



Manta



No. 1247-SM-E-PGL
Manta, Octubre 21 de 2016

Señor
Ricardo Estupiñán Ruilova
REPRESENTANTE MADISÓN INVERSIONES DEL SUR
Ciudad

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, anexo un ejemplar original de la Resolución Administrativa No. 004-ALC-M-JOZC-2016 que Reforma a la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015 de la Urbanización "Playa Alta", emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta; documento que en su parte pertinente, señala:

PRIMERO: Reformar el Acto Administrativo de la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 24 de junio del 2015, de rediseño de la Urbanización "Playa Alta", cuyo propietario es la Cia. Madison Inversiones del Sur S.A., ubicada en la vía Manta Santa Marianita Sitio Jome del Cantón Manta; en la que se hará constar la reforma solicitada con las siguientes áreas:

Área Total:	201.648.99m ²	
Área de Protección	17.186,17m ²	
Área Neta Urbanizable	184.462.82m ²	100.00%
Áreas lotes:	117.680.71m ²	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m ²	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381.82m ²	16.48%

Esto, al amparo de las normas expuestas y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos y Catastros; y, Asesoría Jurídica.

SEGUNDO: Que, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Avalúos y Catastros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

TERCERO: Notifíquese con esta resolución a la parte interesada y al Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL





Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 004-ALC-M-JOZC-2016
QUE REFORMA A LA RESOLUCIÓN No. 001-ALC-M-JOZC-2015
DE LA URBANIZACIÓN "PLAYA ALTA**

*Administración Ing. Jorge Zambrano Cedeño
2014-2019*

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, el Art. 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los



Manta



actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad”.

Que, el Art. 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

Que, el Art. 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima

Que, mediante solicitud del Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, representante de Madison Inversiones del Sur, mediante el cual requiere aprobación y rectificación del rediseño de la Urbanización Playa Alta, indicando que por el rediseño vial implantado en sitio, ciertos sectores como el acceso a la playa y redondel de ingreso han sufrido variaciones.

Que, mediante Oficio No. 0749-DACRM-JCM-GADM, de fecha 24 de agosto de 2016, el CPA. Javier Cevallos Morejón, Director (E) de Avalúos y Catastros, informa como antecedente, que en sesión ordinaria del concejo cantonal de Manta con fecha 25 de julio del 2008, se resolvió aprobar el proyecto de la Urbanización Playa Alta ubicada en la vía Manta Santa Marianita Sitio Jome del Cantón Manta, cuyo promotor es la Compañía Madison Inversiones S.A y su representante legal el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova; planos protocolizados mediante acta de entrega recepción de áreas sociales, verdes y en garantías a favor del GAD Manta con fecha 09 de enero del 2009, posteriormente inscrita el 14 de mayo del 2009. Los porcentajes de uso de suelo establecidos en esta aprobación fueron los siguientes:

Área Total de la Urbanización:	201.648.99m ²	100.00%
Áreas de Vías:	38.943.29m ²	19.31%
Áreas Verdes:	47.651.39m ²	23.63%
Áreas lotes:	115.054.31m ²	57.06%

Con fecha 24 de junio del 2015, se emite la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC. Aprobando el rediseño de la Urbanización Playa Alta, producto de la misma se crean los siguientes lotes:

Lote No. 9-87 (500.00m²), con código catastral No. 4481341000
Lote No. 9-88 (500.00m²), con código catastral No. 4481340000





Manta



Lote No. 1-24 (291.80m²), con código catastral No. 4480425000

Lote No. 6-14 (300.00m²), con código catastral No. 4480914000

Área Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m²) con código catastral No. 4481342000.

Es de indicar que de acuerdo a la propuesta de rediseño que consta en el Oficio No. 334-DOPT-MJPS, de fecha abril 9 del 2016 se contemplarían las siguientes modificaciones.

1.-Cambio de la morfología (forma) y fraccionamiento del lote de terreno denominado Macro Lote B y prolongación del trazado de la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar.

Macro lote B, que consta ingresado con el código catastral No. 4480614000 con un área de terreno de 4377.25m², el mismo que mantiene deuda correspondiente año 2016, cuya propuesta se crearían los siguientes lotes:

Lote B1, con un área de terreno de 1111.61m²

Lote B2, con un área de terreno de 532.84m²

Lote B3, con un área de terreno de 536.46m²

Lote B4, con un área de terreno de 538.65m²

Lote B5, con un área de terreno de 538.56m²

Lote B6, con un área de terreno de 579.95m²

Lote B7, con un área de terreno de 540.48m²

2.- Fraccionamiento del Lote 8-06 (1235.43m²) por condiciones topográficas y de accesibilidad se crearían los lotes denominados 8-06 y 8-19, es de indicar que en los archivos de esta Dirección consta la aprobación de subdivisión No. 163-1203 de fecha 08 de mayo, mediante la cual se crearon los lotes 8-06 (486.43m²) con código catastral No. 4481106000, el mismo que mantiene deuda por impuestos prediales desde el año 2013 hasta la presente fecha.

Lote 8-19 (749.00m²) con código catastral No. 4481129000, el mismo que mantiene deuda por impuestos prediales hasta el año 2013.

3.- En los terrenos identificados como Núcleo 9, que en la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC consta como lote No. 9-88 (500.00m²) se varían el área a 422.92m², con código catastral No.4481340000. Del lote como Área Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m²) con código catastral No. 4481342000, se crearían los lotes No. 9-89 (429.18m²), lote No. 9-90 (500.00) y lote No. 9-91 (182.50m²).

Por lo expuesto, una vez sea aprobado el rediseño de la Urbanización Playa Alta, esta Dirección en base al análisis técnico realizado, procederá a realizar las correcciones y a crear los respectivos códigos catastrales de los lotes producto de este rediseño; para lo cual los promotores deberán cancelar los respectivos impuestos prediales de los lotes antes detallados.

Que, con oficio No. 930-D-OO.PP, de fecha 29 de junio del 2016 suscrito por la Arq. Sara Delgado, Directora de Obras Públicas Municipal (e), manifiesta que en atención a oficio No. DOPT-MJPS de fecha 12 de abril del 2016 solicitando el informe técnico... al respecto informa: "De conformidad con lo descrito en el oficio mencionado en el párrafo



Manta



que antecede en el cual se determina por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los porcentajes de uso de suelo con los que se aprobó la Urbanización Playa Alta, cuyo promotor es la Cia. Madison Inversiones del Sur S., es la siguiente:

• Área de Lotes	115.054,31m ²	57.06%
• Área de Vías	38.943,29m ²	19.31%
• Áreas Verdes	47.651,39m ²	23,63%
Área Total	201.648,99m²	100.00%

Se plantea la propuesta de rediseño por parte de los promotores ya que por la topografía del terreno la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar, no era ejecutable con el diseño planteado originalmente, debido a este cambio también se han generado cambios en la configuración de varios lotes. Sin embargo revisado en sitio el área total del terreno se determina que existe un área dentro de los planos que figura como área verde general que da a la playa el cual no debe ser contabilizado como área neta a urbanizar debido a que área es un talud y se debe determinar cómo área de protección de conformidad con el Art. 269 de la Ordenanza de Urbanismo y Arquitectura (Área beta Urbanizable Art. 9 literal 14) 273 literal e de esta misma ordenanza; descontada el área verde general (talud) diríamos que los porcentajes seguirían cumpliendo con los porcentajes requeridos en el artículo 424 del COOTAD reformado, en concordancia con el artículo 265 de la Ordenanza antes mencionado.

Área Total:	201.648.99m²	
Área de Protección	17.186,17m ²	
Áreas lotes:	117.680.71m ²	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m ²	19.73%
Áreas Verdes:	30.381.82m ²	16.48%
Área Neta Urbanizable	184.462.82m²	100.00%

Con este antecedente y tomando en consideración las variantes realizadas en el rediseño de la Urbanización no contrastan a los porcentajes determinados en el mismo artículo 424 del COOTAD, por consiguiente la solicitud de rediseño de la Urbanización debe ser acogida de manera favorable.

Que, con oficio No. 168-DPOT-JZO de fecha 15 de septiembre del 2016, el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica en su parte pertinente: **informe técnico:** "Analizada nuevamente la propuesta técnica presentada por el Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, Representante de Madison Inversiones del Sur ingresado el 13 de diciembre del 2014, se ha constatado que esta consiste en lo siguiente: Cambio geométrico y prolongación en su trazado de la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar. Eliminación de redondel ubicado en la intersección de las Vías denominada Intiñan- Camino del Sol y la Jorge Estupiñán Didonato. Cambio de Morfología (forma) y fraccionamiento del lote de terreno denominado Macro Lote B, originado por el cambio y prolongación del trazado de la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar. Fraccionamiento del lote 8-06 (1235,43m²)



Manta



por condiciones topográficas y de accesibilidad, quedando el área inicial dividida en dos lotes denominados 8-06 (486,43m²) y lote 8-19 (749,00m²). Que producto de las modificaciones y fraccionamiento del macro lote B, estos rediseño se han originado el incremento de 15 lotes de terrenos denominados 9-87 (500,00m²); 9-88 (422,92m²); 9-89 (429,18m²); 9-90 (500,00m²); 9-91 (182,50m²); 1-24 (291,80m²); 6-14 (300,00m²); lote B1 (1111,61m²); lote B2 (532,84m²); lote B3 (536,46m²); lote B4 (538-65m²) Lote B5 (538,56m²); Lote B6 (579,95m²); lote B7 (540,48m²) lote 8-19 (749,00m²) y la reducción del área del lote 8-06 a (486,43m²). De la documentación presentada por los promotores y habiendo analizado técnicamente la propuesta de rediseño se determina que existe una área, que de acuerdo al Art. 269 literal a) de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, debe ser considerada como área de protección o talud que será descontada del área total del proyecto estableciéndose así una nueva área útil urbanizable. Con las propuestas y modificaciones antes señaladas, los porcentajes de uso de suelo quedan de la siguiente manera:

Área Total:	201.648.99m ²	
Área de Protección	17.186,17m ²	
Área Neta Urbanizable	184.462.82m²	100.00%
Áreas lotes:	117.680.71m ²	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m ²	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381.82m ²	16.48%

Del cuadro antes descrito se puede constatar que los porcentajes están acordes a lo que establece el COOTAD en su artículo 424...Con los antecedentes expuestos y en cumplimiento a lo que establece el artículo 224 del COOTAD; y, de lo señalado en el artículo 311 Trámite para la Aprobación de Planos Modificatorios de la Sección 3era de la Aprobación de Urbanizaciones de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, es procedente la solicitud de los promotores de la Urbanización Playa Alta; para lo cual remite los informes respectivos con el objetivo de realizar la Resolución Administrativa.

Que, con fecha 26 de septiembre del 2016 mediante memorando No. 1377-DGJ-AAV-2016, el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite informe con respecto a lo solicitado por el Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, representante de Madison Inversiones del Sur, mediante el cual requiere aprobación y rectificación del rediseño de la Urbanización Playa Alta..., en los siguientes términos: "Acogiendo el informe presentado por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, del C.P.A Javier Cevallos Morejón, Director (e) de Avalúos y Catastros Municipal y el informe de la Arq. Sara Delgado Directora (e) de Obras Públicas, concerniente a la factibilidad de la solicitud de rediseño de la Urbanización Playa Alta, solicitada por el Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, representante de Madison Inversiones del Sur; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de





Manta



legitimidad o de oportunidad”, y el art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, Trámite para Aprobación de Planos Modificatorios.- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación, previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y, e.- Un juego de planos aprobados anteriormente. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme al Acto Administrativo de Resolución No. 001-ALC-M-JOZC, de la Urbanización Playa Alta, en la que se hará constar las nuevas modificaciones realizadas, quedando los porcentajes de uso de suelo de la siguiente manera:

Área Total:	201.648.99m ²	
Área de Protección	17.186,17m ²	
Área Neta Urbanizable	184.462.82m ²	100.00%
Áreas lotes:	117.680.71m ²	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m ²	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381.82m ²	16.48%

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Reformar el Acto Administrativo de la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 24 de junio del 2015, de rediseño de la Urbanización “Playa Alta”, cuyo propietario es la Cia. Madison Inversiones del Sur S.A., ubicada en la vía Manta Santa Marianita Sitio Jome del Cantón Manta; en la que se hará constar la reforma solicitada con las siguientes áreas:

Área Total:	201.648.99m ²	
Área de Protección	17.186,17m ²	
Área Neta Urbanizable	184.462.82m ²	100.00%
Áreas lotes:	117.680.71m ²	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m ²	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381.82m ²	16.48%

Esto, al amparo de las normas expuestas y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos y Catastros; y, Asesoría Jurídica.



Manta



SEGUNDO: Que, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Avalúos y Catastros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

TERCERO: Notifíquese con esta resolución a la parte interesada y al Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los diecisiete días del mes de octubre del dos mil dieciséis.


Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA







