

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-053

ALCALDÍA 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, en su 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, manda: *“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, dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos 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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Teniendo 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, indica: *“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, expresa: *“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, expresa: *“Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución...”*
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: “ ... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;....”.*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *“Los gobiernos autónomos descentralizados*

municipales tendrán 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, 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 de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...)*”

Que el Art. 1 del Código Orgánico Administrativo, señala: *“Objeto.- Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público”.*

Que el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: *“La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”.*

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 mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *Suscripción de acto administrativo para aprobar, modificar o revocar I.- Declaratoria de Propiedad Horizontal; II.- Urbanización; y III.- Reestructuración de Lotes”.*

Que mediante comunicación dirigida al Señor alcalde, con fecha 18 de febrero de 2022 el señor Oswaldo Izquierdo Espinoza, en calidad de Propietario del edificio “RESIDENCIA IZQUIERDO”, manifiestan lo siguiente:

Yo Oswaldo Izquierdo Espinoza con documento de identificación 0301186490, solicito a usted muy respetuosamente sea atendida mi solicitud de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, de mi propiedad ubicada en la avenida universitaria LOTE2, manzana AF con clave catastral #1173802000 de la ciudad de Manta.

Que con memorando Nro. MTA-DACP-MEM-250220221713 del 25 de febrero del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, informa lo siguiente:

"1.- ANTECEDENTES.

1.1.- De acuerdo a la Escritura de Compraventa de Derechos de Copropiedad celebrada el 11 de abril de 2017 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de junio de 2017, el Sr. IZQUIERDO ESPINOZA OSWALDO MARTIN es propietario de un lote de terreno ubicado en la Ciudadela Universitaria, signado con el lote número 02, manzana AF, perteneciente a la parroquia Manta, de este cantón Manta con clave catastral # 1-17-38-02-000 que posee un área de 350,00m². El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral – Bien Inmueble 44117 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 03 de diciembre del 2020, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario ha construido el edificio denominado "EDIFICIO RESIDENCIA IZQUIERDO", mismo que se encuentra debidamente regularizado por la Dirección de Planeamiento Urbano de ese entonces, mediante permiso de construcción PC.053 – 0329 obtenido el 25 de enero del 2001.

"2.-SOBRE LA MODIFICATORIA

El estudio de Propiedad Horizontal de la Residencia denominada "IZQUIERDO", la misma, que de acuerdo a su descripción general se compone de un bloque, desarrollado en dos niveles, identificando un departamento único por cada piso, signado como 101 en planta baja y 201 en planta alta. El área social, tales como: piscina, baño social y área de esparcimiento, no se encuentran dentro de las áreas útiles de los departamentos, por ende, será un área de uso múltiple para ambos departamentos regidos por el código interno. Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, según consta en la documentación anexada para la Residencia "IZQUIERDO", se puede comprobar, que no se ha realizado acto de compraventa alguna para ninguno de sus departamentos. Mediante el presente estudio el señor Oswaldo Martín Izquierdo Espinoza, propone la MODIFICATORIA a la Residencia "IZQUIERDO", identificando actualmente una edificación de tres plantas como tal, desarrollando ambientes y departamentos en cada uno de sus niveles, localizados como a continuación se describe: Planta baja N=+0.36m: Departamento 101-Patio particular 101 – Área común general. 1er. Piso Alto N=+3.44: Departamento 201- Área común escalera. 2do. Piso Alto N=+6.16: Departamento 301 integrado una escalera particular. De la misma manera, para la presente MODIFICATORIA a la Residencia "IZQUIERDO"; se plantean parámetros de reformas en su contenido, realizadas acorde a todas las instancias de análisis, originando que se modifiquen medidas, linderos y superficies para cada uno de sus departamentos y se incorporen nuevos ambientes, adicionalmente varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas ante lo cual, el señor Oswaldo Martín Izquierdo Espinoza, en calidad de propietario, propone el siguiente estudio con las reformas realizadas y con la inclusión del detalle para cada uno de los definitivos departamentos y ambientes.

"3.-CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, luego de la inspección respectiva y del análisis de la documentación presentada que cumple con los parámetros técnicos que se amerita, en donde se han presentado las debidas justificaciones, representadas en los planos y anexos correspondientes, conociendo que la petición es

formulada por el señor: OSWALDO MARTÍN IZQUIERDO ESPINOZA, en calidad de propietario del bien inmueble. Por lo consiguiente, Esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto "EDIFICIO RESIDENCIA IZQUIERDO", ubicado en la Ciudadela Universitaria, signado con el lote número 02, manzana AF, perteneciente a la parroquia Manta de este cantón Manta, por todos los antecedentes antes expuesto.

Que mediante informe MTA-DPSI-INF-090320221609 de 09 de marzo de 2022, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "En virtud de los antecedentes expuestos, y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda acoger el informe contenido en memorando Nro. **MTA-DACP-MEM-250220221713** del 25 de febrero del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, mediante el cual indica, atender de manera favorable la petición realizada por el señor Oswaldo Izquierdo Espinoza, en calidad de propietario del Edificio "RESIDENCIA IZQUIERDO" ubicado en el lote 2 de la manzana AF, de la ciudadela Universitaria de la Parroquia y cantón Manta, esto es, realizar las modificaciones en base a los planos adjuntados y presentados por el ciudadano mencionado, esto se lo realizará mediante el acto administrativo que modificará la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "RESIDENCIA IZQUIERDO", el cual mediante el presente estudio el señor Oswaldo Izquierdo Espinoza, propone la MODIFICATORIA a la "RESIDENCIA IZQUIERDO", identificando actualmente una edificación de tres plantas como tal, desarrollando ambientes y departamentos en cada uno de sus niveles, localizados como a continuación se describe: Planta baja N=+0.36m: Departamento 101-Patio particular 101 – Área común general. 1er.Piso Alto N=+3.44: Departamento 201- Área común escalera. 2do. Piso Alto N=+6.16: Departamento 301 integrado una escalera particular. De la misma manera, para la presente MODIFICATORIA a la Residencia "IZQUIERDO"; se plantean parámetros de reformas en su contenido, realizadas acorde a todas las instancias de análisis, originando que se modifiquen medidas, linderos y superficies para cada uno de sus departamentos y se incorporen nuevos ambientes, adicionalmente varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alcúotas ante lo cual, el señor Oswaldo Martín Izquierdo Espinoza, en calidad de propietario, propone el siguiente estudio con las reformas realizadas y con la inclusión del detalle para cada uno de los definitivos departamentos y ambientes.

El criterio emanado de esta Procuraduría, se genera en virtud de los hechos puestos en conocimiento por parte del requirente y área técnica, los efectos de este criterio son aplicables en proporción de la veracidad de lo expuesto.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- MODIFICAR la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal contenida en la Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC.017 de fecha 18 de febrero de 2021 **EDIFICIO "RESIDENCIA IZQUIERDO"**, ubicado en el lote número 2 de la manzana AF, de la ciudadela Universitaria de la parroquia y cantón Manta, de acuerdo al proyecto de propiedad horizontal presentado por el propietario señor Oswaldo Izquierdo Espinoza con las reformas realizadas, aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando



MTA-DACP-MEM-250220220201 de fecha 25 de febrero del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.

Artículo 2.- NOTIFICAR con la presente resolución a la Secretaría General de esta Municipalidad, a la parte interesada, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Se deberá notificar al Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que se realice el respectivo registro de lo ordenando.

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veintiún días del mes de marzo del año dos mil veinte y dos.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO
RONNIE**

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

**MODIFICATORIA
AL ESTUDIO DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

**RESIDENCIA
"IZQUIERDO"**

FEBRERO 2022



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

CONTENIDO

1.0.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS
- ÁREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÀREA COMÚN.

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio, se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- ÀREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÀREA COMÚN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- *El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*

1.7.- CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan. Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Mediante Resolución MTA-2021-ALC-017 del mes de marzo del año 2021, se procedió a aprobar el estudio de Propiedad Horizontal de la Residencia denominada "IZQUIERDO", la misma, de acuerdo a su descripción general se compone de un bloque, desarrollado en dos niveles, identificando un departamento único por cada piso, signados como 101 en planta baja y 201 en planta alta.

El área social, tales como: piscina, baño social y área de esparcimiento, no se encuentran dentro de las áreas útiles de los departamentos, por ende, será un área de uso múltiple para ambos departamentos regidos por el código interno.

Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, según consta en la documentación anexada para la Residencia "IZQUIERDO", se puede comprobar, que no se ha realizado acto de compraventa alguna para ninguno de sus departamentos.

Mediante el presente estudio el señor Oswaldo Martín Izquierdo Espinoza, propone la MODIFICATORIA a la Residencia "IZQUIERDO", identificando actualmente una



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

edificación de tres plantas como tal, desarrollando ambientes y departamentos en cada uno de sus niveles, localizados como a continuación se describe:

Planta baja N=+0,36m: Departamento 101 – Patio particular 101 – Área común general

1er. Piso Alto N=+3,44m: Departamento 201 – Área común escalera

2do. Piso Alto N=+6,16m: Departamento 301 integrando una escalera particular

De la misma manera, para la presente MODIFICATORIA a la Residencia "IZQUIERDO"; se plantean parámetros de reformas en su contenido, realizadas acorde a todas las instancias de análisis, originando que se modifiquen medidas, linderos y superficies para cada uno de sus departamentos y se incorporen nuevos ambientes, adicionalmente varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas, ante lo cual, el señor Oswaldo Martín Izquierdo Espinoza, en calidad de propietario, propone el siguiente estudio con las reformas realizadas y con la inclusión del detalle para cada uno de los definitivos departamentos y ambientes.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantada la Residencia "IZQUIERDO", se encuentra ubicado en la Ciudadela Universitaria de la parroquia y cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 2 de la Manzana AF, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

<i>Frente (Oeste):</i>	<i>Calle U-8</i>
<i>Atrás (Este):</i>	<i>Lote No. 13</i>
<i>Costado derecho (Norte):</i>	<i>Lote No. 3</i>
<i>Costado izquierdo (Sur):</i>	<i>Lote No. 1</i>
<i>Área total:</i>	<i>350,00m²</i>

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO "IZQUIERDO" (MODIFICATORIA).

La presente modificatoria a la Residencia "IZQUIERDO" contempla un bloque general de tres plantas, desarrollando ambientes y departamentos en cada uno de sus niveles, localizados como a continuación se describe:

Planta baja N=+0,36m: Departamento 101 – Patio particular 101 – Área común general

1er. Piso Alto N=+3,44m: Departamento 201 – Área común escalera

2do. Piso Alto N=+6,16m: Departamento 301 integrando una escalera particular



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

Todo el Edificio presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica / Porcelanato
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losas de Hormigón Armado
Cubierta general:	Estructura metálica
Escaleras:	Hormigón Armado / Metálica
Puertas:	Madera / Metálica

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS y AMBIENTES.

3.1.- MEDIDAS, LINDEROS y SUPERFICIE DEPARTAMENTO 101 (146,75m²).

Resolución MTA-2021-ALC-017 del mes de marzo del año 2021.

La planta baja consta de un departamento (101), áreas comunes, áreas verdes, área social y estacionamiento.

DEPARTAMENTO 101:

Departamento ubicado en planta baja, donde constan: sala, bar, comedor, cocina, dormitorio master con baño, dormitorio 1 con baño y dormitorio 2 con baño, con las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la primera planta alta, departamento 201, a 3.08 metros de altura

Por abajo: Lindera con terreno de edificación

Por el norte: Partiendo desde el punto oeste hacia el este en 10.00 metros colindando con área social, tales como: Piscina, Bbq, lavandería, baño exterior, pertenecientes a este departamento.

Por el sur: Partiendo desde el punto oeste hacia el este en 1.81 metros, colindando con el área exterior de patio, giro hacia el noreste en 0.74 metros, colindando con ingreso al departamento, giro hacia el sureste en 2.08 metros, colindando con ingreso al departamento, giro hacia el sur en 1.00 metro, colindando con ingreso al departamento, giro hacia el este en 5.25 metros, colindando con área exterior de patio.

Por el este: Partiendo desde el punto sur hacia el norte en 3.95 metros, colinda con área exterior de patio, giro hacia el este en 0.96 metros, colindando con pasillo exterior de patio, giro hacia el norte en 4.13 metros, colinda con pasillo exterior de patio, giro hacia el oeste en 0.96 metros, colinda con acceso hacia la cocina, giro hacia el norte en 2.92 metros, colinda con acceso a la cocina y escalera de planta baja, giro hacia el este en 0.96 metros, colinda con escalera de planta baja, giro hacia el norte en 3.75 metros, colinda con pasillo exterior de patio.

Por el oeste: Partiendo desde el punto sur hacia el norte en 12.78 metros, colinda con pasillo exterior de patio.



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

3.1.1.- MEDIDAS, LINDEROS y SUPERFICIE DEPARTAMENTO 101 - MODIFICATORIA.

DEPARTAMENTO 101 (134,83m²).

Conformado por los ambientes de ingreso, ½ baño, sala, comedor, cocina con desayunador, dormitorio master con vestidor y baño privado, dormitorio 1 con baño privado y dormitorio 2 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja N=+0,36m; se accede al mismo principalmente por intermedio del espacio común que se destina frontalmente al edificio, poseyendo relación con la integrada superficie lateral común a través del espacio de cocina y manteniendo correlación con el patio lateral posterior particular anexado para el mismo departamento; describiendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el patio lateral-posterior particular anexado para el mismo departamento 101 en 12,79m.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,70m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,01m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,01m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,01m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,03m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,01m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,00m y lindera en todas sus siete extensiones con la superficie de uso común destinada lateralmente para el edificio que integra jardinera, gradas y bodega.

Por el Este: Lindera con el patio posterior-lateral particular anexado para el mismo departamento 101 en 10,00m.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,84m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Oeste en una longitud de 2,76m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,20m y lindera en todas sus tres extensiones con la superficie de uso común destinada frontalmente para el edificio.

Área total: 134,83m².

3.1.2.- PATIO 101 (110,79m²) se agrega en la presente Modificatoria

Conformado por el espacio general propiamente identificado de patio, integrando piscina, duchas, jardinera, bbq, ½ baño y cuarto de lavado-secado; situado en la planta baja N=+0,00m, bordeando la parte posterior-lateral derecha del edificio e incorporado particularmente al departamento 101; describiendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y en menor superficie con la escalera particular anexada para el departamento 301 del 2do. Piso Alto.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con parte del Lote No. 3 en 19,79m

Por el Sur: Lindera con parte del Lote No. 1 en 7,00m

Por el Este: Lindera con el Lote No. 13 en 14,00m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,00m y lindera con la superficie de uso común destinada frontalmente para el edificio; desde este punto gira hacia el Este en 12,79m y lindera con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Sur en 13,00m y lindera en una parte con el departamento 101 y en otra parte con la superficie de uso común destinada lateralmente para el edificio que integra gradas y bodega.

Área total: 110,79m².



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

3.2.- MEDIDAS, LINDEROS y SUPERFICIE DEPARTAMENTO 201 (154,66m²).

Resolución MTA-2021-ALC-017 del mes de marzo del año 2021.

DEPARTAMENTO 201:

Departamento ubicado en planta alta donde consta: sala, comedor, cocina, lavandería, zona de estar, balcón, pérgolas, dormitorio 1, dormitorio 2 con SSHH, SSHH social, con las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con losa de cubierta departamento 101

Por abajo: Lindera con planta baja departamento 101

Por el norte: Partiendo desde el punto oeste hacia el este en 10.00 metros, colindando con el espacio aéreo del área social.

Por el sur: Partiendo desde el punto norte hacia el sureste en 0.60 metros, colinda con espacio aéreo del patio, giro hacia el este en 1.33 metros, colinda con espacio aéreo del patio, giro hacia el noreste en 0.57 metros, colinda con espacio aéreo del patio, giro hacia el sureste en 1.88 metros, colinda con espacio aéreo del patio, giro hacia el suroeste en 0.37 metros, colinda con espacio aéreo del patio, giro hacia el sur en 1.34 metros, colinda con espacio aéreo del patio, giro hacia el este en 5.81 metros.

Por el este: Partiendo desde el punto sur hacia el norte en 5.25 metros, colindando con espacio aéreo de pasillo, giro hacia el este en 0.96 metros, colinda con espacio aéreo del pasillo, giro hacia el norte en 3.39 metros, colinda con espacio aéreo del pasillo, giro hacia el oeste con 0.96, colinda con espacio aéreo del pasillo, giro hacia el norte con 0.79 metros, colinda con espacio aéreo de pasillo, giro hacia el este en 0.96 metros, colinda con espacio aéreo del pasillo, giro hacia el norte en 1.70 metros, colinda con el espacio aéreo del pasillo, giro hacia el este en 1.10 metros, colinda con el espacio aéreo del pasillo, giro hacia el norte en 2.35 metros, colinda con el espacio aérea del pasillo, giro hacia el oeste en 1.10 metros, colinda con el espacio aéreo del pasillo, giro hacia el norte en 2.56 metros, colinda con el espacio aéreo del pasillo.

Por el oeste: Partiendo desde el punto sur hacia el norte en 13.09 metros, colinda con el espacio aéreo del pasillo.

3.2.1.- MEDIDAS, LINDEROS y SUPERFICIE DEPARTAMENTO 201 - MODIFICATORIA.

DEPARTAMENTO 201 (147,03m²).

Conformado por los ambientes interiores de recibidor y antesala que relacionan un baño general, sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio 1, dormitorio 2 con baño privado, zona exterior estar-balcón cubierta con pérgolas; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el 1er. Piso Alto N=+3,44m; se accede al mismo a través del área común de escaleras desarrolladas para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 301 y con las pérgolas que cubren el espacio de zona estar-balcón del mismo departamento 201.

Por abajo: Lindera con el Departamento 101 y en menor parte con vacío hacia la superficie de uso común destinado frontal y lateralmente para el edificio en planta baja, que integra las gradas de acceso hacia los niveles superiores del edificio.



MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio lateral-posterior particular anexo para el departamento 101 de planta baja en 13,09m.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 10,79m y lindera en una parte con el área común de escaleras desarrolladas para este nivel y en otra parte con vacío hacia la superficie de uso común destinada lateralmente para el edificio en planta baja, que integra gradas y bodega; desde este punto gira hacia el Norte en 0,96m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,25m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la superficie de uso común de jardinería, destinada lateralmente para el edificio en planta baja.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio posterior-lateral particular anexo para el departamento 101 de planta baja en 10,00m.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,94m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Oeste en una longitud de 1,88m; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Nor-Oeste en una longitud de 0,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,34m; desde este punto gira hacia el Sur en 6,05m y lindera en todas sus cinco extensiones con vacío hacia la superficie de uso común destinada frontalmente para el edificio en planta baja.

Área total: 147,03m²

3.2.2.- DEPARTAMENTO 301 (115,15m²) se agrega en la presente Modificatoria

Conformado por los ambientes de recibidor, sala, comedor, cocina con mesón, lavandería, dormitorio master con vestidor y baño privado, balcón, dormitorio 1 con baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el 2do. Piso Alto N=+6,16m, se accede al mismo a través de la escalera particular incorporada para el mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta metálica general con tumbado, desarrollada sobre el mismo departamento y en menor parte con el espacio aéreo.

Por abajo: Lindera con el departamento 201 y en menor parte con vacío hacia la superficie de uso común destinado lateralmente para el edificio en planta baja y hacia el patio posterior-lateral particular anexo para el departamento 101 de planta baja.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el patio lateral-posterior particular anexo para el departamento 101 de planta baja en 10,79m.

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,69m y lindera en una parte con vacío hacia el patio posterior-lateral particular anexo para el departamento 101 de planta baja y en otra parte con vacío hacia la superficie de uso común destinado lateralmente para el edificio en planta baja; desde este punto gira hacia el Norte en 1,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 9,20m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la escalera de uso común del edificio y hacia la superficie de uso común destinado lateralmente para el edificio en planta baja,

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 6,10m; desde este punto gira hacia el Este en 1,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,00m y lindera en todas sus tres extensiones con vacío hacia el patio posterior-lateral particular anexo para el departamento 101 de planta baja.

Por el Oeste: Lindera en una parte con vacío hacia la superficie de uso común de jardinería, destinada para el edificio en planta baja y en otra parte con vacío hacia la zona exterior estar-balcón cubierta con pérgolas del departamento 201 desarrollado en el 1er. Piso Alto en 10,00m.

Área total: 115,15m²



**MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL
RESIDENCIA "IZQUIERDO"**



4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

RESIDENCIA "IZQUIERDO" / MODIFICATORIA			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101 / PATIO 101	245,62	104,38	350,00
1er. PISO ALTO: DEPARTAMENTO 201	147,03	3,74	150,77
2do. PISO ALTO: DEPARTAMENTO 301	115,15	0,00	115,15
TOTALES	507,80	108,12	615,92

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

350,00m².

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN:

108,12m².

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE:

507,80m².

4.2.4.- ÁREA TOTAL:

615,92m².



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALICUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL y ÁREA DE TERRENO.

RESIDENCIA "IZQUIERDO" / MODIFICATORIA					
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m²	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m²	AREA COMUN m²	AREA TOTAL m²
DEPARTAMENTO 101	134,83	0,2655	92,93	28,71	163,54
PATIO 101	110,79	0,2182	76,36	23,59	134,38
DEPARTAMENTO 201	147,03	0,2895	101,34	31,31	178,34
DEPARTAMENTO 301	115,15	0,2268	79,37	24,52	139,67
TOTAL GENERAL	507,80	1,0000	350,00	108,12	615,92

MODIFICATORIA-PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES

RESIDENCIA "IZQUIERDO" / MODIFICATORIA		
AMBIENTE DEPARTAMENTO	AREA NETA m2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	134,83	26,55
PATIO 101	110,79	21,82
DEPARTAMENTO 201	147,03	28,95
DEPARTAMENTO 301	115,15	22,68
TOTAL GENERAL	507,80	100,00

• REGLAMENTO INTERNO / MODIFICATORIA

La presente modificatoria de Propiedad Horizontal realizada para la Residencia "IZQUIERDO" deberá ser regularizada acorde al Reglamento Interno que acompañó a la Declaratoria aprobada mediante Resolución MTA-2021-ALC-017 del mes de marzo del año 2021, conforme los artículos, directrices y parámetros contemplados en el mismo documento, reformándose las enumeraciones que a continuación se detallan:

CAPITULO 2. DEL PROYECTO.

Art. 3.- El proyecto Residencia "IZQUIERDO" se encuentra ubicado en la Ciudadela Universitaria de la parroquia y cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 2 de la Manzana AF y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

La presente modificatoria a la Residencia "IZQUIERDO" contempla un bloque general de tres plantas, desarrollando ambientes y departamentos en cada uno de sus niveles, localizados como a continuación se describe:

Planta baja N=+0,36m: Departamento 101 – Patio particular 101 – Área común general

1er. Piso Alto N=+3,44m: Departamento 201 – Área común escalera

2do. Piso Alto N=+6,16m: Departamento 301 integrando una escalera particular

CAPITULO 5. DE LAS PROHIBICIONES.

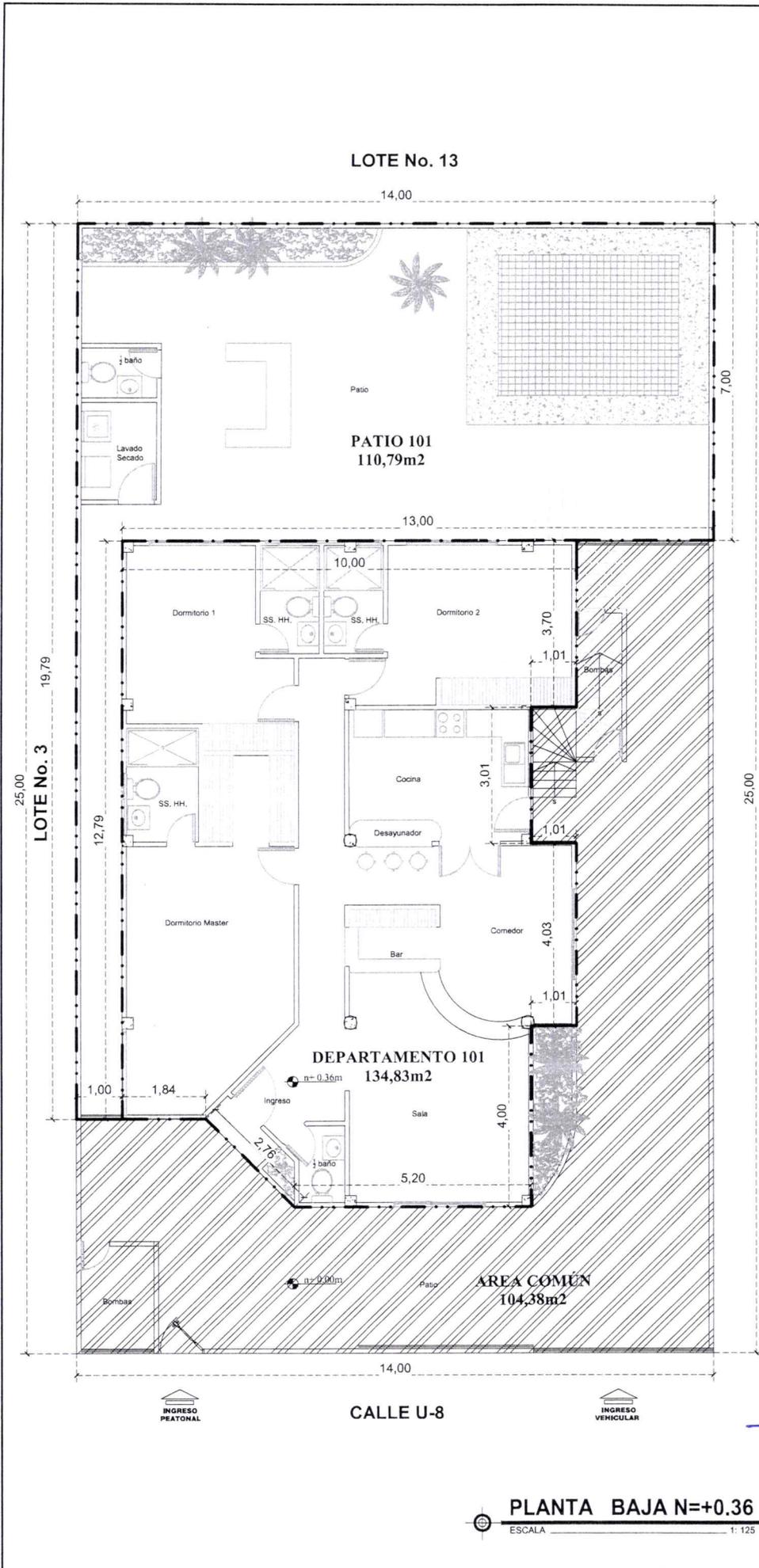
En el ámbito de esta modificatoria cabe indicar que, dentro del Art. 12.- Literal r), se reemplaza y se determina que, el uso de la piscina y el jacuzzi, solo serán de uso exclusivo para el DEPARTAMENTO 101.


Arq. Javier Rivas Franco
Registro SENESCYT 1016-02-301851

PÁGINA 11

MANTA
ALCALDIA
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 15:50
Igor Alarcon
RES. BIFC. MTA-2022 ALC-053





PROPIETARIO

OSWALDO MARTÍN IZQUIERDO ESPINOZA

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-301851

MODIFICATORIA AL ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

CONTIENE

PLANTA BAJA N=+0,36m
DEPARTAMENTO 101
PATIO 101
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL N° FECHA

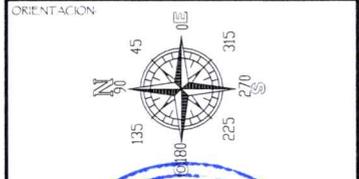
1-17-38-02-000 FEBRERO 2022

UBICACION

CIUDADELA UNIVERSITARIA
CALLE U-8 MZ-AF LT # 2
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

ESCALA LAMINAR

1:125 **1**



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

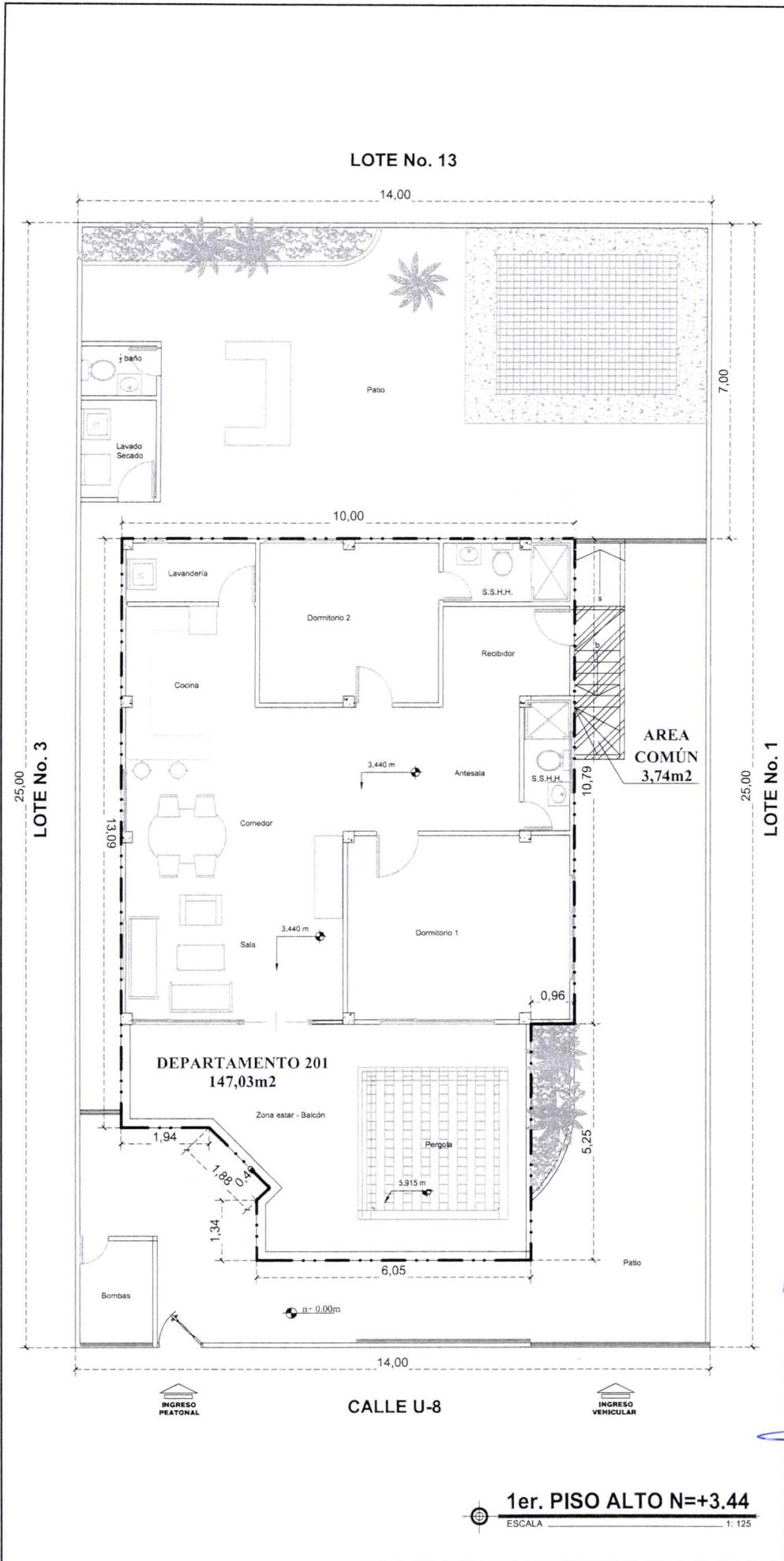
REVISADO 15/30

FECHA: 29 MAR 2022 HORA:

JAVIER RIVAS FRANCO

DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA Y PERMISOS MUNICIPALES

REC. EJEC. X6-TTA-2022-ALC-053



PROPIETARIO

OSWALDO MARTIN IZQUIERDO ESPINOZA

RESPONSABLE TECNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-301851

OBRA

MODIFICATORIA AL ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

CONTIENE

1er. PISO ALTO N=+3,44m
DEPARTAMENTO 201
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL No. FECHA

1-17-38-02-000 FEBRERO 2022

LUBICACION

CIUDADELA UNIVERSITARIA
CALLE U-8 MZ-AF LT # 2
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

ESCALA LAMINAR

1:125 2

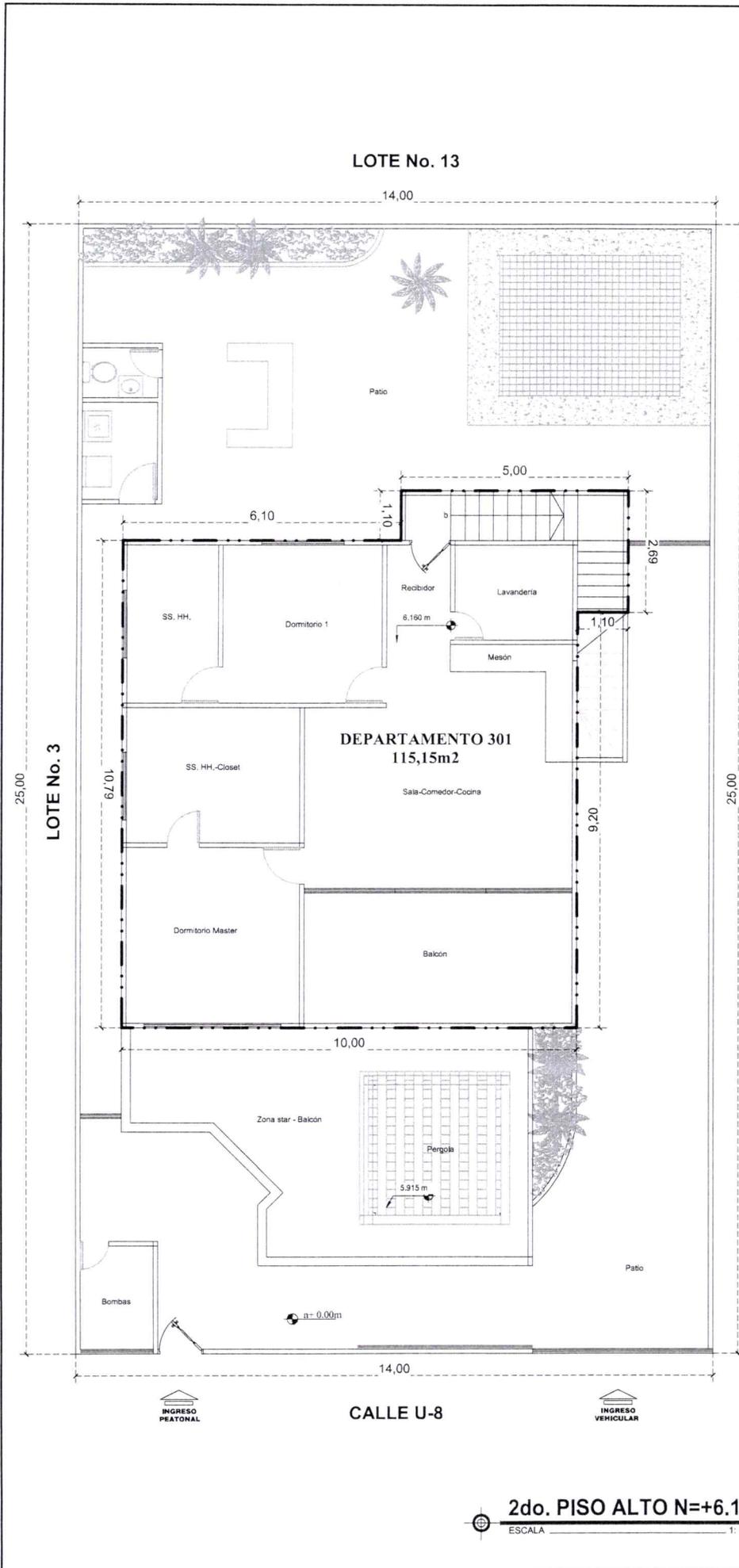
ORIENTACION

SELLOS MUNICIPALES

REVISADO

FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 15:50

RES. EJEC. N.º 77A-2022-ALC-053



PROPIETARIO:
OSWALDO MARTÍN IZQUIERDO ESPINOZA

RESPONSABLE TÉCNICO:
[Signature]
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-301851

OBRA:
MODIFICATORIA AL ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIA "IZQUIERDO"

CONTIENE:
2do. PISO ALTO N=+6,16m
DEPARTAMENTO 301

CLAVE CATASTRAL N°: 1-17-38-02-000 FECHA: FEBRERO 2022

UBICACIÓN:
CIUDADELA UNIVERSITARIA
CALLE U-8 MZ-AF LT # 2
PARROQUIA MANTA
CANTÓN MANTA

ESCALA: 1:125 LAMINA N°: **3**

ORIENTACIÓN:

SELLOS MUNICIPALES:

REVISADO
FECHA: 29 MAR 2022 HORA: 15:50
[Signature]
DIRECCIÓN DE AVALUOS CATASTRALES Y PERMISOS MUNICIPALES
DPS. EJEC. N° TTA-2022-ALC-053