

MEMORANDO MTA-DACP-MEM-140120221747

PARA: Pazmiño Castro Dalton Alexi
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

FECHA: Manta, 14 de Enero del 2022

ASUNTO: REESTRUCTURACION CIUDAD.UNIVERSITARIA -AEROPUERTO-TRAMITE NO.
TE220420211222

En atención al Trámite No. TE220420211222, ingresado a través de la Secretaría General relacionado con la comunicación suscrita por el Sr. Lcdo. Pablo Barreiro Macías Mg.- Presidente APU - ULEAM, que en su parte pertinente señala lo siguiente: “ Reciba nuevamente un afectuoso saludo de parte de nuestro gremio de profesores universitarios. Al mismo tipo en respuesta al Of. Nro. MTA-DACP-OFI-190420210112, de fecha 19 de Abril del 2021, en él nos informa sobre modificaciones realizadas a la propuesta técnica de rediseño y reubicación para un sector cual nos informa sobre modificaciones realizadas a la propuesta técnica de rediseño y reubicación para un sector de la urbanización ULEAM-Aeropuerto, la finalidad de que los lotes tengan una geometría más apropiada y que el área de cada lote sea cien por ciento igual a lo establecido en cada una de las escrituras ya existentes y/o en el proyecto original de la antes citada urbanización, poniendo a la vez en consideración de nuestro gremio y de nuestros asociados involucrados, para que sean analizadas y aceptadas referidas modificaciones de acuerdo al plano adjunto al oficio Nro. MTA-DACP-OFI-19042021011, de fecha 19 de abril del 2021, con la finalidad de que se dé continuidad al trámite correspondiente.

Al respecto, me permito informarle que una vez reunidos con todos los involucrados en este tema, es decir con los compañeros: MOREIRA MENDOZA CICERON VICTORIANO, GUILLEN GARCIA XAVIER ENRIQUE, VILLACRESES VERA ADOLFO FERNANDO Y ZAMBRTANO LOOR JUAN GABRIEL, se analizó y acepto en su totalidad la propuesta técnica en mención, por todos los compañeros citados anteriormente, razón por la cual le solicito a usted continuar con el trámite correspondiente al interior de la Ilustre Municipalidad del Cantón Manta, con el propósito de que ellos puedan legalizar y registrar sus escrituras en la entidad municipal”. Al respecto le informo lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante la escritura de compraventa celebrada en la Notaría 1º de Manta el 13 de noviembre de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 18 de noviembre de 1998, la ULEAM adquirió de la Inmobiliaria Costanera INMOCODA CIA. LTDA., un cuerpo de terreno circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

Frente: 140,00 metros y calle pública A 2
Atrás: 145,00 metros y calle pública A 4
Costado derecho: 228,70 metros y calle pública B 2
Costado izquierdo: 192,70 metros y calle pública B 3
Área total: 29.480m²

2.- Mediante la escritura de compraventa celebrada en la Notaría 1º de Manta el 24 de junio de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 24 de junio de 1999, la ULEAM adquirió de la Inmobiliaria Costanera INMOCODA CIA. LTDA., otro cuerpo de terreno, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

Frente: 174,00 metros y calle pública B-2, desde este punto con ángulo exterior de 74° con 75,00 metros y calle pública A-4

Atrás: 92,00 metros, desde este punto con ángulo interior de 140° con 97,00 metros, desde este punto ángulo exterior de 99° con 121,00 metros, desde este punto con ángulo interior de 86° con 95,00 metros, desde este punto ángulo interior de 171° con 23,00 metros y comercial Bermeo.

Costado derecho: 121,00 metros club Aerotécnico de la FAE.

Costado izquierdo: 145,00 metros y calle D-1

Área total: 23.149,00m² (Ver Anexo 1.1)

3.- Previo a la presentación, revisión y aprobación de toda la documentación técnica y legal respectiva se obtuvo de la Municipalidad de Manta la resolución administrativa de aprobación de la urbanización ULEAM-Aeropuerto, posteriormente se celebra la escritura de Aprobación de Planos en la Notaría 1° de Manta el 05 de diciembre de 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de agosto de 2003.

4.- Dentro de esta urbanización aprobada constan las manzanas: L con 15 lotes que suman un área de 3.164,93m² (c.c. 2-22-67); la manzana M con 19 lotes y un área general de 4.038,00m² (c.c. 2-22-68) y la N con 12 lotes y una superficie total de 2.595,11m² (c.c. 2-22-69). Ver anexo 1

5.- Al contrastar el plano aprobada por el Municipio de Manta con las mediciones efectuada en varias inspecciones realizadas por parte del personal técnico a las antes citadas manzanas (L, M y N) se verifico y constató que las mismas se encuentran totalmente delimitadas (por las vías y propiedades privadas colindantes) y parte de los lotes planificados ya están consolidados con construcciones y cerramientos; además también se determinó que estas tres manzanas no poseen la superficie y números de lotes con las que fueron aprobadas, originándose la falta (implantación) de cinco lotes de terrenos de los cuales tres poseen escrituras a favor de terceros y dos a favor todavía del promotor (ULEAM).

6.- Este faltante de área y por ende de 5 lotes es causado por la inconsistencia de la medida del lindero Sur-Este (con actual urbanización San Jose), ya que en los planos aprobados por el Municipio de Manta de la urbanización ULEAM – Aeropuerto consta que sumadas las medidas de los linderos posteriores de los 12 lotes planificados en la manzana N debe resultar una medida de 134,71m y físicamente solo existe 120,81, inconveniente que lamentablemente nunca fue detectado en el proceso de revisión de la documentación técnica previo a la obtención de la resolución administrativa de aprobación de la antes citada urbanización, lo que repercutió a las tres manzanas (L, M y N). Los lotes faltantes son los siguientes:

Lote # 6, manzana L, código catastral 2-22-67-06-000, área 200,00m², propietario ULEAM (Adolfo Villacreses Vera).

Lote # 15, manzana L, código catastral 2-22-67-15-000, área 218,93m², propietario Xavier Enrique Guillen García

Lote # 9, manzana M, código catastral 2-22-68-09-000, área 255,24m², propietario German Chavez Suarez

Lote # 19, manzana M, código catastral 2-22-68-19-000, área 242,68m², propietario ULEAM (Jesús Gabriel Zambrano Loo).

Lote # 12, manzana N, código catastral 2-22-69-12-000, área 235,12m², propietario Genny Elizabeth Bastidas Ruiz. Ver anexo 2

4.- En la planificación de la urbanización ULEAM-Aeropuerto, dentro de sus áreas Verdes totales (8.068,86m² = 15,33%) consta planificada un área Verde con una superficie de 540,00m², código catastral 2-22-05-15-000 a favor del GAD Manta, el mismo que en la actualidad se encuentra baldío y posee una geometría (forma) que no presta las facilidades técnicas para la planificación y/o construcción de equipamientos urbanos de ciudad, las medidas y linderos del área verde antes citada son las siguientes:

Frente (Oeste): 72,00m.- lindera calle U-3

Atrás (Este): 72,00m.- lindera calle B2

Costado derecho (Norte): 7,50m.- lindera avenida A2

Costado izquierdo (Sur): 7,50m.- lindera avenida 2. Ver anexo 3

5.- Como se describe en el párrafo anterior el área verde se encuentra circunscrita por cuatro calles de las cuales la calle B2 ubicada al Este solo se encuentra proyectada en el plano aprobado, mas no habilitada y por ende sin prestar el servicio respectivo; además que está calle no tiene continuidad con la trama vial del sector y se encuentra proyectada y paralela a escasos 7,50m de la calle U-3 la cual si está habilitada y prestando servicio.

PROPUESTA TECNICA:

Con los antecedentes antes expuestos, con la finalidad de resolver un problema que ya lleva varios años y desde nuestro punto de vista técnico, ponemos a su consideración la siguiente propuesta.

1.- Unificar el área actual de la calle B2 de 1242,77m² con la superficie actual del área verde de 555,00m² (7,50m x 74,00m) para configurar una sola manzana, regularizando el ancho de la calle U-3 a 10,50m, siendo las siguientes sus medidas y linderos:

Frente (Oeste): 74,04m.- lindera calle U-3

Atrás (Este): 74,00.- lindera Club Aeronáutico de la FAE (c.c. 2-22-04-01-000)

Costado derecho (Norte): 25,05m.- lindera avenida A2

Costado izquierdo (Sur): 23,52m.- lindera avenida 2

Área total: 1.797,80m². Ver anexo 4

2.- De los 1.797,80m² de esta manzana destinar 1.151,97m² para la reubicación de los cinco lotes faltantes en las manzanas L, M y N sin perjuicio de las superficies que consta en el plano aprobados y en las escrituras correspondientes y los restantes 645,80m² seguirán siendo área verde pero con una mejor geometría (forma) apta para el desarrollo de cualquier tipo de equipamiento urbano. Ver anexo 5 y 5.1

En consecuencia se recomienda que la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Planificación Territorial emitan informe de acuerdo sus competencias en cuanto a la propuesta de rediseño.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ

DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Anexos

- 1: ANEXO 1.1 - N°. hojas: 1
- 2: ANEXO 1 - N°. hojas: 1
- 3: ANEXO 2 - N°. hojas: 1
- 4: ANEXO 3 - ULEAM AREA VERDE. - N°. hojas: 1
- 5: ANEXO 4 - N°. hojas: 1
- 6: ANEXO 5 - N°. hojas: 1
- 7: ANEXO 5.1 - N°. hojas: 1

Elaborado por
GALO AGUSTIN ALVAREZ GONZALEZ

