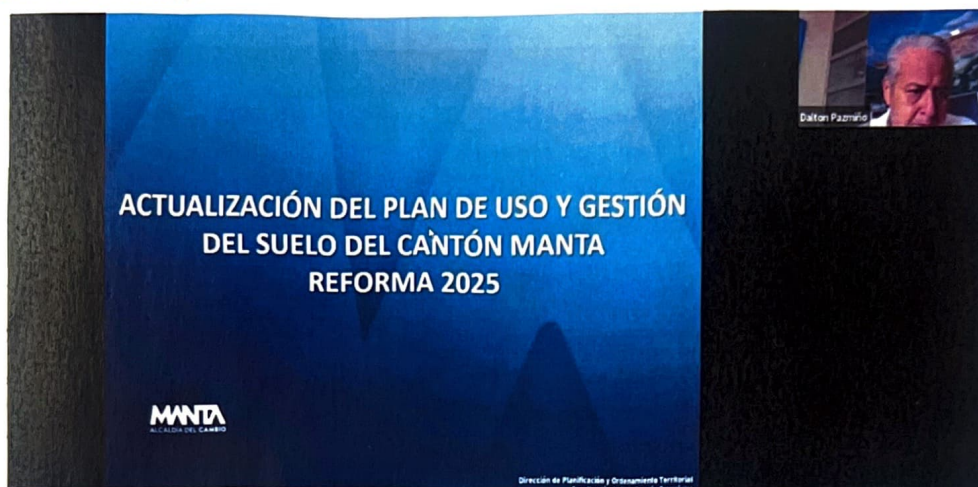
Registro Fotográfico





Sesión de Concejo



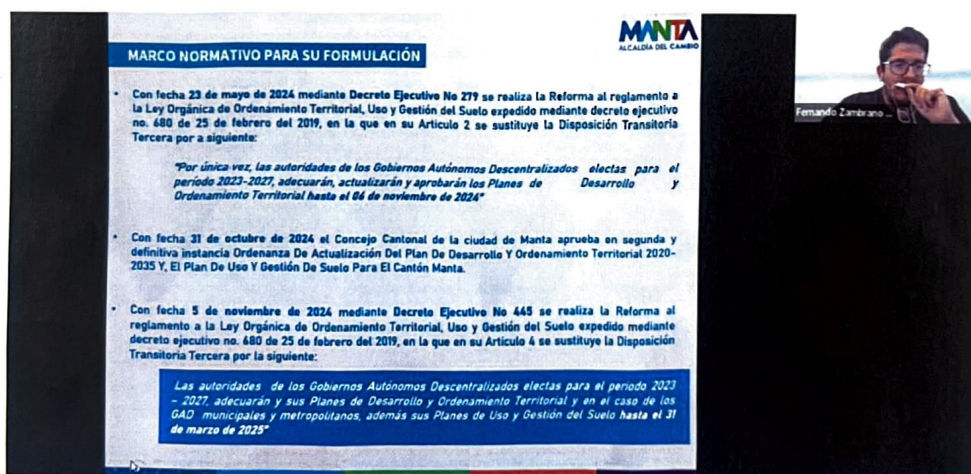


**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO DEL CÁNTON MANTA
REFORMA 2025**

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Estrategia de Desarrollo Urbano

Dalton Pazmiño

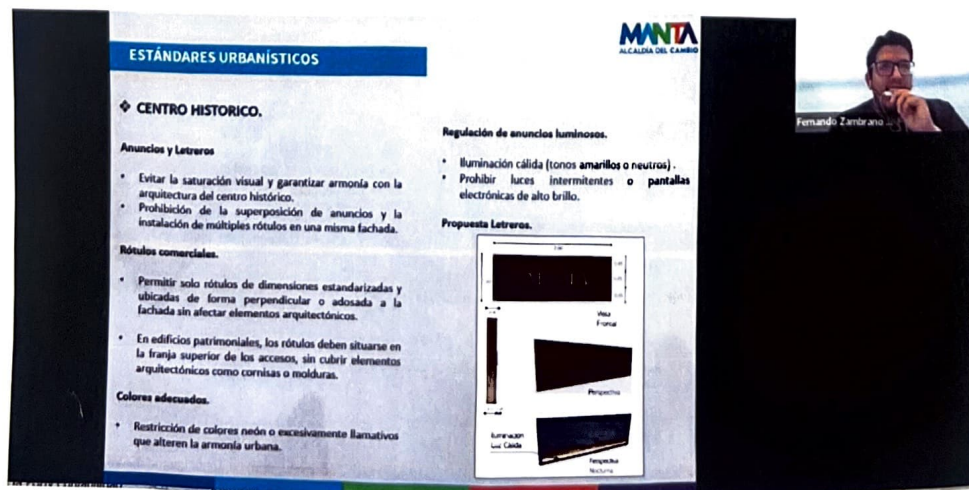


MARCO NORMATIVO PARA SU FORMULACIÓN

- Con fecha 23 de mayo de 2024 mediante Decreto Ejecutivo No 279 se realiza la Reforma al reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expedido mediante decreto ejecutivo no. 680 de 25 de febrero del 2019, en la que en su Artículo 2 se sustituye la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente:
"Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024"
- Con fecha 31 de octubre de 2024 el Concejo Cantonal de la ciudad de Manta aprueba en segunda y definitiva instancia Ordenanza De Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial 2020-2025 Y, El Plan De Uso Y Gestión De Suelo Para El Cantón Manta.
- Con fecha 5 de noviembre de 2024 mediante Decreto Ejecutivo No 445 se realiza la Reforma al reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expedido mediante decreto ejecutivo no. 680 de 25 de febrero del 2019, en la que en su Artículo 4 se sustituye la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente:
Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023 - 2027, adecuarán y sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitanos, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo hasta el 31 de marzo de 2025"

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

Fernando Zambrano



ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

♦ **CENTRO HISTÓRICO.**

Anuncios y Letreros

- Evitar la saturación visual y garantizar armonía con la arquitectura del centro histórico.
- Prohibición de la superposición de anuncios y la instalación de múltiples rótulos en una misma fachada.

Rótulos comerciales.

- Permitir solo rótulos de dimensiones estandarizadas y ubicadas de forma perpendicular o adosada a la fachada sin afectar elementos arquitectónicos.
- En edificios patrimoniales, los rótulos deben situarse en la franja superior de los accesos, sin cubrir elementos arquitectónicos como cornisas o molduras.

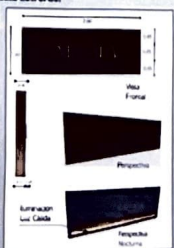
Colores adecuados.

- Restricción de colores neón o excesivamente llamativos que alteren la armonía urbana.

Regulación de anuncios luminosos.

- Iluminación cálida (tonos amarillos o neutros).
- Prohibir luces intermitentes o pantallas electrónicas de alto brillo.

Propuesta Letreros.



MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

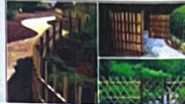
Fernando Zambrano

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

♦ CONSTRUCCION EN SUELO RURAL.

Cerramientos:

- Materiales permanentes, provisionales o verdes.
- Contemplar vegetación, transparencia, permeabilidad e iluminación.
- Altura máxima de 3.00m (permanente), 1.00m (provisional).
- Materiales permanentes - respetar retiros de protección.
- Solo cerramientos verdes en áreas de protección. Vegetación arbustiva.
- A. P. Pácocha:
- Solo cerramiento verde.
- Vegetación nativa.
- Que permita paso de especies de fauna.



ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

♦ PREVISIÓN DE SUELO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS

No más del 10% de cesión - Art. 21 de la Ley Orgánica De Vivienda De Interés Social.

Propuesta:

Los promotores y/o propietarios de predios de los cuales se inicien procesos de habilitación de suelo a partir de 1 hectárea deberán destinar un porcentaje del área urbanizable como suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), el cual podrá ser de propiedad pública o privada.

El porcentaje podrá destinarse acogiendo las siguientes opciones:

- 1.- Los promotores y/o propietarios podrán destinar el porcentaje en el terreno del cual se solicita la habilitación del suelo cediéndolo al GAD Municipal de Manta.
- 2.- Los promotores y/o propietarios podrán destinar el suelo para VIS en otro de terreno de su propiedad fuera del proceso del proceso de habilitación de suelo cediéndolo al GAD Municipal de Manta.
- 3.- Los promotores y/o propietarios podrán mantener la titularidad de este porcentaje de suelo siempre y cuando se comercialice únicamente para VIS.
- 4.- Los promotores y/o propietarios podrán compensar en dinero el porcentaje según el avalúo catastral, de conformidad con lo establecido en la ordenanza vigente del valor de suelo. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la provisión de Vivienda de Interés Social.

En el caso de las áreas destinadas a VIS de propiedad privada, la Dirección Municipal encargada de los permisos de Habilitación de Suelo deberá preestablecer que la única construcción a aprobar corresponda a proyectos de Vivienda de Interés Social. Así mismo podrá emitir autorizaciones de Habilitación de Suelo en los suelos destinados a VIS de acuerdo a las codificaciones establecidas en el cuadro N° 30 de Aprovechamientos Urbanísticos para Vivienda de Interés Social del PUGS.



SOLICITUDES CIUDADANAS

SOLICITUDES CIUDADANAS	
ESTRUCTURANTE	URBANÍSTICO
POR CLASIFICACIÓN DE SUELO	8
POR SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	6
SUBTOTAL	14
TOTAL SOLICITUDES	23

REFERENTES AL C. ESTRUCTURANTE	
#	REFERENCIA
NO APLICA	10
APLICA	4
REFERENTES AL C. URBANÍSTICO	
POR APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	7
POR USO DE SUELO	2



Elaborado por:
Abg. Pablo Zambrano Velez
ANALISTA DE MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL

