

MEMORANDO
MTA-DACP-MEM-050620231709

PARA: Agustín Anibal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

FECHA: Manta, 05 de Junio del 2023

ASUNTO: PERMUTA "COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES A FABRIL S.A. TRÁMITE
TE130120231649 ALCANCE A OFICIO NRO. MTA-DACP-OFI-270420231410

En atención al trámite **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 está ubicado en Manta en la Urbanización Manta Azul sector Gavilanes con medidas de 928,477 metros cuadrados en el cual está dividido en tres partes en la misma urbanización, acepto la PROPUESTA NÚMERO 1..." Por lo cual me permito informar lo siguiente:

Esta Dependencia se ratifica en el informe emitido mediante **Oficio Nro. MTA-DACP-OFI-270420231410** de fecha 27 de abril del 2023, en el cual, se detallan los antecedentes y documentación de los trámites **TE130120231649 - PM291120220951** sobre la "**PERMUTA DEL COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A.**"

1. ANTECEDENTES:

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.

Que, de acuerdo con los documentos que reposan en esta Dirección, el área expropiada forma parte del proyecto de "**RESTRUCTURACIÓN DE LOTES DE LOS PREDIOS DEL SECTOR CALLEJON MARIA AUXILIADORA**" aprobada mediante **RESOLUCIÓN EJECUTIVA N°MTA-RES-2020-0115**, específicamente dentro del área que comprende la MZ-D y parte de la MZ-E. a la presente se adjunta Plano de Reestructuración de los lotes de los predios del sector callejón Maria Auxiliadora, y Resolución Ejecutiva N°MTA-RES-2020-0115.

Mediante informe **MTA-DACP-INF-190120230950** de fecha 19 de enero del 2023 suscrito por la Ing. **Ligia Alcivar Directora de Avalúos Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos del GADM-Manta**, en el cual indica "(...) El terreno de 928,477m2 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 que de acuerdo a ficha registral N° 69325 mantiene un área de 6026.57 m2 y forma parte del inventario de propiedades del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA.**, siendo este un bien inmueble de dominio privado de acuerdo (COOTAD art. 419) "Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la

prestación directa de un servicio público, que, el valor de suelo en la manzana es de \$120,00 dólares, que, aplicado los factores de depreciación, el predio mantiene un avalúo de \$100.275,51, quedando una diferencia de 0,51ctvos de dólar.(...)"

Mediante informe **MTA-DCAR-INF-020220231140** de fecha 02 de febrero del 2023 suscrito por el Arq. **Juan Manuel Mendoza Reyes Director (E) de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgos del GADM-Manta**, en el cual indica "(...)Por medio del presente, tengo a bien adjuntar informe MTA-SDGR-INF-020220231034, suscrito por Arq. Karla Heroína Mafla, Sub Director de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgos, quien da a conocer que: Realizada la inspección, se identificó que la propiedad se encuentra asentada en un área de topografía levemente regular, pero sin exposición ante posibles amenazas geológicas (Deslizamiento) y sin afectaciones a eventos hidrometeoro-lógicos (Inundación) ante paso de algún cauce de río o quebrada natural. (...)"

Mediante informe **MTA-DDPT-INF-020220231535** de fecha 02 de febrero del 2023 suscrito por el Arq. **Fernando Zambrano Loo Director de Planificación Territorial** del GADM-MANTA, en el cual indica "(...) Una vez revisada la información del terreno a permutar con clave catastral N° 1326110000, Área de Reserva Municipal, respecto del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su cartografía de referencia, se pudo constatar que no existen proyectos ni planificación de vías en el sector. De lo expuesto, la Dirección de Planificación Territorial considera viable destinar como permuta el área contemplada en el Informe N° MTA-DACP-INF-190120230950 de la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos. (...)"

Mediante memorando **MTA-DFIN-MEM-090220231742** de fecha 09 de febrero del 2023 suscrito por **Angel Edmundo Carvajal Vallejo Director de Gestión Financiera** del GADM-MANTA, en el cual solicita "(...) 1.- Se expliquen los aspectos técnicos por lo cual el avalúo del predio propuesto a permutar se lo considera con el bienio 2022-2023 y no del año sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio de la expropiación. cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario." 2.- Se expliquen los aspectos técnicos por lo cual al momento de calcular el área a permutar a favor del COMITÉ DE TRABAJADORES DE EMPRESA LA FABRIL S.A, se toma el valor por metro cuadrado de \$120,00, que corresponde a valor bienio 2022-2023 y no el valor individual del lote de \$108.00, que señala el detalle del Memorando MTA-DACP-INF-190120230950; de ser así, al tomar el valor de lote individual obtendríamos un valor de \$90.247,96 ($928.477m^2 * 108,00 * 0.9 = \$90.247,96$) y no de \$ 100,275.51. (...)"

Mediante memorando **MTA-DDOP-MEM-130220231055** de fecha 13 de febrero del 2023 suscrito por **Raúl Eduardo Arboleda Andrade Director de Obras Publicas** del GADM-MANTA, en el cual indica "(...) Revisada la información del terreno a permutar, este No se contrapone a la Trama Vial existente. Además, debemos manifestar que no existe proyectos ni planificación de vías en el sector por el momento. En base a lo expuesto, esta Dirección considera factible Permutar esta propiedad y acoger la solicitud por parte del Comité de Empresa de los Trabajadores LA FABRIL S.A. a este memorando le antecede el informe MTA-DDOP-INF-090220231112. (...)"

Mediante memorando **MTA-DACP-MEM-150220231918** de fecha 15 de febrero del 2023 suscrito por la Ing. Ligia Alcivar Directora de Avalúos Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos del GADM-MANTA, remitiendo contestación al memorando **MTA-DFIN-MEM-090220231742**, en el cual indica "(...) El valor del área expropiada y valor del área a permutar es el mismo, siendo que: el valor a permutar está valorado en \$100.275,00 dólares, el cual se mantiene congelado debido a que la expropiación fue inscrita con fecha miércoles, 10 de octubre del 2018, siendo que se considera para el cálculo del avalúo del predio a permutar con el valor del bienio 2022-2023 ya que, a la presente fecha se está realizando el proceso de la permuta y el cual como se muestra en el segundo punto mantiene el mismo valor de la expropiación, el cual es de \$100.275,51 dólares, cumpliendo con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP (art. 58.1) Por lo cual, de acuerdo a la ordenanza vigente se procede a analizar los factores multiplicadores, de los cuales se aplica el factor de regularidad, ya que la forma o figura del lote es irregular en sus 4 lados, el cual, de acuerdo a la ordenanza se aplica el factor 0.90, razón por la cual el valor referido del lote es de **\$100.275,51 dólares.** (...)"

Mediante informe **MTA-DFIN-INF-030320231317** suscrito por **Angel Edmundo Carvajal Vallejo Director de Gestión Financiera** del GADM-MANTA en el cual indica "(...) Con fundamento en las normas transcritas, y los informes técnicos favorables de las citadas dependencias municipales, en mi calidad de Director de Gestión Financiera, considero procedente la transferencia de dominio bajo la figura de permuta a favor del Comité solicitante, a fin de que se obtenga del Concejo Municipal del Gad Manta la autorización correspondiente; debiendo el Comité de Empresa de trabajadores de la Fabril S.A, realizar el pago de 0.51 ctvs. de dólar a favor del GADM MANTA, por la diferencia del valor existente entre el predio municipal y el de dicho Comité, según se desprende del informe técnico suscrito por la DIRECTORA DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES (S), CANDHY JIMENA ORDOÑEZ CANTOS. (...)"

Mediante informe **MTA-DPSI-INF-230320231500** de fecha 23 de marzo del 2023 suscrito por la Ab . **Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno Procuradora Sindica del GADM-MANTA**, en el cual indica, "(...)Por lo expuesto esta Procuraduría Sindica Municipal, considera procedente la permuta de los predios aquí analizados, siempre y cuando se cumplan los siguientes preceptos jurídicos: 1. Que el bien a permutar (entregar) por parte del GADMC Manta, sea de los considerados como de dominio privado (art. 436 y 439 COOTAD) (Dirección de Catastro y permisos municipales). 2. Que la dirección correspondiente determine que con una operación de esta clase el patrimonio del gobierno autónomo descentralizado aumente de valor o pueda ser aplicado con mejor provecho en favor de los intereses institucionales; y, que el predio a permutar (a recibir) sea destinado a aumentar las áreas de predios destinados a servicios públicos, para la construcción, ensanche o prolongación de plazas, avenidas, calles, entre otros; o, para proyectos de interés social y contemplado en el plan de desarrollo, de acuerdo al ámbito de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado.(art. 439 COOTAD). 3. Una vez que se cumpla con todos los requisitos indicados en el presente criterio jurídico, el área correspondiente deberá solicitar que se incluya en el orden del día la autorización de transferencia del bien por parte del Concejo Cantonal, al menos con el voto de los dos tercios de los integrantes (Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado) (art. 436 COOTAD). 4. Una vez que se encuentre autorizada la transferencia, se elevará a escritura pública (art. 460 COOTAD).

Por tal motivo, se recomienda que la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadano, verifique los lineamientos antes citados para que, una vez que se cuente con todos los requisitos mencionados en el informe jurídico MTA-DPSI-INF-290320221649, solicite se incluya en el orden del día correspondiente para, en la sesión respectiva se obtenga ya la autorización de la transferencia del bien por parte del Concejo Cantonal conforme lo indica el artículo 436 del COOTAD, y una vez que se apruebe se proceda en base a lo establecido en el artículo 460 de la norma antes mencionada.

Por último, cabe destacar que, de la revisión de los anexos del trámite que se ha puesto en conocimiento - TE130120231649 – a esta Procuraduría Sindica, no se visibiliza pronunciamiento alguno por parte de la Dirección Administrativa; y se deja constancia que, mediante comunicación presentada el 17 de marzo de 2023, por parte del Secretario General del Comité de Trabajadores de la Fabril S.A., sr. Hugo Javier Cedeño, acepta y se compromete al pago de 0,51 centavos a favor del Municipio del cantón Manta, por la diferencia del valor del terreno que les será permutado. (...)"

Mediante trámite **TE170320231310** de fecha 17 de marzo del 2023 el COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A. **ingresa aceptación de pago de la diferencia de la propiedad a permutar por el valor de 0.51 ctvs.**

Con fecha 14 de abril del 2023 mediante **COMPROBANTE DE PAGO #001019/016489 EL COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A realiza el pago de los 0,51ctvs** por diferencia entre el valor de la expropiación y valor a permutar.

Mediante informe **MTA-DGAD-INF-190420231907** de fecha **19 de abril del 2023** suscrito por **Cesar Jordano Mendoza Bailón Director Administrativo del GADM-MANTA**, en el cual indica "(...)Al respecto y acogéndome a lo expuesto en líneas anteriores, esta Dirección Administrativa CERTIFICA que el bien no representa provecho alguno a la administración; por lo que se recomienda

realizar la permuta, en cuanto el bien de propiedad del COMITE DE EMPRESA DE TRABAJADORES LA FABRIL fue expropiado para cumplir un fin social, como es la construcción de Viviendas de Interés Social a los damnificados del terremoto del 16 de abril del 2016.(...)"

PETICIÓN CONCRETA:

En atención al requerimiento recibido en esta Dirección sobre la **aceptación de la propuesta de Permuta por parte del COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A** . y que, de acuerdo a la Resolución Administrativa de Expropiación N°01-ALC-M-JOZC-2018 en la que, en su parte Resolutiva indica; "(...) De existir acuerdo entre las partes podrá realizar el pago mediante permuta con bienes", se procederá a remitir para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal, una vez que el propietario del bien inmueble ha manifestado su aceptación de realizar una permuta.(...)" Recabado los informes necesarios de las diferentes Direcciones, receptado el pago de la diferencia de 0.51ctvs. y, en virtud de continuar con el procedimiento y de que, por su intermedio se eleve al ilustre Concejo Cantonal, solicito a usted conceda incluir como parte del orden del día:

- 1) Que por su intermedio se eleve al Ilustre Concejo Cantonal para que, en base al art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, analice y mediante resolución apruebe la transferencia de dominio a favor del COMITÉ DE EMPRESA DE TRABAJADORES DE LA FABRIL S.A. con RUC 1391722648001 de un lote de terreno de 928,477m2 ubicado en la Urbanización Manta Azul de la parroquia Manta, por concepto de Permuta por Resolución de Expropiación No. 01-ALC-M-JOZC-2018 para la construcción de viviendas de interés social a los damnificados del terremoto del 16 de abril del 2016.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ

DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Anexos

- 1: Tramite_internoMTA-DACP-MEM-270420231438 - N°. hojas: 2
- 2: Tramite_internoMTA-DACP-OFI-270420231410 - N°. hojas: 5
- 3: Restructuración de callejon Maria Auxili - N°. hojas: 30
- 4: Plano de Restructuración de callejon Mar - N°. hojas: 1
- 5: Oficio Nro. MTA-UGDA-OFI-070320231026.pd - N°. hojas: 1
- 6: MTA-SDGR-INF-020220231034.pdf - N°. hojas: 4
- 7: MTA-DPSI-INF-230320231500.pdf - N°. hojas: 3
- 8: MTA-DGAD-INF-190420231907.pdf - N°. hojas: 2
- 9: MTA-DFIN-MEM-090220231742.pdf - N°. hojas: 2
- 10: MTA-DFIN-INF-030320231317.pdf - N°. hojas: 4
- 11: MTA-DDPT-INF-020220231535.pdf - N°. hojas: 1
- 12: MTA-DDOP-MEM-130220231055.pdf - N°. hojas: 2
- 13: MTA-DDOP-INF-090220231112.pdf - N°. hojas: 2
- 14: MTA-DCAR-INF-020220231140.pdf - N°. hojas: 2
- 15: MTA-DCAR-INF-020220231140.pdf - N°. hojas: 2
- 16: MTA-DACP-MEM-150220231918.pdf - N°. hojas: 3
- 17: MTA-DACP-INF-190120230950.pdf - N°. hojas: 8
- 18: COMPROBANTE DE PAGO 001019016489.pdf - N°. hojas: 1
- 19: Aceptación de Propuesta.pdf - N°. hojas: 30
- 20: Aceptación de Pago.pdf - N°. hojas: 1

Copia

Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Elaborado por
ANGELICA MARIA MENDOZA MENDOZA

