RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-054

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece 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 133 del Código Orgánico Administrativo (COA), establece: *"Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo."*.

Que, mediante Resolución Ejecutiva MTA-ALC-2022-177 con fecha 6 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta) resolvió delegar al Coordinador/a General de Infraestructura y Control Urbano la siguiente atribución normativa: *"a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto."*.

Que, mediante informes técnicos y jurídicos se estableció la pertinencia de proceder a efectuar el Régimen de Propiedad Horizontal del 'Condominio Manta Blue', ya que se cumplió con lo previsto en la normativa vigente; en específico con lo determinado en la Sección Sexta de la Declaratoria de Propiedad Horizontal en relación al artículo 331 que determina los requisitos contenidos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta.

Que, en atención al requerimiento manifestado en el acápite anterior, se procedió a expedir la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-043 con fecha 27 de marzo de 2023.

Que, una vez emitida la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-043 con fecha 27 de marzo de 2023, cuyo objeto es aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del 'Condominio Manta Blue'; se pudo evidenciar que existen errores en su contenido, producto de la información proporcionada por el peticionario, por lo que se procede a la rectificación del acto administrativo de conformidad a la normativa aplicable.

Que, el tratadista Agustín Alberto Gordillo, ha indicado: "*La corrección material del acto administrativo o rectificación en la doctrina italiana, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc. Debió expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra […] No constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que sólo se subsana un error material deslizado en su emisión, instrumentación o publicidad (notificación o publicación). Sus efectos, en consecuencia, son retroactivos y se considerará al acto corregido o rectificado como si desde su nacimiento hubiera sido dictado correctamente […].*".

Que, en similar sentido a lo expresado en el parágrafo precedente, los doctrinarios Eduardo García de Enterría y Tomas Ramón Fernández han precisado lo siguiente*: "La pura rectificación material de errores de hecho o aritméticos no implica una revocación del acto en términos jurídicos. El acto material rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, cuya finalidad es eliminar los errores de transcripción o de simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco. Este carácter estrictamente material y en absoluto jurídico de la rectificación justifica que para llevarla a cabo no requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno. La rectificación de errores materiales puede hacerse en cualquier momento, tanto de oficio como a instancia del administrado […].*".

Que, el jurista Andrés Sebastián Moreta Neira, en su libro 'Procedimiento Administrativo y Sancionador en el COA' expone: *"[…] Convalidación de las Actuaciones Administrativas, no se debe confundir a los vicios con aquellos errores de forma o superficiales que son objeto del procedimiento de aclaración, rectificación o subsanación y se lo puede realizar en cualquier momento, bajo la lógica de que estos errores no alteran el contenido del acto administrativo […]".*

Que, es indispensable rectificar la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-043 con fecha 27 de marzo de 2023 debido a errores en el considerando vigésimo segundo, que son imputables al solicitante por los datos proporcionados.

Que, con fecha 11 de abril de 2023 se interpuso un petitorio por parte de la compañía Inmotres –Registro Único de Contribuyentes (RUC)

1391927517001–, comunicando los errores que cometieron en la solicitud precedente y requiriendo que se efectúe la correspondiente rectificación.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Rectificar la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-043 con fecha 27 de marzo de 2023, específicamente el párrafo segundo del considerando vigésimo segundo, que estableció: "*Una de las viviendas que forman parte del Condominio MANTA BLUE, se encuentra con hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar, celebrada entre Banco del Pacífico S.A., en calidad de acreedor y el señor MAURO VICENTE REZABALA PICO, en calidad de deudor, escritura celebrada el 24 de mayo de dos mil veinticuatro, ante el Notario Sexto del cantón Manta, Dr. Fernando Vélez Cabezas e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón Manta el 27 de mayo de 2022, con el número de inscripción 1804 y número repertorio 3998.*"; siendo que, el texto en mención, debe expresar lo siguiente: "Una de las viviendas que forman parte del 'Condominio Manta Blue' se encuentra gravada con hipoteca abierta, anticresis, y prohibición de enajenar; de acuerdo a la escritura pública celebrada entre Banco del Pacífico Sociedad Anónima (S.A.) en calidad de acreedor y el señor Mauro Vicente Rezabala Pico en calidad de deudor, acto celebrado el 24 de mayo de dos mil veintidós ante el Notario Sexto del cantón Manta –doctor Fernando Vélez Cabezas– e inscrito en el Registro de la Propiedad de esta circunscripción territorial el 27 de mayo de 2022, con el número de inscripción 481 y con número de repertorio 3999.".

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.

Artículo 3.- Incorporar la presente Resolución Ejecutiva en el expediente administrativo que se ha generado a consecuencia de la solicitud concerniente a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del 'Condominio Manta Blue', correspondiente al trámite signado como TE110420231207.

Notifíquese y cúmplase.-
Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veintiún días del mes de abril del año dos mil veinte y tres.

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMO RENO

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE MACIAS LOOR

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO
DELEGADO DEL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MANTA

RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2023-ALC-043

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".*

Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (…)".*

Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*

Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda *que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*

Que el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón".*

Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "*Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "…*Competencias exclusivas del Gobierno*

Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón…"

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "… *Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo…"*

Que el Art. 1 del Código Orgánico Administrativo, señala: Objeto. - Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sectorpúblico".

Que el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: *"La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación paraintervenir 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 quese agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".*

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

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

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: *"DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".*

Que el Art. 11 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal establece: *"La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado."*

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "a) mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes; y, b) Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

Que mediante Certificado de Solvencia No. 80080, de fecha 20 de enero de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (5/7), se realizó una Modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Resolución Ejecutiva N.- MTA-2022-ALC-191 de fecha 08 de noviembre de 2022 y debidamente inscrita el 21 de noviembre de 2022 en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta a la vivienda 02 del Condominio "MANTA BLUE" ubicado en la Urbanización Manta Azul de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-32-21-52-002.

Que mediante Certificado de Solvencia No. 80081, de fecha 20 de enero de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (5/7), se realizó una Modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Resolución Ejecutiva N.- MTA-2022-ALC-191 de fecha 08 de noviembre de 2022 y debidamente inscrita el 21 de noviembre de 2022 en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta a la vivienda 03 del Condominio "MANTA BLUE" ubicado en la Urbanización Manta Azul de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-32-21-52-003.

Que mediante Certificado de Solvencia No. 80079, de fecha 03 de marzo de 2023, emitido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, en su movimiento registral (7/9), se realizó una Modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Resolución Ejecutiva N.- MTA-2022-ALC-191 de fecha 08 de noviembre de 2022 y debidamente inscrita el 21 de noviembre de 2022 en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta a la vivienda 01 del Condominio "MANTA BLUE" ubicado en la Urbanización Manta Azul de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1-32-21-52-001.

Que mediante oficio dirigido al Abg. Agustín Anibal Intriago Quijano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 01 de marzo de 2023, suscrito por el señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, representante legal de la Compañía INMO TRES en calidad de propietario del "Condominio Manta Blue". Indica lo siguiente: *"(…) Mediante la presente, Yo Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, cédula de ciudadanía 170968158-7, en mi carácter de Representante Legal de la firma denominada INMO TRES con RUC: 1391927517001, me dirijo a usted con la finalidad de solicitar la rectificación a la Modificatoria de Declaratoria de la Propiedad Horizontal del Condominio Manta Blue, la cual está registrada bajo el N° 20221308002P02010 con fecha 5 de diciembre de 2022, según puede observar en el documento anexo a este oficio, el requerimiento de mi solicitud es para las viviendas 1, 2 y 3 de dicha declaratoria (…)".*

Que de fecha 02 de marzo de 2023 se suscribe el acta de junta general universal extraordinaria de accionistas de la asociación en donde resuelven *"(…) se AUTORIZA al señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo Gerente General y Representante Legal de la ASOCIACIÓN O EN CUENTAS DE PARTICIPACIÓN DENOMINADA "INMO TRES" a realizar la gestión de la Rectificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio MANTA BLUE (…)".*

Que mediante autorización de fecha 06 de marzo de 2023, suscrita por Jennifer Baldwin en calidad de Gerente del Banco del Pacifico S.A. Indica lo siguiente: *"(…) En mi calidad de Gerente del Banco del Pacifico S.A., tal como lo demuestro con el Nombramiento que adjunto, informo a usted que el Banco del Pacífico S.A. tiene pleno conocimiento de la rectificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio MANTA BLUE, que se va a realizar ante la Notaría y Registro de la Propiedad a su cargo, puesto que en la constitución de la misma hubo un error en las medidas y linderos.*

Una de las viviendas que forman parte del Condominio MANTA BLUE, se encuentra con hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar, celebrada entre el Banco del Pacífico S.A., en calidad de acreedor y el señor MAURO VICENTE REZABALA PICO, en calidad de deudor, escritura celebrada el 24 de mayo de dos mil veinticuatro, ante el Notario Sexto del cantón Manta, Dr. Fernando Vélez Cabezas e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón Manta el 27 de mayo de 2022, con el número de inscripción 1804 y numero repertorio 3998.

Visto lo expuesto, al ser el Banco del Pacífico S.A. titular de un derecho real de hipoteca cuya esencia es que puede ser perseguido, reclamado y ejecutado sobre el bien objeto de hipoteca, no existe perjuicio alguno contra el acreedor hipotecario, razón por la cual el Banco del Pacífico S.A. no se opone, ni puede oponerse legalmente a la rectificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO MANTA BLUE, puesto que no se causa perjuicio alguno al banco toda vez que la hipoteca y la anticresis que pesan sobre el inmueble objeto de dicha escritura permanecerán en plena vigencia hasta tanto no fueren canceladas las obligaciones originalmente garantizadas con dichos gravámenes (…)".

Que de fecha 06 de marzo de 2023 mediante autorización suscrita por el señor Mauro Vicente Rezabala Pico, en calidad de copropietario de la vivienda 01 del Condominio Manta Blue, en donde indica: *"(…) autorizo al Sr. Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, con cédula de ciudadanía 170968158-7 para que en mi nombre realice la gestión del trámite que corresponde a la Rectificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de dicho condominio (…)"*

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-070320231654, de fecha 07 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, con relación a la petición del señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, representante legal de la Compañía INMO TRES en calidad de propietarios del Condominio "MANTA BLUE". concluye en lo siguiente: *"(…) Con lo antes expuesto, luego de la revisión y del análisis de la nueva documentación presentada, en donde se han presentado las debidas justificaciones y correcciones del caso en mención, las mismas que se describen tanto en los planos y anexos textuales correspondientes, conociendo que la petición es formulada por el señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, con cédula de ciudadanía 170968158-7, como de Representante Legal de la firma denominada INMO TRES, por lo consiguiente, Esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO MANTA BLUE", ubicado en el sector de la Urbanización Manta Azul, Lotes 5 y 6 de la Manzana 21, de la parroquia Manta del Cantón Manta, por todos los antecedentes antes expuesto (…)".*

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-270320231421, de fecha 27 de marzo de 2023, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: *"(…) En virtud de los antecedentes expuestos, y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda acoger el contenido del memorando Nro. Nro. MTA-DACP-MEM-070320231654, de fecha 07 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, mediante el cual indica, atender de manera favorable la petición realizada por el señor Andrés Sebastián Hidalgo Robayo, representante legal de la Compañía INMO TRES en calidad de propietario del Condominio "MANTA BLUE", ubicado en la Urbanización Manta Azul de la Parroquia Manta del Cantón Manta.*

Por tanto, una vez que se cuenta con las autorizaciones suscritas por todos los copropietarios mediante Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 02 de marzo y Oficio S/N de fecha 06 de marzo de 2023 y presentando las debidas justificaciones y correcciones del caso en mención, las mismas que se describen tanto en planos y anexos textuales correspondientes del condominio en mención. 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-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, y acorde al acto administrativo se proceda a modificar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "MANTA BLUE", en el cual mediante el presente estudio el Arq. Javier Rivas Franco, Arquitecto Responsable, propone MODIFICATORIA DE LA MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "MANTA BLUE", conforme consta en informe técnico MTA-DACP-MEM-070320231654, de fecha 07 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena

Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos. (…)".

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

RESUELVO:

Artículo 1.- MODIFICAR la Modificatoria de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "MANTA BLUE, ubicado en la Urbanización Manta Azul de la Parroquia Manta del Cantón Manta de acuerdo al proyecto de la modificatoria de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal presentado por el Arq. Javier Rivas Franco, con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al informe MTA-DACP-MEM-070320231654, de fecha 07 de marzo de 2023, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos.

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, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMOR ENO

Se deberá notificar al Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que se realice el respectivo registro de lo ordenando.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dada y firmada en la ciudad de Manta a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil veinte y tres.

Firmado electrónicamente por:
EMILIO RONNIE MACIAS LOOR

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

CONDOMINIO

MANTA BLUE

MODIFICATORIA ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MARZO 2023

Recibí
04/04/23
14:30

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CONDOMINIO MANTA BLUE

MODIFICATORIA ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO MANTA BLUE

1.- DATOS GENERALES.-

Con la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal y Planos, autorizada el 05 de mayo del 2022 por la Notaria Segunda de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 12 de mayo del 2022, se elevó al Régimen de Propiedad Horizontal el Condominio MANTA BLUE cuyo promotor – propietario es la Compañía INMO TRES.

Dentro de este condominio constan las: VIVENDA 01 compuesta de Planta Baja, Planta Alta y Patio, con el código catastral 1-32-21-52-001 y Ficha Registral – Bien Inmueble 80079, VIVIENDA 02 compuesta de Planta Baja, Planta Alta y Patio, con el código catastral 1-32-21-52-002 y Ficha Registral - Bien Inmueble 80080 y la VIVIENDA 03 compuesta de Planta Baja, Planta Alta y Patio, con el código catastral 1-32-21-52-003 y Ficha Registral-Bien Inmueble 80081.

Con la escritura de Modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal y Planos, autorizada el 05 de diciembre de 2022 por la Notaria Segunda de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 14 de diciembre del 2022, se establecen correcciones en la descripción de los linderos y rumbos de las antes citadas viviendas pertenecientes al Condominio MANTA BLUE cuyo promotor – propietario es la Compañía INMO TRES y dependiente copropietario el señor Mauro Vicente Rezabala Pico.

2.- ANTECEDENTES.-

Tanto en el Estudio de Propiedad Horizontal inicialmente aprobado e inscrito con fecha 12 de mayo del 2022 como en el Estudio de Propiedad Horizontal en segunda instancia modificado e inscrito con fecha 14 de diciembre del 2022, prevalece un error de cabida de superficie del lote inicial donde se desarrolla el Condominio, especificando un área de 508,75m2, resultando correctamente una cabida de **543,81m2**; adicionalmente, en la actualidad la Vivienda 02 incorpora un dormitorio con baño en su patio general; de tal manera, a través de la presente modificatoria, los suscritos promotores – propietarios – copropietarios, instauran las correcciones que el caso amerita, estableciéndose que aquello conlleva a que se modifiquen los planos y ciertos enunciados en la descripción de medidas y superficies para los patios de las citadas viviendas, así como también para toda la representación que equivale a la Información para el Proceso: Área Total de Terreno, Áreas Netas Vendibles y Total de Construcción más Patios, Cuadros de Áreas y Alícuotas, Cuadro de Gastos Comunes y dependientes características de cifras; estimando que la Definición de Términos, Especificaciones de Medidas, Linderos y Superficie de las Viviendas, Datos Generales del Lote y el Reglamento Interno se mantienen sin alteración de ninguna índole.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS PATIOS DE LAS VIVIENDAS QUE CONFORMAN EL CONDOMINIO MANTA BLUE (INCLUYEN LAS MODIFICACIONES DE MEDIDAS Y ÁREAS):

3.1.- **VIVIENDA 01**

Consta de: planta baja que posee: Sala, Comedor; Cocina, Baño Social, Escalera y Lavandería y la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 3 Baños, un Patio destinado para Jardinería, Servicio y Estacionamiento; siendo las medidas y linderos **modificadas** las siguientes:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

3.1.1.- PLANTA BAJA: 52,75m2.
Por arriba: lindera con la planta alta de la misma vivienda en 52,75m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 52,75m2
Por el Norte: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m.
Por el Sur: Lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.
Por el Este: lindera con Patio de la misma vivienda en 10,00m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 02 en 8,50m.
Área: 52,75m2

3.1.2.- PLANTA ALTA: 65,07m2.
Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 65,07m2
Por abajo: lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 65,07m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m.
Por el Sur: Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 10,30m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 02 en 10,80m.
Área: 65,07m2

3.1.3.- PATIO: **135,72**m2.
Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda en **135,72**m2.
Por abajo: lindera con terreno del condominio en **135,72**m2.
Por el Norte: lindera con calle LL en **7,90**m.
Por el Sur: lindera con área sobrante María E. Arteaga V. en **8,92**m.
Por el Este: lindera con área verde en 22,89m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 02 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,00m., desde este punto gira hacia el Este en 3,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,59m.
Área: **135,72**m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

3.2.- **VIVIENDA 02**

Consta de: planta baja que posee: Sala, Comedor; Cocina, Baño Social, Escalera y Lavandería y también cuenta con un **Patio** destinado para Jardinería, Servicio y Estacionamiento **que incorpora además un dormitorio con baño**; y, la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 3 Baños, siendo las medidas y linderos **modificadas** las siguientes:

3.2.1.- PLANTA BAJA: 52,75m2.
Por arriba: lindera con la planta alta de la misma vivienda en 52,75m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 52,75m2
Por el Norte: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m.
Por el Sur: Lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.
Por el Este: lindera con Patio de la misma vivienda en 10,00m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 03 en 8,50m.
Área: 52,75m2

3.2.2.- PLANTA ALTA: 65,07m2.
Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 65,07m2
Por abajo: lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 65,07m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m.
Por el Sur: Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 10,30m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 03 en 10,80m.
Área: 65,07m2

3.2.3.- PATIO: **119,30**m2.
Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda en **119,30**m2.
Por abajo: lindera con terreno del condominio en **119,30**m2.
Por el Norte: lindera con calle LL en **7,91**m.
Por el Sur: lindera con área sobrante Maria E. Arteaga V. en **7,95**m.
Por el Este: lindera con Vivienda 01 en 22,09m.
Por el Oeste: lindera con Vivienda 03 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,00m., desde este punto gira hacia el Este en 3,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,75m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,89m.
Área: **119,30**m2.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA
ALCALDÍA
DIRECCION DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

3.3.- **VIVIENDA 03**
Consta de: planta baja que posee: Sala, Comedor; Cocina, Baño Social, Escalera y Lavandería y también cuenta con un Patio destinado para Jardinería, Servicio y Estacionamiento; y, la planta alta que contiene 3 Dormitorios y 3 Baños, siendo las medidas y linderos **modificadas** las siguientes:

3.3.1.- PLANTA BAJA: 56,83m2.
Por arriba: lindera con la planta alta de la misma vivienda en 56,83m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en 56,83m2
Por el Norte: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,30m.
Por el Sur: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,62m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.
Por el Este: lindera con Patio de la misma vivienda en 10,00m.
Por el Oeste: lindera con lote 08, manzana 21 en 8,52m.
Área: 56,83m2

3.3.2.- PLANTA ALTA: 67,26m2.
Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 67,26m2
Por abajo: lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 67,26m2
Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,90m.
Por el Sur: Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,08m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m.
Por el Este: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 10,30m.
Por el Oeste: lindera con losa inaccesible, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m, desde este punto gira hacia el Sur en 4,10m.
Área: 66,26m2

3.3.3.- PATIO: **126,46**m2
Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda en **126,46**m2
Por abajo: lindera con terreno del condominio en **126,46**m2
Por el Norte: lindera con calle LL en 7,82m.
Por el Sur: lindera con área sobrante María E. Arteaga V. en **9,66**m.
Por el Este: lindera con Vivienda 02 en 21,39m.
Por el Oeste: lindera con lote 08, manzana 21 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 7,00m., desde este punto gira hacia el Este en 3,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,70m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,62m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,04m.
Área: **126,46**m2.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
MANTA ALCALDIA
DIRECCION DE AVALUOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CONDOMINIO MANTA BLUE

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICATORIA CONDOMINIO "MANTA BLUE"

INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS:

PLANTAS	ÁREA COMÚN	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL
	m2	AMBIENTE	m2	m2
PLANTA BAJA VIVIENDAS 01, 02 y 03	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	162,33	543,81
		ÁREA NO CONSTRUIDA (PATIOS)	381,48	
PLANTA ALTA VIVIENDAS 01, 02, y 03	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	197,40	197,40
TOTAL	0,00		741,21	741,21

ÁREAS GENERALES.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	543,81	m2
TOTAL DE ÁREA COMÚN:	0,00	m2
ÁREA NETA VENDIBLE (ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDAS + PATIOS):	741,21	m2
ÁREA TOTAL:	741,21	m2

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2023 HORA: 08H00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES
REV. EJEC. N° MTA-2023-AU-043

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

CONDOMINIO MANTA BLUE

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICATORIA CONDOMINIO "MANTA BLUE"

INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:
CUADRO DE: ÁREA NETA, ALÍCUOTA, ÁREA COMÚN, ÁREA DE TERRENO y ÁREA TOTAL.

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL m2	ALÍCUOTA %	ÁREA COMÚN m2	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA TOTAL m2
VIVIENDA 01						
Planta Baja m2	Área Construida	52,75	0,0712	0,00	38,70	52,75
	Patio General (Área abierta)	135,72	0,1831	0,00	99,57	135,72
Planta Alta m2	Área Construida	65,07	0,0878	0,00	47,74	65,07
TOTAL VIVIENDA 01		253,54	0,3421	0,00	186,02	253,54
VIVIENDA 02						
Planta Baja m2	Área Construida	52,75	0,0712	0,00	38,70	52,75
	Patio General (Área abierta)	119,30	0,1610	0,00	87,53	119,30
Planta Alta m2	Área Construida	65,07	0,0878	0,00	47,74	65,07
TOTAL VIVIENDA 02		237,12	0,3199	0,00	173,97	237,12
VIVIENDA 03						
Planta Baja m2	Área Construida	56,83	0,0767	0,00	41,69	56,83
	Patio General (Área abierta)	126,46	0,1706	0,00	92,78	126,46
Planta Alta m2	Área Construida	67,26	0,0907	0,00	49,35	67,26
TOTAL VIVIENDA 03		250,55	0,3380	0,00	183,82	250,55
TOTALES		741,21	1,0000	0,00	543,81	741,21

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

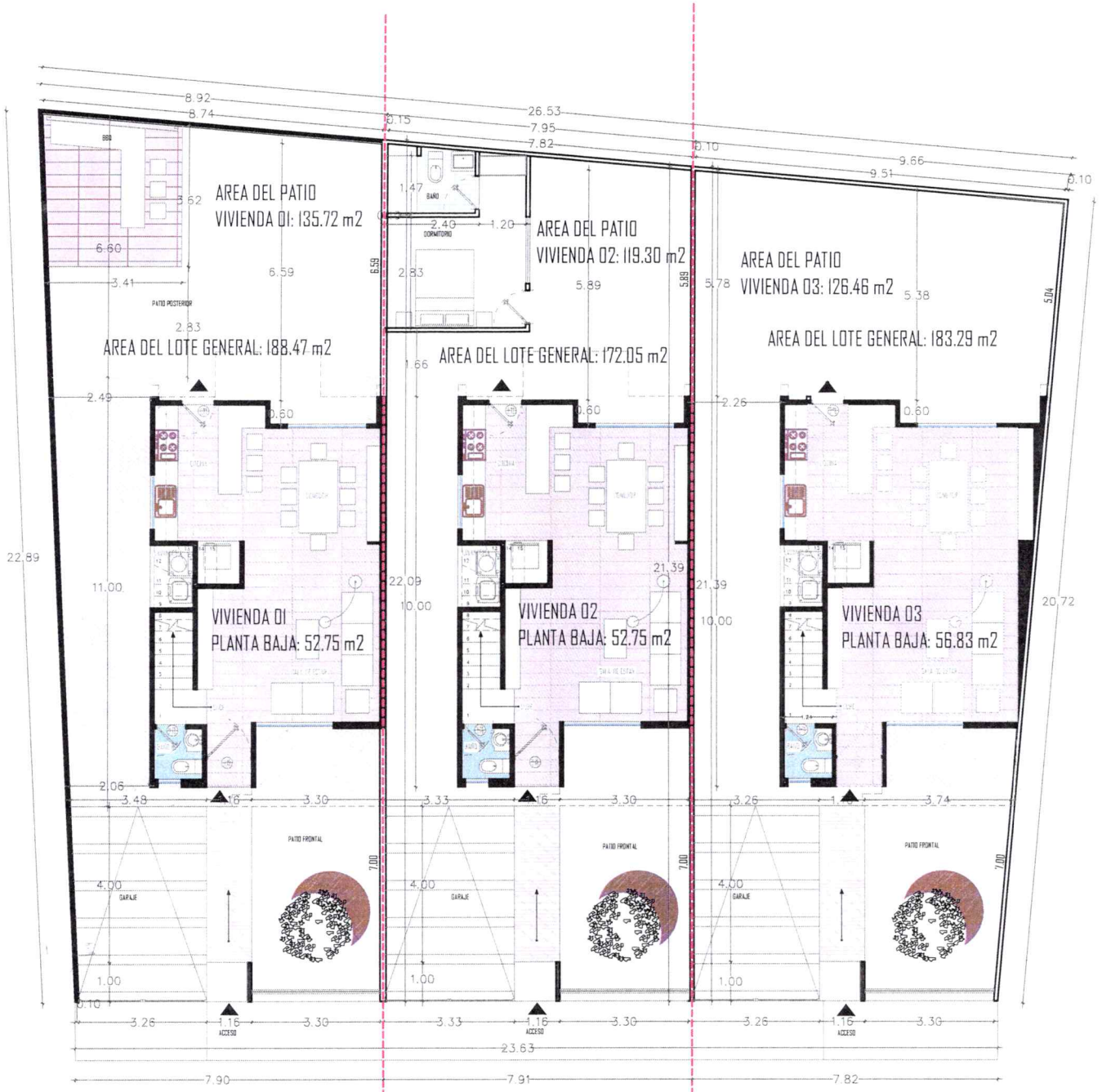
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICATORIA
CONDOMINIO "MANTA BLUE"

CUADRO DE GASTOS COMUNES

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	ALÍCUOTA %
VIVIENDA 01			
Planta Baja m2	Área Construida	52,75	7,12
	Patio General (Área abierta)	135,72	18,30
Planta Alta m2	Área Construida	65,07	8,78
TOTAL VIVIENDA 01		253,54	34,20
VIVIENDA 02			
Planta Baja m2	Área Construida	52,75	7,12
	Patio General (Área abierta)	119,30	16,10
Planta Alta m2	Área Construida	65,07	8,78
TOTAL VIVIENDA 02		237,12	32,00
VIVIENDA 03			
Planta Baja m2	Área Construida	56,83	7,67
	Patio General (Área abierta)	126,46	17,06
Planta Alta m2	Área Construida	67,26	9,07
TOTAL VIVIENDA 03		250,55	33,80
TOTALES		741,21	100,00

JAVIER RIVAS FRANCO
ARQUITECTO
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-301851

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES



CALLE

MANTA ALCALDÍA GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
REVISADO
FECHA: 31 MAR 2023 HORA: 08h00
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTA ALCALDÍA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJE. No MTA-2023-ALC-043