DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022 **Número de Incripción: 9**
Número de Repertorio: 3508

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribío(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha diez de Mayo del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 9 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1309070009	PIRES SALAZAR GEAN FRANCO	ADMINISTRADOR
1360000980001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	AUTORIDAD COMPETENTE
1391838387001	PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON	EDIFICIO

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXX	60580	MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXX	60579	MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
OFICINA	XXXXXXXXXXXXXXX	54913	MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXX	54909	MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXX	54906	MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES

HORIZONTALES

Acto: MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: martes, 10 mayo 2022

Fecha generación: martes, 10 mayo 2022

MANTA ALCALDÍA

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 2 4 7 2 0 9 M J S K Z K Q

Factura: 001-004-000034522

20221308005P01356

PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P01356

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 3 DE MAYO DEL 2022, (15:11)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 8

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
WOLSEY JORDAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0956233092

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

2022	**13**	**08**	**05**	**P01356**

MANTA, A 03 DE MAYO DEL 2.022
O.C.

PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS QUE CORRESPONDEN A RESOLUCIÓN EJECUTIVA N° MTA-2022-ALC-086-MODIFICATORIA DE RESOLUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDÓN Y MÁS DOCUMENTOS ADJUNTOS.

QUE OTORGA

NOTARÍA QUINTA DE MANTA.

A FAVOR DE
ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF.

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

03 MAYO 2022 CIUDAD DE MANTA

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA CANTON MANTA
NOTARIA

ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF, en libre ejercicio de la profesión y con Registro Profesional No. 13-2014-168 del Foro de Abogados de Manabí, ante usted respetuosamente comparezco y solicito lo siguiente:

Que se sirva protocolizar los documentos originales correspondientes a la **RESOLUCION EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-086**, de conformidad con lo que establece el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial vigente.

Sírvase proveer lo solicitado.

ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF
MAT. 13-2014-168
F.A.M.

MANTA ALCALDÍA FIRMES CON EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-030520221046
Manta, 03 de Mayo del 2022

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-086-MODIFICATORIA DE RESOLUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDÓN

Señor
Gean Franco Pires
ADMINISTRADOR
EDIFICIO POSEIDÓN
En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico con la Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-086 suscrita por el Ing. Emilio Ronnie Macías Loor COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DELEGADO DEL ALCALDE DE MANTA, mediante la cual se resuelve:

Artículo 1.- MODIFICAR la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal contenida en la Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 23 de abril del 2015, del EDIFICIO "POSEIDÓN", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de acuerdo al proyecto de propiedad horizontal presentado por el señor Gean Franco Pires, con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando MTA-DACP-MEM-270420221113 de fecha 27 de abril de 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.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos
1: RESOLUCION EJECUTIVA 086 EDIFICIO POSEIDON-signed.pdf - N°. hojas: 0

DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO

RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-086

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA 5 MANTA-MANABI

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 el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal expresa: *"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.- *"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 establece: *"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 23 de abril del 2015, por medio de Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015, consta aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal al Edificio "Poseidón", otorgada en la Notaría Cuarta del cantón Manta con fecha 08 de mayo del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 13 de mayo del 2015, bajo el número de inscripción 10 y repertorio 3878, a favor de su propietario Compañía Fábrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A., así como, la inscripción de planos en las mismas fechas indicadas. Citado acto administrativo, en su artículo 1, estableció: *Aprobar la Declaratoria Propiedad Horizontal del edificio "POSEIDÓN", de propiedad de la Compañía Fabrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A., ubicado en el Sitio La Silla del Sector de Barbasquillo de la Parroquia Manta – cantón Manta, con Clave Catastral No. 1-16-11-13-000; 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 de fecha 4 de septiembre de 2020, el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta, dentro del proceso arbitral No. 005-2018, seguido por el Sr. Gean Franco Pires Salazar, en su calidad de administrador y representante legal de los Propietarios y Copropietarios del Edificio Poseidón, en contra de la compañía FÁBRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., por intermedio de su Representante Legal, en la persona del ciudadano Sr. Fiallo Reyes Darío Esteban, en su calidad de Gerente General de dicha empresa, emite el Laudo Arbitral, señalando: *(…) se deja a salvo el Derecho que le asiste a la parte actora de este proceso arbitral, referente a la reforma de la declaratoria de propiedad horizontal, y para tales efectos se remite el presente expediente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, a fin de que revise si la presente declaratoria de propiedad horizontal cumple con los requisitos mínimos exigidos y resuelva lo que corresponda.*

Que de fecha 21 de abril de 2021 a las 15h30, se emite por parte del GAD Municipal del cantón Manta, Resolución con la finalidad de subsanar los vicios de mera ilegalidad contenidas en la Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015, de 23 de abril del 2015, mediante el cual, se aprueba la Declaratoria Propiedad Horizontal del edificio "POSEIDÓN", expresando en su parte pertinente: *RESUELVE: Primero.- Declarar la nulidad parcial del acto administrativo contenido en la Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015 de 23 de abril del 2015, mediante el cual, se aprueba la Declaratoria Propiedad Horizontal del edificio "POSEIDÓN", por atentar contra el principio de legalidad previsto en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, en razón de haberse trasgredido el artículo 293 en las letras a) y b) sujetos al Cuadro No. 36 (NUMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL) de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, lo que originó el incumplimiento de la letra c) del artículo 331 de la Ordenanza ibidem, referentes a las dimensiones que deben tener los espacios generales de uso comunal respecto de las áreas recreativas y comunales. Segundo.- Disponer a la*

Compañía FÁBRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., con RUC 1792433622001, y al Representante Legal de los Copropietarios del Edificio Poseidón, para que dentro del término máximo de treinta (30) días presenten ante la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la modificatoria a los estudios respecto de las áreas comunales y la rectificación del Reglamento Interno en cuanto a las áreas recreativas, observando para el efecto lo expuesto en memorando No. MTA-DACP-MEM-190220211231 de 19 de febrero de 2021, sin perjuicio que su incumplimiento dentro del término concedido origine sanciones a las que haya lugar. Tercero.- La presente declaratoria de nulidad parcial tiene efectos ex nunc.

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 con fecha 12 de abril de 2022, mediante comunicación dirigida al Señor alcalde, por parte del señor Gean Franco Pires, en calidad de administrador del Edificio Poseidón, ingresado mediante el sistema digital "sistemasic.manta.gob.ec", manifiesta lo siguiente: *"GEAN FRANCO PIRES, portador de cédula de ciudadanía 130907000, en mi calidad de administrador del Edificio Poseidón, y de conformidad a lo determinado en el Punto 4 del Acta de la Asamblea de copropietarios, de fecha 30 de octubre de 2021; la cual resuelve y se autoriza por unanimidad lo siguiente. 4.- Aprobación a la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón; tomando como referencia la resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Manta, con fecha 21 de abril de 2021 a las 15h30; y, que en su parte pertinente RESUELVE: Declarar la nulidad parcial del acto administrativo de la Resolución Administrativas Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 23 de abril de 2015, donde se aprobó la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio POSEIDÓN; y en la cual se han omitido las dimensiones que deben tener los espacios generales de uso COMUNAL y AREA RECREATIVA para uso y goce de todos los condóminos del Edificio Poseidón. En virtud del considerando que antecede, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto a la resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Manta, de fecha 21 de abril de 2021, conforme a lo que establece: "(…) Disponer a la Compañía FÁBRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., con RUC 1792433622001, y al Representante Legal de los Copropietarios del Edificio Poseidón(…), la modificatoria a los estudios respecto de las áreas comunales(…)"*

Que de fecha 27 de abril del 2022, conforme memorando Nro. MTA-DACP-MEM-270420221113, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, informa lo siguiente: *2.- SOBRE LA MODIFICATORIA. En contestación a lo solicitado en el trámite TE120420221108 de fecha 12 de abril de 2022, ingresados a través de la página digital SISTEMASIC. Manta.gob.ec, se informa que una vez analizados dicho requerimiento sobre conferirle la Modificatoria de la Propiedad del Edificio Poseidón; en donde se adjunta los informes arquitectónicos de las modificatorias, aclarando que no se ha reformado medidas y linderos del área total, solo se han*

considerado los espacios generales para el uso COMUNAL y AREA RECREATIVA, determinadas a los siguientes ambientes: SUBSUELO 4-AREAS RECREATIVAS. - (1.219,92 m2). - niveles -11.80m./ -12.34m./-20.34m.; compuesto por los espacios: Restaurante, cocina, oficina Chef, bodega, área de refrigeración, utilería, piscina, y todos los ambientes relacionados a su uso, entre los cuales se mencionan: solárium, duchas, bar, patio de arena, sala estar. SUBSUELO 4- MEZZANINE. - (54,24 m2). - nivel -9.79m. y -11.05m.; dividida en dos espacios identificados como: cuarto para ama de llaves y comedor del personal del hotel. HOTEL PLANTA BAJA-LOBBY Y OFICINA. - (134,24 m2). – niveles +/- 0.00m; +1.50m.; integrados por el lobby principal de acceso y oficinas. HOTEL TERRAZA BAR. - (346,01 m2). - nivel +49.50m.; compuesto por la superficie destinada para el Hotel que comprende los ambientes de: cocina, restaurante, sala estar, baños, terraza, anexando además el espacio de Bar destinado para el uso del mismo hotel, más las áreas comunales de circulación peatonal y de servicios. Mediante el presente estudio los señores: Gean Franco Pires con C.I. 1309070009, Administrador y Representante Legal del Edificio Poseidón y Sr. Jordan Wolsey con C.I. 0956233092, Presidente del Edificio Poseidón, proponen el siguiente ESTUDIO DE LA MODIFICATORIA AL "EDIFICIO POSEIDÓN", elaborado por la Arq. Wendy Zambrano con Registro Profesional 1060-14-1274974, planteando en su contenido, parámetros de reformas a sus medidas en relación al estado actual del Edificio, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas, para ello, se presentan las modificaciones realizadas con la inclusión de los detalles y planos de los respectivos ambientes, determinándose la nueva distribución (…). ACLARACION. Mediante análisis realizado al estudio de la modificatoria al "Edificio Poseidón", se observa que para acceder desde la planta baja hasta el área del SUBSUELO 4-AREAS RECREATIVAS, compuesto por los espacios: Restaurante, cocina, oficina Chef, bodega, área de refrigeración, utilería, piscina, y todos los ambientes relacionados a su uso, entre los cuales se mencionan: solárium, duchas, bar, patio de arena, sala estar; que posee un área de 1.313,92 m2; se debe transitar por un pasillo de aproximadamente 20 metros de largo por 1,60 metros de ancho, que constan dentro de los límites establecidos para el Hotel, el mismo que colinda con las habitaciones desde la 101 hasta 107. 6.- CONCLUSION. Por todos los antecedentes expuestos y al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, y estudios pertinentes, esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto "EDIFICIO POSEIDON", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de este cantón Manta. (Énfasis agregado).

Que mediante informe MTA-DPSI-INF-270420221920 de fecha 28 de abril 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. Nro. MTA-DACP-MEM-270420221113 de fecha 27 de abril de 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 Gean Franco Pires, en calidad de administrador del Edificio "Poseidón", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, del cantón Manta. Por tanto, corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa*

del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-040 de fecha 25 de febrero de 2022, y acorde al acto administrativo se proceda a modificar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "POSEIDÓN", en el cual mediante el presente estudio el señor Gean Franco Pires, propone MODIFICATORIA al edificio "POSEIDÓN", conforme consta en informe técnico MTA-DACP-MEM-270420221113 , de fecha 27 de abril del 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos. 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 Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 23 de abril del 2015, del EDIFICIO "POSEIDÓN", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de acuerdo al proyecto de propiedad horizontal presentado por el señor Gean Franco Pires, con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando MTA-DACP-MEM-270420221113 de fecha 27 de abril de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=SECURITY DATA S.A., ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, cn=ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

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 veinte y ocho días del mes de abril 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

Factura: 001-004-000034523

20221308005C02082

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO N° 20221308005C02082

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en 7 foja(s) útil(es) fue materializado a petición del señor (a) JORDAN WOLSEY, de la página web y/o soporte electrónico, https://www.firmadigital.gob.ec/ el día de hoy 3 DE MAYO DEL 2022, a las 15:12, todo lo cual certifico amparado en las atribuciones que me otorga la Ley Notarial. Para constancia, copia física del documento materializado queda archivado en el libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del(los) documento(s) certificado(s) es (son) de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 3 DE MAYO DEL 2022, (15:12).

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN: A petición del Abg. Mario Alejandro Robles Magyaroff, portador de la matrícula profesional número trece guión dos mil catorce guión ciento sesenta y ocho (13-2014-168) del Foro de Abogados de Manabí, el día de hoy, en siete (07) fojas útiles, en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quinta del Cantón Manta, a mi cargo, protocolizo la documentación que consta como **RESOLUCIÓN EJECUTIVA N° MTA-2022-ALC-086-MODIFICATORIA DE RESOLUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDÓN Y MÁS DOCUMENTOS ADJUNTOS,** que antecede. – Manta, a los tres (03) días del mes de mayo del dos mil veintidós (2.022). –

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA.

Se protocolizó en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quinta del Cantón Manta, a mi cargo, en fe de ello, confiero **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA** de **RESOLUCIÓN EJECUTIVA N° MTA-2022-ALC-086-MODIFICATORIA DE RESOLUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDÓN Y MÁS DOCUMENTOS ADJUNTOS.** – Firmada y sellada en Manta, a los tres (03) días del mes de mayo del dos mil veintidós (2.022). –

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA.

COPYRIGHTED MATERIAL

Factura: 001-004-000034743

20221308005P01390

PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P01390

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 6 DE MAYO DEL 2022, (16:08)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 10

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
ROBLES MAGYAROFF MARIO ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0801643495

OBSERVACIONES:	1. OFICIO NRO. MTA-UGDA-OFI-060520221215 CON FECHA 06 DE MAYO DEL 2022 2. OFICIO NRO. MTA-DACP-OFI-030520221830 CON FECHA 03 DE MAYO DEL 2022 3. MEMORANDO MTA-DACP-MEM-270420221113 CON FECHA 27 DE ABRIL DEL 2022

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308005P01390
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE MAYO DEL 2022, (16:08)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	GAD MANTA MEMORANDO CODIGO: NUMERO TRAMITE: MTA-DACP-MEM-270420221113 VIZUALIZAR PDF.: https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://sistemasic.manta.gob.ec/archivos_firmados/Tramite_internoMTA-DACP-MEM-270420221113_15101878.pdf
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	GAD MANTA OFICIO CODIGO: NUMERO TRAMITE: MTA-DACP-OFI-030520221830 VIZUALIZAR PDF.: https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://sistemasic.manta.gob.ec/archivos_firmados/Tramite_internoMTA-DACP-OFI-030520221830_10411878.pdf
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	GAD MANTA OFICIO CODIGO: NUMERO TRAMITE: MTA-UGDA-OFI-060520221215 VIZUALIZAR PDF.: https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://sistemasic.manta.gob.ec/archivos_firmados/Tramite_internoMTA-UGDA-OFI-060520221215_16961865.pdf
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

06 MAYO 2022 CIUDAD DE MANTA

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.
DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA

ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF, en libre ejercicio de la profesión y con Registro Profesional No. 13-2014-168 del Foro de Abogados de Manabí, ante usted respetuosamente comparezco y solicito lo siguiente:

Que se sirva protocolizar los siguientes documentos, correspondientes a la RESOLUCION EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-086 la cual fue protocolizado el día 03 de mayo del 2022 - PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P01356, de conformidad con lo que establece el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial vigente:

1. Oficio Nro. MTA-UGDA-OFI-060520221215 con fecha 06 de mayo del 2022
2. Oficio Nro. MTA-DACP-OFI-030520221830 con fecha 03 de mayo del 2022
3. MEMORANDO MTA-DACP-MEM-270420221113 con fecha 27 de abril del 2022

Sírvase proveer lo solicitado.

ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF
MAT. 13-2014-168
F.A.M.

PÁGINA EN BLANCO

MANTA ALCALDIA | FIRMES CON EL CAMBIO

MEMORANDO
MTA-DACP-MEM-270420221113

PARA: Iliana Jazmin Gutierrez Toromoreno
PROCURADORA SÍNDICA

FECHA: Manta, 27 de Abril del 2022

ASUNTO: Informe para aprobación de Modificatoria de la Propiedad Horizontal del EDIFICIO POSEIDON. - Trámite TE120420221108

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

En atención a trámite TE120420221108, ingresado a través de la página digital SISTEMASIC. Manta.gob.ec, el día 12 abril del 2022, referente a vuestra solicitud, en la cual manifiesta lo siguiente: *"GEAN FRANCO PIRES, portador de cédula de ciudadania 130907000, en mi calidad de administrador del Edificio Poseidón, y de conformidad a lo determinado en el Punto 4 del Acta de la Asamblea de copropietarios, de fecha 30 de octubre de 2021; la cual resuelve y se autoriza por unanimidad lo siguiente. 4.- Aprobación a la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón; tomando como referencia la resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Manta, con fecha 21 de abril de 2021 a las 15h30; y, que en su parte pertinente RESUELVE: Declarar la nulidad parcial del acto administrativo de la Resolución Administrativas Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 23 de abril de 2015, donde se aprobó la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio POSEIDÓN; y en la cual se han omitido las dimensiones que deben tener los espacios generales de uso COMUNAL y AREA RECREATIVA para uso y goce de todos los condóminos del Edificio Poseidón. La asamblea resolvió la aprobación del proceso para la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón; tomando como referencia la resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Manta, con fecha 21 de abril de 2021 a las 15h30; y, que en su parte pertinente RESUELVE: Declararla nulidad parcial del acto administrativo de la Resolución Administrativa Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 23 de abril de 2015, donde se aprobó la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio POSEIDÓN; y en el cual se han omitido las dimensiones que deben tener los espacios generales de uso COMUNAL y AREA RECREATIVA para uso y goce de todos los condóminos del Edificio Poseidón. Por lo expuesto y detallado en líneas anteriores, me permito solicitar señor Alcalde, la Modificatoria de la Propiedad del Edificio Poseidón; y, adjunto los informes arquitectónicos de las modificatorias, aclarando que no se reformado medidas y linderos del área total, que lo que se ha modificado son AREAS COMUNALES RECREATIVAS…"*

al respecto se informa lo siguiente:

1.-ANTECEDENTES

La Compañía Fábrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A., es la propietaria de un lote de 3.122,14 m2 de superficie, ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1161113000 conforme lo especifica el título de propiedad.
Dentro de este lote de terreno el propietario ha construido el edificio denominado "POSEIDON", para este fin obtuvo EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN (NUEVO) NO. 877-2954-25114 EL 19 DE DICIEMBRE DE 2011 Y SE OBTUVO LA RENOVACION DEL MISMO, EL 04 DE FEBRERO DEL 2014, EMITIDO POR LA EX - DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO.
Por medio de Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 23 de abril del 2015, consta aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal al Edificio "Poseidón", otorgada en la Notaría Cuarta del cantón Manta con fecha 08 de mayo del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 13 de mayo del 2015, bajo el número de inscripción 10 y repertorio 3878, a favor de su propietario Compañía Fábrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A., así como, la

Direccion: Calle 9 y Avenida 4
Telefonos: 2611-779 - E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

inscripción de planos en las mismas fechas indicadas.
El edificio "POSEIDON" se compone de un bloque general que incorpora múltiples departamentos en cada uno de sus pisos, enumerados acorde a la cantidad y desarrollo de sus niveles, poseyendo además cuatro subsuelos que contienen habitaciones que conforman el HOTEL, incluyendo en tres de estos mismos subsuelos estacionamientos y bodegas para asignación de los condóminos. Las especificaciones técnicas generales y características de cada una se encuentran debidamente detalladas en el estudio aprobado de acuerdo a los datos que manifiesta el antecedente del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS APROBADAS:

HOTEL SUBSUELO 1: posee 9 habitaciones (con nomenclatura del 1 al 9), balcones y circulación particular, 10 estacionamientos unitarios, 18 estacionamientos dobles. AREA COMÚN: 828.93m2 - AREA VENDIBLE: 1.016.88m2 - AREA TOTAL: 1.845.81m2.
HOTEL SUBSUELO 2: posee 9 habitaciones (con nomenclatura del 10 al 18), balcones y circulación particular, 6 estacionamientos unitarios, 22 estacionamientos dobles, 8 bodegas. AREA COMÚN: 653.49m2 - AREA VENDIBLE: 1.109.36m2 - AREA TOTAL: 1.762.85m2.
HOTEL SUBSUELO 3: posee 9 habitaciones (con nomenclatura del 19 al 27), balcones y circulación particular, 3 estacionamientos unitarios, 13 estacionamientos dobles, 14 bodegas, cuarto de bodega máquina. AREA COMÚN: 358.80m2 - AREA VENDIBLE: 1.034.99m2 - AREA TOTAL: 1.393.79m2.
HOTEL SUBSUELO 4: posee Mazzanine, restaurante-cocina, piscina, áreas exteriores, jacuzzi. AREA COMÚN: 0.00m2 - AREA VENDIBLE: 1.313.92m2 - AREA TOTAL: 1.313.92m2.
PLANTA BAJA HOTEL SUBSUELO 4: posee 13 habitaciones (con nomenclatura del 101 al 113), Terrazas, Patios, Circulación Particular, Sala de Estar, Administración, Baños, y Gimnasio. HOTEL Lobby y Oficina. AREA COMÚN: 946.70m2 - AREA VENDIBLE: 1.160.62m2 - AREA TOTAL: 2.107.32m2.
PRIMER PISO ALTO: 8 habitaciones (con nomenclatura del 201 al 208). AREA COMÚN: 140.60m2 - AREA VENDIBLE: 882.27m2 - AREA TOTAL: 1.022.87m2.
SEGUNDO PISO ALTO: 8 habitaciones (con nomenclatura del 301 al 308). AREA COMÚN: 133.28m2 - AREA VENDIBLE: 786.48m2 - AREA TOTAL: 919.76m2.
TERCER PISO ALTO: 8 habitaciones (con nomenclatura del 401 al 408). AREA COMÚN: 133.70m2 - AREA VENDIBLE: 804.00m2 - AREA TOTAL: 937.70m2.
CUARTO PISO ALTO: 7 habitaciones (con nomenclatura 501 del 503 al 508). AREA COMÚN: 122.27m2 - AREA VENDIBLE: 805.23m2 - AREA TOTAL: 927.50m2.
QUINTO PISO ALTO: 7 habitaciones (con nomenclatura 601 del 603 al 608). AREA COMÚN: 122.27m2 - AREA VENDIBLE: 787.54m2 - AREA TOTAL: 909.81m2.
SEXTO PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 701,702 del 705 al 508). AREA COMÚN: 116.18m2 - AREA VENDIBLE: 775.88m2 - AREA TOTAL: 892.06m2.
SEPTIMO PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 801,802 del 805 al 808). AREA COMÚN: 116.18m2 - AREA VENDIBLE: 749.24m2 - AREA TOTAL: 865.42m2.
OCTAVO PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 901,902 del 905 al 908). AREA COMÚN: 230.75m2 - AREA VENDIBLE: 556.02m2 - AREA TOTAL: 786.77m2.
NOVENO PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 1001,1002 del 1005 al 1008). AREA COMÚN: 98.23m2 - AREA VENDIBLE: 581.85m2 - AREA TOTAL: 680.08m2.
DECIMO PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 1101,1102 del 1105 al 1108). AREA COMÚN: 99.96m2 - AREA VENDIBLE: 626.00m2 - AREA TOTAL: 725.96m2.
DECIMO PRIMER PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 1201,1202 del 1205 al 1208). AREA COMÚN: 98.23m2 - AREA VENDIBLE: 600.42m2 - AREA TOTAL: 698.65m2.
DECIMO SEGUNDO PISO ALTO: 6 habitaciones (con nomenclatura del 1301,1302 del 1305 al 1308). AREA COMÚN: 98.23m2 - AREA VENDIBLE: 550.96m2 - AREA TOTAL: 649.19m2.
DECIMO TERCER PISO ALTO: 4 habitaciones (con nomenclatura del 1401,1402; 1407, 1408). AREA COMÚN: 89.89m2 - AREA VENDIBLE: 490.38m2 - AREA TOTAL: 580.27m2.
DECIMO CUARTO PISO ALTO: 4 habitaciones (con nomenclatura del 1501,1502; 1507, 1508). AREA COMÚN: 90.73m2 - AREA VENDIBLE: 464.78m2 - AREA TOTAL: 555.51m2.
DECIMO QUINTO PISO ALTO: 4 habitaciones (con nomenclatura del 1601,1602; 1607, 1608). AREA

Dirección: Calles y Avenida
Teléfonos: [illegible] E-mail: [illegible]
manta.gob.ec
GADM MANTA

COMÚN: 90.73m2 - AREA VENDIBLE: 422.50m2 - AREA TOTAL: 513.23m2.
TERRAZA HOTEL TERRAZA: Cocina, Restaurante, Baños, Sala Estar y Terraza. HOTEL BAR. AREA COMÚN: 152.65m2 - AREA VENDIBLE: 346.01m2 - AREA TOTAL: 498.66m2.

AREAS GENERALES.

TERRENO:	3.122,14 m2
ÁREA COMÚN:	4.731,80 m2
ÁREA NETA VENDIBLE:	16.865,33 m2
ÁREA TOTAL:	20.597,13 m2

Con fecha del 21 de abril del 2021, el GAD Manta RESUELVE: Primero.- Declarar la nulidad parcial del acto administrativo contenido en la Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015, mediante la cual se aprueba la Declaratoria Propiedad Horizontal del edificio "POSEIDON", por atentar contra el principio de legalidad previsto en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador.....
Para lo cual, en el inciso Segundo se expresa: Disponer a la Compañía FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., con RUC 1792433622001, y al representante Legal de los Copropietarios del Edificio Poseidón, para que dentro del término máximo del treinta (30) días presente ante la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, la modificatoria a los estudios respecto de las áreas comunales y la rectificación del Reglamento interno en cuanto a las áreas recreativas, observando para el efecto lo expuesto en memorando No. MTA-DACP-MEM-190220211231 de 19 de febrero de 2021, sin perjuicio que su incumplimiento dentro del término concedido origine sanciones a las que haya lugar.

2.- SOBRE LA MODIFICATORIA

En contestación a lo solicitado en el trámite TE120420221108 de fecha 12 de abril de 2022, ingresados a través de la página digital SISTEMASIC. Manta.gob.ec, se informa que una vez analizados dicho requerimiento sobre conferirle la Modificatoria de la Propiedad del Edificio Poseidón; en donde se adjunta los informes arquitectónicos de las modificatorias, aclarando que no se ha reformado medidas y linderos del área total, solo se han considerado los espacios generales para el uso COMUNAL y AREA RECREATIVA, determinadas a los siguientes ambientes:

SUBSUELO 4-AREAS RECREATIVAS. - (1.219,92 m2). - niveles -11.80m./ -12.34m./-20.34m.; compuesto por los espacios: Restaurante, cocina, oficina Chef, bodega, área de refrigeración, utilería, piscina, y todos los ambientes relacionados a su uso, entre los cuales se mencionan: solárium, duchas, bar, patio de arena, sala estar.
SUBSUELO 4- MEZZANINE. - (54,24 m2). - nivel -9.79m. y -11.05m.; dividida en dos espacios identificados como: cuarto para ama de llaves y comedor del personal del hotel.
HOTEL PLANTA BAJA-LOBBY Y OFICINA. - (134,24 m2). – niveles +/- 0.00m; +1.50m.; integrados por el lobby principal de acceso y oficinas.
HOTEL TERRAZA BAR. - (346,01 m2). - nivel +49.50m.; compuesto por la superficie destinada para el Hotel que comprende los ambientes de: cocina, restaurante, sala estar, baños, terraza, anexando además el espacio de Bar destinado para el uso del mismo hotel, más las áreas comunales de circulación peatonal y de servicios.
Mediante el presente estudio los señores: Gean Franco Pires con C.I. 1309070009, Administrador y Representante Legal del Edificio Poseidón y Sr. Jordan Wolsey con C.I. 0956233092, Presidente del Edificio Poseidón, proponen el siguiente ESTUDIO DE LA MODIFICATORIA AL "EDIFICIO POSEIDÓN", elaborado por la Arq. Wendy Zambrano con Registro Profesional 1060-14-1274974, planteando en su contenido, parámetros de reformas a sus medidas en relación al estado actual del Edificio, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas, para ello, se presentan las modificaciones realizadas con la inclusión de los detalles y planos de los respectivos ambientes, determinándose la nueva distribución, mediante los siguientes cuadros referenciales:

Direccion: Calle 4 y Avenida 4
Telefonos: [illegible] - E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

INFORMACION PARA PROCESO

MODIFICATORIA DE AREAS

ESTADO ACTUAL	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE m2	AREA TOTAL m2
TOTAL GENERAL	4731,8	15865,33	20597,13

MODIFICATORIA	AREA COMUN m2	AREA VENDIBLE m2	AREA TOTAL m2
TOTAL GENERAL	**6526,05**	**14071,08**	**20597,13**

CUADRO 01

ESTADO ACTUAL	AREA NETA VENDIBLE m2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m2	AREA COMÚN m2	AREA TOTAL m2
TOTAL GENERAL	15865,33	1	3122,14	4731,83	20597,13

MODIFICATORIA	AREA NETA VENDIBLE m2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO m2	AREA COMÚN m2	AREA TOTAL m2
TOTAL GENERAL	14071,08	1	3122,14	6526,05	20597,13

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: [illegible] - E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

AREAS :

		AREA COMUN	AREA VENDIBLE	AREA TOTAL
		m2	m2	m2
SUBSUELO 4	Mezzanine		54,24	1313,92
	Restaurante – Cocina, Piscina y áreas exteriores		1219,92	
	Jacuzzi		39,76	
PLANTA BAJA	HOTEL PLANTA BAJA: 13 Habitaciones con las siguientes nomenclaturas del 101 al 103, Terrazas, Patios, Circulación Particular, Sala de Estar, Administración, Baños y Gimnasio.	946,7	1026,3	2107,32
	HOTEL LOBBY Y OFICINA		134,32	
TERRAZA	HOTEL TERRAZA Cocina, Restaurante, Baños Sala Estar, Baños, Terraza		332,77	498,66
	HOTEL BAR	152,65	13,24	

CUADRO 03

		AREA COMUN	AREA VENDIBLE	AREA TOTAL
		m2	m2	m2
SUBSUELO 4	Mezzanine	54,24		1313,92
	Restaurante – Cocina, Piscina y áreas exteriores	1219,92		
	Jacuzzi	39,76		
PLANTA BAJA	HOTEL PLANTA BAJA: 13 Habitaciones con las siguientes nomenclaturas del 101 al 103, Terrazas, Patios, Circulación Particular, Sala de Estar, Administración, Baños y Gimnasio.	946,7	1026,3	2107,32
	LOBBY Y OFICINA	134,32		
TERRAZA	TERRAZA Cocina, Restaurante, Baños Sala Estar, Baños, Terraza	332,77		498,66
	BAR	165,89		

CUADRO 04

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

ACLARACION

Mediante análisis realizado al estudio de la modificatoria al "Edificio Poseidón", se observa que para acceder desde la planta baja hasta el área del SUBSUELO 4-AREAS RECREATIVAS, compuesto por los espacios: Restaurante, cocina, oficina Chef, bodega, área de refrigeración, utilería, piscina, y todos los ambientes relacionados a su uso, entre los cuales se mencionan: solárium, duchas, bar, patio de arena, sala estar; que posee un área de 1.313,92 m2; se debe transitar por un pasillo de aproximadamente 20 metros de largo por 1,60 metros de ancho, que constan dentro de los límites establecidos para el Hotel, el mismo que colinda con las habitaciones desde la 101 hasta 107.

6.- CONCLUSION.

Por todos los antecedentes expuestos y al haberse presentado a esta Municipalidad toda la

Dirección: [illegible]
Teléfonos: [illegible] E-mail: [illegible]
manta [illegible]

documentación técnica, y estudios pertinentes, esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto "EDIFICIO POSEIDON", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de este cantón Manta.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Anexos
1: Documentos y estudio de Modificatoria del Edificio POSEIDON.pdf - N°. hojas: 0

Elaborado por
JORGE JOHN LOPEZ DELGADO

Dirección: Calle 8 y Avenida 4
Telefonos: 2611 079 - E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec

MANTA ALCALDIA FIRMES CON EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-DACP-OFI-030520221830
Manta, 03 de Mayo del 2022

ASUNTO: Cancelación de Tasa por aprobación de Modificatoria de la Propiedad Horizontal del Edificio POSEIDON. - Trámite TE120420221108.

Señor
Gean Franco Pires
ADMINISTRADOR EDIFICIO POSEIDON
Señor
Jordan Wolsey
PRESIDENTE EDIFICIO POSEIDON
En su despacho.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA NOTARIA 5

De mi consideración:

En atención a trámite TE120420221108, ingresado a través de la página digital SISTEMASIC. Manta.gob.ec, el día 12 abril del 2022, referente a vuestra solicitud, en la cual manifiesta lo siguiente: *"GEAN FRANCO PIRES, portador de cédula de ciudadanía 130907000, en mi calidad de administrador del Edificio Poseidón, y de conformidad a lo determinado en el Punto 4 del Acta de la Asamblea de copropietarios, de fecha 30 de octubre de 2021; la cual resuelve y se autoriza por unanimidad lo siguiente. 4.- Aprobación a la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón; .....Por lo expuesto y detallado en líneas anteriores, me permito solicitar señor Alcalde, la Modificatoria de la Propiedad del Edificio Poseidón; y, adjunto los informes arquitectónicos de las modificatorias, aclarando que no se reformado medidas y linderos del {área total, que lo que se ha modificado son AREAS COMUNALES RECREATIVAS..."*

Al respecto se informa lo siguiente:

Luego de haberse realizado la revisión de la documentación referente al estudio de Propiedad Horizontal del Edificio POSEIDÓN, así como: inspección en sitio, indicaciones de correcciones de los mismos, y luego de emitir los correspondientes informes tanto técnico como jurídico de las áreas respectivas, la Alcaldía de Manta emite la Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-086, por medio de la cual se resuelve aprobar la Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del mencionado edificio, por tal motivo, en base a la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y ocupación del Suelo en el Cantón Manta, los interesados deberán realizar la cancelación de $ **1.051,33 dólares**, por concepto de pago de tasa por aprobación de la Modificatoria de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal, valor que se genera mediante la siguiente referencia:

Art.- 350.- TASAS DE APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -La valoración del precio por m2 de construcción para la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal se calculará de acuerdo a la cantidad de pisos del bien como en el cuadro anterior, pero solo se considerará el 60% del área construida, que corresponde a la cantidad de área neta vendible, la misma que se multiplicará por el valor por m2, y por el factor del 2 por mil.

Cuadro N°39:
TASAS PARA APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TIPO DE EDIFICACION	RANGO	VALOR A PAGAR POR m^2 DEL PROYECTO (en dólares)	FACTOR A MULTIPLICARSE
	2-4 PISOS ALTOS	350	0,002
	5-7 PISOS ALTOS	400	0,002

Dirección: [illegible]
Telefonos: [illegible] E-mail: [illegible]
manta.gob.ec

GADM MANTA

EDIFICIOS	8-10 PISOS ALTOS	450	0,002
	11-13 PISOS ALTOS	500	0,002
	14-17 PISOS ALTOS	550	0,002
	>17 PISOS ALTOS	600	0,002

AREA NETA VENDIBLE (Área considerada en la modificatoria) = 1.946,90 m2.

VALOR ADMISIBLE 60% DEL AREA NETA VENDIBLE = 1.168,14 m2.

NORMATIVA DE LA TASA ($350) = 1.168,14 m2. x $450

AVALUO GLOBAL) = $525.663,00

2 X 1000 DEL AVALUO GLOBAL = $ 1051,33.

TOTAL, VALOR A CANCELAR = $1.051,33

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Elaborado por
JORGE JOHN LOPEZ DELGADO

Dirección: Calle [illegible]
Teléfonos: [illegible] E-mail: [illegible]
manta.gob.ec

GADM MANTA

MANTA ALCALDÍA FIRMES CON EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-UGDA-OFI-060520221215
Manta, 06 de Mayo del 2022

ASUNTO: RESPUESTA A TRÁMITE NO. TE060520221004

Señor
PIRES SALAZAR GEAN FRANCO
ADMINISTRADOR
HOTEL POSEIDÓN
Manta

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA

De mi consideración:

Por medio del presente, dando respuesta a su solicitud presentada el día 06 de abril de 2022, con número de trámite asignado TE060520221004 en el que solicita textualmente; *"...Solicito por intermedio de su autoridad, se digne conferirme copia certificada de los siguientes documentos que reposan el archivo de la institución: Memorando MTA-DACP-MEM-270420221113, y; Memorando MTA-DACP-OFI-030520221830...."*

Ante lo expuesto comunico a usted que por tratarse de documentos digitales firmados electrónicamente, no es necesaria la certificación de los mismo, puesto que todos cuenta con un código QR para ser escaneados y verificar su autenticidad. Esta unidad de gestión documental da fe de que todos los documentos detallados en su escrito, fueron generados correctamente en el sistema de gestión documental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de cantón Manta y firmados electrónicamente. Anexos los mismos para su validación mediante scan.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAOLA NATASHA ZAMBRANO MONTES
JEFE TÉCNICO DE GESTIÓN DOCUMENTAL

Anexos
1: MTA-DACP-MEM-270420221113.pdf - N°. hojas: 6
2: MTA-DACP-OFI-030520221830.pdf - N°. hojas: 2

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: [illegible] - E-mail: [illegible]
manta.gob.ec
GADM MANTA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN: A petición del Abogado Mario Alejandro Robles Magyaroff, portador de la matrícula profesional número trece guión dos mil catorce guión ciento sesenta y ocho (13-2014-168) del Foro de Abogados, el día de hoy, en diez (10) fojas útiles, en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quinta del cantón Manta a mi cargo, protocolizo OFICIO NRO. MTA-UGDA-OFI-060520221215 CON FECHA 06 DE MAYO DEL 2022; OFICIO NRO. MTA-DACP-OFI-030520221830 CON FECHA 03 DE MAYO DEL 2022; MEMORANDO MTA-DACP-MEM-270420221113 CON FECHA 27 DE ABRIL DEL 2022 Y MÁS DOCUMENTOS, que antecede.- Manta, seis (06) de mayo del dos mil veintidós.-

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

Se protocolizó en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quinta del Cantón Manta, a mi cargo, en fe de ello, confiero SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACION DE OFICIO NRO. MTA-UGDA-OFI-060520221215 CON FECHA 06 DE MAYO DEL 2022; OFICIO NRO. MTA-DACP-OFI-030520221830 CON FECHA 03 DE MAYO DEL 2022; MEMORANDO MTA-DACP-MEM-270420221113 CON FECHA 27 DE ABRIL DEL 2022 Y MÁS DOCUMENTOS, en diez (10) fojas útiles.- Firmada y sellada en Manta, al seis (06) de mayo del dos mil veintidós.-

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

Factura: 001-004-000034751

20221308005P01394

PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P01394

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 9 DE MAYO DEL 2022, (9:15)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
WOLSEY JORDAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0956233092

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

NOTARÍA 5

Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2022	**13**	**08**	**05**	**P01394**

MANTA, A 09 DE MAYO DEL 2.022
O.C.

PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS QUE CORRESPONDEN A MEMORANDO N° MTA-DSCC-MEM-0305202221058 Y MÁS DOCUMENTOS ADJUNTOS.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

QUE OTORGA

NOTARÍA QUINTA DE MANTA.

A FAVOR DE
ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF.

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

09 MAYO 2022 CIUDAD DE MANTA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
5 NOTARIA

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA

ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF, en libre ejercicio de la profesión y con Registro Profesional No. 13-2014-168 del Foro de Abogados de Manabí, ante usted respetuosamente comparezco y solicito lo siguiente:

Que se sirva protocolizar los siguientes documentos, correspondientes a la RESOLUCION EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-086 la cual fue protocolizado el día 03 de mayo del 2022 - PROTOCOLIZACIÓN 20221308005P01356, de conformidad con lo que establece el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial vigente:

1. ***MEMORANDO - MTA-DSCC-MEM-030520221058***

Sírvase proveer lo solicitado.

ABG. MARIO ALEJANDRO ROBLES MAGYAROFF
MAT. 13-2014-168
F.A.M.

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

MANTA ALCALDÍA | FIRMES CON EL CAMBIO

MEMORANDO
MTA-DSCC-MEM-030520221058

PARA: Carvajal Vallejo Angel Edmundo
DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA

Iliana Jazmin Gutierrez Toromoreno
PROCURADORA SÍNDICA

Ligia Elena Alcivar Lopez
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

FECHA: Manta, 03 de Mayo del 2022

ASUNTO: NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2022-ALC-086- MODIFICATORIA DE RESOLUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDÓN

Para conocimiento y fines de ley pertinentes, notifico con la Resolución Ejecutiva No. MTA-2022-ALC-086 suscrita por el Ing. Emilio Ronnie Macías Loor COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DELEGADO DEL ALCALDE DE MANTA, mediante la cual se resuelve:

Artículo 1.- MODIFICAR la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal contenida en la Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 23 de abril del 2015, del EDIFICIO "POSEIDÓN", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de acuerdo al proyecto de propiedad horizontal presentado por el señor Gean Franco Pires, con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando MTA-DACP-MEM-270420221113 de fecha 27 de abril de 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.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Anexos
1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-086.pdf - N°. hojas: 0

Dirección: [illegible]
Teléfonos: [illegible] E-mail: [illegible]
manta.gob.ec

GADM MANTA

DALTON ALEXI PAZMINO CASTRO

Dirección:
Telefonos: E-mail:
manta

GADM MANTA

Factura: 001-004-000034750

20221308005C02210

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO N° 20221308005C02210

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en 2 foja(s) útil(es) fue materializado a petición del señor (a) JORDAN WOLSEY, de la página web y/o soporte electrónico, https://docs.google.com/gview?embedded=true&urlhttps://sistemasic.manta.gob.ec/archivos_firmados/Tramite_internoMTA-DSCC-MEM-030520221058_10741700.pdf el día de hoy 9 DE MAYO DEL 2022, a las 9:15, todo lo cual certifico amparado en las atribuciones que me otorga la Ley Notarial. Para constancia, copia física del documento materializado queda archivado en el libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del(los) documento(s) certificado(s) es (son) de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 9 DE MAYO DEL 2022, (9:15).

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN: A petición del Abg. Mario Alejandro Robles Magyaroff, portador de la matrícula profesional número trece guión dos mil catorce guión ciento sesenta y ocho (13-2014-168) del Foro de Abogados de Manabí, el día de hoy, en seis (06) fojas útiles, en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quinta del Cantón Manta, a mi cargo protocolizo la documentación que consta como **MEMORANDO N° MTA-DSCC-MEM-030520221058 Y MÁS DOCUMENTOS ADJUNTOS,** que antecede. Manta, a los nueve (09) días del mes de mayo del dos mil veintidós (2.022). –

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA.

Se protocolizó en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quinta del Cantón Manta, a mi cargo, en fe de ello, confiero **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA** de **MEMORANDO N° MTA-DSCC-MEM-030520221058 Y MÁS DOCUMENTOS ADJUNTOS.** – Firmada y sellada en Manta, a los nueve (09) días del mes de mayo del dos mil veintidós (2.022). –

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA.