

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-208**

**AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 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: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) 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, ordena: *"... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."*
- Que** el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: *"Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y*

fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

- Que** el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas”.*
- Que** el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo”.*
- Que** el Art. 253 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“URBANIZACIÓN.-** La Urbanización de acuerdo a lo que señala el Art. 470 del COOTAD, es la división de un terreno a partir de 11 lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, ubicado en el área urbana de la ciudad y de las parroquias rurales o en las áreas de expansión urbana susceptibles de transferencia de dominio. Éste trámite, antes de la aprobación del Alcalde, será conocido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la misma que emitirá el informe técnico para conocimiento y resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta”.
- Que** el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, determina: **“APROBACIÓN.-** Una vez entregada toda la documentación y cumpliendo con todos los procedimientos antes descritos, el Ejecutivo del GADMC-Manta, mediante Acto Administrativo, tal como se indica en la COOTAD, aprobará mediante Resolución cualquiera de los tres tipos de Fraccionamiento que se realicen dentro de los límites del Cantón Manta, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano”.
- Que** el Art. 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“PROTOCOLIZACIÓN.-** La Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del GADMC-Manta, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse. El urbanizador se obliga a entregar en la Secretaría General del GADMC-Manta, cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, que a su vez serán distribuidas para los archivos del Registro de la Propiedad del Cantón Manta; Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; y, Secretaría General Municipal”.
- Que** mediante Oficio Nro.MTA-DPES-OFI-291220201815, de fecha 29 de diciembre del 2020, suscrito por el Ing.Paolo Leandro Zambrano Mantuano, Ex Director de Planificación Estratégica del GAD Manta, aprobó el anteproyecto de la Urbanización “KAROLINA”, indicando que, se debía continuar con el proceso para obtener la aprobación definitiva del proyecto, conforme lo establece el Art.306 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Manta.

Que mediante memorando MTA-DACP-MEM-260820211440, de fecha 26 de agosto del 2021, emitido por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD Manta, manifiesta lo siguiente:

“... Esta Dirección le informa que una vez implantado el polígono en el plano cartográfico de la ciudad de Manta se pudo constatar que el predio descrito con código catastral N° 1-19-08-87-000 y ficha Registral Bien Inmueble N° 69414 no presenta problemas de Sobreposición.

NOTA: El presente trámite se ha revisado con la información disponible que se ha podido relacionar para el respectivo estudio y sumado a la desactualización catastral existente no se puede determinar que exista conflictos, se deja salvado el derecho a terceros...”

Que mediante Oficio S/N, de fecha 17 de junio del 2021, la Arq. Ximena del Castillo, Representante Legal de la Cía. Constructora del Castillo Borja, propone al Ing. Paolo Zambrano, Ex Director de Planificación Estratégica del GAD Manta, dejar como garantía a favor del GADMC-MANTA, los lotes 8-9-10-11-12 de la Manzana A; y, 13-14-15-16-17 de la Manzana B, equivalente al 25 % del área neta vendible del total del proyecto.

Que mediante memorando MTA-DDGA-MEM-230620211329, de fecha 23 de junio del 2021, suscrito por el Ing. Juan Manuel Macías Demera, Director de Gestión Ambiental del GAD Manta, expresa al Ing. Humberto Álava Gutiérrez, Ex Director (E) de Planificación Estratégica, respecto al Proyecto Ambiental de la Urbanización “KAROLINA” lo siguiente:

“...El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí es Autoridad Ambiental Competente para realizar la regularización de las actividades productivas sujetas a permiso ambiental, su control y seguimiento y la prevención, control y seguimiento de la contaminación ambiental en su circunscripción territorial con las limitaciones previstas en la normativa aplicable, esto de conformidad a la Resolución Ministerial No. 379 de fecha 03 de junio de 2015 del Registro Oficial Edición Especial No. 364 del 04 de septiembre de 2015, que otorga a la institución provincial la acreditación como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable (AAAr), y la autorización de utilizar el sello del Sistema Único de Información Ambiental. Por lo antes indicado en los artículos de la normativa vigente ambiental, lo adjuntado por el usuario (CERTIFICADO AMBIENTAL) No. MAAE-RA-2021-382525, tiene toda la validez jurídica ya que fue emitida por la Autoridad Ambiental Competente.

Que mediante memorando No. MTA-DDOP-MEM-261020210948, de fecha 26 de octubre de 2021, suscrito por la Ing. Eliana Zambrano Tello, Directora de Obras Públicas (E), informa lo siguiente:

“... En atención al trámite TE 170620211247 y como alcance al memorando MTA-DDOP-MEM 041020211757, se da contestación a la solicitud de informe presentada por la Arq. Ximena del Castillo- Promotora del Proyecto de la Urbanización Karolina ubicado en el Barrio Jesús de Nazareth de la parroquia Manta, mediante el Gestor Sistemasic, donde solicita la aprobación definitiva del Proyecto, paso a informarle lo siguiente:

*Luego de que el promotor acogió las observaciones emitidas, ingresa nuevamente los habilitantes de conformidad con el artículo 366 de la **Ordenanza de Normas y Urbanismos y Arquitectura del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta**, el cual determinan los "REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA URBANIZACIÓN" y de contar con el respaldo de aprobación de las obras de infraestructura como son de CNEL, EPAM y contando con la Certificación Ambiental No. GADPM-SUIA-2021-CA-0070 y la aprobación del Estudio Contra Incendios y los planos de incendios.*

Por lo expuesto, pongo a su conocimiento que el Cronograma presentado cumple con lo requerido por lo que esta Dirección lo **APRUEBA**, la ejecución de las obras de infraestructura está programada en un plazo de 24 meses, el presupuesto señalado asciende a un monto de \$ 462.702,10.

Que mediante memorando MTA-DDPT-INF-261020211011, de fecha 26 de octubre del 2021, emitido por la Arq. Mayra Romero Montalván, Analista de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Manta, indica lo que sigue:

“... Con los antecedentes expuestos, y en base a lo que estipula los artículos 307, 308 y 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, se considera factible la petición requerida por Arq. Elsa Ximena Del Castillo, representante legal de la Cía. CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A, para la aprobación definitiva de la URBANIZACIÓN “KAROLINA” ... (...)”

Que memorando No. MTA-DPIS-MEM-261020211054, de fecha 26 de octubre del 2021 la Ing. Cynthia Iñiguez Pazmiño, Directora de Planificación Institucional y Seguimiento del PDYOT del GAD Manta, señala al Abg. Dalton Pazmiño Castro, Secretario General del GAD Manta lo siguiente:

“ ... Analizando el expediente presentado, y en función a lo que establece el Artículo 306.- Requisitos para el Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, la Compañía promotora de URBANIZACIÓN “KAROLINA”, ha presentado los requisitos que se detallan en la mencionada ordenanza, y que además según CUADRO DE ÁREAS DE URBANIZACIÓN, presentado por el promotor, cumple con los porcentajes que establece el COOTAD en el art. 424, áreas verdes, comunitarias y vías:

URBANIZACIÓN KAROLINA		
ITEM	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
ÁREA TOTAL DEL PREDIO A URBANIZAR	8513,21	100
ÁREA ÚTIL	5003,47	58,77
ÁREA VÍAS Y ACERAS	2227,30	26,16
ÁREA DE AFECTACIÓN	0	0
ÁREA DE PROTECCIÓN	0	0
ÁREA COMUNAL (EQUIPAMIENTO Y ÁREA VERDE)	1282,44	15,07

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Gad Manta, en el art 369.- Garantía para urbanización, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura; la Arq. Ximena Del Castillo – Gerente General y promotora del proyecto, mediante oficio solicita lo siguiente: dejar en garantías del proyecto el área equivalente al 25% del área vendible del proyecto, dejando en garantía 10 lotes: 8, 9, 10, 11, 12 de la manzana A; 13, 14, 15, 16, 17 de la manzana B cuyas áreas de lotes es de 1328.64 m2 que se dejan en garantía para el cumplimiento de la infraestructura del proyecto urbanístico, tal como se detalla a continuación:

LOTE # 8 MZ A		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	P. SR OSWALDO LOPEZ
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 9
C DERECHO	16.08	LOTE 7
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 9 MZ A		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	P. SR OSWALDO LOPEZ
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 10
C DERECHO	16.08	LOTE 8
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 10 MZ A		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	P. SR OSWALDO LOPEZ
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 11
C DERECHO	16.08	LOTE 9
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 11 MZ		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	P. SR OSWALDO LOPEZ
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 12
C DERECHO	16.08	LOTE 10
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 12 MZ A		
FRENTE	8.83+1.73	CALLE
ATRÁS	10.02	P. SR OSWALDO LOPEZ
C IZQUIERDO	14.89	P. SR OSWALDO LOPEZ
C DERECHO	16.08	LOTE 11
AREA TOTAL	149.62	
LOTE # 13 MZ B		
FRENTE	8.81+1.65	CALLE
ATRÁS	10.02	LOTE 26
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 14
C DERECHO	14.88	P. SR OSWALDO LOPEZ
AREA TOTAL	149.52	
LOTE # 14 MZ B		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	LOTE 25
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 15
C DERECHO	16.08	LOTE 13
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 15 MZ B		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	LOTE 24
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 16
C DERECHO	16.08	LOTE 14
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 16 MZ B		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	LOTE 23
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 17
C DERECHO	16.08	LOTE 15
AREA TOTAL	128.65	
LOTE # 17 MZ B		
FRENTE	8.01	CALLE
ATRÁS	8.01	LOTE 22
C IZQUIERDO	16.08	LOTE 18
C DERECHO	16.08	LOTE 16
AREA TOTAL	128.65	

En virtud de lo antes descrito el proyecto que se implanta sobre el predio de propiedad de CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A., de clave catastral # 1-19-08-87-000 ubicado en el barrio Jesús de Nazaret parte del lote N. 8, el cual posee un área de 8.513,21m², de propiedad de la Cía. CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A, y el responsable técnico del proyecto es la Arq. Elsa Ximena Del Castillo, y, de conformidad a nuestra competencia se APRUEBA el proyecto urbano "KAROLINA". Es necesario dar cumplimiento a lo que se establece en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el art 307 sobre aprobación de Urbanización..."

- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2021-175 de fecha 04 de octubre de 2021, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: **"a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto"**.
- Que** mediante informe No. MTA-DPSI-INF-091120211313, de fecha 09 de Noviembre de 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos:

“Según informe técnico No. MTA-DPIS-MEM-261020211054, de fecha 26 de octubre del 2021, emitido por la Ing. Cynthia Iñiguez Pazmiño, Directora de Planificación Institucional y Seguimiento del PDYOT, certifica que, el proyecto de la Urbanización “KAROLINA”, que se ubica en el Barrio Jesús de Nazareth, Lote 8, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No.1-19-08-87-000, de propiedad de la Cia. Constructora del Castillo Borja y el técnico responsable del proyecto urbano la Arq.Elsa Ximena Castillo Borja, ha sido presentado de conformidad a su competencia, por lo tanto APRUEBA el proyecto urbanístico en mención.

En cuanto a las garantías para urbanizaciones para garantizar el cumplimiento de obras para Urbanización, el Art. 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, establece que, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADMC-Manta, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura; cuyas garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes.

En dicho caso, la Dirección de Planificación Institucional y Seguimiento del PDYOT del GAD Manta, representado por la Ing. Cynthia Iñiguez Pazmiño, mediante memorando MTA-DPIS-MEM-261020211054, ha señalado que, el urbanizador otorgará una garantía de tipo bienes para dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Gad Manta, en el art 369, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura de la Urbanización “KAROLINA”, donde la Arq.Elsa Ximena Castillo Borja, Representante Legal de la Cia. Constructora del Castillo Borja, expone las garantías del proyecto que consiste en el 25% del área vendible del proyecto, que corresponde a 1328,64 m2, y se distribuyen de la siguiente manera:

- Manzana A: lote 8 (128.65 m2)
- Manzana A: lote 9 (128.65 m2)
- Manzana A: lote: 10 (128.65 m2)
- Manzana A: lote: 11 (128.65 m2)
- Manzana A: lote: 12 (128.65 m2)

- Manzana B: lote: 13 (149.52 m2)
- Manzana B: lote: 14 (128.65 m2)
- Manzana B: lote: 15 (128.65 m2)
- Manzana B: lote: 16 (128.65 m2)
- Manzana B: lote: 17 (128.65 m2)

Por tanto, conforme los antecedentes expuestos y, al existir la certificación de las áreas pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, esta Procuraduría Síndica, considera pertinente atender lo requerido por la Arq. Elsa Ximena Castillo Borja, Representante Legal de la Cia. Constructora del Castillo Borja esto es, APROBAR el Proyecto Definitivo de la Urbanización “KAROLINA”, el cual se encuentra situado en el Barrio Jesús de Nazareth, lote 8, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No.1-19-08-87-000; por lo que, corresponde al señor Alcalde en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, o su delegado, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, mediante la cual se dejará constancia de la garantía propuesta por el promotor, cuya resolución se protocolizará en unas de las Notarías del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta...(…)”.

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- APROBAR el proyecto definitivo de la Urbanización “KAROLINA”, el cual se encuentra situado en el Barrio Jesús de Nazareth, lote 8, Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No.1-19-08-87-000, según el informe técnico realizado por la Dirección de Planificación Institucional y Seguimiento del PDYOT del GAD Manta, el cual forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 2.- El promotor/urbanizador procederá a la suscripción del Acta de entrega recepción de las áreas verdes, comunitarias y vías a favor del GADMC-Manta, de acuerdo al informe técnico que deberá emitir para el efecto la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, cuya acta conjuntamente con esta Resolución será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado, debiendo el urbanizador obligatoriamente entregar cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas.

Artículo 3.- NOTIFICAR a través de la Secretaría Municipal al promotor de la Urbanización, al Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastros y Permisos Municipales; Procuraduría Síndica, Obras Públicas, Financiero y Planificación Estratégica, a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los nueve días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO
DELEGADO ALCALDE DE MANTA