

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-146
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, 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. 82 de la Constitución de la República, determina: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República, establece: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*
- Que** el Art. 238 de la Constitución de la República, prescribe: *"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 Art. 239 de la Constitución de la República, establece: *"El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo"*.
- Que** el Art. 253 de la Constitución de la República, determina: *"Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. (...)"*
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que** el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) indica **"Facultad ejecutiva. - La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales"**.

- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;...”*
- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: *“... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: “ b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...”*
- Que** el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, establece: *que, el 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.*
- Que** el artículo 103 numeral 2 del Código Orgánico Administrativo, señala: *“Causas de extinción del acto administrativo. El acto administrativo se extingue por: 2. Revocatoria, en los casos previstos en este Código”.*
- Que** el artículo 118 del Código Orgánico Administrativo, indica: *“En cualquier momento, las administraciones públicas pueden revocar el acto administrativo desfavorable para los interesados, siempre que tal revocatoria no constituya dispensa o exención no permitida por el ordenamiento jurídico o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico”.*
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: *“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 Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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”.

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 la Dirección de Gestión Jurídica, 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 Gestión Jurídica; 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. (...) 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 Certificado de Solvencia No.73383, de fecha 30 de mayo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1/1), se realizó una Donación de Derechos y Acciones sobre el departamento 201 ubicado en la planta alta del Edificio denominado “BODEGAS ABAD” ubicado en la avenida 4 de noviembre y calle 317 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. De fecha 05 de abril del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 28 de abril del 2005, con clave catastral No. 2-12-28-01-004, con un área neta de 113,10m²; alícuota 0,0644%.

Que mediante Certificado de Solvencia No.73384, de fecha 30 de mayo del 2022, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (1/1), se realizó una Donación de Derechos y Acciones sobre terraza descubierta que corresponde a un penthouse ubicado en la planta alta del Edificio denominado “BODEGAS ABAD” ubicado en la avenida 4 de noviembre y calle 316 de la parroquia Tarqui, cantón Manta. De fecha 05 de abril del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 28 de abril del 2005, con clave catastral No. 2-12-28-01-005, con un área neta de 43,55m²; alícuota 0,0248%.

Que mediante informe Nro. MTA-DACP-MEM-220720221907 de fecha 22 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición de los señores Gustavo Enrique Abad Castillo en calidad de Gerente y Representante Legal; Gustavo Arturo, David Adolfo, Lídice Esther y Sara Elena Abad Murillo en calidad de socios de la empresa ABASTECIMIENTOS DOMÉSTICOS CIA. LTDA. A.B.A.D, señala lo siguiente: “1.- ANTECEDENTES. Con fecha del 19 octubre del 2004, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art.7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al informe emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la Declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “BODEGA ABAD”, propiedad de la Compañía Abastecimientos Domésticos Compañía Limitada, cuyo gerente y representante legal es el Sr. Gustavo Enrique Abad Castillo, el predio se encuentra ubicado entre la avenida 4 de noviembre y calle 317, de la parroquia Tarquí, Cantón Manta. 2.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO E INSPECCION DEL MISMO. El Edificio BODEGA ABAD, según el estudio de propiedad horizontal está conformado por: Planta Baja: Bodega, oficina 101, área de carga y descarga; Planta Alta: Departamento 201, terraza y penthouse; la propiedad se encuentra delimitada dentro de un terreno de 1.599,00 m2, su área total de construcción es de 1.245,15 m2, y un área no construida de 510,50m2. En inspección realizada al bien inmueble que se encuentra ubicado entre la avenida 4 de noviembre y calle 317 de la parroquia Tarquí, se pudo confirmar que en la actualidad se encuentra debidamente consolidado, toda la edificabilidad se desarrolla en dos plantas que fueron debidamente aprobadas, su estructuración está conformada por columnas de hormigón armado en sentido X y Y, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas, vigas y losas, no presentan daño ni desplazamientos en ejes estructurales, las mamposterías y recubrimientos en cerámicas de pisos y paredes no presentan afectación ni desplomes. Dentro de la información de los archivos de Manta Gis, se registran las siguientes claves catastrales que conforman el edificio BODEGA ABAD. PLANTA BAJA - BODEGA: Clave Catastral 2122801001 correspondiente a Bodega, registra un área de 987,00 m2, mantiene alícuota de 0,5622%. PLANTA BAJA – AREA DE CARGA Y DESCARGA: Clave Catastral 2122801002 correspondiente a Bodega, registra un área de 510,50 m2, mantiene alícuota de 0,2908%. PLANTA BAJA – OFICINA 101: Clave Catastral 2122801003 correspondiente a Oficina 101, registra un área de 101,50 m2, mantiene alícuota de 0,0578%. PLANTA ALTA – DEPARTAMENTO 201: Clave Catastral 2122801004 correspondiente a Departamento 201, registra un área de 113,10 m2, mantiene alícuota de 0,0644%. PLANTA ALTA – PENTHOUSE: Clave Catastral 2122801005 correspondiente a Penthouse, registra un área de 43,55 m2, mantiene alícuota de 0,0248%. 3.- REVISION DE DOCUMENTACION ADJUNTA AL TRAMITE Luego de realizar el análisis pertinente a la documentación relacionada con el predio donde se ha construido el Edificio BODEGA ABAD, en el mismo se adjunta el acta de la Junta General Extraordinaria de socios de la Empresa Abastecimientos Domésticos Compañía Limitada ABAD, y sus respectivos anexos, celebrada el 7 de junio del 2022, en su conclusión, se indica que el señor Presidente de la Junta manifiesta que por votación unánime y sin oposición se aprueba el punto único de la sección, esto es, Orden del día: Análisis y Resolución de la Unificación de claves – Códigos y fichas Catastrales del edificio denominado Bodegas ABAD, consistentes en bodegas; Oficina 101; Área de Carga y Descarga; el Departamento No.201; y, Penthouse, la referida acta es debidamente firmada y aprobada por todos sus socios, estando todos de acuerdo en realizar, la revocatoria de la propiedad horizontal del bien inmueble antes descrito. En los certificados de

solvencia de las Fichas Registrales – Bienes Inmuebles: 24422, 24423, y 24363, Pág. 2 de 3 emitida por el Registro de la Propiedad de Manta, se determinan que existen gravámenes vigentes, debido a que subsiste una HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, en los inmuebles consistentes en: Oficina 10, bodega, y área de carga y descarga. Con fecha del 14 de julio del 2022, mediante oficio S/N, la Arq. Silvia Margarita Machuca Zambrano, con cédula de ciudadanía No. 130947279-1, en nombre de la empresa ABASTECIMIENTOS DOMESTICOS CIA. LTDA. A.B.A.D., comunica lo siguiente: ...” por medio de la presente solicito a usted muy respetuosamente para ingresar documentación y como anexo al trámite TE170620221048, pido encarecidamente me ayude con lo solicitado”, anexo a esta solicitud, se integran las solvencias actualizadas de los predios, en donde se puede comprobar que los gravámenes que se encontraban adscritos a las mismas, fueron debidamente liberados. 4.- CONCLUSIÓN. Con lo antes expuesto, y en relación al pedido de los interesados, en donde mencionan que: “solicitamos a usted señor Alcalde de G.A.D. Municipal de Manta, que se sirva disponer a quien corresponda que se acepte la presente petición formal de unificación de las CLAVES – CODIGOS Y FICHAS CATASTRALES DEL EDIFICIO DENOMINADO “BODEGAS ABAD”, se aclara que, en conversación mantenida con los peticionarios, el requerimiento principal de los mismos, es dar de baja a la Resolución Ejecutiva de la Propiedad Horizontal BODEGAS ABAD, para que de esta forma, dicha propiedad vuelva a su estado inicial con su respectiva clave catastral una vez de realizar la inspección respectiva en sitio y del análisis de toda la documentación presentada, se pudo observar que algunos de los bienes, poseían gravámenes sin lo cual no se podía continuar con el proceso solicitado, por ello, se informó debidamente a los interesados, quienes, adjuntaron nuevos certificados de solvencia, en donde se observa que fueron debidamente liberados los gravámenes que pesaban en dichos bienes. Por lo consiguiente, Esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de REVOCATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal denominada como “BODEGAS ABAD”, ubicado entre la avenida 4 de noviembre y calle 317, perteneciente a la parroquia Tarqui de este cantón Manta, por todos los antecedentes antes expuesto”.

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-160820221155, de fecha 16 de agosto de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromorenó, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: “(...) El presente alcance al INFORME JURÍDICO No. MTA-DPSI-INF-040820221456 de REVOCATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL “BODEGAS ABAD” su análisis se desarrolla con la finalidad de determinar de manera clara, sencilla y concreta sobre la petición formulada por los señores Gustavo Enrique Abad Castillo en calidad de Gerente y Representante Legal; Gustavo Arturo, David Adolfo, Lídice Esther y Sara Elena Abad Murillo en calidad de socios de la empresa ABASTECIMIENTOS DOMÉSTICOS CIA. LTDA. A.B.A.D. de fecha 17 de junio de 2022, esto es, dejar sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal del referido edificio, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida 4 de Noviembre, Parroquia Tarqui, Cantón Manta; situación que, según informe MTA-DACP-MEM-220720221907 de fecha 22 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, indica que administrativamente dentro de la información de los archivos de Manta Gis se registran cinco claves catastrales (2-12-28-01-001; 2-12-28-01-002; 2-12-28-01-003; 2-12-28-01-004; 2-12-28-01-005) con declaratoria de Propiedad Horizontal de fecha 19 de octubre de 2004, de las cuales tres claves catastrales (2-12-28-01-001; 2-12-28-01-002; 2-12-28-01-003) se encuentran

debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta conforme a los certificados de solvencias (ficha registral-bienes inmuebles 24422, 24423, 24363). Sin embargo, en los certificados de solvencias (ficha registral-bienes inmuebles 73383, 73384), emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, se desprende que en estas claves catastrales (2-12-28-01-004; 2-12-28-01-005) no se encuentra inscrito algún movimiento registral referente a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominadas Bodegas A.B.A.D.

En virtud de lo antes mencionado, esta Procuraduría Síndica Municipal en el INFORME No. MTA-DPSI-INF-040820221456, de fecha 04 de agosto de 2022 se refirió a las claves catastrales que constaban registradas la Declaratoria de Propiedad Horizontal en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta (2-12-28-01-001; 2-12-28-01-002; 2-12-28-01-003) y no de las dos claves catastrales que no constaban registro de inscripción (2-12-28-01-004; 2-12-28-01-005); en razón de esto se realiza el presente alcance, para señalar que las dos claves que no cuentan con un registro de inscripción de la Declaratoria de Propiedad Horizontal deben regresar a su estado inicial con su respectiva clave catastral, y así conjuntamente con las otras tres claves catastrales sean dadas de baja por la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos tal como lo indica en el informe Nro. MTA-DACP-MEM-220720221907 de fecha 22 de julio del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López en calidad de Directora de la Dirección en mención.

Para el efecto, desde el punto de vista legal, cabe señalar que, tanto la declaratoria de propiedad horizontal como su revocatoria, por sus características, constituyen actos administrativos que están bajo la esfera resolutoria de competencia del ejecutivo, en virtud de lo dispuesto por el artículo 60.i del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que señala que, (...) le corresponde al alcalde (...) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...) en relación con lo determinado en el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo que determina que el (...) 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.

Ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-040, de fecha 25 de febrero del 2022 que indica en el literal II a. "(...) Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: declaratorias de propiedad horizontal, Urbanizaciones, Reestructuración de lotes (...)", consonante al mencionado artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, dicte un acto administrativo (resolución ejecutiva), mediante el cual se disponga dejar sin efecto la Resolución Administrativa de Declaratoria de Propiedad Horizontal de las claves catastrales No. 2-12-28-01-004 y 2-12-28-01-005 de la Edificación denominada "Bodegas Abad", que se encuentra debidamente documentada según informe No. 527-DPUM-SVQ de fecha 30 de agosto de 2004; pero no íntegramente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta (...).

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Revocar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la Edificación denominada “BODEGAS ABAD” de propiedad de la Compañía ABASTECIMIENTOS DOMESTICOS CIA. LTDA. con RUC 1390040217001 de los señores Gustavo Enrique Abad Castillo en calidad de Gerente y Representante Legal; Gustavo Arturo, David Adolfo, Lídice Esther y Sara Elena Abad Murillo, Declaratoria que consta a nivel administrativo y no inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. Edificio “Bodegas ABAD” se encuentra ubicado en la Lotización “Entre Vías”, Avenida 4 de Noviembre, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, con clave catastral # 2-12-28-01-004, con un área neta de 113,10m²; alícuota 0,0644%; con clave catastral # 2-12-28-01-005, con un área neta de 43,55m²; alícuota 0,0248%; conforme a los datos técnicos consignados mediante informe emitido por la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los propietarios del bien inmueble, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; Financiera, Procuraduría Síndica, para que este acto administrativo de revocatoria quede debidamente perfeccionado.

Cúmplase y Notifíquese. -

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

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**