

MTA-DACP-INF-190120230950

INFORME DE

Pag. 1 de 8

**PARA:** Maria Beatriz Santos Velez  
ALCALDESA DE MANTA (S)**FECHA:** Manta, 19 de Enero del 2023**ASUNTO:** ACEPTACIÓN DE PROPUESTA DE PERMUTA "COMITE DE EMPRESA DE  
TRABAJADORES LA FABRIL S.A."

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

En atención al tramite TE130120231649 - PM291120220951 en el que en su parte pertinente indica "...respectivamente del comité de empresa de los trabajadores LA FABRIL S.A. de la Ciudad de Manta, respetuosamente comparecemos ante su autoridad para comunicarle que el día sábado 26 de noviembre del 2022 tuvimos una asamblea extraordinaria y por resolución de la sala decidió que el terreno que esta ubicado en Manta en la Urbanización Manta Azul sector Gavilanes con medidas de 928,477 metros cuadrados en el cual esta dividido en res partes en la misma urbanización, acepto la PROPUESTA NUMERO 1..." Por lo cual me permito informar lo siguiente:

**Antecedentes. \_**

- Con fecha jueves, 08 de septiembre de 1994 el Comité de Empresa de Trabajadores de la Fabril S.A. inscribe compraventa de un lote de terreno con un área de 2.911,25m2 escritura otorgada en la Notaria Tercera del cantón Manta con fecha viernes, 19 de agosto de 1994 registrado mediante número de inscripción 1831 y número de repertorio 4230, con las siguientes medidas y linderos registrales:

**FRENTE:** Calle pública.**ATRÁS:** Terreno de los Herederos de Ismael Murillo.**COSTADO DERECHO:** Propiedad de Medardo Lucas y N. Tejena.**COSTADO IZQUIERDO:** Propiedades de José López y de los Herederos de Ismael Trujillo, midiendo cuarenta y dos metros cincuenta centímetros de frente por sesenta y ocho metros cincuenta centímetros de fondo, **predio que se encuentra catastrado en los registros municipales con la clave catastral 2013041000, este código se encuentra deshabilitado.**



Plano de medidas, linderos y ubicación de predio inicial de la empresa la Fabril S.A. sin expropiado

- Mediante **Resolución Administrativa de Expropiación No. 01-ALC-M-JOZC-2018, de fecha 20 de agosto de 2018**, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 10 de octubre de 2018, se resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación y ocupación inmediata para la restructuración parcelaria de los lotes de terreno que se implantaban antes del evento sísmico 16A, dentro del callejón denominado María Auxiliadora, ubicado en la avenida 109 entre calles 105 y 106 de la parroquia urbana Tarqui en la ejecución del plan de vivienda social.

- Con fecha miércoles, 10 octubre 2018 se inscribe en ficha registral N° 20346 "**DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN INMEDIATA**" Parcelaria de los lotes de terrenos que se implantaban antes del evento sísmico del 16 A, bajo el número de inscripción 794 y número 6810.

- Con fecha viernes, 12 de abril del año 2019 se inscribe "**ACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS Y LINDEROS SOBRE ÁREA REMANENTE**" \*Lote de terreno ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta. Área: UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (1.240,00 m²).

\*Con los antecedentes expuestos el comité de empresa de trabajadores de La Fabril S.A tiene a bien actualizar las medidas y linderos sobre el área sobrante de su propiedad, la cual está representado por su Secretario General el Sr. George Antonio Macías Saltos"

Las autorizaciones para el área sobrante se emitieron el 25 de marzo del año 2019 bajo el número de autorización N°. 0147

Medidas y linderos de escritura inicial

**Frente:** 42.50 m lindera con calle pública (105)

 	<b>DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS</b>
MTA-DACP-INF-190120230950	
INFORME DE	Pag. 3 de 8

**Atrás:** 42.50 m linera con terrenos de Hrdos de Ismael Murillo

**Costado Derecho:** 68.50 m lindera con propiedad de Medardo Lucas y N. Tejena

**Costado Izquierdo:** 68.50 m lindera con propiedad de José López y de los Hrdos. de Ismael Trujillo

**Área total: 2.911,25**

CC: 2013041000

(Ficha Registral #20346)

Área declarada de utilidad pública y de ocupación inmediata de acuerdo a la Resolución Administrativa de expropiación No. 01-ALC-M-JOZC-2018 de fecha 20 de agosto de 2018. El área expropiada es de 1.671,25 m<sup>2</sup>, el cual representa el (57.40%) del área total del bien.

Área remanente registrada a favor del Comité de Empresa de Trabajadores de la Fabril. Se encuentra inscrito con fecha viernes, 12 de abril del 2019, escritura otorgada en la Notaria Tercera del cantón Manta con fecha viernes, 05 de abril del 2019. Asignándole la clave catastral 2013066000 y el cual mantiene los siguientes linderos de acuerdo con Ficha Registral N°70450.

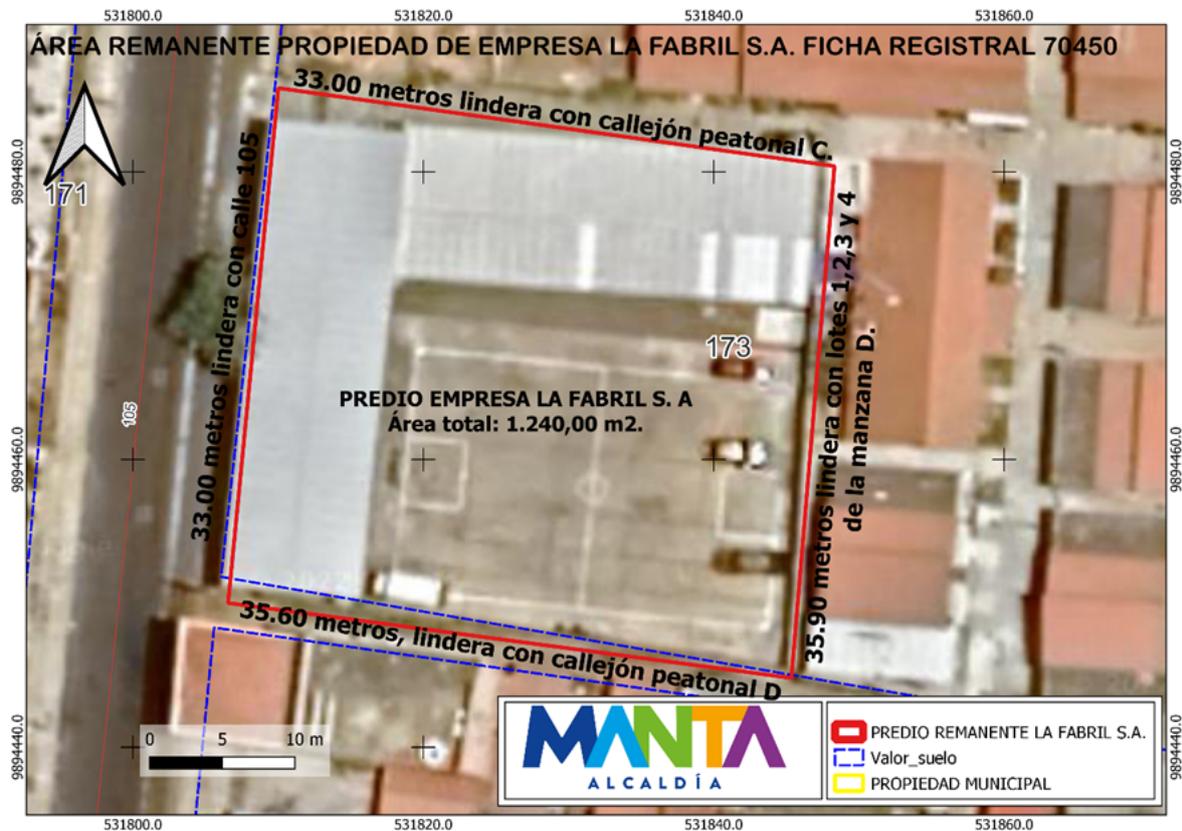
**Frontal:** 33.00 metros lindera con calle 105

**Posterior:** 35.90 metros lindera con lotes 1,2,3 y 4 de la manzana D.

**Costado Derecho:** 33.00 metros lindera con callejón peatonal C.

**Costado Izquierdo:** 35.60 metros, lindera con callejón peatonal D

**Área remanente:** 1.240,00 m<sup>2</sup>.



Plano de ubicación de predio remanente propiedad de Empresa la Fabril S.A. el cual se encuentra catastrado con la clave 2013066000 e inscrito bajo ficha registral 70450.

 	<b>DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS</b>
MTA-DACP-INF-190120230950	
INFORME DE	<b>Pag. 4 de 8</b>

El área remanente se encuentra catastrada con el código 2-01-30-66-000 (Ficha Registral # 70450) y se encuentra libre de gravamen de acuerdo a la información visualizada en el enlace del Registro de la Propiedad del cantón Manta.

De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP (art. 58.1) "El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del **año anterior** al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de **utilidad pública** y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario." Respecto al requerimiento de valoración, indico a usted que el valor de manzana correspondiente al año de la declaratoria de utilidad pública es el siguiente:

**ZONA: 2 SECTOR: 01 MANZANA: 30**

Bienio 2016-2017: \$ 60.00 Bienio 2018-2019: \$ 60.00

1.\_ Siendo el valor de la afectación al año anterior a la declaratoria de utilidad pública (2017) igual a: Valor del área afectada = Área declarada de utilidad pública \* valor por m2 establecido en la manzana Valor del área afectada= 1671.25 m2 \* \$ 60.00 = \$ 100,275.00 (cien mil doscientos setenta y cinco /00)

2.\_ Siendo el valor de la afectación al año de la declaratoria de utilidad pública (2018) igual a: Valor del área afectada = Área declarada de utilidad pública \* valor por m2 establecido en la manzana Valor del área afectada= 1671.25 m2 \* \$ 60.00 = \$ 100,275.00 (cien mil doscientos setenta y cinco /00)

Mediante tramite **PM291120220951** el COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A. informa, que mediante sesión de la asamblea se acepta la propuesta numero 1 presentada mediante **Oficio Nro. MTA-DACP-OFI-011120221849** sobre un lote de terreno ubicado en Manta Azul.

El terreno aceptado por parte del COMITÉ DE EMPRESAS DE TRABAJADORES DE LA FABRIL terreno a permutarse, de acuerdo a la descripción del solicitante forma parte del predio con clave catastral 1-32-06-11-000 el cual se encuentra ubicado en la Urbanización Manta Azul y mantiene un área de 6026.57 m2 y forma parte del inventario de propiedades del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA**.

#### **Antecedentes de la propiedad a permutar**

Con fecha 04 de abril del año 2003 se inscriben los planos del Inmueble ubicado en la Vía a San Mateo Barrio Valle del Gavilán de propiedad de la Inmobiliaria Teamco, correspondientes a la Urbanización MANTAZUL. Dejando en garantía 8 lotes Mz. 16, Áreas Verdes, área social que quedaran a favor de la Ilustre Municipalidad de Manta, son Área social ubicado en la Mz. 3. Superficie 2.399,36 M2. Área Social 2, ubicada en la mz. 21 que tiene una superficie De 3.770,55 M2, Área Social No. 3. Ubicada en la Mz. 4 Sup.4.918, 40 m2. Área social No. 4 ubicada en la mz. 19 Sup.5.388, 20 M2. Área Social No. cinco, ubicada en la mz. 14 Sup.3.572, 49 m2. Área Social No. 7, ubicada en la Mz. 9 Superficie 3.866,51 M2. Área Reserva Municipal para afectados Avenida de la Cultura Mz. 6 Área total 6.026,57.

#### **MEDIDAS Y LINDEROS REGISTRALES SON LOS SIGUIENTES DE ACUERDO A FICHA REGISTRAL 69325:**

**FRENTE:** 15,70m.- Calle J + 64,45m.- Avenida Principal + 15,80m.- Calle F.

**ATRÁS:** 59,09m.- Calle G.

**COSTADO DERECHO:** 31,30m.- Lote # 07 + 44,08m + 41,38m.-Lote # 10.

**COSTADO IZQUIERDO:** 33,33m.- Lote # 01 + 95,21m.- Lotes # 01 y 06.

**Área total de:** 6.026,57m2.



Plano de área municipal Identificada con clave catastral 1320611000 ficha registral 69325

**CATEGORIA DEL BIEN INMUEBLE:**

El predio esta categorizado como Área de Reserva Municipal según ficha registral N° 69325. Se encuentra también libre de gravamen, y habiendo revisado en el sistema informático de GAD Manta Gis que efectivamente pertenece a esta Municipalidad. Siendo este un bien inmueble de dominio privado (COOTAD art. 419) "Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio publico."

La propuesta del área a permutar se encuentra inmersa dentro de la propiedad Municipal con clave catastral 1326110000.

**ÁREA A PERMUTAR MANTIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:**

**FRENTE:** En línea curva con 13.44 metros + 15.04 metros + 17.43 metros linderando con avenida principal.

**ATRÁS:** 17.00 metros + 30.93 metros linderando con área municipal.

**COSTADO DERECHO:** En línea curva hacia calle F con 5.19 metros +12.27 metros linderando con calle F.

**COSTADO IZQUIERDO:** 29.15 metros linderando con área municipal

**ÁREA TOTAL:** 928.477m2.



MTA-DACP-INF-190120230950

INFORME DE

Pag. 7 de 8

De acuerdo al plano de la ciudad el predio a otorgar en permuta mantiene las siguientes coordenadas:

**TABLA DE COORDENADAS DE PREDIO A OTORGAR EN PERMUTA AL COMITÉ DE  
TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A.**

PUNTO	X	Y
1	526210,71	9893335,65
2	526225,6	9893327,51
3	526237,79	9893299,17
4	526218,58	9893177,25
5	526205,42	9893319,95
6	526204,74	9893324,93

*Tabla de coordenadas de área Municipal a permutar a favor del Comité de Empresa de trabajadores de la Fabril S.A. "".*

**VALOR DE SUELO:** De acuerdo al plano del **Bienio vigente 2022-2023 aprobado mediante Ordenanza GADMC-MANTA No.038**, la propiedad mantiene un valor de **\$ 120,00 dólares** el metro cuadrado.

Avalúo del lote a entregar en permuta al COMITÉ DE TRABAJADORES DE LA FABRIL

Área de terreno: 928,477m<sup>2</sup>

Valor m<sup>2</sup> del suelo vigente: \$120.00/m<sup>2</sup>

Valor m<sup>2</sup> edificaciones: 0.00/m<sup>2</sup>

Valor individual del lote: 928,477m<sup>2</sup> \* \$120.00/m<sup>2</sup> \* 0.9 = \$100.275,51 dólares

**PROPUESTA PERMUTA COMITÉ EMPRESAS DE TRABAJADORES LA  
FABRIL S.A.**

PREDIO AFECTADO		PREDIO A PERMUTAR		
Afectación m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup> Bienio 2018-2019	Área Propuesta m <sup>2</sup>	valor Bienio 2022-2023 / m <sup>2</sup>	valor individual del lote/m <sup>2</sup>
1671,25	\$60,00	928,477	\$120,00	\$108,00
<b>Avaluo total</b>	<b>\$100.275,00</b>			<b>\$100,275,51</b>

*Tabla de valores de áreas expropiada y área a permutar a favor del Comité de Empresa de trabajadores de la Fabril S.A. "".*

De acuerdo al bienio vigente y valor de suelo del predio afectado y predio a permutar, se muestra una diferencia de 0.51 ctvs. de dólar.

Adicional a esto informo que el predio se encuentra en **ZONA URBANA** definido así mediante **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA GADMC-MANTA No. 033 QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MANTA**, aprobada el 14 de Diciembre del 2022 Mediante Resolución Legislativa N 592-14-12-2022.

Es todo cuanto puedo informar respecto al requerimiento de acuerdo a las competencias de la Dirección.

Por lo cual, una vez ingresada la solicitud con todos los requisitos, me permito manifestar a usted, que es necesario el pronunciamiento de las demás áreas municipales correspondientes,

 	<b>DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS</b>	
MTA-DACP-INF-190120230950		
INFORME DE		Pag. 8 de 8

Dirección de Gestión Financiera, Dirección de Planificación Territorial, Dirección de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgos, Dirección Administrativa; y, Dirección de Obras Publicas, para el caso de bienes inmuebles realizarán los informes correspondientes sobre el uso del bien, indicando si el proyecto se encuentra alineado a los objetivos estratégicos institucionales; el estado de situación del bien inmueble, categoría, medidas y linderos, así como, si el mismo no se encuentra opuesto a la planificación de ordenamiento territorial; y, si el bien inmueble donde se va a ejecutar el proyecto no se encuentra en zona de riesgo..." .

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Firma generada mediante QR*

CANDHY JIMENA ORDOÑEZ CANTOS

**DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES (S)**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

**Anexos**

- 1: Carta de aceptación de propuesta.pdf - N°. hojas: 30
- 2: Tramite\_internoMTA-DACP-OFI-011120221849 - N°. hojas: 6

**Copia**

Juan Manuel Mendoza Reyes  
**DIRECTOR (E) DE CALIDAD AMBIENTAL Y GESTIÓN DE RIESGOS**

Jorge Luis Pazmiño Balarezo  
**DIRECTOR ADMINISTRATIVO SUBROGANTE**

Angel Edmundo Carvajal Vallejo  
**DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA**

Eliana Alexandra Zambrano Tello  
**DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS (S)**

Fernando Javier Zambrano Loor  
**DIRECTOR DE PLANIFICACION TERRITORIAL**

**Elaborado por**  
ANGELICA MARIA MENDOZA MENDOZA

