

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-030

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“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, preceptúa el 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, preceptúa: *“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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*.
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*.
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una 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’, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá 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 l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa 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; [...]”*.
- 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 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”*.
- Que,** el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), prevé: *Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local. Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios. Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios. En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad. Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma. El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las*

indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo. La reclamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *“Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.”.*

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *“Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”.*

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - *Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:*

a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;

b. Informe de Aprobación de Planos;

c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;

d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;

e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,

f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- *La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la*

derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 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:* i. *Declaratorias de propiedad horizontal* ii. *Urbanizaciones* iii. *Reestructuración de lotes* 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.* c. *Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.*

Que, Mediante documento con fecha de recepción 11 de diciembre de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores José Guido Cedeño Paz, Cruz Alina Vera Toala; José Luis Cedeño Vera y Karina Dolores Arteaga Álava, en el cual en su parte pertinente indican lo siguiente:

“... Nosotros los Copropietarios de la Propiedad Horizontal de Almacén el amigo, ubicada en la avenida 113 y calle las Acacias de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, JOSE GUIDO CEDEÑO PAZ, CRUZ ALINA VERA TOALA; JOSE LUIS CEDEÑO VERA Y KARINA DOLORES ARTEAGA ALAVA, por medio del presente nos dirigimos a usted con la finalidad de solicitarle la modificatoria de la resolución ejecutiva de la propiedad horizontal antes descrita del edificio Almacén el Amigo...”

Que, Mediante informe MTA-DDAC-INF-220120241240, de fecha 22 de enero de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza–Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

“... DESCRIPCION DE LA MODIFICATORIA. La presente MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal del Edificio denominado “ALMACÉN EL AMIGO”, plantea en su contenido parámetros de reformas realizadas acorde a todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, adicionando en su Planta Baja General un Galpón signado como 105; de tal manera, a través de la presente modificatoria, los suscritos propietarios, instauran las correcciones que el caso amerita, estableciéndose que aquello conlleva a que se modifiquen los planos y ciertos enunciados en la descripción de medidas y superficie únicamente para el Galpón 104, consecuentemente se instauran nuevas cantidades en la representación que equivale a la Información para el Proceso: Área Total de Terreno, Área Común, Área Neta Vendible, Cuadros de Áreas y Alícuotas, Cuadro de Gastos Comunes y dependientes características de cifras; estimando que la Definición de Términos, Especificaciones de Medidas, Linderos y Superficie para los demás ambientes de Planta Baja (Almacén 101-Bloque 1; Almacén 102-Bloque 2 y Galpón 103), los Datos Generales del Lote inicial y el Reglamento Interno, instituidos en la Constitución de Propiedad Horizontal inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el día miércoles 19 de septiembre de 2018, se mantienen sin alteración de ninguna índole. ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA LOS AMBIENTES DE GALPÓN 104 y GALPÓN 105 QUE SE INVOLUCRAN EN LA MODIFICATORIA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO “ALMACÉN EL AMIGO”. GALPÓN 104.- De acuerdo a Constitución de Propiedad Horizontal autorizada por la Notaria Sexta del cantón Manta el día lunes 17 de septiembre de 2018 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el día miércoles 19 de septiembre de 2018.- GALPÓN 104 (380,46m²). Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos: GALPÓN 104.- SEGÚN LA PRESENTE MODIFICATORIA. - GALPÓN 104 (366,73m²). Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos: GALPÓN 105.- AMBIENTE ADICIONADO EN LA PRESENTE MODIFICATORIA. - GALPÓN 105 (291,22m²). Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón, anexando dos ½ baños; contemplado en la planta baja, se accede al mismo principalmente desde la Avenida 113 y mantiene linderación con la superficie central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos: CONCLUSION 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 los copropietarios 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 “EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO”, ubicada en la Avenida 113 y Avenida Las Acacias, perteneciente a la Parroquia Tarqui de este cantón Manta, por todos los antecedentes anteriormente descritos...”

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 68163, de fecha 16 de octubre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/3) del Galpón 104; se constata una Propiedad Horizontal, por parte de los



cónyuges Vera Toala Cruz Alina y Cedeño Paz José Guido; con respecto de Propiedad Horizontal “Almacén El Amigo” ubicado en la Avenida. 113, (antigua carretera Manta – Quevedo), Avenida Las Acacias y calle Las Palmas de la parroquia Tarqui, cantón Manta. Bloque 1: Almacén 101/ Bloque 1 (156.33m²). Departamento 201/Bloque 1 (182.60m²). Terraza 301/Bloque 1 (146.05m²). Bloque 2: Almacén 102/ Bloque 2 (408.30m²). Almacén 202 / Bloque 2 (329.83m²). Terraza 302/Bloque 2 (311.07m²). Galpón 103 (831.49 m²). Galpón 104 (380.46m²); de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Propiedad Horizontal, autorizada por la Notaría Sexta del cantón Manta el 17 de septiembre de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 19 de septiembre de 2018.

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 68162, de fecha 16 de octubre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/3) del Galpón 103; se constata una Propiedad Horizontal, por parte de los cónyuges Vera Toala Cruz Alina y Cedeño Paz José Guido; con respecto de Propiedad Horizontal “Almacén El Amigo” ubicado en la Avenida. 113, (antigua carretera Manta – Quevedo), Avenida Las Acacias y calle Las Palmas de la parroquia Tarqui, cantón Manta. Bloque 1: Almacén 101/ Bloque 1 (156.33m²). Departamento 201/Bloque 1 (182.60m²). Terraza 301/Bloque 1 (146.05m²). Bloque 2: Almacén 102/ Bloque 2 (408.30m²). Almacén 202 / Bloque 2 (329.83m²). Terraza 302/Bloque 2 (311.07m²). Galpón 103 (831.49 m²). Galpón 104 (380.46m²); de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Propiedad Horizontal, autorizada por la Notaría Sexta del cantón Manta el 17 de septiembre de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 19 de septiembre de 2018.

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 68161, de fecha 16 de octubre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/4) del Bloque 2; se constata una Propiedad Horizontal, por parte de los cónyuges Vera Toala Cruz Alina y Cedeño Paz José Guido; con respecto de Propiedad Horizontal “Almacén El Amigo” ubicado en la Avenida. 113, (antigua carretera Manta – Quevedo), Avenida Las Acacias y calle Las Palmas de la parroquia Tarqui, cantón Manta. Bloque 1: Almacén 101/ Bloque 1 (156.33m²). Departamento 201/Bloque 1 (182.60m²). Terraza 301/Bloque 1 (146.05m²). Bloque 2: Almacén 102/ Bloque 2 (408.30m²). Almacén 202 / Bloque 2 (329.83m²). Terraza 302/Bloque 2 (311.07m²). Galpón 103 (831.49 m²). Galpón 104 (380.46m²); de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Propiedad Horizontal, autorizada por la Notaría Sexta del cantón Manta el 17 de septiembre de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 19 de septiembre de 2018.

Que, Mediante Certificado de Solvencia No. 68160, de fecha 18 de enero de 2024, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (4/5) del Bloque 1; se constata una Compraventa por parte de los cónyuges Vera Toala Cruz Alina y Cedeño Paz José Guido a favor de Arteaga Álava Karina Dolores y Cedeño Vera Jose Luis, con respecto al inmueble consistente en el Almacén Ciento Uno, Departamento 201 y Terraza 301 del Bloque Uno, perteneciente al Edificio "Almacén El Amigo" ubicado en la Avenida 113 (antigua carretera Manta- Quevedo), Avenida Las Acacias y Calle Las Palmas de la parroquia Tarqui del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada la Notaría Sexta del cantón Manta el 25 de septiembre de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 03 de octubre de 2018.

Que, mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-010220241616, con 01 de febrero de 2024, suscrito por la Abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-220120241240, de fecha 22 de enero de 2024; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que 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 los copropietarios del bien inmueble. Por lo que se sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del “EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO”, ubicada en la Avenida 113 y Avenida Las Acacias, perteneciente a la Parroquia Tarqui de este cantón Manta.

Por lo que, acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente la modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del “**EDIFICIO ALMACEN EL AMIGO**”; siempre y cuando se cumpla con todo lo determinado en la normativa jurídica aplicable, bien perteneciente a los copropietarios José Guido Cedeño Paz, Cruz Alina Vera Toala; José Luis Cedeño Vera y Karina Dolores Arteaga Álava, de la Propiedad Horizontal de Almacén el amigo, ubicada en la avenida 113 y calle las Acacias de la parroquia Tarqui del cantón Manta, de acuerdo con los datos consignados en el Informe Técnico en mención.

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.

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.- Aprobar la modificatoria de declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al “**EDIFICIO ALMACÉN EL AMIGO**”; adicionando en su planta baja general un Galpón signado como 105, de tal manera, a través de la presente modificatoria, se instauran las correcciones que el caso amerita, estableciéndose que aquello conlleva a que se

modifiquen los planos y ciertos enunciados en la descripción de medidas y superficie únicamente para el Galpón 104, consecuentemente se instauran nuevas cantidades en la representación que equivale a la información para el proceso: área total de terreno, área común, área neta vendible, cuadros de áreas y alícuotas, cuadro de gastos comunes y dependientes características de cifras; estimando que la definición de términos, especificaciones de medidas, linderos y superficie para los demás ambientes de planta baja (almacén 101-bloque 1; almacén 102-bloque 2 y galpón 103), los datos generales del lote inicial, siendo el GALPÓN 104 (380,46m²). Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común, quedando según la presente modificatoria: GALPÓN 104 (366,73m²). Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común; y adicionando el GALPÓN 105 (291,22m²). Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón, anexando dos ½ baños; contemplado en la planta baja, se accede al mismo principalmente desde la Avenida 113 y mantiene linderación con la superficie central común; bien perteneciente a los copropietarios José Guido Cedeño Paz, Cruz Alina Vera Toala; José Luis Cedeño Vera y Karina Dolores Arteaga Álava, de la Propiedad Horizontal de Almacén el amigo, ubicada en la avenida 113 y calle las Acacias de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; 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. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Notifíquese y cúmplase. -



Firmado electrónicamente por:
LILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 09 días del mes de febrero del año dos mil veinte y cuatro.



Firmado electrónicamente por:
MARCOS PAUL BENITES
DONOSO

Ing. Marcos Benites Donoso

**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal del cantón Manta**



**MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

**MODIFICATORIA A LA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**EDIFICIO
"ALMACÉN EL AMIGO"**

**Ubicación:
CARRETERA MANTA QUEVEDO
(Avenida 113/Avenida Las Acacias/Calle Las Palmas)
PARROQUIA TARQUI – CANTÓN MANTA**

**Propietarios:
CEDENÑO PAZ JOSÉ GUIDO
VERA TOALA CRUZ ALINA**

DICIEMBRE 2023

*Recibí
02/21/2024
09:00
Yessy*



**MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

**MODIFICATORIA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO".**

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los cónyuges **JOSÈ GUIDO CEDEÑO PAZ** y **CRUZ ALINA VERA TOALA** de acuerdo a escritura inscrita el día miércoles 07 de marzo de 1980 y autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el día jueves 01 de marzo de 1990 adquirieron la totalidad de los dos terrenos los mismos que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicados en la Carretera Manta-Quevedo de la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta, refrendados mediante Ficha Registral-Bien Inmueble 64877, con una cabida de superficie general de **2.820,00m²**.

Con la escritura autorizada por la Notaria Sexta del cantón Manta el día lunes 17 de septiembre de 2018 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el día miércoles 19 de septiembre de 2018, se procedió a registrar la Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado "**ALMACÉN EL AMIGO**", el mismo, de acuerdo a su descripción general especifica que incorpora dos bloques de hormigón armado de dos plantas con sus respectivas terrazas accesibles, con estructuras independientes, conformados por tres almacenes y un departamento; dos galpones y una extensa área de patio central común; todos estos ambientes se encuentran distribuidos como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Almacén 101 (Bloque 1), Almacén 102 (Bloque 2), Galpón 103 y Galpón 104; más una extensa área de patio central de uso común.

- **PLANTA ALTA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201 (Bloque 1) y Almacén 202 (Bloque 2)

- **PLANTA DE TERRAZA GENERAL:** Comprende los siguientes ambientes:

Terraza 301 (Bloque 1) y Terraza 302 (Bloque 2)

Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, según consta en los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, para el Edificio denominado "**ALMACÉN EL AMIGO**" mediante escritura autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el día miércoles 19 de junio de 2019 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el día jueves 27 de junio de 2019 se ha procedido a constituir Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar sobre los siguientes bienes inmuebles: BLOQUE 2 (Almacén 102, Almacén 202 y Terraza 302).

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICATORIA.

La presente **MODIFICATORIA** a la Propiedad Horizontal del Edificio denominado "**ALMACÉN EL AMIGO**", plantea en su contenido parámetros de reformas realizadas acorde a todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, **adicionando en su Planta Baja General un Galpón signado como 105**; de tal manera, a través de la presente modificatoria, los suscritos propietarios, instauran las correcciones que el caso amerita, estableciéndose que aquello conlleva a que se modifiquen los planos y ciertos enunciados en la descripción de medidas y superficie únicamente para el Galpón 104, consecuentemente se instauran nuevas cantidades en la representación que equivale a la Información para el Proceso: Área Total de Terreno, Área Común, Área Neta Vendible, Cuadros de Áreas y Alícuotas, Cuadro de Gastos Comunes y dependientes características de cifras; estimando que la Definición de Términos, Especificaciones de Medidas, Linderos y Superficie para los demás ambientes de Planta Baja (Almacén 101-Bloque 1; Almacén 102-Bloque 2 y Galpón 103), los Datos Generales del Lote inicial y el Reglamento Interno, instituidos en la Constitución de Propiedad Horizontal inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el día miércoles 19 de septiembre de 2018, se mantienen sin alteración de ninguna índole.



**MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA LOS AMBIENTES DE GALPÓN 104 y GALPÓN 105 QUE SE INVOLUCRAN EN LA MODIFICATORIA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ALMACÉN EL AMIGO".

GALPÓN 104.-

De acuerdo a Constitución de Propiedad Horizontal autorizada por la Notaria Sexta del cantón Manta el día lunes 17 de septiembre de 2018 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el día miércoles 19 de septiembre de 2018.-

3.4.- GALPÓN 104 (380,46m²).

Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta de estructura metálica existente para el mismo Galpón

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Lindera con la extensa área de patio central común en 23,79m

Por el Sur: Lindera con terreno de propiedad del Sr. N. Páez en 23,99m

Por el Este: Lindera con el Galpón 103 en 14,05m

Por el Oeste: Lindera con la extensa área de patio central común en 18,04m

Área total: 380,46m².

GALPÓN 104.-

SEGÚN LA PRESENTE MODIFICATORIA.-

3.4.- GALPÓN 104 (366,73m²).

Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón; contemplado en la planta baja, se accede a él desde la extensa área de patio central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta de estructura metálica existente para el mismo Galpón en 366,73m².

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio en 366,73m²

Por el Norte: Lindera con la extensa área de patio central común en 24,50m

Por el Sur: Lindera con terreno de propiedad del Sr. N. Páez en 23,85m

Por el Este: Lindera con el Galpón 103 en 14,05m

Por el Oeste: Lindera con el Galpón 105 en 16,50m

Área total: 366,73m².



**MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ALMACÉN EL AMIGO"**

GALPÓN 105.-

AMBIENTE ADICIONADO EN LA PRESENTE MODIFICATORIA.-

3.9.- GALPÓN 105 (291,22m²).

Conformado por el espacio propiamente identificado de Galpón, anexando dos ½ baños; contemplado en la planta baja, se accede al mismo principalmente desde la Avenida 113 y mantiene linderación con la superficie central común; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la cubierta de estructura metálica existente para el mismo Galpón en 291,22m².

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio en 291,22m²

Por el Norte: Lindera con la superficie central común en 16,00m

Por el Sur: Lindera con terreno de propiedad del Sr. N. Páez en 17,00m

Por el Este: Lindera con el Galpón 104 en 16,50m

Por el Oeste: Lindera con la Avenida 113 en 19,00m

Área total: 291,22m².



**MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"**

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

MODIFICATORIA EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÙN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: ALMACÈN 101 / ALMACÈN 102 GALPÒN 103 / GALPÒN 104 / GALPÒN 105	2054,07	765,93	2820,00
PLANTA ALTA: DEPARTAMENTO 201 / ALMACÈN 202	512,43	0,00	512,43
PLANTA DE TERRAZA: TERRAZA 301 / TERRAZA 302	457,12	0,00	457,12
TOTALES	3023,62	765,93	3789,55

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:	2820,00m ²
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	3023,62m ²
4.5.- AREA COMÙN TOTAL:	765,93m ²
4.6.- AREA TOTAL:	3789,55m ²

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

MODIFICATORIA EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÙN M2	AREA TOTAL M2
ALMACÈN 101	156,33	0,0517	145,80	39,60	195,93
ALMACÈN 102	408,30	0,1350	380,80	103,43	511,73
GALPÒN 103	831,49	0,2750	775,49	210,63	1042,12
GALPÒN 104	366,73	0,1213	342,03	92,90	459,63
GALPÒN 105	291,22	0,0963	271,61	73,77	364,99
DEPARTAMENTO 201	182,60	0,0604	170,30	46,26	228,86
ALMACÈN 202	329,83	0,1091	307,62	83,55	413,38
TERRAZA 301	146,05	0,0483	136,21	37,00	183,05
TERRAZA 302	311,07	0,1029	290,12	78,80	389,87
TOTAL GENERAL	3023,62	1,0000	2820,00	765,93	3789,55

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 16 FEB 2024 HORA: 12:30

DIRECCIÓN DE VALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES ELEC. TTA- 2024- ALI- 030



**MODIFICATORIA a la Propiedad Horizontal
EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"**

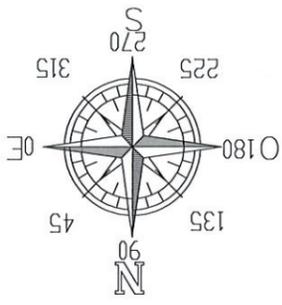
6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

MODIFICATORIA EDIFICIO "ALMACÈN EL AMIGO"		
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
ALMACÈN 101	156,33	5,17
ALMACÈN 102	408,30	13,50
GALPÒN 103	831,49	27,50
GALPÒN 104	366,73	12,13
GALPÒN 105	291,22	9,63
DEPARTAMENTO 201	182,60	6,04
ALMACÈN 202	329,83	10,91
TERRAZA 301	146,05	4,83
TERRAZA 302	311,07	10,29
TOTAL GENERAL	3023,62	100,00

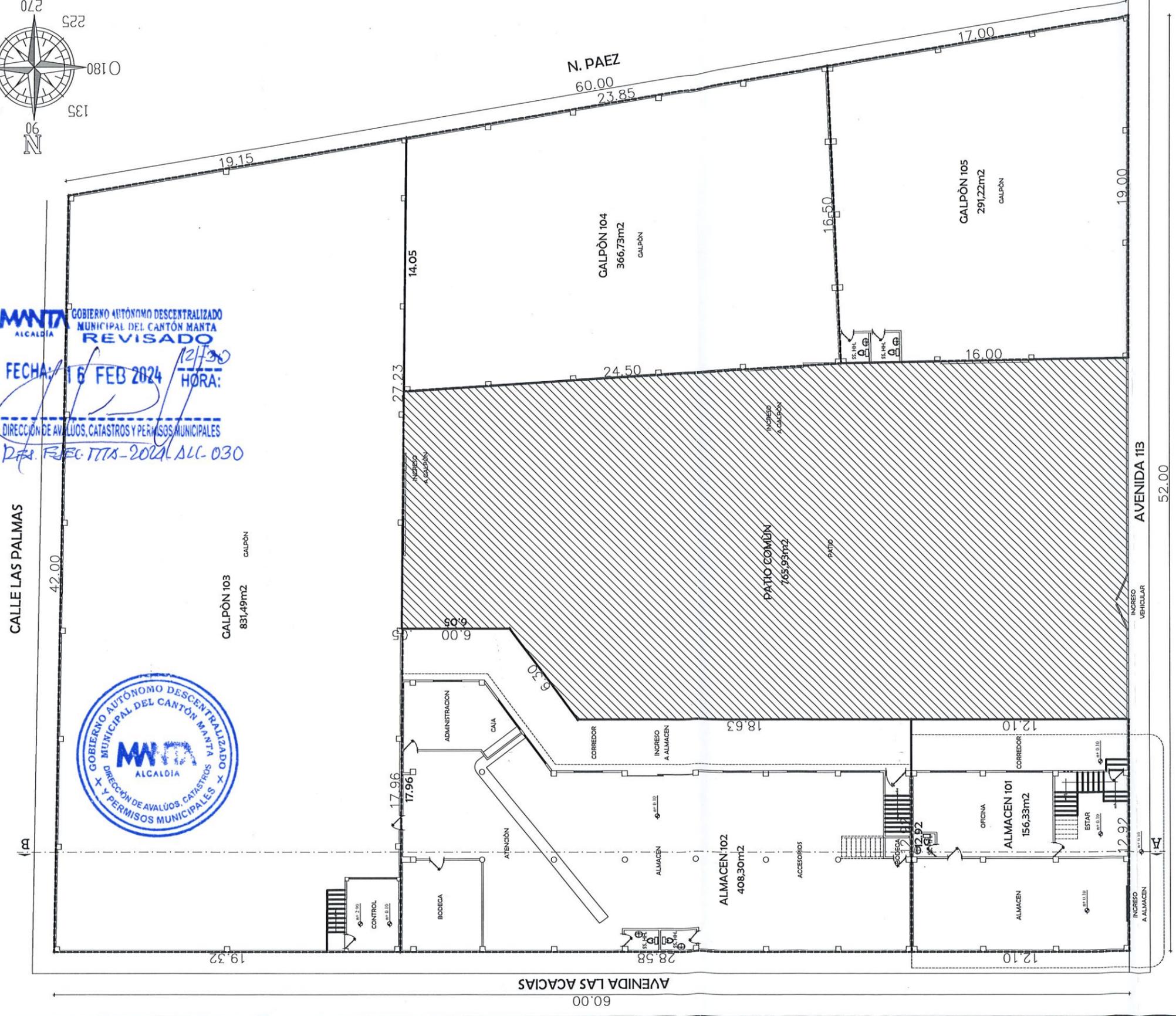

Técnico Responsable
Arq. Javier Rivas Franco
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 15 FEB 2024 HORA: 17:30
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. TERC 1771-2021-ALC-030





MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 16 FEB 2024 HORA: 12:30
 DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 D.F. REC. ITTA-2024 ALI-030



PLANTA BAJA
 ESCALA: 1:300

CONTIENE: PLANTA BAJA GENERAL ALMACEN 101 - ALMACEN 102 GALPON 103 - GALPON 104 GALPÓN 105 PATIO COMÚN	RESP. TECNICA:  ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO Reg. SENESCYT 1016-02-301851	PROPIETARIOS: JOSE GUIDO CEDENO PAZ CRUZ ALINA VERA TOALA	UBICACION: AVENIDA 113 AVENIDA LAS ACACIAS CALLE LAS PALMAS PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA	ESCALA: 1 : 300
MODIFICATORIA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL		EDIFICIO "ALMACEN EL AMIGO"		FECHA: DICIEMBRE 2023
				C. G.:
				LÁMINA: 1