

MEMORANDO
MTA-DACP-MEM-281020221709

PARA: Iliana Jazmin Gutierrez Toromoreno
PROCURADORA SÍNDICA

FECHA: Manta, 28 de Octubre del 2022

ASUNTO: TRAMITE TE261020221948 INTENCIÓN DE COMPRA DE FAJA MUNICIPAL

Reciba un atento saludo de quienes conformamos la Dirección de Avalúos Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos del Gobierno Descentralizado del Municipal del Cantón Manta.

En atención al requerimiento recibido en esta Dirección con la intención de compra de un bien municipal identificado como una faja colindante a la playa me permito informar a usted lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- Con fecha 15 de julio del año 2022 mediante memorando MTA-DCAR-MEM-150720221703 la Dirección de Gestión de riesgos informa **"Realizada la inspección óptica, se identificó un talud de playa con pendiente mayor a 30º con posible afectación ante eventos geológicos de deslizamiento.**

Dicha área es determinada como una zona de protección delimitada que debe ser respetada y quedar libre en la intervención de construcciones con el objetivo de cuidar su biodiversidad y sus condiciones naturales."

- Con fecha 11 de agosto del 2022 mediante memorando MTA-DDOP-MEM-110820221712 la Dirección de Obras Públicas indica que **" Una vez revisado el link del levantamiento proporcionado en el oficio No. MTA-DACPOFI180720221732, mismo que tiene una altimetría y un perfil de talud, dentro de mis competencias debo señalar que dicho talud no interfiere u afecta alguna Obra Pública."**

- Con fecha 30 de agosto del 2022 mediante memorando Oficio Nro. MTA-DGAD-OFI-300820220933 la Dirección Administrativa indica que **" A pesar de que el bien inmueble en mención es un área delimitada por un muro de contención colindante a la propiedad identificada con el código catastral 1- 08-27-44-000, propiedad de FIDEICOMISO GRAND BAY, que por su topografía está considerado como talud, es de propiedad municipal, su área no permite desarrollar la implantación de servicios públicos que benefician a la comunidad circundante, no se constituye como bien productivo y no aporta provecho alguno para las finanzas del GADMC Manta, sumado a que su mantenimiento resulta oneroso para la municipalidad, no puede acceder formalmente a los servicios públicos."**

- Con fecha 09 de septiembre de 2022 mediante informe MTA-DFIN-INF-090920221104 la Dirección Financiera indica que **"Conforme lo señala la Analista 6 de Rentas, Ing. Ana Figueroa, que, sin clave catastral no es posible realizar la búsqueda de datos en el Sistema Manta Gis; por lo tanto, no es posible mostrar información respecto a valores recaudados por concepto de Impuesto predial, tasa de Seguridad y Contribución Especial de Mejoras; por consiguiente, al no existir CLAVE CATASTRAL, NO REPORTA PROVECHO ALGUNO para las finanzas del GADMC-Manta.**

No obstante, es meritorio señalar, que previo la toma de decisiones, debe ser considerado el informe de la Procuradora Sindica Municipal, citado en líneas precedentes, a efectos de no ser objeto de algún tipo de sanción por parte de los organismos de control, por inobservancia a las normativas legales vigentes."

- Con fecha 27 de septiembre de 2022 se envió la siguiente consulta a EPAM : **" Se informe si en el área municipal , existe alguna obra pública ejecutada por la EPAM y si dicho espacio es requerido para alguna intervención actual o futura."** , ante lo cual se obtuvo la siguiente respuesta:

- Con fecha 24 de octubre del 2022 mediante Oficio Nro. EPAM-GGEN-OFI-241020221058 suscrito

por el Gerente General de la EP - AGUAS DE MANTA pone a conocimiento que " **el memorando No.- EPAM-CORG-GGEN-MEM-241020221011 de fecha 24 de octubre de 2022 suscrito por el Ing. Cesar Delgado – Coordinador General, en el que indica que de acuerdo a su solicitud realizada se entiende que, se debe a la construcción de infraestructura del proyecto inmobiliario, lo cual implica excavaciones y remoción de suelo en el área indicada en el Oficio Nro.MTA-DACP-OFI-270920220843 , determinando que, existe un colector de aguas residuales en servicio, perteneciente a la EP-Aguas de Manta, sin embargo la infraestructura puede ser reubicada y remplazada por un nueva variante al colector, siempre y cuando esta cumpla las mismas, mayo o igual condiciones técnicas.**"

"(...) Es importante señalar que de realizarse algún tipo de obra, esta deberá cumplir bajo parámetros hidráulicos en su funcionalidad y capacidad de transporte, **todos los gastos deben ser asumidos por el promotor inmobiliario, en los distintos requerimientos necesarios.**" (Memorando Nro. EPAM-CORGGGEN-MEM-241020221011)

- Con fecha 26 de octubre de 2022 se recibió el requerimiento de solicitud de compra de 1116.52 m² ; por cuanto me permito informar a usted el estado catastral del bien inmueble.

CATEGORÍA DEL BIEN : Público de dominio Privado

TIPO DE BIEN: Faja Municipal

UBICACIÓN DEL PREDIO



COORDENADAS:



MEDIDAS Y LINDEROS

Frente: 167.75 metros lindera con Playa.

Atrás: 150.00 metros lindera con Propiedad Particular actualmente de FIDEICOMISO GRAND BAY

Costado Derecho: 19.70 metros lindera con Propiedad Municipal

Costado Izquierdo: 20.07 metros lindera con Propiedad Municipal

Área total: 2773.80 m2

Siendo el avalúo total de la faja municipal:

$$Vi = 2773.80 \text{ m}^2 * \$ 587/\text{m}^2 * (0.7) * 0.5 = \$ 569.877,21$$

De los cuales solicitan 1116.52 m2 ; por cuanto el avalúo del área requerida es el siguiente:

$$Vi = S * Vm * Fm$$

$$Vi = S * Vm * (Ff * Fr * Fu * Ft * Fs * Fa * Fe * Fp) * R$$

Vi: Valor individual

S: Superficie o área

Vm: Valor de la manzana : \$ 587.00/m2 vigente para el bienio 2022-2023

Fm: Factores multiplicadores

Factor forma= 1:1 =0.0

Factor regularidad= 1.0

Factor ubicación=1.0

Factor topografía= 40.01° a 60° = 0.7

Factor servicios= 1.0

Factor tamaño= 1.0

Zona de protección: 0.5

$$Vi = 1116.52 \text{ m}^2 * \$ 587/\text{m}^2 * (0.7) * 0.5 = \$ 229.389,03$$

El avalúo correspondiente de acuerdo a la Ordenanza vigente en el bienio actual es de doscientos veinte y nueve mil trescientos ochenta y nueve con 03/100

PETICIÓN CONCRETA:

Una vez emitidos los informes técnicos favorables respecto al requerimiento de adquisición de la FAJA MUNICIPAL; solicito a usted de la manera más cordial se emita el pronunciamiento jurídico correspondiente en cuanto a su viabilidad y procedimiento de enajenación de bienes aplicable según la normativa legal vigente.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ

DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Anexos

- 1: ANEXOS UNIFICADOS.pdf - N°. hojas: 28
- 2: LEVANTAMIENTO ACTUAL INTENCION DE COMPRA DE TALUD.pdf - N°. hojas: 1
- 3: CERTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS DE TALUD.pdf - N°. hojas: 2

Elaborado por
JESSICA ANABEL VEGA TOAPANTA

