

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-069
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 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 numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere al principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expone: *“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 artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé: *Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.*
- Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, se encuentra: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los

correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el inciso final del artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.*

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, establece que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“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 literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, estatuye que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”*.

Que, los literales b) y i) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, dispone que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...] l) [...] así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;”*.

Que, el artículo 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. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para*

urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio (...).

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, faculta al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la regulación y gestión del fraccionamiento del suelo, tanto rural de expansión urbana como urbano. Esta normativa busca mantener un orden y coherencia en el desarrollo urbano y, en los casos de reestructuración de lotes permite corregir parcelaciones defectuosas cuando cumplan con alguna finalidad de regularizar la configuración de los lotes y distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana, mecanismo que contribuyen a una planificación urbana más eficiente y equitativa, promoviendo un desarrollo sostenible y organizado.

Que, el artículo 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, determina: *Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.*

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *“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 artículo 703 del Código Legal Municipal de Manta, condiciona a que las urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, estén sujetas a las disposiciones que señala al respecto el COOTAD, y las que en relación al uso del suelo y zonificación urbana contemple enunciada normativa local, como también, a las demás normas que se ha creado para el efecto, siendo estas regulaciones las que permitan que el desarrollo urbano sea planificado y gestionado de manera efectiva, promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible en la jurisdicción cantonal de Manta.

Que, el artículo 707 del Código Legal Municipal del Cantón Manta, establece: *“La división de lotes, integración y urbanización de terrenos que se*

realicen en el cantón Manta, se sujetarán a las normas contenidas en esta normativa, de acuerdo a la Zonificación y Usos de Suelos vigentes en cada sector, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y conforme al diseño del sistema vial aprobado por la Municipalidad (...).

- Que,** el artículo 721 del Código Legal Municipal del Cantón Manta, expresa: *“Las urbanizaciones o programas de interés social podrán ser ejecutados por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al GADMC-Manta o a las empresas respectivas por etapas concluidas o en su totalidad, previo informe favorable de fiscalización emitido por el Fiscalizador de la Dirección Municipal de Obras Públicas”.*
- Que,** el artículo 754 del Código Legal Municipal del Cantón Manta, indica: *“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”.*
- Que,** mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 del 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: *“(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: iii. Restructuración de lotes*
- Que,** la Dirección de Avalúo y Catastro, por medio del informe MTA-UDAC-INF-270220241023 de 27 de febrero de 2024, y particularmente, del alcance al mismo, contenido en el informe MTA-DDAC-INF-070520241753 de 7 de mayo de 2024, una vez analizada la propuesta de Rediseño - Planos Modificatorios, presentada por el Gerente General de la CONSTRUCTORA CIUDADRODRIGO S.A., considera factible su aprobación ya que la misma no afecta al área de predios vendidos con escritura, siendo las modificaciones en predios sin vender de propiedad de la parte promotora, así mismo por cumplir los porcentajes establecidos en el artículo 424 del COOTAD, para áreas verdes, comunitarias y vías y artículo 474 ibidem, para proyectos de fraccionamientos o reestructuración de lotes, adicionalmente, no existe disminución o variación del Área Total de Lotes, vías, manteniéndose el área total y porcentaje de áreas verdes-Comunales, establecidas en la Resolución Ejecutiva No. 004- ALC-M-JOZC-2019 de 10 de enero de 2019.

Que, el Procurador Síndico Municipal, por medio del informe jurídico MTA-DPSI-INF-070620241501, del 7 de junio de 2024, en relación al trámite en referencia, y posterior al análisis correspondiente, concluyó: (...) *al amparo del principio de confianza legítima, determina procedente la rectificación, en su parte pertinente, del acto administrativo constante en la Resolución Administrativa N. 004-ALC-M-JOZC-2019 de 10 de enero de 2019, mismo que aprobó el proyecto de Urbanización "COSTA" propiedad de la CONSTRUCTORA CIUDADRODRIGO S.A, en terreno ubicado en la vía San Mateo frente al Colegio Manabí y Urbanización "Altos de Manta Beach" cantón Manta, sin que tal rectificación altere o cambie el objeto del acto administrativo enunciado.*

Que, al haberse solicitado la reestructuración de lotes en los términos previstos en el artículo 474 del COOTAD; y, i) no existe afectación al área de predios vendidos con escritura; ii) se han cumplido los porcentajes establecidos en la COOTAD, respecto de las áreas verdes, comunitarias y vías; y, iii) no existe disminución o variación del Área Total de Lotes, vías, manteniéndose el área total y porcentaje de áreas verdes-Comunales, establecidas en la Resolución Ejecutiva No. 004-ALC-M-JOZC-2019 de 10 de enero de 2019, conforme lo expuesto por la Dirección de Avalúo y Catastro, se determina procedente la aprobación del Proyecto de Reestructuración URB Costa, y consecuentemente la modificación del plano respectivo.

Que, la determinación de procedencia en la aprobación del Proyecto de Reestructuración URB Costa, y consecuentemente la modificación del plano respectivo, implica considerar que el acto administrativo contenido en la Resolución Administrativa N. 004-ALC-M-JOZC-2019 de 10 de enero de 2019, es productor de efectos jurídicos favorables para la CONSTRUCTORA CIUDADRODRIGO S.A., habiéndose generado para esta una legítima creencia de que la administración mantendrá las situaciones formadas para esta actuación, atribuyéndose el principio de confianza legítima previsto en el inciso segundo del artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, no obstante, la aprobación del Proyecto de Reestructuración, origina la rectificación del acto administrativo citado precedentemente, sin que lo indicado altere o cambie el objeto de referida actuación administrativa.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta,

RESUELVE:

Artículo 1.- RECTIFICAR el acto administrativo contenido en la Resolución Administrativa N. 004-ALC-M-JOZC-2019 de 10 de enero de 2019, a través del cual, se aprobó el proyecto de Urbanización "COSTA" de propiedad de la CONSTRUCTORA CIUDADRODRIGO S.A, en terreno ubicado en la vía San

Mateo, frente al Colegio Manabí y Urbanización “Altos de Manta Beach” cantón Manta, conforme lo determina el artículo 2 de la presente resolución.

Artículo 2.- APROBAR la Reestructuración de 44 lotes de la Urbanización “COSTA”, con sujeción a los informes técnicos emitidos para el efecto, y en relación al siguiente detalle:

Manzana A

Lote	Area Actual m2	Área Modificada m2	Clave Catastral
A-05	258.59	262.90	1370105000
A-07	239.49	255	1370107000
A-09	236.22	224.60	1370109000

Manzana B

Lote	Area Actual m2	Área Modificada m2	Clave Catastral
B-01	273.26	275.50	1370201000
B-02	255.83	255.90	1370202000
B-07	273.26	275.80	1370207000
B-08	363.35	359.40	1370208000
B-09	256.36	253.50	1370209000
B-10	269.14	269.00	1370210000
B-11	275.09	272.50	1370211000
B-12	271.98	272.91	1370212000
B-13	255.43	274.00	1370213000

Manzana C

Lote	Area Actual m2	Área Modificada m2	Clave Catastral
C-08	240.92	237.60	1370308000
C-10	269.27	284.00	1370310000
C-11	251.43	248.00	1370311000
C-12	241.50	239.02	1370312000
C-13	241.50	241.04	1370313000

Manzana D

Lote	Area Actual m2	Área Modificada m2	Clave Catastral
D-01	252.97	248.52	1370401000
D-02	264.00	260.43	1370402000
D-04	242.00	239.06	1370404000
D-05	257.13	261.09	1370405000
D-06	276.93	283.22	1370406000
D-07	268.61	260.21	1370407000
D-08	276.35	225.39	1370408000
D-09	290.17	246.87	1370409000
D-10	256.12	239.03	1370410000
D-11	307.65	406.88	1370411000

Manzana E

Lote	Area Actual m2	Área Modificada m2	Clave Catastral
E-01	268.14	267.68	1370501000
E-02	228.95	223.52	1370502000

E-03	249.16	243.13	1370503000
E-04	249.16	244.73	1370504000
E-05	249.16	245.96	1370505000
E-06	279.15	282.48	1370506000
E-08	270.93	276.00	1370508000
E-12	247.58	243.94	1370512000
E-13	247.58	242.82	1370513000
E-14	247.58	243.87	1370514000
E-15	247.58	242.86	1370515000
E-16	262.27	282.88	1370516000

Manzana F

Lote	Area Actual m2	Área Modificada m2	Clave Catastral
F-01	262.12	260.20	1370601000
F-02	278.30	274.32	1370602000
F-03	263.65	257.92	1370603000
F-04	236.52	229.63	1370604000
F-08	232.03	221.20	1370608000

Artículo 3.- DISPONER al señor Robert Magno Vélez Barberán, en calidad de Gerente General de la compañía CONSTRUCTORA CIUDADRODRIGO S.A., realizar el pago de la respectiva tasa por modificación de distribución de lotes, y cualquier otra que determine el Código Legal Municipal para el presente trámite; para el efecto, encárguese del particular a la Dirección Financiera.

Artículo 4.- DISPONER que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría del Concejo Cantonal, a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos y Catastros; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado.

Notifíquese y cúmplase. -

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, el 11 de junio de 2024.

Ing. Marcos Benites Donoso
Coordinador General de Planificación Estratégica
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta