

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-034**

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

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”.*
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)”.*
- Que** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.*
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*
- Que** el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *“Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución...”*
- Que** el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón”.*
- 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 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 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. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "*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 Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *“DETERMINACION 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 Art. 11 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal establece: *“La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.”*
- Que** de fecha 07 de julio de 2015, el Alcalde de Manta Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño en uso de la facultad que le da el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal; emite la Resolución Administrativa No. 020-ALC-M-JOZC en donde su parte pertinente indica: *“(...) Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio “FE DE LA O”, de propiedad de la señora Fe de la O Macías Cedeño, ubicado en las calles J-6 Y J-11 del Barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con clave catastral No. 3-01-40-01-000: esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente (...).”*
- Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: *“a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Reestructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.*
- Que** mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 12 de enero de 2023, suscrito por los señores Kelly Ericka López Macías, Evelyn de la O López Macías, Ima Ethel López Macías, Elvis Yul López Macías, Elvis Reynaldo López Intriago, Ingrid Xiomara López Intriago, propietarios del “EDIFICIO FE DE LA O”, Indican lo siguiente:
- “(...)Al momento de elaborarse los planos que formaron parte del estudio de propiedad horizontal por error involuntario de nuestra parte y del profesional que contratamos no se dejaron como área neta vendible dos suites que habíamos construido en la terraza; con este antecedente y con la finalidad de corregir este error, le solicitamos que derive a quien corresponda la revisión y de ser factible la aprobación de la reforma a la antes citada propiedad horizontal del edificio FE DE LA O, para este fin adjuntamos el estudio modificado más la respectiva documentación legal(...).”*

Que mediante autorización de fecha 22 de febrero de 2023, suscrita por los señores Kelly Ericka López Macías, Evelyn de la O López Macías, Ima Ethel López Macías, Elvis Yul López Macías, Elvis Reynaldo López Intriago, Ingrid Xiomara López Intriago, propietarios del “EDIFICIO FE DE LA O”. Indican lo siguiente:

“(…) Por medio del presente expresamos nuestra voluntad y autorizamos plenamente en calidad de Propietarios del Edificio FE DE LA O, para que se proceda con el trámite correspondiente para la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio mencionado, mediante Resolución Administrativa No. 020-ALC-M-JOZC y Escrituras Públicas de fecha de otorgamiento 19 de agosto de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de septiembre de 2015.

Cabe recalcar que en dicha modificatoria no existe alteraciones de ninguna índole: aspectos técnicos, cuadro de alcuotas, cuadro de gastos comunales; reglamento del edificio en mención (…).”

Que mediante informe Nro. MTA-DACP-INF-020320231910, de fecha 02 de marzo de 2023, 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 Kelly Ericka López Macías, Evelyn de la O López Macías, Ima Ethel López Macías, Elvis Yul López Macías, Elvis Reynaldo López Intriago, Ingrid Xiomara López Intriago, propietarios del “EDIFICIO FE DE LA O”. concluye en lo siguiente: *“(…) 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 FE DE LA O”, ubicado en la calle J6 y calle J11 del Barrio Jocay, perteneciente a la parroquia Tarqui de este cantón Manta, por todos los antecedentes anteriormente descritos (…).”

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-100320231655, de fecha 10 de marzo de 2023, suscrito por la Abg. 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 el informe Nro. Nro. MTA-DACP-INF-020320231910, de fecha 02 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, mediante el cual indica, atender de manera favorable la petición realizada por los Kelly Ericka López Macías, Evelyn de la O López Macías, Ima Ethel López Macías, Elvis Yul López Macías, Elvis Reynaldo López Intriago, Ingrid Xiomara López Intriago, propietarios del “EDIFICIO FE DE LA O”, ubicado en la calle J6 Y calle J11 del Barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.*

Por tanto, una vez que se cuenta con la autorización suscrita por todos los copropietarios mediante oficio S/N de fecha 22 de febrero de 2023, en donde no

EDIFICIO FE DE LA O

EDIFICIO
FE DE LA O

REFORMA ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

FEBRERO 2023

*Recibí
08/01/2023
11:58
Yesy*



EDIFICIO FE DE LA O

- 1.- DATOS GENERALES
- 2.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO
- 3.- INFORMACION PARA EL PROCESO
- 4.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 5.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 6.- PLANOS



EDIFICIO FE DE LA O

REFORMA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO FE DE LA O

1.- DATOS GENERALES.-

Con la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal y Planos, autorizada el 19 de agosto del 2015 por la Notaria Cuarta de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 18 de septiembre del 2015, se elevó al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio FE DE LA O cuyo promotor – propietario fue la Sra. Fe de la O Macias Cedeño.

Este edificio se planifica de la siguiente manera: Departamentos 101 (42,90m²) y 201 (71,96m²) actualmente de Kelly Ericka Lopez Macias; Departamentos 102 (45,62m²) y 202 (79,93m²) actualmente de propiedad de Evelyn de la O Lopez Macias; Departamentos 103 (49,74m²) y 203 (59,25m²) actualmente de propiedad Yma Ethel Lopez Macias, Departamentos 104 (50,15m²) y 204 (66,43m²) actualmente de propiedad de Elvis Yul Lopez Macias, que se implantan en la planta baja y primera planta alta respectivamente; en la segunda planta alta o terraza se halla el Departamento 301 (61,83m²) de propiedad actualmente de Elvis Reynaldo e Ingrid Xiomara Lopez Intriago. Todos estos departamentos fueron adquiridos mediante la escritura celebrada en la Notaria Séptima de Manta el 08 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de enero de 2017.

En la segunda planta alta o terraza se encuentran construidos dos departamentos de 20,52m² y 27,45m² que al aprobarse la propiedad horizontal (año 2015) se los determino como área comunal cuando en realidad son bienes vendibles. Por estos motivos los actuales copropietarios de forma unánime han resuelto efectuar la modificatoria de la propiedad horizontal, la misma que no alterara o modificara las medidas, linderos y área de los antes citados departamentos. Es importante señalar que se constató que el edificio y por lo consiguiente los departamentos a incorporarse no presentan inconvenientes técnicos con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.

2.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS NUEVOS DEPARTAMENTOS:

2.1.- DEPARTAMENTO 302

Se encuentra planificado de Sala, Comedor, Cocina, Baño y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 30,24m²

Por abajo: lindera con Departamento 203 en 30,24m²

Por el Norte: lindera con área comunal, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,00m.

Por el Sur: lindera con Departamento 301 y área comunal en 6,60m.

Por el Este: lindera con vacío hacia la calle J-11 en 5,40m.

Por el Oeste: lindera con área comunal en 2,70m.

Área total: 30,24m²

2.1.- DEPARTAMENTO 302

Se encuentra planificado de Sala, Comedor, Cocina, Baño y un Dormitorio, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 41,73m²



EDIFICIO FE DE LA O

Por abajo: lindera con Departamento 203 en 41,73m²

Por el Norte: lindera con área comunal en 3,00m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área comunal en 2,55m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área comunal y área comunal partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,78m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte 3,95m., desde este punto gira hacia el Este en 0,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 9,30m.

Por el Oeste: lindera con límite segunda planta alta o terraza en 15,03m.

Área total: 41,73m²

3.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

3.1.- AREAS GENERALES:

3.1.1.- Área Total de terreno:	300,00m ² .
3.2.1.- Total de construcción:	911,42m ²
3.3.1.- Total de Área Común:	311,64m ² .
3.4.1.- Área Neta Vendible:	599,78m ² .



4.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO FE DE LA O					
DEPARTAMENTO 101 Kelly Ericka Lopez Macias	42,90	0,0715	21,45	22,28	65,18
DEPARTAMENTO 102 Evelin de la O Lopez Macias	45,62	0,0761	22,83	23,72	69,34
DEPARTAMENTO 103 Ima Ethel Lopez Macias	49,74	0,0829	24,87	25,83	75,57
DEPARTAMENTO 104 Elvis Yul Lopez Macias	50,15	0,0836	25,08	26,05	76,20
DEPARTAMENTO 201 Kelly Ericka Lopez Macias	71,96	0,1200	36,00	37,40	109,36
DEPARTAMENTO 202 Evelin de la O Lopez Macias	79,93	0,1333	39,99	41,54	121,47
DEPARTAMENTO 203 Ima Ethel Lopez Macias	59,25	0,0988	29,64	30,79	90,04
DEPARTAMENTO 204 Elvis Yul Lopez Macias	66,43	0,1108	33,24	34,53	100,96
DEPARTAMENTO 301 Ingrid y Elvis Lopez Intriago	61,83	0,1031	30,93	32,13	93,96
DEPARTAMENTO 302	30,24	0,0504	15,12	15,71	45,95
DEPARTAMENTO 303	41,73	0,0695	20,85	21,66	63,39
TOTAL	599,78	1,0000	300,00	311,64	911,42

EDIFICIO FE DE LA O

5.0.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 101 Kelly Ericka Lopez Macias	7,15
DEPARTAMENTO 102 Evelin de la O Lopez Macias	7,61
DEPARTAMENTO 103 Ima Ethel Lopez Macias	8,29
DEPARTAMENTO 104 Elvis Yul Lopez Macias	8,36
DEPARTAMENTO 201 Kelly Ericka Lopez Macias	12,00
DEPARTAMENTO 202 Evelin de la O Lopez Macias	13,33
DEPARTAMENTO 203 Ima Ethel Lopez Macias	9,88
DEPARTAMENTO 204 Elvis Yul Lopez Macias	11,08
DEPARTAMENTO 301 Ingrid y Elvis Lopez Intriago	10,31
DEPARTAMENTO 302	5,04
DEPARTAMENTO 303	6,95
TOTAL	100,00


Arq. Francisco Moreira P.
SENECYT No. R/ 1015-02-296042
C.A.E. M - 118

Arq. Francisco Moreira Palomeque
TECNICO RESPONSABLE
CEDULA IDENTIDAD 1300666821
CORREO ELECTRONICO francis1234omoreira@gmail.com

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO

FECHA: 09 MAY 2023 HORA:


DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



