

RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-132

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que**, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*
- Que**, el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*
- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*
- Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*
- Que**, el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*
- Que**, el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*
- Que**, el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales,”.

Que, el literal b) del artículo 55 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón,”.*

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]”.*

Que, el artículo 98 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’, preceptúa: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”.*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”.*

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

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

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

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

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
- b. Informe de Aprobación de Planos;
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

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

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para

que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

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

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: **“II. EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: [...] a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: [...] i. Declaratorias de propiedad horizontal [...] ii. Urbanizaciones [...] iii. Reestructuración de lotes [...] b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto.”**

Que, mediante Certificado de Solvencia 4223 con fecha 2 de junio de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (3/8); se constata que se efectuó la formalización de una declaratoria de Propiedad Horizontal, referente al ‘Edificio El Galeón’, por parte de Expimtex Compañía Limitada (Cía. Ltda.) en calidad de propietario; con respecto al bien inmueble ubicado en la calle 28 –entre la avenida Favio Reyes y la avenida 30– y en el barrio Umiña de la parroquia Manta del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 19 de junio del 2000 en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta, e inscrito con fecha 20 de junio del 2000.

Que, mediante documento con fecha de recepción 4 de julio de 2023, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por Rafael Ramón Sandoval Vela –cédula de ciudadanía 0912688462– en calidad de Gerente General de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos Sociedad Anónima (S.A.) – empresa que representa legalmente al Fideicomiso Mercantil El Galeón, con Registro único de Contribuyentes (RUC) 0992718447001–; se indica lo siguiente:

“[...] pongo a su conocimiento que el FIDEICOMISO es propietario de los departamentos 101, 102, 201, 301, y 401 pertenecientes al Edificio denominado “EL GALEON” ubicado en la Ciudadela Umiña de la jurisdicción Cantonal de Manta, cuya constitución al Régimen de Propiedad Horizontal fue autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 19 de junio de 2000 e inscrita en la Registraduría de la propiedad de Manta el 20 de junio de 2000.

Debido a que para los mencionados departamentos se han originados reformas, sin alterar los perímetros exteriores, superficies y alícuotas

contemplados en el estudio aprobado por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrito el 20 de junio de 2000, hemos decidido proceder con las instancias necesarias ante la Ilustre Municipalidad de Manta para lo cual estamos haciendo extensivo tal requerimiento con la finalidad de que se oficie a la Dirección correspondiente realizar el análisis y aprobación de la MODIFICATORIA de los departamentos 101, 102, 201, 301 y 401 pertenecientes al Edificio denominado “EL GALEON”, para lo cual adjunto toda la documentación legal pertinente acompañado del nuevo Estudio (reformas) con tal propósito de su revisión y aprobación definitiva.

[...]

Que, mediante Informe MTA-DDAC-INF-280820230848 con fecha 28 de agosto de 2023, suscrito por la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel – Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos–, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se ha manifestado lo consignado a continuación:

“La presente MODIFICATORIA plantea en su contenido parámetros de reformas realizadas para los DEPARTAMENTOS 101, 102, 201, 301 y 401 del Edificio denominado” EL GALEÓN”, sin alterar los perímetros exteriores, superficies y alícuotas contemplados para dichos departamentos en el estudio aprobado por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrito el 20 de junio de 2000, como a continuación se detalla:

•PLANTA BAJA (NIVEL + 1,02m): De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende los siguientes ambientes: Departamento 101 (2 dormitorios) 127,98m² y Departamento 102 (1 dormitorio) 86,62m²; más la circulación peatonal de uso común desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 101 (77,64m²) y Departamento 102 (136,96m²); más la circulación peatonal de uso común desarrollada para este nivel.

•1ra. PLANTA ALTA (NIVEL + 4,08m): De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende el siguiente ambiente: Departamento 201 (217,16m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 201 (71,90m²) y Departamento 202 (145,26m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

•2da. PLANTA ALTA (NIVEL + 7,14m): De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita

el 20 de junio de 2000 comprende el siguiente ambiente: Departamento 301 (217,16m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 301 (71,90m²) y Departamento 302 (145,26m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

•3ra. PLANTA ALTA (NIVEL + 10,20m): De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende el siguiente ambiente: Departamento 401 (215,46m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 401 (71,90m²) y Departamento 402 (143,56m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

[...]

CONCLUSION

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

Por lo consiguiente, Esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO EL GALEON", ubicado en la calle 28 y avenida Flavio Reyes, Ciudadela Umiña, Manzana Q, Lote 21, perteneciente a la parroquia Manta de este cantón Manta, por todos los antecedentes anteriormente descritos."

Que, mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-260920231400 con fecha 26 de septiembre de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

"De conformidad con el Informe MTA-DDAC-INF-280820230848 con fecha 28 de agosto de 2023; la arquitecta Diana Elizabeth Saavedra Peñafiel –Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación de la modificación del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Edificio El Galeón'; y por haberse cumplido con lo previsto en Código Legal Municipal del GADMC-Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 772–; es procedente la

Modificatoria del Régimen de Propiedad Horizontal con respecto al 'Edificio El Galeón'.

Por lo que y sin perjuicio de la obtención de todas las autorizaciones que para el efecto se requiere que otorgue esta Municipalidad, la primer cuestión jurídica que se debe analizar es la referente al tipo de modificación que se pretende realizar, siendo que la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) ha contemplado tres (3) presupuestos fácticos: a) al tratarse de obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente o aumentos de edificación –sean horizontales o sean verticales–, se necesita la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de los copropietarios –artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)– ; b) la imposición de gravámenes extraordinarios, y la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá el consentimiento de los dos tercios (2/3) de los copropietarios asistentes a la reunión de la Asamblea que se haya convocado –artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)–; c) en el resto de casos, cuando no se subsuman en los supuestos de hecho consignados en los literales precedentes, se entiende que no es indispensable el consenso de la Asamblea o el de una parte de sus integrantes.

De conformidad con el Informe MTA-DDAC-INF-280820230848 con fecha 28 de agosto de 2023, la modificación que se pretende no se subsume en el literal a) ni en el literal c), siendo que se subsume en el literal b); debido a que el incremento relativo a la cantidad de departamentos en un piso determinado, inclusive si esto no implica aumentos de edificación –sean horizontales o sean verticales–, podría ocasionar una sensible alteración en el goce de los bienes comunes al elevarse el número de posibles condóminos.

Al respecto del párrafo anterior, se ha demostrado que se ha cumplido con lo concerniente el consentimiento de los dos tercios (2/3) de los condóminos, como se puede corroborar en el Acta relativa a la asamblea general extraordinaria de copropietarios del 'Edificio El Galeón' –que se convocó y efectuó con fecha 4 de junio de 2023–.

No obstante de lo que antecede, se debe advertir la existencia de una antinomia que es relevante dilucidar en el presente caso en concreto, la que se configura por la confrontación de normas jurídicas que son contradictorias entre sí; en específico, colisionan el artículo 12 inciso tercero de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) –“*La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá el consentimiento de los dos tercios de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión, sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad.*”– y el artículo 772 literal f. del Código Legal Municipal – “*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.”–, ya que establecen diferentes formas para que sea procedente el otorgar autorizaciones concernientes a modificaciones en la edificación.

Ante la antinomia evidenciada, se debe aplicar uno de los criterios que el Derecho como ciencia ha desarrollado para la resolución de esta clase de problema jurídico, siendo éstos tres (3): criterio de jerarquía normativa, criterio de especialidad normativa, y el criterio de temporalidad –el que se relaciona con el momento en el que se expiden los preceptos de la legislación–.

En el presente caso en concreto, es pertinente priorizar la utilización del primer criterio enunciado, lo que significa que se debe resolver la antinomia en virtud de la jerarquía normativa; siendo que, en términos de especialidad normativa, las disposiciones que colisionan son ambas específicas en relación al ámbito y a la materia que regulan; y el criterio de temporalidad es irrelevante en esta confrontación, debido a que la ley correspondiente no ha autorizado a una norma jerárquicamente inferior el efectuar cambios con respecto al tópico objeto de análisis, siendo que sería aplicable sólo cuando la contradicción sea entre mandatos de un mismo nivel en cuanto a la denominada ‘pirámide kelseniana’ –o cuando rige el principio *pro homine* o *pro personae*–.

En consecuencia con los párrafos precedentes, se debe aplicar el artículo 12 –inciso tercero– de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y no el artículo 772 –literal f.– del Código Legal Municipal.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente modificar el Régimen de Propiedad Horizontal al ‘Edificio El Galeón’ siempre y cuando se cumpla con todo lo determinado en la normativa jurídica aplicable; bien perteneciente a varios copropietarios, y siendo que el inmueble se encuentra ubicado en la calle 28 –entre la avenida Favio Reyes y la avenida 30– y en el barrio Umiña de la parroquia Manta del cantón Manta, de acuerdo con los datos consignados en el Informe Técnico en mención.

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Además, se recomienda que se efectúe una reforma normativa en relación al artículo 772 literal f. del Código Legal Municipal, en aras de

compatibilizar el texto dispositivo en referencia con lo preceptuado en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

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

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMCManta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la modificación del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al ‘Edificio El Galeón’, perteneciente a varios copropietarios, y siendo que el inmueble se encuentra ubicado en la calle 28 –entre la avenida Favio Reyes y la avenida 30– y en el barrio Umiña de la parroquia Manta del cantón Manta; de conformidad con los datos consignados en el Informe Técnico emitido por la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos.

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los Informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 27 días del mes de septiembre del año dos mil veinte y tres.

 Firmado electrónicamente por:
**EMILIO RONNIE
MACÍAS LOOR**

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor
**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL
URBANO
DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MANTA**

Estudio de Propiedad Horizontal

MODIFICATORIA A LOS

DEPARTAMENTOS

101-102-201-301 y 401 del

EDIFICIO “EL GALEÓN”

Ubicación:

BARRIO UMIÑA

CALLE 28 ENTRE AVENIDAS

FLAVIO REYES y 30

PARROQUIA MANTA – CANTÓN MANTA

Propietario:

FIDEICOMISO MERCANTIL

EL GALEÓN

JUNIO 2023



Recibí
10/05/2023
11:50
Yessy

CONTENIDO

2.- DATOS GENERALES:

- ANTECEDENTES
- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL (MODIFICATORIA)

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS INCLUIDOS EN LA MODIFICATORIA

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS
- ÁREAS GENERALES

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



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

La EMPRESA EXPIMTEZ COMPAÑÍA LIMITADA de acuerdo a escritura inscrita el 11 de mayo de 1994 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 19 de abril de 1994 adquirió un lote de terreno signado con el No. 21 ubicado en la Manzana Q de la ciudadela Umiña de la jurisdicción Cantonal de Manta.

Con la escritura autorizada por la Notaria Tercera del cantón Manta el 19 de junio de 2000 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 20 de junio de 2000, se procedió a registrar la Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado "**EL GALEÓN**", el mismo, de acuerdo a su descripción general específica que "...se compone de un Subsuelo (Estacionamiento para vehículos y Bodegas); Planta Baja (dos departamentos), 1era, 2da, 3era y 4ta. Plantas Altas (un departamento por planta), y la Terraza superior que pertenece al Departamento 501, cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes..."

Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, según consta en los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, para el Edificio "**EL GALEÓN**" mediante escritura autorizada por la Notaria Trigésima Quinta de la ciudad de Guayaquil el 30 de junio de 2011 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 05 de octubre de 2011 se ha procedido a la Constitución de Fideicomiso Mercantil de Administración denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL EL GALEÓN** sobre los siguientes bienes inmuebles: **DEPARTAMENTOS 101, 102, 201, 301 y 401** del Edificio denominado "**EL GALEÓN**".

Mediante el presente estudio los Representantes del **FIDEICOMISO MERCANTIL EL GALEÓN** proponen la **MODIFICATORIA** a los **DEPARTAMENTOS 101, 102, 201, 301 y 401** del Edificio denominado "**EL GALEÓN**", para lo cual, plantean en su contenido parámetros de reformas realizadas acorde a todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, sin alterar los perímetros exteriores, superficies y alicuotas contemplados para dichos departamentos en el estudio aprobado por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrito el 20 de junio de 2000, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta el Edificio "**EL GALEÓN**" conforme detalle de medidas, linderos y superficie contemplados en el estudio aprobado por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrito el 20 de junio de 2000 determina un lote de terreno que de acuerdo con el levantamiento realizado al Edificio, presenta las siguientes medidas y linderos:

Por el Frente:	lindera con la Calle 28 en 19,90m
Por Atrás:	lindera con propiedad particular C.C. 1082519 en 19,90m
Por el lado derecho:	lindera con propiedad particular C.C. 1082505 en 19,80m
Por el lado izquierdo:	lindera con propiedad particular C.C. 1082503 en 20,20m
Área total:	398,00m ²



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICATORIA.

La presente **MODIFICATORIA** plantea en su contenido parámetros de reformas realizadas para los **DEPARTAMENTOS 101, 102, 201, 301 y 401** del Edificio denominado "**EL GALEÓN**", sin alterar los perímetros exteriores, superficies y alicuotas contemplados para dichos departamentos en el estudio aprobado por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrito el 20 de junio de 2000, como a continuación se detalla:

- **PLANTA BAJA (NIVEL + 1,02m):** De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende los siguientes ambientes: Departamento 101 (2 dormitorios) 127,98m² y Departamento 102 (1 dormitorio) 86,62m²; más la circulación peatonal de uso común desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 101 (77,64m²) y Departamento 102 (136,96m²); más la circulación peatonal de uso común desarrollada para este nivel.

- **1ra. PLANTA ALTA (NIVEL + 4,08m):** De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende el siguiente ambiente: Departamento 201 (217,16m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 201 (71,90m²) y Departamento 202 (145,26m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

- **2da. PLANTA ALTA (NIVEL + 7,14m):** De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende el siguiente ambiente: Departamento 301 (217,16m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 301 (71,90m²) y Departamento 302 (145,26m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

- **3ra. PLANTA ALTA (NIVEL + 10,20m):** De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 comprende el siguiente ambiente: Departamento 401 (215,46m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.

Según presente modificatoria: Departamento 401 (71,90m²) y Departamento 402 (143,56m²); más el área común de circulación peatonal desarrollada para este nivel.



**Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"**

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS INCLUIDOS EN LA MODIFICATORIA.

De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101 (2 dormitorios): 127,98m².

Departamento ubicado a la izquierda de la Planta Baja compuesto de sala, terraza, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio 1 y baño general; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con el Departamento 201

Por abajo: lindera con los estacionamientos 1, 2, 3, 4, 5 y 6; y las bodegas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la planta de subsuelo;

Por el norte: lindera con área común de corredor exterior en 4.15m;

Por el sur: lindera con propiedad C.C. 1082505 en 9.50m;

Por el este: partiendo del vértice nordeste hacia el sur en 3.50 m; luego gira hacia el este en 1.10 m; luego gira hacia el sur en 4.65 m; luego gira hacia el este en 1.00 m; luego gira hacia el norte en 1.30 m; luego gira hacia el este en 1.85 m; luego gira hacia el sur en 4.30 m; luego gira hacia el este en 1.30 m; luego gira hacia el sur en 3.70; luego gira hacia el este en 0.10 m y luego gira hacia el sur en 2.90m; lindando con el departamento 102, área común de hall de escalera y vacío hacia rampa vehicular de subsuelo;

Por el Oeste: lindera con área común de corredor exterior en 17.75 m

Área total: 127,98m²

Según la presente Modificatoria:

3.2.1.1.- DEPARTAMENTO 101 (77,64m²).

Departamento ubicado a la izquierda de la planta baja, compuesto de recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, dormitorio master con vestidor y baño privado con salida a una terraza; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 201 y con el espacio aéreo en 77,64m²

Por abajo: Lindera con los estacionamientos 1, 2, 3 y 4 y con el área común vehicular de la planta de subsuelo en 77,64m².

Por el Norte: Partiendo del vértice nor-oeste hacia el este en 3,44m; luego gira hacia el sur en 0,80m; luego gira hacia el este en 4,66m y lindera en sus tres extensiones con departamento 102.

Por el Sur: Lindera con propiedad particular C.C. 1082505 en 9,50m

Por el Este: Partiendo del vértice nor-este hacia el sur en 1,50m; luego gira hacia el este en 1,30m; luego gira hacia el sur en 3,70m; luego gira hacia el este en 0,10m y lindera en sus cuatro extensiones con área común de hall-escalera; luego gira hacia el sur en 2,90m y lindera con vacío hacia la rampa vehicular de la planta de subsuelo.

Por el Oeste: Lindera con área común de corredor exterior en 8,90m.

Área total: 77,64m²

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE m ² .	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO m ² .	ÁREA COMÚN m ² .	ÁREA TOTAL m ² .
DEPARTAMENTO 101 (77,64m ²).	77,64	0.0526	20.93	24,19	101.83



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000.

3.2.2.- DEPARTAMENTO 102 (1 dormitorio): 86,62m².

Departamento ubicado a la derecha de la Planta Baja compuesto de sala, comedor, terraza, cocina, dormitorio 1 y baño general; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con el Departamento 201;

Por abajo: lindera con estacionamientos 7, 8, 9 y 10 de la planta de subsuelo y área común de circulación vehicular;

Por el norte: lindera con área común de corredor exterior en 10.60 m;

Por el sur: partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en 0.40 m; luego gira hacia el oeste en semicírculo hacia el interior del mismo departamento con un desarrollo de 4.70 m y luego gira hacia el oeste en 1.80 m; lindando área común de hall de escalera;

Por el Este: lindera con vacío hacia área común de áreas verdes de la planta de subsuelo en 9.50 m;

Por el oeste: partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 3.50 m; luego gira hacia el este en 1.10 m; luego gira hacia el sur en 4.65 m; luego gira hacia el este en 1.00 m; luego gira hacia el norte en 1.30 m; luego gira hacia el este en 1.85 m y luego gira hacia el sur en 2.65 m; lindando con el Departamento 101.

Área total: 86,62m²

Según la presente Modificatoria:

3.2.2.1.- DEPARTAMENTO 102 (136,96m²).

Departamento ubicado a la derecha de la planta baja, compuesto de recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 2 con closet y baño privado, dormitorio 3 con closet y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 202 en 136,96m²

Por abajo: Lindera con los estacionamientos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 y con el área común vehicular de la planta de subsuelo en 136,96m².

Por el Norte: Lindera con área común de corredor exterior en 14,75m

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el este en 3,44m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,66m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 101; continúa hacia el este en 1,80m; continúa hacia el este en semicírculo hacia el interior del mismo departamento con un desarrollo de 4,70m; continúa hacia el este en 0,40m y lindera en sus tres extensiones con área común de hall-escalera del edificio.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo en 9,50m.

Por el Oeste: Lindera con área común de corredor exterior en 8,85m

Área total: 136,96m²

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
	m ² .	%	m ² .	m ² .	m ² .
DEPARTAMENTO 102 (136.96m ²).	136.96	0.0929	36.97	42.72	179.68



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 201 (3 dormitorios) 217,16m².

Departamento ubicado en la Primera Planta Alta compuesto de sala, comedor, terraza, cocina, medio baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 1, sala de estar, dormitorio 2, baño general, cuarto de máquinas y dormitorio de servicio con baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con el Departamento 301;

Por abajo: lindera con los Departamentos 101 y 102;

Por el norte: Lindera con vacío hacia área común de corredor exterior en 15.45 m;

Por el sur: partiendo desde el vértice sudoeste hacia el este en 3.55 m; luego gira hacia el sur en 2.00 m y luego gira hacia el este en 6.10 m, lindando con vacío hacia la propiedad C.C. 1082505 y vacío hacia la terraza del Departamento 101;

Por el este: partiendo desde el vértice sudeste hacia el norte en 2.90 m; luego gira hacia el oeste en 0.10 m; luego gira hacia el norte en 3.65 m; luego gira hacia el oeste en 1.25 m; luego gira hacia el norte en 1.65 m; luego gira hacia el este en 1.50 m; luego gira hacia el norte en 0.30 m; luego gira hacia el este en 4.80 m; luego gira hacia el sur en 0.15 m; luego gira hacia el este en 0.50 m; luego gira hacia el norte en línea inclinada en 9.20 m; y luego gira hacia el oeste en semicírculo cuyo radio es de 0.45 m, lindando con área común de rampa vehicular de la planta de subsuelo, área común de hall de escaleras y vacío hacia áreas verdes de la planta de subsuelo;

Por el oeste: lindera con vacío hacia área común de corredor exterior en 15.90 m

Área total: 217,16m²

Según la presente Modificatoria:

3.3.1.1.- DEPARTAMENTO 201 (71,90m²).

Departamento ubicado a la izquierda de la primera planta alta, compuesto de recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, dormitorio master con vestidor y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 301 en 71,90m²

Por abajo: Lindera con el departamento 101 en 71,90m²

Por el Norte: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 3,60m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,70m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 202.

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el este en 3,55m; luego gira hacia el Sur en 2,00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la terraza del departamento 101 planta baja; luego gira hacia el Este en 6,10m y lindera con la propiedad particular C.C. 1082505.

Por el Este: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 1,65m; luego gira hacia el Este en 1,25m; luego gira hacia el Sur en 3,65m; luego gira hacia el Este en 0,10m y lindera en sus cuatro extensiones con área común de hall-escalera; luego gira hacia el Sur en 2,90m y lindera con vacío hacia la rampa vehicular de la planta de subsuelo.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja en 6,92m

Área total: 71,90m²

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
----------	--------------------	----------	-----------------	------------	------------



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

3.3.1.2.- DEPARTAMENTO 202 (145,26m2).

Departamento ubicado a la derecha de la primera planta alta, compuesto de recibidor, terraza, sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 2 con closet y baño privado, dormitorio 3 con closet y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 302 en 145,26m2

Por abajo: Lindera con el departamento 102 y con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo en 145,26m2.

Por el Norte: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 15,45m y lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja y en mínima parte con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo; luego gira en línea curva longitud de 0,75m hasta intersectarse con el lado Este y lindera con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo.

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,60m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,70m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 201; continúa hacia el Este en 1,50m; luego gira hacia el Norte en 0,30m; luego gira hacia el Este en 4,80m; luego gira hacia el Sur en 0,15m; luego gira hacia el Este en 0,50m y lindera en sus cinco extensiones con el área común de hall-escalera del edificio.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo en 9,20m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja en 8,98m

Área total: 145,26m2

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
	m2.	%	m2.	m2.	m2.
DEPARTAMENTO 202 (145,26m2).	145.26	0.0985	39.20	45.30	190.56

De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000.

3.4.1.- DEPARTAMENTO 301 (3 dormitorios) 217,16m2.

Departamento ubicado en la Segunda Planta Alta compuesto de sala, comedor, terraza, cocina, medio baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 1, sala de estar, dormitorio 2, baño general, cuarto de máquinas y dormitorio de servicio con baño privado, este departamento presenta los siguiente linderos y medidas:

Por arriba: lindera con el Departamento 401;

Por abajo: lindera con el Departamento 201;

Por el norte: lindera con vacío hacia área común de corredor exterior en 15.45 m;

Por el sur: partiendo desde el vértice sudoeste hacia el este en 3.55 m; luego gira hacia el sur en 2.00 m y luego gira hacia el este en 6.10 m, lindando con vacío hacia la propiedad C.C. 1082505 y vacío hacia la terraza del Departamento 101;

Por el este: partiendo desde el vértice sudeste hacia el norte en 2.90 m; luego gira hacia el oeste en 0.10 m; luego gira hacia el norte en 3.65 m; luego gira hacia el oeste en 1.25 m; luego gira hacia el norte en 1.65 m; luego gira hacia el este en 1.50 m; luego gira hacia el norte en 0.30 m; luego gira hacia el este en 4.80 m; luego gira hacia el sur en 0.15 m; luego gira hacia el este en 0.50 m; luego gira hacia el norte en línea inclinada en 9.20 m; luego gira hacia el oeste en semicírculo cuyo radio es de 0.45 m, lindando con área común de rampa vehicular de la planta de subsuelo, área común de hall de escaleras y vacío hacia áreas verdes de la planta de subsuelo;

Por el oeste: lindera con vacío hacia área común de corredor exterior en 15.90 m

Área total: 217,16m2



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

Según la presente Modificatoria:

3.4.1.1.- DEPARTAMENTO 301 (71,90m2).

Departamento ubicado a la izquierda de la segunda planta alta, compuesto de recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, dormitorio master con vestidor y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 401 en 71,90m2

Por abajo: Lindera con el departamento 201 en 71,90m2

Por el Norte: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 3,60m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,70m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 302.

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el este en 3,55m; luego gira hacia el Sur en 2,00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la terraza del departamento 101 planta baja; luego gira hacia el Este en 6,10m y lindera con la propiedad particular C.C. 1082505.

Por el Este: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 1,65m; luego gira hacia el Este en 1,25m; luego gira hacia el Sur en 3,65m; luego gira hacia el Este en 0,10m y lindera en sus cuatro extensiones con área común de hall-escalera; luego gira hacia el Sur en 2,90m y lindera con vacío hacia la rampa vehicular de la planta de subsuelo.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja en 6,92m

Área total: 71,90m2

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE m2.	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO m2.	ÁREA COMÚN m2.	ÁREA TOTAL m2.
DEPARTAMENTO 301 (71,90m2).	71.90	0.0487	19.40	22.40	94.30

3.4.1.2.- DEPARTAMENTO 302 (145,26m2).

Departamento ubicado a la derecha de la segunda planta alta, compuesto de recibidor, terraza, sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 2 con closet y baño privado, dormitorio 3 con closet y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 402 y en mínima parte con el espacio aéreo en 145,26m2

Por abajo: Lindera con el departamento 202 en 145,26m2

Por el Norte: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 15,45m y lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja y en mínima parte con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo; luego gira en línea curva longitud de 0,75m hasta intersectarse con el lado Este y lindera con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo.

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,60m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,70m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 301; continúa hacia el Este en 1,50m; luego gira hacia el Norte en 0,30m; luego gira hacia el Este en 4,80m; luego gira hacia el Sur en 0,15m; luego gira hacia el Este en 0,50m y lindera en sus cinco extensiones con el área común de hall-escalera del edificio.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo en 9,20m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja en 8,98m

Área total: 145,26m2

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE m2.	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO m2.	ÁREA COMÚN m2.	ÁREA TOTAL m2.
DEPARTAMENTO 302 (145,26m2).	145.26	0.0985	39.20	45.30	190.56



**Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"**

Área total: 145,26m²

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
	m ² .	%	m ² .	m ² .	m ² .
DEPARTAMENTO 302 (145,26m ²).	145.26	0.0985	39.20	45.30	190.56

De acuerdo a Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000.

3.5.1- DEPARTAMENTO 401 (3 dormitorios) 215,46m².

Departamento ubicado en la Tercera Planta Alta compuesto de sala, comedor, terraza, cocina, medio baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 1, sala de estar, dormitorio 2, baño general, cuarto de máquinas y dormitorio de servicios con baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con el Departamento 501;

Por abajo: lindera con el Departamento 301;

Por el norte: Lindera con vacío hacia área común de corredor exterior en 14.70 m;

Por el sur: partiendo desde el vértice sudoeste hacia el este en 3.55 m; luego gira hacia el sur en 2.00 m y luego gira hacia el este en 6.10 m, lindando con vacío hacia la propiedad C.C. 1082505 y vacío hacia la terraza del Departamento 101;

Por el este: partiendo desde el vértice sudeste hacia el norte en 2.90 m; luego gira hacia el oeste en 0.10 m; luego gira hacia el norte en 3.65 m; luego gira hacia el oeste en 1.25 m; luego gira hacia el norte en 1.65 m; luego gira hacia el este en 1.50 m; luego gira hacia el norte en 0.30 m; luego gira hacia el este en 4.80 m; luego gira hacia el sur en 0.15 m; luego gira hacia el este en 0.50 m; luego gira hacia el norte en línea inclinada en 4.95 m; luego gira hacia el oeste en 0.30 m; luego gira hacia el norte en línea inclinada en 4.15 m; luego gira hacia el oeste en semicírculo con un radio de 0.30 m continuando hacia el oeste en 0.60 m; y luego gira hacia el norte en 0.30 m, lindando con vacío hacia rampa vehicular de la planta de subsuelo, área común de hall de escaleras y vacío hacia áreas verdes de la planta de subsuelo;

Por el oeste: lindera con vacío hacia área común de corredor exterior en 15.90 m

Área total: 215,46m²

Según la presente Modificatoria:

3.5.1.1.- DEPARTAMENTO 401 (71,90m²).

Departamento ubicado a la izquierda de la tercera planta alta, compuesto de recibidor, sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, dormitorio master con vestidor y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 501 en 71,90m²

Por abajo: Lindera con el departamento 301 en 71,90m²

Por el Norte: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 3,60m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,70m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 402.

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el este en 3,55m; luego gira hacia el Sur en 2,00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia la terraza del departamento 101 planta baja; luego gira hacia el Este en 6,10m y lindera con la propiedad particular C.C. 1082505.

Por el Este: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 1,65m; luego gira hacia el Este en 1,25m, luego gira hacia el Sur en 3,65m; luego gira hacia el Este en 0,10m y lindera en sus cuatro extensiones con área común de hall-escalera; luego gira hacia el Sur en 2,90m y lindera con vacío hacia la rampa vehicular de la planta de subsuelo.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja en 6,92m



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

Área total: 71,90m²

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
	m ² .	%	m ² .	m ² .	m ² .
DEPARTAMENTO 401 (71,90m ²).	71.90	0.0488	19.42	22.43	94.33

3.5.1.2.- DEPARTAMENTO 402 (143,56m²).

Departamento ubicado a la derecha de la tercera planta alta, compuesto de recibidor, terraza, sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio master con baño privado y vestidor, dormitorio 2 con closet y baño privado, dormitorio 3 con closet y baño privado; este departamento presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: Lindera con el departamento 501 en 143,56m²

Por abajo: Lindera con el departamento 302 en 143,56m²

Por el Norte: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 14,70m y lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja; luego gira hacia el Sur en 0,30m; luego gira hacia el Este en 0,60m; luego gira en línea curva longitud de 0,50m hasta intersectarse con el lado Este y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo.

Por el Sur: Partiendo del vértice Sur-Oeste hacia el Este en 3,60m; luego gira hacia el Sur en 0,80m; luego gira hacia el Este en 4,70m y lindera en sus tres extensiones con el departamento 401; continúa hacia el Este en 1,50m; luego gira hacia el Norte en 0,30m; luego gira hacia el Este en 4,80m; luego gira hacia el Sur en 0,15m; luego gira hacia el Este en 0,50m y lindera en sus cinco extensiones con el área común de hall-escalera del edificio.

Por el Este: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,15m; luego gira hacia el Este en 0,30m; luego gira hacia el Sur en 4,95m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de áreas verdes sobre la planta de subsuelo.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de corredor exterior planta baja en 8,98m

Área total: 143,56m²

AMBIENTE	ÁREA NETA VENDIBLE	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
	m ² .	%	m ² .	m ² .	m ² .
DEPARTAMENTO 402 (143,56m ²).	143.56	0.0973	38.72	44.74	188.30

NOTA:

La presente modificatoria realizada para los DEPARTAMENTOS 101, 102, 201, 301 y 401 del Edificio denominado "EL GALEÓN" deberán ser tomadas en cuenta e involucradas en el Reglamento Interno que acompañó a la Declaratoria aprobada por la Municipalidad de Manta el 23 de mayo de 2000 e inscrita el 20 de junio de 2000 de acuerdo a los artículos, directrices y parámetros contemplados en el mismo documento.

Los enunciados comprendidos dentro del apartado 1 concerniente a la Definición de Términos se mantienen sin reforma alguna.


 Arq. Teddy Moreira Chancay

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

FECHA: 03 OCT 2023 HORA: 13:10

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. No MTA- 2023 - ALC- 132



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

E-mail: argteddy3103@hotmail.com

C.I.: 130644772-1

Reg. Prof. SENESCYT-1016-02-201084

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "EL GALEÓN" (MODIFICATORIA)			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA DE SUBSUELO			
ESTACIONAMIENTO 1 (15,82m2), BODEGA 2 (3,52m2)	172,01	189,99	362,00
ESTACIONAMIENTO 2 (15,47m2) y ESTACIONAMIENTO 3 (14,19 m2) BODEGA 1 (3,91m2)			
ESTACIONAMIENTO 4 (14,44m2) y ESTACIONAMIENTO 5 (16,02m2) BODEGA 4 (3,95m2)			
ESTACIONAMIENTO 6 (16,74m2), BODEGA 5 (3,52m2)			
ESTACIONAMIENTO 7 (14,79m2) y ESTACIONAMIENTO 8 (14,03m2) BODEGA 3 (3,52m2)			
ESTACIONAMIENTO 9 (14,03m2) y ESTACIONAMIENTO 10 (14,54m2) BODEGA 6 (3,52m2)			
PLANTA BAJA			
DEPARTAMENTO 101 (77,64m2)	214,60	123,64	338,24
DEPARTAMENTO 102 (136,96m2)			
1er. PISO ALTO			
DEPARTAMENTO 201 (71,90m2)	217,16	30,44	247,60
DEPARTAMENTO 202 (145,26m2)			
2do. PISO ALTO			
DEPARTAMENTO 301 (71,90m2)	217,16	30,44	247,60
DEPARTAMENTO 302 (145,26m2)			
3er. PISO ALTO			
DEPARTAMENTO 401 (71,90m2)	215,46	30,44	245,90
DEPARTAMENTO 402 (143,56m2)			
4to. PISO ALTO			
DEPARTAMENTO 501 (215,46m2)	215,46	30,44	245,90
5to. PISO ALTO			
TERRAZA SUPERIOR (223,13m2)	223,13	24,47	247,60
TOTALES	1474,98	459,86	1934,84

4.2.- AREAS GENERALES.

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

FECHA: 03 OCT 2023 15:10
 HORA:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. N.º MTA-2023-ALC-132



Estudio de Propiedad Horizontal
MODIFICATORIA A LOS DPTOS. 101-102-201-301 y 401
DEL EDIFICIO "EL GALEÓN"

4.3.- TERRENO:	398,00 m ²
4.4.- TOTAL DE AREA NETA:	1474,98 m ²
4.5.- AREA COMÚN TOTAL:	459,86 m ²
4.6.- AREA TOTAL:	1934,84 m ²

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

EDIFICIO "EL GALEÓN" (MODIFICATORIA)					
AMBIENTE O DEPARTAMENTOS	AREA NETA m ²	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO m ²	AREA COMÚN m ²	AREA TOTAL m ²
ESTACIONAMIENTO 1 (15,82m ²)	15,82	0,0107	4,27	4,93	20,75
BODEGA 2 (3,52m ²)	3,52	0,0024	0,95	1,10	4,62
ESTACIONAMIENTO 2 (15,47m ²)	15,47	0,0105	4,17	4,82	20,29
ESTACIONAMIENTO 3 (14,19 m ²)	14,19	0,0096	3,83	4,42	18,61
BODEGA 1 (3,91m ²)	3,91	0,0027	1,06	1,22	5,13
ESTACIONAMIENTO 4 (14,44m ²)	14,44	0,0098	3,90	4,50	18,94
ESTACIONAMIENTO 5 (16,02m ²)	16,02	0,0109	4,32	4,99	21,01
BODEGA 4 (3,95m ²)	3,95	0,0027	1,07	1,23	5,18
ESTACIONAMIENTO 6 (16,74m ²)	16,74	0,0113	4,52	5,22	21,96
BODEGA 5 (3,52m ²)	3,52	0,0024	0,95	1,10	4,62
ESTACIONAMIENTO 7 (14,79m ²)	14,79	0,0100	3,99	4,61	19,40
ESTACIONAMIENTO 8 (14,03m ²)	14,03	0,0095	3,79	4,37	18,40
BODEGA 3 (3,52m ²)	3,52	0,0024	0,95	1,10	4,62
ESTACIONAMIENTO 9 (14,03m ²)	14,03	0,0095	3,79	4,37	18,40
ESTACIONAMIENTO 10 (14,54m ²)	14,54	0,0099	3,92	4,53	19,07
BODEGA 6 (3,52m ²)	3,52	0,0024	0,95	1,10	4,62
DEPARTAMENTO 101 (77,64m ²)	77,64	0,0526	20,93	24,19	101,83
DEPARTAMENTO 102 (136,96m ²)	136,96	0,0929	36,97	42,72	179,68
DEPARTAMENTO 201 (71,90m ²)	71,90	0,0487	19,40	22,40	94,30
DEPARTAMENTO 202 (145,26m ²)	145,26	0,0985	39,20	45,30	190,56
DEPARTAMENTO 301 (71,90m ²)	71,90	0,0487	19,40	22,40	94,30
DEPARTAMENTO 302 (145,26m ²)	145,26	0,0985	39,20	45,30	190,56
DEPARTAMENTO 401 (71,90m ²)	71,90	0,0488	19,42	22,43	94,33
DEPARTAMENTO 402 (143,56m ²)	143,56	0,0973	38,72	44,74	188,30
DEPARTAMENTO 501 (215,46m ²)	215,46	0,1461	58,14	67,17	282,63
TERRAZA SUPERIOR (223,13m ²)	223,13	0,1513	60,21	69,57	292,70
TOTAL GENERAL	1474,98	1,00	398,00	459,86	1934,84

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 REVISADO

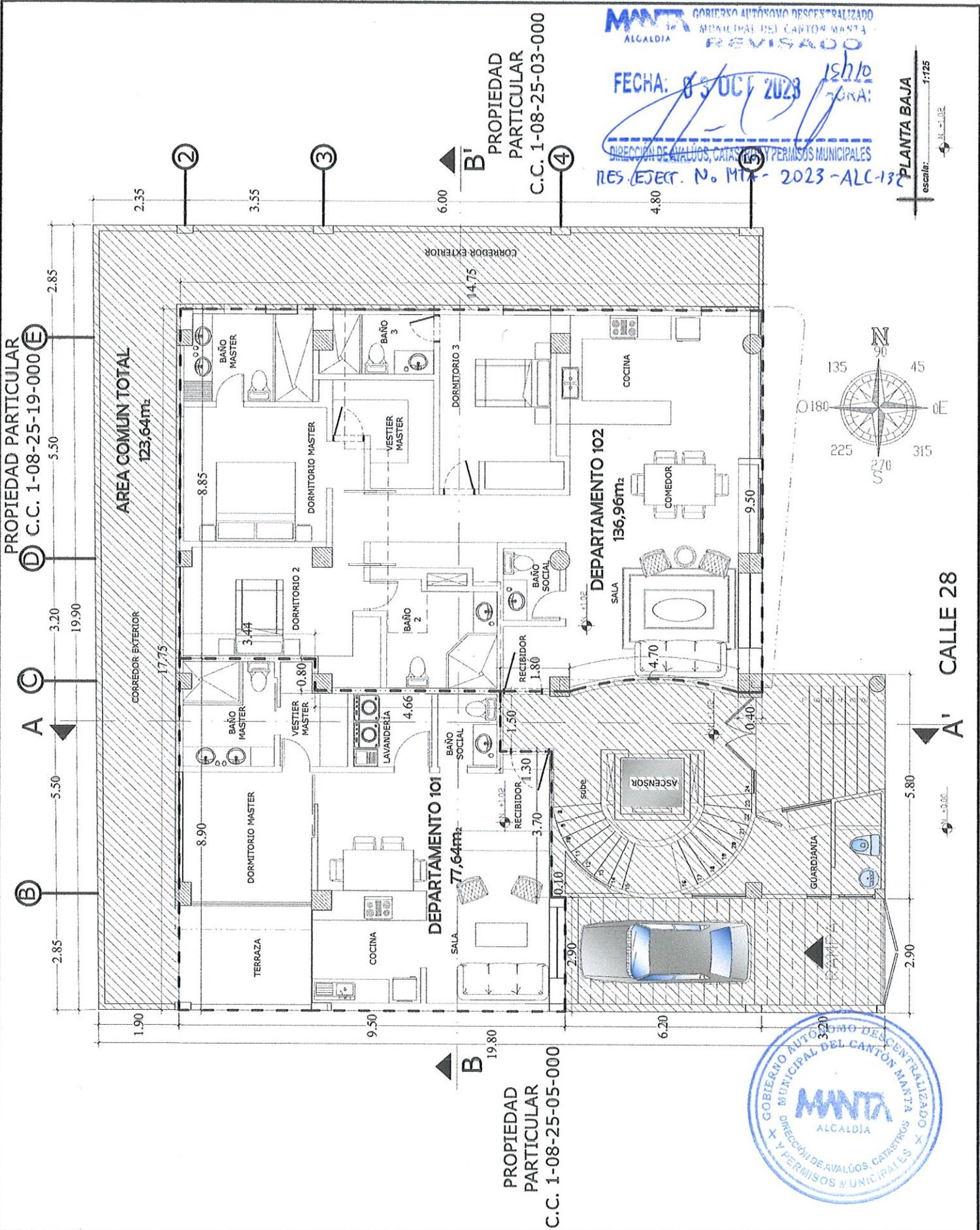
FECHA: 03 OCT 2023 HORA: 15:10

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC. No MTA-2023-ALC-132

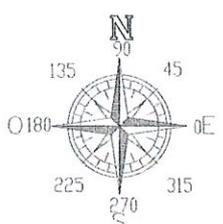


PROPIEDAD HORIZONTAL:	MODIFICATORIA A LOS DEPARTAMENTOS 101-102-201-301 y 401 DEL EDIFICIO EL GALEON
CONTIENE:	PLANTA BAJA N.º 1.0200 DEPARTAMENTO 101 DEPARTAMENTO 102 AREAS COMUNES
RESPONSABILIDAD TECNICA:	ARG. TEDDY MOREIRA CHANCAY e-mail: amoroy1702@bolivia.com C.I. 13964772-1 (Reg. Prof. SERNESCTP-1016-02-201024)
UBICACION:	BARRIO UMIÑA CALLE 28 ENTRE AVENIDAS FLAVIO REYES Y 30 PARROQUIA MANTA CANTON MANTA
ESCALA:	1:125
FECHA:	JUNIO 2023
CLAVES CATASTRALES:	1-08-25-04-003 1-08-25-04-006
LAMINA No.:	1
ESPACIO PARA SELLOS:	

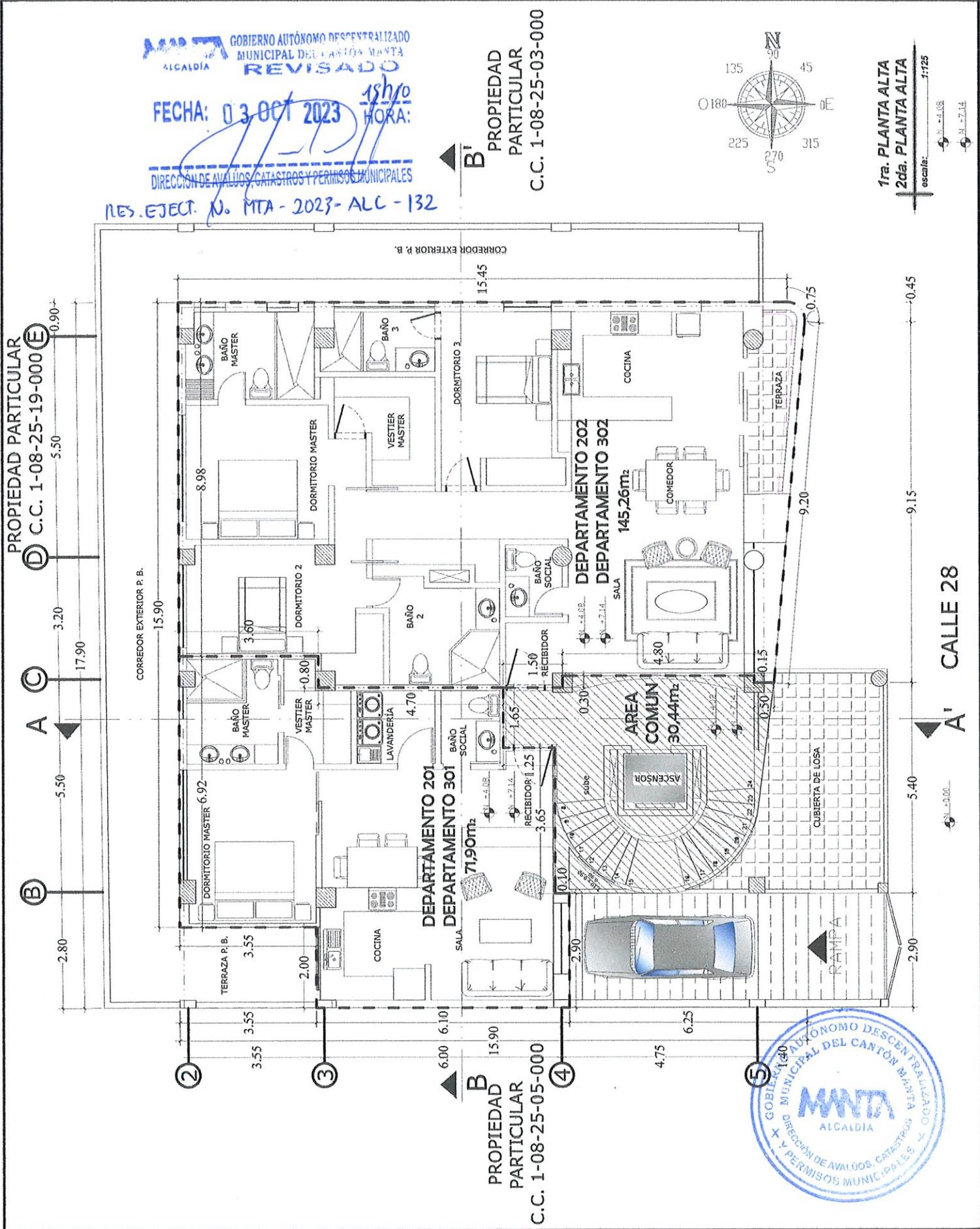


PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICATORIA A LOS DEPARTAMENTOS 101-102-201-301 Y 401 DEL EDIFICIO EL GALEON	CONTIENE: 1da. PLANTA ALTA 2da. PLANTA ALTA N.º 1-08-25-04-010 DEPARTAMENTOS 201-302 DEPARTAMENTOS 301-302 AREAS COMUNES	RESPONSABILIDAD TECNICA: 	UBICACION: BARRIO UMIÑA CALLE 28 ENTRE AVENIDAS FLAVIO REYES Y 30 PARROQUIA MANTA CANTON MANTA	ESCALA: 1:125	FECHA: JUNIO 2023	CLAVES CATASTRALES: 1-08-25-04-010 1-08-25-04-014	LAMINA No.: 2	ESPACIO PARA SELLOS:
---	--	------------------------------	--	------------------	----------------------	---	------------------	----------------------

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 03 OCT 2023
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
RES. EJEC. N.º MTA-2023-ALC-132

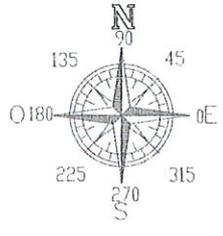


1ra. PLANTA ALTA
2da. PLANTA ALTA
Escala: 1:125

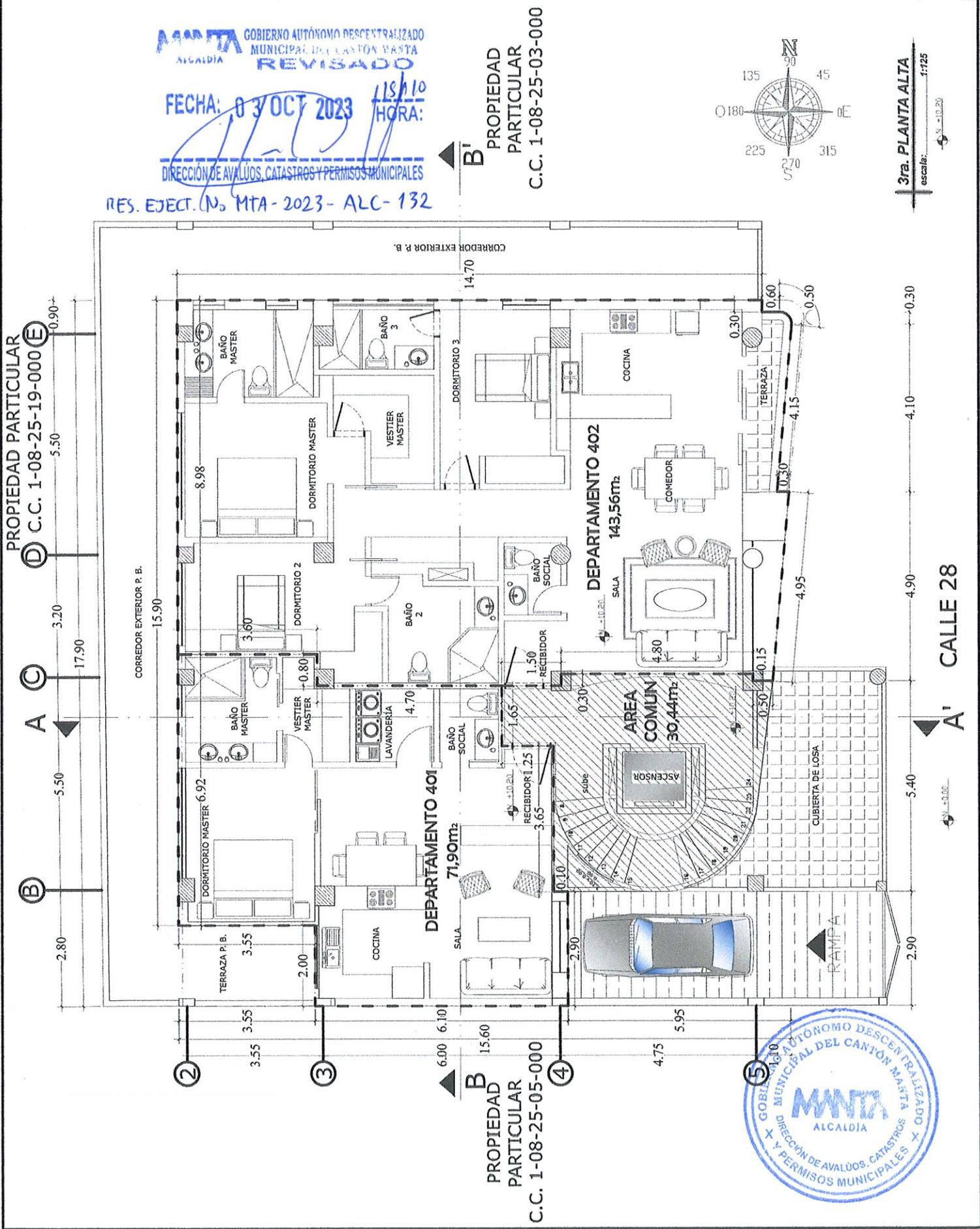


PROPIEDAD PARTICULAR: MODIFICATORIA A LOS DEPARTAMENTOS 101-102-201-301 Y 401 DEL EDIFICIO EL GALEON	CONTIENE: ZONA PLANTA ALTA N.º DE PLANTA: 3 AREA: OCMUIN -402	RESPONSABILIDAD TECNICA: 	UBICACION: BARRIO UMIÑA CALLE 28 ENTRE AVENIDAS FLAVIO REYES Y 30 PARROQUIA MANTA CANTON MANTA	ESCALA: 1:125	FECHA: JUNIO 2023	CLAVE CATASTRAL: 1-08-25-04-D18	LAMINA No.: 3	ESPACIO PARA SELLOS:
---	--	------------------------------	---	------------------	----------------------	------------------------------------	------------------	----------------------

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
 FECHA: 03 OCT 2023
 HORA: 15:10
 DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
 RES. EJECT. No MTA-2023-ALC-132



3ra. PLANTA ALTA
 escala: 1:125



PROPIEDAD PARTICULAR
 C.C. 1-08-25-05-000



A' CALLE 28