

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2021**

**Número de Incripción: 33**

**Número de Repertorio: 6555**

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

1.- Con fecha quince de Diciembre del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 33 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0600712814	YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO	PROPIETARIO
1303081655	REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1020613006	79053	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1020613005	79052	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL	1020613004	79051	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL	1020613003	79050	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL	1020613002	79049	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCAL	1020613001	79048	PROPIEDAD HORIZONTAL
TERRENO Y CASA	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX	27234	PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES  
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: miércoles, 15 diciembre 2021

Fecha generación:



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)





**Dr. Diego Chamorro Pepinosa**

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2021	13	08	05	P02787
------	----	----	----	--------

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**DEL**

**“EDIFICIO YÉPEZ”**

**QUE OTORGA:**

**EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA;**

**A FAVOR DE**

**YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y REYES PINOARGOTE**

**MARIA GINA PIEDAD**

**CUANTIA: INDETERMINADA**

**(DI 2 COPIAS)**

**J.B.**



En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los treinta (30) días de noviembre del año dos mil veintiuno, ante mí **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con única parte con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura: Los cónyuges, **YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD**, ecuatorianos, estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía número cero, seis, cero, cero, siete, uno, dos, ocho, uno, guion cuatro (060071281-4) y uno, tres, cero, tres, cero, ocho, uno, seis, cinco, guion cinco (130308165-5) respectivamente, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyuga por ellos formada, domiciliados en la Calle 14 y avenida 6 esquina frente al colegio Stella Maris, teléfono 0979449278, correo

electrónico yepez\_guerra@hotmail.com; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan a esta escritura como documentos habilitante. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- “**SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar e incorporar una de Declaratoria de Propiedad Horizontal contenida en las cláusulas que se estipulan a continuación: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Al otorgamiento de esta escritura comparecen los cónyuges **YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD**, mayor de edad, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyuga por ellos formada; legalmente capaz para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) Los cónyuges **YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD**, son propietarios de un bien inmueble compuesto de terreno y casa ubicado en esta ciudad de Manta, en la parroquia del mismo nombre, que tiene los siguientes medidas y linderos. **POR EL NORTE:** Con propiedad de los herederos de la señora María Luisa Meza de Anchundia con ocho metros



## Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

setenta centímetros; **POR EL SUR:** Calle Independencia en diez metros. **POR EL ORIENTE** calle Espejo con diez y ocho metros; **POR EL OCCIDENTE:** Propiedad de los herederos de Israel Azua con diez y ocho metros, que totalizan una superficie de ciento setenta y seis metros cuadrados. Bien inmueble adquirido mediante Compraventa celebrada en la Notaria Cuarta de Manta el 30 de diciembre de 1988 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de diciembre de 1988. Cuyos antecedentes observaciones constan detalladas en la Ficha Registral – Bien Inmueble que se adjunta como habilitante. b) Mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-075, de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, se APROBÓ LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL “EDIFICIO YÉPEZ”, mediante la cual se resuelve: **Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del “EDIFICIO YÉPEZ”, de propiedad de los cónyuges Luis Eduardo Yépez Guerra y María Gina Reyes Pinoargote, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos) y comercio (locales), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle 14 y avenida 6, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-02-06-13-000, con una superficie de terreno de 176,00 m<sup>2</sup>, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución. **Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo. **CLAUSULA TERCERA:**

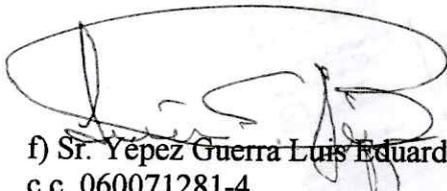
**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedentes expuestos, los cónyuges **YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD**, por sus propios y personales derechos, en su calidad de administradores, únicos y exclusivos propietarios, **DECLARAN Y SOMETEN** bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de su propiedad identificado con la clave catastral número uno guion cero dos guion cero seis guion trece guion cero cero cero (1-02-06-13-000), mencionado en las cláusulas precedentes, en el cual se ha edificado el **“EDIFICIO YÉPEZ”**, ubicado en la calle 14 y avenida 6, Parroquia Manta, Cantón Manta, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA: REGLAMENTO INTERNO.-** La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del **“EDIFICIO YÉPEZ”**, que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **UNO.-** Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **DOS.-** Estudio de Propiedad Horizontal del **“EDIFICIO YÉPEZ”**. **TRES.-** Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del **“EDIFICIO YÉPEZ”**. **CUATRO.-** Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. **CINCO.-** Reglamento Interno del **“EDIFICIO YÉPEZ”**. **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes aceptan todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** Los comparecientes autorizan al

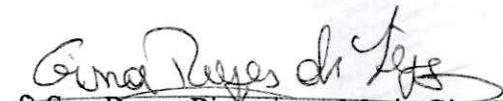


## Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

portador del presente documento para que pueda inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente y más trámites pertinentes. Usted señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada.- (Firmado) Ab. Moreira Laura Eufemia, portadora de la matrícula profesional número 1-1986 del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

  
f) Sr. Yépez Guerra Luis Eduardo  
c.c. 060071281-4

  
f) Sra. Reyes Pinoargote Maria Gina Piedad  
c.c. 130308165-5

  
DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA  
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

**PAGINA EN BLANCO**



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 0600712814

**Nombres del ciudadano:** YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/CHIMBORAZO/ALAUSI/ALAUSI

**Fecha de nacimiento:** 2 DE SEPTIEMBRE DE 1949

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** JUBILADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD

**Fecha de Matrimonio:** 15 DE JUNIO DE 1979

**Nombres del padre:** YEPEZ ANGEL E

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** GUERRA ROSA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 3 DE ENERO DE 2020

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 30 DE NOVIEMBRE DE 2021

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 215-652-44771



215-652-44771

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

0600712814

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CATASTRACIÓN  
 LABORATORIO DE ANÁLISIS DE DATOS DE IDENTIDAD  
 VNI 182122  
 APellidos y Nombres del Padre: YEPEZ ANGELE  
 Apellidos y Nombres de la Madre: GUERRA ROSA  
 Lugar y Fecha de Emisión: QUITA 20/2-16  
 Fecha de Emisión: 20/2-16  



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CATASTRACIÓN  
 N. 060071281-4  
 CÉDULA CIUDADANA  
 YEPEZ GUERRA  
 LUIS EDUARDO  
 CARRANZA  
 ALBA  
 REVISADO POR: 1849-08-02  
 IDENTIFICACIÓN ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: CASADO  
 MARIA GINA PIEDAD  
 REYES PINOARDOTE  



*Handwritten signature*

0600712814



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1303081655

**Nombres del ciudadano:** REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 25 DE NOVIEMBRE DE 1959

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO

**Fecha de Matrimonio:** 15 DE JUNIO DE 1979

**Nombres del padre:** REYES RICARDO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** PINOARGOTE ZOILA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 14 DE NOVIEMBRE DE 2017

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 30 DE NOVIEMBRE DE 2021

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 215-652-44691



215-652-44691

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
Nº 130308165-5

APellidos y Nombres: REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD  
Lugar de nacimiento: MANTA MANTA  
Fecha de nacimiento: 1969-11-25  
Nacionalidad: ECUATORIANA  
Sexo: MUJER  
Estado civil: CASADO  
Cónyuge: LUIS EDUARDO YEPEZ GUERRA




INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: COMERCIANTE

APellidos y Nombres del Padre: REYES RICARDO  
APellidos y Nombres de la Madre: PINOARGOTE ZOLA  
Lugar y Fecha de Expedición: MANTA 2017-11-14  
Fecha de Expiración: 2027-11-14

V03424222  
020304911

*Reyes Ricardo*  
*Gina Reyes de Yepez*




**CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021**

PROVINCIA: MANABI  
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2  
CANTON: MANTA  
PARROQUIA: MANTA  
ZONA: 1  
JUNTA No. 0089 FEMENINO

Nº 69538410  
REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD  
CC Nº 1303081655




**CIUDADANAJO:**  
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

*Q*

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

*Gina Reyes de Yepez*  
1303081655

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA  
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 30 de NOV 2021

*Diego Chamorro*  
Dr. Diego Chamorro Peñafiel



**RESOLUCIÓN EJECUTIVA  
No. MTA-2021-ALC-075****ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA****CONSIDERANDO:**

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que** el Art. 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. 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"*



ELIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROCHIKENO



- 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. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "*Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo*".
- Que** el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "*Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)*".
- Que** el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "*Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben Sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)*"
- Que** el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "*DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial*

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERRE  
Z  
TOROMO  
RENO

Formas de atención por  
SERVICIOS CÍVICOS  
TELEFONOS: 2611 479  
CORREO: manta@manta.gob.ec  
DIRECCIÓN: Calle 9 y Avenida 4  
MANTAS, CANTÓN MANTAS  
PROVINCIA DE MANABÍ  
CÓDIGO POSTAL: 261100  
TEL: 2611 479  
WWW.MANTA.GOB.EC

**Dirección:** Calle 9 y Avenida 4  
**Telefonos:** 2611 479 - **E-mail:** manta@manta.gob.ec  
f @ t ▶ manta.gob.ec



GADM MANTA

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. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o el 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 alcúotas, 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 alcúotas 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 alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
Z  
TOROMO  
RENO

Firma digitalizada por  
SUSAN JOHAN GUTIERREZ  
TOROMERO  
Número de identificación  
Cédula de ciudadanía: 1001010101  
LA INSTITUCIÓN DE  
CERTIFICACIÓN DE  
FIRMAS  
AUTENTICACIÓN DE FIRMAS DEL  
SISTEMA NACIONAL DE  
SIGNADORA  
Número de identificación  
Número de registro: 0001

**Que** el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.

**Que** mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: “j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.

**Que** mediante comunicación de fecha 13 de abril del 2021, suscrita por el señor Luis Eduardo Yépez Guerra, indica lo siguiente: “(...) solicito a usted mediante sus



ILIANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
TORO  
MOR  
ENO

**Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

**Cumplase y Notifíquese. -**

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los tres días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

EMILIO  
RONNIE  
MACIAS LOOR

Firmado digitalmente por EMILIO  
RONNIE MACIAS LOOR  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=EC, o=SECURITY DATA S.A. 1,  
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION  
DE INFORMACION,  
serialNumber=161020160103,  
cn=EMILIO RONNIE MACIAS  
LOOR

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor  
**COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS  
DELEGADO ALCALDE DE MANTA**



**Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-210720211018**

Manta, 21 de Julio del 2021

**ASUNTO:** NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN EJECUTIVA NO. MTA-2021-ALC-075-  
PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO YÉPEZSeñor  
Luis Eduardo Yépez GuerraSeñora  
María Gina Reyes Pinoargote

En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico con la Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-075, suscrita por el Ing. Emilio Macías Loor, Coordinador de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos delegado por el señor Alcalde de Manta, mediante la cual se resuelve:

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO YÉPEZ", de propiedad de los cónyuges Luis Eduardo Yépez Guerra y María Gina Reyes Pinoargote, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda (departamentos) y comercio (locales), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la calle 14 y avenida 6, Parroquia Manta, Cantón Manta, con clave catastral No. 1-02-06- 13-000, con una superficie de terreno de 176,00 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

**Artículo 2.-** Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*  
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO  
**SECRETARIO GENERAL**

Anexos

1: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-075-  
PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO YEPEZ -  
N°. hojas: 5

Ficha Registral-Bien Inmueble

27234

**Certificado de Solvencia**

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21030425  
Certifico hasta el día 2021-11-26:



**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: viernes, 18 marzo 2011  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: MANTA

Tipo de Predio: Terreno y Casa  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** Un bien inmueble compuesto de terreno y casa ubicado en esta ciudad de Manta , en la parroquia del mismo nombre , que tiene los siguientes medidas y linderos. Por el norte, con propiedad de los herederos de la señora María Luisa Meza de Anchundia con ocho metros setenta centímetros. Por el sur, calle Independencia en diez metros. Por el oriente calle Espejo con diez y ocho metros. Por el Occidente, propiedad de los herederos de Israel Azua con diez y ocho metros, que totalizan una superficie de ciento setenta y seis metros cuadrados.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2314 viernes, 30 diciembre 1988	6614	6615
EXTINCIÓN DE PATRIMONIO	EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR	35 viernes, 09 abril 2021	0	0
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	7 martes, 18 mayo 2021	0	0

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**  
[ 1 / 3 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 30 diciembre 1988

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 diciembre 1988

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un bien inmueble compuesto de terreno y casa ubicado en esta ciudad de Manta, parroquia del mismo nombre. Con una superficie de Ciento setenta y seis metros cuadrados. El predio descrito tenía inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1990 bajo el N. 780 Mutuo Hipotecario-Patrimonio Familiar a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda mediante escritura celebrada ante el Notario Cuarto del canton Manta con fecha 22 de Noviembre de 1990. Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha 9 de Abril del 2002 bajo el n. 369 mediante escritura celebrada ante el Notario Primero de Manta con fecha 18 de Marzo del 2002. ACTUALMENTE EXTINGUIDO EL PATRIMONIO FAMILIAR.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	REYES PINOARGOTE MARIA GINA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO	CASADO(A)	LA MATRIZ
VENDEDOR	MANRIQUE PINOARGOTE MARIA MAGDALENA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : **EXTINCIÓN DE PATRIMONIO**  
[ 2 / 3 ] EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR

Número de Inscripción : 35

Folio Inicial: 0

Inscrito el: viernes, 09 abril 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1525

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 05 abril 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

EXTINCION DE PATRIMONIO FAMILIAR Un bien inmueble compuesto de terreno y casa ubicado en esta ciudad de Manta , en la parroquia del mismo nombre.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO	CASADO(A)	LA MATRIZ
PROPIETARIO	REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **OFICIOS RECIBIDOS**

[3 / 3 ] RESOLUCION

Inscrito el: martes, 18 mayo 2021

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2133

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 11 mayo 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Resolucion de la aprobacion de la Declaratoria al Regimen de propiedad horizontal del EDIFICIO YEPEZ REYES.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIA	REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO	CASADO(A)	LA MATRIZ

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
EXTINCION DE PATRIMONIO	1
OFICIOS RECIBIDOS	1
Total Inscripciones >>	3

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifican.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2021-11-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : YEPEZ REYES DANIEL EDUARDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21030425 certifico hasta el día 2021-11-26, la Ficha Registral Número: 27234.



MANTA  
ALCALDÍA



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 3/3

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

Válido por 60 días. Exeptó que se  
diera un traspaso de dominio o se  
emitiere un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 3 0 2 1 1 2 1 W C C F 0



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO****N° 112021-049275**

N° ELECTRÓNICO : 214496

**Fecha:** 2021-11-25

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-02-06-13-000

Ubicado en: CALLE 14 AVE. 6 # 203 MANTA

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**Área Según Escritura: 176 m<sup>2</sup>**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
0600712814	YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y SRA.-

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 131,841.60

CONSTRUCCIÓN: 107,515.67

AVALÚO TOTAL: 239,357.27

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES 27/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".

**Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales**

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida

**Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



14990085R38EG

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



**Fecha de generación de documento: 2021-11-25 16:06:30**

N° 112021-046877

Manta, miércoles 03 noviembre 2021

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**



A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO** con cédula de ciudadanía No. **0600712814**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: viernes 03 diciembre 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



147500RJMVPJQ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



**N° 112021-049281**

Manta, jueves 25 noviembre 2021

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-02-06-13-000 perteneciente a YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y SRA . con C.C. 0600712814 ubicada en CALLE 14 AVE. 6 # 203 MANTA BARRIO CENTRO DE MANTA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$239,357.27 DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES 27/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



149906FMXUIUY

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





Desde 1890  
al servicio  
de la COMUNIDAD

### CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Fundado el 6 de Agosto de 1890  
Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 1360020070001  
E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta • Manabí • Ecuador



COMPROBANTE  
INGRESO A CAJA  
000036517

#### CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
55718	2021/11/22 11:47	22/11/2021 11:47:00a.m.	692624	
<b>A FAVOR DE YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO C.I.: 0600712814</b>				

CERTIFICADO Nº 4272

## CERTIFICADO de Solvencia

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	(+)SUB-TOTAL (2)
<p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</p>		
 TESORERO(A) SUBTOTAL 1                      3.00	 SUBTOTAL 2                      3.00 CUENCA VINCES MARIA VERONICA SELLO Y FIRMA DE CAJERO	<p>USD 3.00</p> <p>FORMA DE PAGO: EFECTIVO</p> <p>TITULO ORIGINAL</p>

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/12/22

**PAGINA EN BLANCO**

**EDIFICIO YEPEZ**



**ESTUDIO  
DE  
PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
EDIFICIO "Y E P E Z"**

**MANTA-MANABI-ECUADOR**

ARQ. ADIL F. CEDEÑO ANCHUNDIA MG.



EDIFICIO YEPES

ESTUDIO  
DE  
PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
EDIFICIO "YEPES"

MANA-MANABI-ECUADOR

AND ADL E CIDEBO ANCHUNDIA M.S.



Página 1  
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "YEPES"  
MANA-MANABI-ECUADOR

# EDIFICIO YEPEZ

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

### 1.1 ÁREA DE TERRENO:

Está constituido por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

### 1.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del Edificio, esto es la sumatoria de todas las plantas desde los subsuelos hasta la terraza, incluidos los balcones y terrazas accesibles.

### 1.3 ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, las áreas de circulación, escaleras, áreas verdes, área comunal propiamente dicha, etc. Exceptuando el terreno que siendo también área común se la considerará como área de terreno simplemente para efectos del presente estudio.

### 1.4 ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles del Edificio, en este caso la destinada a departamentos, oficinas, locales y parqueos, la misma que debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del Edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, la oficina, local o parqueo únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red electrónica y telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada oficina, local o parqueo. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su oficina, local o parqueo.

### 1.5 ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representan una parte del todo del Edificio, correspondiente a cada departamento, oficina, local, bodega o parqueo, la sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.



# EDIFICIO YEPES

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

### 1.1. ÁREA DE TERRENO:

Esta constituye por su vez total del terreno en la que se encuentran las edificaciones y las construcciones de planta y estructura.

### 1.2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción que se encuentra en el terreno, desde los subterráneos hasta la altura máxima de la edificación.

### 1.3. ÁREA COMUN:

Esta comprende por la suma de todas las áreas de terreno que se encuentran dentro del terreno, en todas las plantas del edificio, las áreas de circulación, áreas verdes, áreas de estacionamiento, etc. Excluyendo el terreno que siendo común se le considere como área de terreno simplemente por efectos de proyecto.

### 1.4. ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de todas las áreas vendibles del Edificio, en todas las plantas del edificio, departamentos, oficinas, locales, y estancias, las mismas que debe ser vendidas en forma de unidades.

Se entenderá como áreas de propiedad exclusiva de los propietarios de cada una de las unidades, únicamente, y copropiedad de las partes comunes y accesorias de las unidades, como: instalaciones de agua, electricidad, instalaciones telefónicas y telefónicas, etc. Las áreas de propiedad común, de todas las unidades, local o parqueo, igualmente se le considerará como áreas de propiedad común.

### 1.5. ALICUOTA:

Número de cuotas de control de calidad que representará un porcentaje del edificio, en cada departamento, oficina, local, bodega o cualquier otra construcción de planta y estructura, que debe ser igual a la unidad.



Edificio de Planta y Estructura  
Edificio de Planta y Estructura  
Edificio de Planta y Estructura

# EDIFICIO YEPEZ

## 1.6 CUOTA DE AREA COMÚN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada área vendible, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del Edificio, los siguientes:

1. El terreno en que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
2. Los accesos, retiros y gradas.
3. La estructura o elementos resistentes del Edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de las oficinas y los locales.
8. Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

## 1.7 CUOTA DE TERRENO

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada área vendible, para efectos de tributación y copropiedad.

## 1.8 CUOTA DE TERRENO

Representa el costo total de cada área vendible, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de los departamentos, oficina, local o parqueo y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.



# EDIFICIO YEPES

## 1.6 CUOTA DE AREA COMÚN

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada propietario para el uso de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indiviso del Edificio los siguientes:

1. El terreno en donde se encuentra emplazado el Edificio y la zona de circulación de vehículos.
2. Los ascensores, vestíbulos y pasillos.
3. La estructura o elemento estructural del Edificio.
4. Las paredes exteriores del Edificio, las paredes interiores, techos, pisos, techos de bienes comunes que se sitúan en el interior del Edificio y las partes no medibles de servicios generales.
5. Los ductos de instalaciones.
6. Las fachadas del Edificio y sus partes exteriores.
7. Los sistemas de calefacción y enfriamiento y el sistema de ventilación de las oficinas y los locales.
8. Los sistemas, el tanque elevado y bombas del sistema de riego de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del Edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

## 1.7 CUOTA DE TERRENO

Es el área o porción de terreno que le corresponde a cada propietario para el uso de tributación y copropiedad.

## 1.8 CUOTA DE TERRENO

Representa el costo total de cada área vendible en el Edificio, que se divide en cuotas correspondientes al área neto de la habitación, al área de circulación y al área de terreno común y terreno que le correspondan.



# EDIFICIO YEPEZ

## 2.- DATOS GENERALES:

### 2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno situado en el centro urbano de la ciudad de Manta, de la parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí, en un sector comercial residencial y de servicios varios de esta ciudad, pues se trata de una zona de alto grado de desarrollo, alta plusvalía y dotación de servicios.

Su forma y topografía es regular. Está ubicado en la ciudad de Manta, calle 14 y Avenida 6, cerca de un área de dotación educativa, comercial, residencial y bancaria, con las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Norte:** Lindera con propiedad de herederos de la Sra. María Luisa Mera de Anchundia en 8.70 m.
- **Por el Sur:** Lindera con la Avenida 6 en 10,00 m.
- **Por el Este:** Lindera con propiedad de herederos Sr. Israel Azua en 18,00m.
- **Por el Oeste:** Lindera con calle 14, en 18,00 m.

**ÁREA TOTAL DEL LOTE: 176.00 m<sup>2</sup>**

### 2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "YEPEZ" se compone de **planta baja** posee Cuatro (4) locales comerciales, en la **primera planta alta** 1 departamento y en la **segunda planta alta** posee 1 departamento y adicional a ello el edificio contará con las respectivas áreas de circulación e instalaciones respectivas.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- **BONDADES DEL PROYECTO:**
  - ✓ Ubicado en una parroquia urbana del cantón Manta y la zona de desarrollo del crecimiento urbanístico consolidado de la ciudad con fines residencial, comercial.
  - ✓ Su terreno posee dos frentes de acceso, uno sobre la calle 14, y el otro sobre la Avenida 6.



# EDIFICIO YEPES

## 2.- DATOS GENERALES:

### 2.1 UBICACIÓN:

El proyecto se encuentra implantado en un terreno que forma parte de la zona de desarrollo urbano de la parroquia Mantá del Cantón Mantá, dentro del sector de la ciudad de Mantá, en la zona de desarrollo urbano de alta prioridad y dotación de servicios.

Su forma y topografía es regular. Está ubicado en el lote 14, calle 14, en el sector de Mantá, dentro de un área de dotación educativa, comercial, residencial y recreativa, con las siguientes lindes:

- Por el Norte: Límite con propiedad de propiedad de la Srta. María Luisa Maldonado de anchura en 9.70 m.
- Por el Sur: Límite con la Avenida B en 11.00 m.
- Por el Este: Límite con propiedad de la Srta. María Luisa Maldonado en 18.00 m.
- Por el Oeste: Límite con calle 14 en 18.00 m.

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 176.00 m<sup>2</sup>

### 2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "YEPES" se compone de planta baja y planta alta. La planta baja es de tipo residencial y en la segunda planta alta se encuentra un espacio adicional a ello el edificio cuenta con las respectivas áreas de circulación y estacionamiento respectivas.

La edificación tiene las siguientes características técnicas generales:

### BONDARES DEL PROYECTO:

- Ubicado en una zona urbana urbana del cantón Mantá y en zona de desarrollo urbano de crecimiento urbano controlado de la ciudad con planes de desarrollo comercial.
- Su terreno posee dos frentes de acceso, uno sobre la calle 14, y el otro sobre la Avenida B.



Estado de: 13  
Mantá, 13 de Agosto de 2013

# EDIFICIO YEPEZ

- ✓ Su ubicación central tiene a menos de 500 metros del Malecón de la ciudad de Manta, a pocos metros el colegio Stella Maris, Iglesia La Merced. Y otras infraestructuras Bancarias.
- ✓ Acceso fácil, rápido y seguro.
- ✓ Instalaciones subterráneas de los servicios de infraestructura básica de primer orden como: Energía eléctrica, agua potable, canalización de aguas servidas.
- ✓ Áreas peatonales con aceras, bordillos (Portal).

## • DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO:

- ✓ Cimentación con hormigón armado y muros anclados en la periferia del predio.
- ✓ Estructura de Hormigón Armado.
- ✓ Columnas y Losas de hormigón armado.
- ✓ Paredes de ladrillo y bloque alivianado enlucido y cubierto con pintura de caucho interior y exteriormente.
- ✓ Escaleras de hormigón armado y revestimiento.
- ✓ Losas de Hormigón Armado de 20 cm. de grosor
- ✓ Pisos revestidos de cerámica o similar.
- ✓ Mampostería de bloque alivianado arriostrado según la altura y las longitudes de los elementos.
- ✓ Instalaciones eléctricas empotradas, con red eléctrica de media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría en los departamentos.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisterna y sistema de agua potable con tubería de PVC.
- ✓ Ventanearía aluminio anodizado negro y vidrio claro con perfilera tipo sencillo.
- ✓ Puertas de madera.

## 3.0 ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

El Edificio "YEPEZ" se compone de **Planta Baja**, donde se encuentran 4 locales comerciales, áreas comunes de circulación peatonal (Portal), escalera a los departamentos superiores, **Primer Planta Alta**, donde se encuentra 1 departamento, áreas comunes como la circulación vertical, **Segunda**



# EDIFICIO YEPÉZ

- ✓ En la ubicación que tiene se encuentra el edificio en el terreno de la ciudad de Potosí, a pocos metros del colegio Santa María, Iglesia de San Juan y las infraestructuras bancarias.
- ✓ Acceso fácil, rápido y seguro.
- ✓ Instalaciones subterráneas de los servicios de infraestructura y telecomunicaciones, como Energía eléctrica, agua potable, canalización de gases, etc.
- ✓ Áreas protegidas con zonas de amortiguamiento (Zonas de amortiguamiento).

## DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO:

- ✓ Estructura con fundación aislada y muros de carga en la planta baja y primer piso.
- ✓ Estructura de hormigón armado.
- ✓ Columnas y losas de hormigón armado.
- ✓ Paredes de ladrillo y bloques alivianados, con aislamiento térmico y acústico en las zonas de fachadas interiores y exteriores.
- ✓ Estructura de hormigón armado y revestimiento.
- ✓ Losas de hormigón armado de 20 cm de grosor.
- ✓ Piso revestido de cerámica o similar.
- ✓ Mampostera de bloques alivianados, revestida según la altura y las condiciones de los ambientes.
- ✓ Instalaciones eléctricas empotradas, con cable eléctrico de media y baja tensión.
- ✓ Instalaciones de agua fría en los departamentos.
- ✓ Cuartos de baño con juegos de porcelana empotrados y grifería.
- ✓ Cisternas y tuberías de agua caliente con tuberías de PVC.
- ✓ Ventanas de vidrio alivianado negro, con vidrios de seguridad tipo laminado.
- ✓ Puertas de madera.

## 3.0. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

El Edificio "YEPÉZ", se compone de Planta Baja, donde se encuentran 4 locales comerciales, y un área común de circulación (portal, escaleras, etc.) y departamento superior, Primer Piso, que contiene 1 departamento, 2 departamentos, 2 departamentos, 2 departamentos y 2 departamentos. En el departamento superior se encuentran 2 departamentos, 2 departamentos y 2 departamentos.

Página 3  
Edificio de tipo horizontal  
Potosí, Bolivia  
Fecha: 2013



# EDIFICIO YEPEZ

**Planta Alta** donde se encuentran 1 departamento, y a continuación se detallará la descripción de la distribución de cada uno de los espacios de la siguiente manera:

## 3.1 PLANTA BAJA:

Ubicado en el Nivel + 0.40 m. del Edificio, sobre él se han implantado 4 locales comerciales, áreas comunes como son el área de Portal y la escalera de los departamentos superiores.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

### 3.1.1 LOCAL COMERCIAL A - 101:

Local ubicado en la planta baja, consta del local comercial y 1 medio baño, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta Departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,58 m, giro hacia el Sur en 0,77 m, giro hacia el Oeste en 1,20 m, colindando con la bodega del Local A-104.
- **Por el sur:** Lindera con Área común (portal), Avenida 6 en 3,22 m.
- **Por el este:** Lindera con Propiedad Privada en 6.19 m.
- **Por el oeste:** Partiendo del punto Norte hacia el Sur en 0,73 m, colindando con el Local A.103, siga en la misma dirección en 4, 68 m, colindando con el Local A-102.

- **AREA:** 17,61 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 LOCAL COMERCIAL A - 102:

Local ubicado en la planta baja, consta del local comercial y 1 medio baño, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta Departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,60 m, giro hacia el Sur en 1,28 m, giro hacia el Oeste en 2,95 m, colindando con el Local A-103.
- **Por el sur:** Lindera con Área Común (Portal) Avenida 6, en 4.55 m.





# EDIFICIO YEPEZ

- **Por el este:** Lindera con Local Comercial A-101 en 4.68 m.
- **Por el oeste:** Lindera con Área común (Portal) calle 14 en 3.40 m.

- **AREA:** 17,51 m<sup>2</sup>.

## 3.1.3 LOCAL COMERCIAL A - 103:

Local ubicado en la planta baja, consta del local comercial y 1 medio baño, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la Primera Planta Alta el Departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 2,71 m, colindando con Local Comercial A-104, sigo en la misma dirección en 1,84 m, colindando con Área Común (Escalera).
- **Por el sur:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,60 m, giro hacia el Sur en 1,28 m, giro hacia el Oeste en 2,95 m, colindando con el Local A-102.
- **Por el este:** Partiendo del punto Norte hacia el Sur en 3,23 m, colindando con Bodega del Local A-104, sigo en la misma dirección en 0,73 m, colindando con Local A.101.
- **Por el oeste:** Lindera con Área Común (Portal) calle 14, en 5.23 m.

- **AREA:** 21,73 m<sup>2</sup>.

## 3.1.4 LOCAL COMERCIAL A - 104:

Local ubicado en la planta baja, consta del local comercial y 1 bodega, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo (Cubierta) y Primer Planta Alta Departamento B-201.
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- **Por el norte:** Lindera con Propiedad Privada en 6.60 m.
- **Por el sur:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,58 m, giro hacia el Sur en 0,77 m, giro hacia el Oeste en 1,20 m, colindando con Local A-101, giro hacia el Norte en 3,23 m,



# EDIFICIO YEPPEZ

- Por el este: Límite con Local Comercial A-103 en 1,00 m.
- Por el oeste: Límite con Área común (Pública) en 1,00 m.

• **ÁREA:** 17,21 m<sup>2</sup>.

## 3.1.3 LOCAL COMERCIAL A - 103:

Local ubicado en la plaza baja, consta del local comercial A-103 en 1,00 m. Límites y medidas:

- Por arriba: Límite con la Primera Plaza (Área Pública) en 1,00 m.
- Por abajo: Límite con terreno de la edificación.
- Por el norte: Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 2,11 m, colindando con Local Comercial A-104, sigue en la misma dirección en 1,04 m, colindando con Área Común (Pública).
- Por el sur: Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,00 m, colindando con Área Común (Pública) en 1,00 m, colindando con el Local A-102.
- Por el este: Partiendo del punto Norte hacia el Sur en 1,00 m, colindando con el Local A-104, sigue en la misma dirección en 0,77 m, colindando con Área Común (Pública).
- Por el oeste: Límite con Área Común (Pública) en 1,00 m.

• **ÁREA:** 21,73 m<sup>2</sup>.

## 3.1.4 LOCAL COMERCIAL A - 104:

Local ubicado en la plaza baja, consta del local comercial A-104 en 1,00 m. Límites y medidas:

- Por arriba: Límite con espacio aéreo (Pública) en 1,00 m. Límite con el Local A-101.
- Por abajo: Límite con terreno de la edificación.
- Por el norte: Límite con Propiedad Privada en 1,00 m.
- Por el sur: Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 1,28 m, colindando con Local A-101, sigue en la misma dirección en 0,77 m, colindando con Área Común (Pública).

Página: 2  
Escala: 1:500  
Fecha: 10/05/2017



# EDIFICIO YEPEZ

giro hacia el Oeste en 2,71, colindando con Local A-103, gira hacia el norte en 1,00 m, giro hacia el Oeste en 0,70 m, giro hacia el Norte en 3,12 m. giro hacia el Oeste en 1,14 m, colindando con Área Común (Escalera).

- **Por el este:** Lindera con Propiedad Privada en 10.14 m.
- **Por el oeste:** Lindera con Área Común (Portal) calle 14 en 3.54 m.

- **AREA:** 54,40 m<sup>2</sup>.



## 3.2 PRIMER PLANTA ALTA:

Ubicado en el Nivel + 3.62 m. del Edificio, sobre él se ha implantado el departamento B-201, más las respectivas áreas de circulación vertical.

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

### 3.2.1 DEPARTAMENTO B-201:

Departamento ubicado en la primera planta alta, contempla los siguientes espacios: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Dormitorio 1 con baño, Dormitorio 2 con baño y área de balcón exterior, teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con la segunda planta alta, departamento C-301.
- **Por abajo:** Lindera con Local Comercial A-101, A-102, A-104 y Área Común, Portal.
- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 2.91 m, colindando con Espacio Aéreo, cubierta del Local A-104, siga en la misma dirección en 2.40 m, colindando con Área común (Escalera), siga en la misma dirección en 3.89 m, colindando con Espacio Aéreo.
- **Por el sur:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 2,69 m, giro hacia el Sur en 1,00 m, giro hacia el Oeste en 8,33 m, colindando con Espacio Aéreo, Avenida 6.
- **Por el este:** Lindera con propiedad privada en 10.43 m.
- **Por el oeste:** Partiendo del punto Norte hacia el Sur en 3.30 m, giro hacia el Oeste en 1.09 m, giro hacia el Sur en 8,11 m, colindando con Espacio Aéreo (Calle 14).

- **AREA:** 120,85 m<sup>2</sup>.

## 3.3 SEGUNDA PLANTA ALTA:

Ubicado en el Nivel + 6.10 m. del Edificio, sobre él se ha implantado un departamento, el Departamento C-301, más las respectivas áreas de circulación vertical.





# EDIFICIO YEPEZ

Cada una de las áreas vendibles se las describirá a continuación:

## 3.3.1 DEPARTAMENTO C-301:

Departamento ubicado en la segunda planta alta, teniendo los siguientes espacios, Sala, Comedor, Cocina con medio baño, Baño General, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Dormitorio 3 con baño, Dormitorio Master con baño teniendo las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con Cubierta, Espacio Aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con la primera planta alta, Departamento B-201.
- **Por el norte:** Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 0,70 m, colindando con Espacio Aéreo, giro hacia el Sur en 0,68 m. giro hacia el Oeste en 2,26 m, colindando con Área Común (Escalera), sigo en la misma dirección en 2.34 m, giro hacia el Norte en 0,88 m, giro hacia el Oeste en 5,04 m, colindando con Espacio Aéreo de la misma edificación. Cubierta del Local A-104.
- **Por el sur:** Lindera con Espacio Aéreo, Avenida 6 en 11,10 m.
- **Por el este:** Lindera con propiedad privada en 12.12 m.
- **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo calle 14 en 12.29 m.
- **AREA:** **138,71 m<sup>2</sup>.**



# EDIFICIO YEPES

Cada una de las áreas vendibles se las describe a continuación:

## 3.3.1 DEPARTAMENTO C-301:

Departamento ubicado en la segunda planta alta, teniendo los siguientes espacios: Sala, Cocina con media bañó, Baño General, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Dormitorio 3, Dormitorio Master con baño teniendo las siguientes medidas y linderos.

- Por arriba: Lindero con Cubierta, Espacio Área
- Por abajo: Lindero con la primera planta alta (Departamento B-101)
- Por el norte: Partiendo del punto Este hacia el Oeste en 0,70 m. colindando con Espacio Área, giro hacia el Sur en 0,68 m. giro hacia el Oeste en 0,25 m. colindando con Área Común (Escalera), giro en la misma dirección en 0,34 m. giro hacia el Norte en 0,85 m. giro hacia el Oeste en 0,04 m. colindando con Espacio Área de la misma edificación (Cuarto de Lavado del Local A-104)
- Por el sur: Lindero con Espacio Área, Avenida E en 1,10 m
- Por el este: Lindero con propiedad privada en 13,72 m
- Por el oeste: Lindero con espacio aéreo en 19,33 m

• AREA: 138,71 m<sup>2</sup>



ESTUDIO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN  
 PLAN DE OBRAS  
 PLAN DE OBRAS  
 PLAN DE OBRAS

# EDIFICIO YEPEZ



## 4. INFORMACION PARA EL PROCESO:

### 4.1 CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados):

PLANTA	AREA COMUN (M <sup>2</sup> )	AREA VENDIBLE (M <sup>2</sup> )	AREA DE CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA.	64,75	111,25	176,00
PRIMER PLANTA ALTA.	2,35	120,85	123,20
SEGUNDA PLANTA ALTA	1,98	138,71	140,69
	<b>69,08</b>	<b>370,81</b>	<b>439,89</b>

### 4.2 ÁREAS GENERALES:

4.2.1 Área total de Terreno -----

176.00 (m<sup>2</sup>)

4.2.2 Área Neta Vendible -----

370.81 (m<sup>2</sup>)

4.2.3 Total de Área común -----

69.08 (m<sup>2</sup>)

4.2.4 Total de Área de Construcción -----

439.89 (m<sup>2</sup>)

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REVISADO

FECHA: 12 MAY 2021 HORA: 09/00

*Diego Chamorro*

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-075

*[Signature]*



# EDIFICIO YEPES

4.1 CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).  
 4. INFORMACION PARA EL PROCESO.

PLANTA	ÁREA COMÚN (M <sup>2</sup> )	ÁREA VENDIBLE (M <sup>2</sup> )	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA	94,71	111,52	78,00
PRIMERA PLANTA ALTA	1,82	150,87	12,40
SEGUNDA PLANTA ALTA	1,27	118,51	78,00
	60,08	370,81	439,88

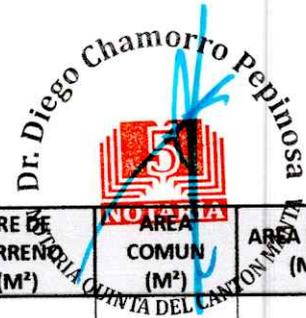
## 4.2 ÁREAS GENERALES:

- 4.2.1 Área total de Terreno ..... 172,00 (m<sup>2</sup>)
- 4.2.2 Área Neta Vendible ..... 370,81 (m<sup>2</sup>)
- 4.2.3 Total de Área común ..... 60,08 (m<sup>2</sup>)
- 4.2.4 Total de Área de Construcción ..... 439,88 (m<sup>2</sup>)



REPUBLICA DEL PERÚ  
 MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO

# EDIFICIO YEPEZ



## 5.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

PLANTA	ESPACIO	AREA NETA (M <sup>2</sup> )	ALICUOTA (%)	AREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	AREA COMUN (M <sup>2</sup> )	AREA BRUTA (M <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA	<b>LOCAL A-101.</b>					
	LOCAL A-101.	17,61				
	<b>TOTAL:</b>	<b>17,61</b>	<b>4,75</b>	<b>8,36</b>	<b>3,28</b>	<b>20,89</b>
	<b>LOCAL A-102.</b>					
	LOCAL A-102.	17,51				
	<b>TOTAL:</b>	<b>17,51</b>	<b>4,72</b>	<b>8,31</b>	<b>3,26</b>	<b>20,77</b>
	<b>LOCAL A-103.</b>					
	LOCAL A-103.	21,73				
	<b>TOTAL:</b>	<b>21,73</b>	<b>5,86</b>	<b>10,32</b>	<b>4,05</b>	<b>25,78</b>
	<b>LOCAL A-104.</b>					
	LOCAL A-104.	54,40				
	<b>TOTAL:</b>	<b>54,40</b>	<b>14,67</b>	<b>25,82</b>	<b>10,13</b>	<b>64,53</b>
PRIMER PLANTA ALTA.	<b>DEPARTAMENTO B-201</b>					
	DEPARTAMENTO B-201	120,85				
	<b>TOTAL:</b>	<b>120,85</b>	<b>32,60</b>	<b>57,37</b>	<b>22,52</b>	<b>143,37</b>
SEGUNDA PLANTA ALTA	<b>DEPARTAMENTO C-301</b>					
	DEPARTAMENTO C-301	138,71				
	<b>TOTAL:</b>	<b>138,71</b>	<b>37,40</b>	<b>65,82</b>	<b>25,84</b>	<b>164,55</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>370,81</b>	<b>100,00</b>	<b>176,00</b>	<b>69,08</b>	<b>439,89</b>

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 2 MAY 2021 HORA: 09:00

*Diego Alvarado*  
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJECT. No. MTA-2021-ALC-075

*Yepes*

Página # 11  
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO YEPEZ  
MANTA-MANABI-ECUADOR



# EDIFICIO YEPES

2.0 CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALICUOTAS

PLANTA	ESPACIO	ÁREA NETA (M <sup>2</sup> )	ALICUOTA (%)	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	ÁREA BRUTA (M <sup>2</sup> )	
PLANTA BAJA	LOCAL A-101	11.87	4.72	8.36	3.58	50.88	
	TOTAL:	11.87	4.72	8.36	3.58	50.88	
	LOCAL A-102	11.21	4.72	8.31	3.56	50.77	
	TOTAL:	11.21	4.72	8.31	3.56	50.77	
	LOCAL A-103	21.73	4.96	10.32	4.92	52.78	
	TOTAL:	21.73	4.96	10.32	4.92	52.78	
	LOCAL A-104	24.40	14.82	22.82	10.12	64.53	
	TOTAL:	24.40	14.82	22.82	10.12	64.53	
	PRIMER PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO B-201	120.87	32.60	27.37	32.23	143.37
		TOTAL:	120.87	32.60	27.37	32.23	143.37
		DEPARTAMENTO B-301	128.71	37.40	62.82	32.84	164.52
	SEGUNDA PLANTA ALTA	TOTAL:	128.71	37.40	62.82	32.84	164.52
DEPARTAMENTO C-301		1370.81	100.00	178.00	89.08	439.89	
TOTAL:	1370.81	100.00	178.00	89.08	439.89		



Página: 11  
 Proyecto: Edificio Yepes  
 Fecha: 10/01/2017  
 Ubicación: Lima, Perú



# EDIFICIO YEPEZ



## REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO

### “Y E P E Z”

#### **CAPITULO I**

#### **DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 1.-** El Edificio “Y E P E Z” se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los copropietarios, moradores y visitantes del Edificio.

**Art. 2.-** El Edificio “Y E P E Z” se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los locales comerciales y los Departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

#### **CAPITULO II**

#### **DEL EDIFICIO**

**Art. 3.-** El Edificio “Y E P E Z” se encuentra ubicado en el sector de la Iglesia de la Merced, calle 14 y Avenida 6 de la ciudad de Manta, en las inmediaciones del Colegio Stella Maris, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de Planta Baja, Primera Planta Alta y Segunda Planta Alta, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:



# REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO

YEPES

## CAPÍTULO I

### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "YEPES" se ha sometido a un proceso de regularización de la propiedad horizontal. Por consiguiente, el presente reglamento interno de propiedad horizontal en el edificio, es el que regirá para la administración, conservación y reparación de dicha edificación, así como su mantenimiento, conservación y reparación.

Las presentes normas tienen por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los propietarios y visitantes del Edificio.

Art. 2.- El Edificio "YEPES" se compone de plantas exclusivas y áreas comunes. Son plantas exclusivas las que pertenecen a cada propietario, tanto las que son locales comerciales y los Departamentos, y son áreas comunes todos los locales que pertenecen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

## CAPÍTULO II

### DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "YEPES" se encuentra ubicado en el sector de la calle de la Maestra, calle 14 y Avenida B de la ciudad de Maná, en las inmediaciones del Colegio Santa María, el cual se somete al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la ley, el reglamento y reglamentos pertinentes.

Se compone de Planta Baja, Primera Planta Alta y Segunda Planta Alta, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:



# EDIFICIO YEPEZ

- **PLANTA BAJA:** Ubicada en el Nivel  $\pm 0,40$  m. del Edificio, sobre la cual se han planificado CUATRO (4) Locales comerciales, y más las respectivas áreas de circulación comunal, Portal y Escalera.
- **PRIMER PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel  $+3,35$  m. del Edificio, sobre él se ha planificado un departamento , más las respectivas áreas de circulación comunal como escaleras.
- **SEGUNDA PLANTA ALTA:** Ubicado en el Nivel  $+6,10$  m. del Edificio, sobre él y de acuerdo al diseño la planta se ha planificado un departamento más las respectivas áreas de circulación comunal como escaleras.

**Art. 4.-** En los planos del Edificio "Y E P E Z", adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fija los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas arquitectónicas y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamientos, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

## CAPITULO III

### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS LOS BIENES COMUNES

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.** - Los locales comerciales y los Departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor.

Son paredes medianeras las que separan un espacio de otro de distinto propietario y las que separan los espacios vendibles de los espacios de circulación comunal. Las paredes que delimitan a cada área vendible hacia el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo las fachadas, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

En el caso de los estacionamientos, se tomarán como medianeras las líneas guías, de las cuales exactamente la mitad corresponderá a cada uno de los propietarios.

**Art. 6.- MANTENIMIENTO.** - A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento, seguro del edificio y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.





# EDIFICIO YEPEZ

El costo del mantenimiento de las áreas comunes se incluirá en la alícuota mensual que determinará el directorio.

**Art. 7.- BIENES COMUNES.** - Son bienes comunes todos los elementos y áreas del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Por lo tanto, las entradas principales tanto peatonales como vehiculares del edificio, el área comunal, las áreas verdes, lobbies y las áreas de circulación vehiculares y peatonales comunales como escaleras, ductos, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.** - El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, con la excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de no haber el propietario pasado esta obligación al arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético en el contrato firmado por las partes.

**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.** - Los gastos de administración reparación, conservación reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o de algún copropietario o usuario, los cuales será de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios como datarios acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

**Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.** - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley este reglamento;



# EDIFICIO YEPES

El costo del mantenimiento de los bienes comunes se repartirá en la siguiente proporción:  
determinará el director.

**Art. 7.- BIENES COMUNES.** - Son bienes comunes todos los bienes que pertenecen a la comunidad y que tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales comprenden como tales: el terreno, las copropiedades, no son susceptibles de apropiación individual por los socios y los cuales copropietario tiene un derecho indivisible, común y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Por lo tanto, las partes principales tanto pertenecen como pertenecerán del edificio, el área común, las áreas verdes, jardines y las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las escaleras, ascensores, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.** - El usuario tendrá el derecho de acceder al terreno futuro sustituir al propietario en sus deberes de los bienes comunes del edificio, así como las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, con la excepción de las obligaciones de las expensas ordinarias y extraordinarias, las cuales serán de exclusiva responsabilidad del propietario, usuario o acreedor autorizado en el presente reglamento.

**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.** - Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o remodelación de los bienes comunes que no sean de alguna copropiedad o usuario, los cuales serán de cuenta de cada uno de ellos.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados a pagar los gastos de administración, usuarios como titulares de derechos sobre los bienes comunes que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

**Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.** - Los deberes y obligaciones de los copropietarios.

5) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes exclusivos, así como el uso de ellos en la forma y con las limitaciones fijadas por la ley y el reglamento.



# EDIFICIO YEPEZ

- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor control del sistema de seguridad;
- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales;
- e) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- f) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- g) Permitir al administrador la inspección de sus bienes exclusivos, en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- h) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de los cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- i) Entre las obligaciones de los copropietarios estarán la aprobación del cobro de los gastos comunales, como son las alícuotas ordinarias y extraordinarias, cuyos pagos deberán realizarse mediante una tarjeta de crédito.
- j) Además, deberán contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración conservación, prima de seguros y mejoras de los bienes comunes del edificio de acuerdo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas.



# EDIFICIO YEPES

- b) Ejercer en el edificio de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legalmente establecidas impuestas por la ley y este reglamento;
- c) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos básicos para el control del sistema de seguridad;
- d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos básicos para el uso de las instalaciones y áreas comunes;
- e) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y asistir al desarrollo de expresión de voto de decisión y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- f) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que imponen el régimen de propiedad Horizontal y las de este reglamento, abstenerse de otorgar los derechos de uso, copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiere;
- g) Permitir al administrador la inspección de sus fincas, escrituras, en caso de dársele en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuando éste lo considere necesario;
- h) Introducir cualquier aspecto en los contratos de mantenimiento, limpieza, dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a las bienes exclusivos en virtud de los cual el edificio o usuario se someterá expresamente al presente reglamento y a las resoluciones de los órganos de gobierno de los copropietarios;
- i) Entre las obligaciones de los copropietarios estas la obligación del pago de los gastos comunes, como son las alcantaras ordinarias y extraordinarias, cuyos gastos deberán realizarse mediante una tarjeta de crédito;
- j) Además, deberán contribuir y pagar oportunamente los gastos y comisiones ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, mantenimiento y mejoras de los bienes comunes del edificio de acuerdo a la tarifa de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alcantaras.



# EDIFICIO YEPEZ

Estas cuotas deberán ser canceladas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;

- k) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del edificio, estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos es potestad de los propietarios de los mismos;
- m) Los copropietarios tienen la obligación de respetar y hacer respetar las leyes y normas de este reglamento.

## CAPITULO IV

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

**Art. 13.- TABLA DE ALICUOTAS.** - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada bien exclusivo representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de copropietarios.



# EDIFICIO YEPES

Estas cuotas deberán ser cobradas dentro de los meses de febrero y marzo de cada año. En caso de mora se cobrará el interés máximo permitido por la ley en el momento de la liquidación legal correspondiente.

k) Pagar las cuotas extraordinarias que resulten de la Asamblea de Copropietarios convocada en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna de las partes del edificio, las cuales serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

l) El derecho de acceso y uso del interior de los bienes exclusivos se pagará en la proporción de los metros cuadrados.

m) Los copropietarios tienen la obligación de respetar y hacer respetar las normas de este reglamento.

## ARTÍCULO 13

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 13.- TABLA DE ALICUOTAS.- Las alicuotas de derecho y obligaciones que se indican en el presente artículo, tienen carácter exclusivo, frente a los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que cobrará la junta de copropietarios en representación permanente con respecto al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el cual será sometido a un estudio por el comité de supervisión y cuyo registro se hará en el momento de la aprobación de los presupuestos para lo cual se tomarán como base los índices de precios de los materiales que afectan la economía nacional, y que se emitirán en el momento de la aprobación de los presupuestos en la legislación laboral, para la aplicación de la Ley de los salarios mínimos.



Página 12  
ESTUDIO DE PROYECTO DE LEY  
MAYO 2010

# EDIFICIO YEPEZ

## CUADRO DE ALICUOTAS

PLANTA	ESPACIO	ALICUOTA (%)
PLANTA BAJA.	LOCAL A-101.	4,25
	LOCAL A-102.	4,25
	LOCAL A-103	5,86
	LOCAL A-104	14,67
PRIMER PLANTA ALTA.	DEPARTAMENTO B-201.	32,00
SEGUNDA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO C-301	37,40
		<b>100,00</b>



### CAPITULO V

#### DE LAS PROHIBICIONES

**Art. 14.-** Está prohibido a los copropietarios arrendatarios y en general a todas las personas que ejercen derecho de uso bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- Hacer uso abusivo de sus bienes exclusivos, contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o altere el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas tóxicas, insalubres o mal olientes.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada bien exclusivo.
- Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.



CUADRO DE ALICUOTAS

ALICUOTA (%)	ESPACIO	PLANTA
100,00	DEPARTAMENTO B 102	PRIMER PLANTA ALTA
	DEPARTAMENTO C 302	SEGUNDA PLANTA ALTA
	LOCAL A 101	PLANTA BAJA
	LOCAL A 102	
	LOCAL A 103	
	LOCAL A 104	

RESTRICCIONES

DE LAS PROHIBICIONES

- Art. 14 - F-1: Prohibido a los copropietarios de los edificios y en general todas las personas que ejercen derechos de usufructo o de dominio:
- Dañar, modificar o hacer reformas alguna de las partes comunes del edificio.
  - Modificar las distribuciones de la planta baja, de la planta superior o de cualquier otro nivel del edificio, dentro o fuera de él, sin la autorización escrita y con el consentimiento del edificio, para el caso de contar a un Instituto Constructor Capable, para el caso de modificaciones posibles.
  - Hacer uso abusivo de sus bienes exclusivos, contra el uso establecido en el Reglamento de Régimen Interno de los edificios.
  - Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto al que para el caso de contar los usuarios con fines lícitos, inmuebles, contenidos en el Reglamento Interno de los edificios, la disponibilidad de los copropietarios de los edificios.
  - Instalar máquinas que causen ruidos, vibraciones, interferencias, distorsiones, ondas radioeléctricas o de televisión, o altere el funcionamiento de cualquier otro sistema.
  - Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, inflamables o muy volátiles.
  - Tocar música o cantar ruidos a niveles que trascienda del ámbito exclusivo.
  - Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, señalizaciones, que alteren la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
  - Instalar antenas de radio, televisión o cables para los bienes comunes del edificio salvo con autorización de la Asamblea de Copropietarios.



# EDIFICIO YEPEZ

- j) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal a que está sometidos el Edificio.
- k) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- l) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce bienes exclusivos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los bienes, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- m) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 este reglamento.

## CAPITULO VI

### DE LAS SANCIONES

**Art. 15.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la Asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.



# EDIFICIO YEPES

- j) Realizar actos relativos a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean de carácter similar con el fin de promover el bienestar de los copropietarios sometidos al Edificio.
- k) Poner basura en ningún lugar que no sea el lugar designado para ello. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- l) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o posea de un vehículo por el que título legal, será solidariamente responsable con el propietario, arrendatario o cualquier persona que tengan relación con el titular de los bienes, en caso de que infrinja la ley de Propiedad Horizontal, el reglamento y el presente reglamento de copropietarios.
- m) Los Copropietarios que atiendan sus respectivas obligaciones exclusivas, deberán cumplir con la debida oportunidad mediante nota escrita al Administrador de Copropietarios para que éste determine si existen o no obligaciones o sanciones con las obligaciones y sanciones del presente reglamento.

## ARTICULO 12

### DE LAS SANCIONES

- Art. 12.- Para el caso de incumplimiento o relación a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal o de este reglamento interno se establecen las sanciones que a continuación se determinan:
- a) Amonestación verbal en número y por escrito en regular, emitida por parte del Administrador.
  - b) Imposición de multa de hasta un salario mínimo vital.
  - c) Los que infrinjan las disposiciones de este reglamento serán denunciados por el administrador en juicio verbal al sumario ante el juez competente de este edificio, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y por las costas que ocasionen las acciones y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, si fueren necesarias, autorizada por la Asamblea general.
  - d) Suspensión de uno o varios servicios comunes, cuando se encuentren por un periodo de más meses en las cuotas de mantenimiento la pérdida de la cuota correspondiente.



# EDIFICIO YEPEZ

- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

**Art. 16.-** El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al conjunto residencial y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

**Art. 17.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

## CAPITULO VII

### DE LA ADMINISTRACIÓN

Página # 20  
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO YEPEZ  
MANTA-MANABI-ECUADOR



# EDIFICIO YEPES

e) Los que paguen dentro del término señalado en las ordenanzas de copropietarios impuestos por la Asamblea de copropietarios y conforme con este Reglamento serán demandados ante un juez competente de la circunscripción administrativa por el Ejecutivo quien deberá reclamar además con la tasa máxima correspondiente el monto en que se produjo el incumplimiento. En caso de que el pago de cuotas se hubiera exigido el pago de intereses de mora el demandante podrá pedir que se le pague. Todas las sanciones y sanciones pecuniarias que deba aplicar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de copropietarios y en la medida de lo posible se deberá hacer constar en el acta de la Asamblea de copropietarios.

f) Publicar periódicamente la nómina de contribuciones morosas en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 16.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocer cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o propietarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pueda hacer lo mismo.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todos los perjuicios ocasionados a los copropietarios o propietarios y deberá ser sancionado por la Asamblea de copropietarios de su competencia.

Art. 17.- Cualquier propietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad los acuerdos o resoluciones de la Asamblea de copropietarios que sean contrarias a las ordenanzas sobre el tema, no obstante, lo cual el juez competente será responsable de la impugnación de los copropietarios que hubieren votado a su favor. La impugnación de la resolución impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días siguientes a la notificación que hiciera al copropietario que hubiere asistido a la reunión y que se cumpliera la resolución.

Artículo 18

## DE LA ADMINISTRACION

Página 18 de 20  
ESTUDIO DE LA ADMINISTRACION  
EN LA CIUDAD DE YEPES  
M. E. M. M. M. M. M.



# EDIFICIO YEPEZ

**Art. 18.-** son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y el Administrador.

**Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.** - La Asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes legales o mandatarios; regula la conservación y administración del Edificio, así como las relaciones de los con copropietarios, aunque no concurren a la Asamblea o voten en contra.

**Art. 20.-** La Asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario.

**Art. 21.- SESIONES.** - La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el Administrador, o por lo menos cinco copropietarios.

La Asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del Administrador o de los cinco o más copropietarios dentro de los ocho días posteriores de solicitarla, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negatividad del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

**Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.** - La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 23.- QUÓRUM.** - El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del Edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.



# EDIFICIO YEPES

Art. 18.- son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de copropietarios, El Director y el Administrador.

Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de copropietarios es el órgano de máxima autoridad administrativa que compone de los copropietarios o de sus representantes legales o mandatarios, regula la conservación y administración del Edificio, así como las relaciones de los copropietarios, siempre que concuerde a la Asamblea o voten en contra.

Art. 20.- La Asamblea está presidida por el director y la falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario.

Art. 21.- SESIONES. - La Asamblea de copropietarios se reúne ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año ordinario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el Administrador o por lo menos cinco copropietarios.

La Asamblea, en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciera por petición del Administrador o de los cinco o más copropietarios de uno de los departamentos, podrá ser convocada la Asamblea a solicitud de éstos en forma verbal o escrita, siempre que conste expresamente la petición del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días, que en ningún caso será inferior a la fecha en que debe celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de las peticiones y respuestas.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea podrá reunirse en cualquier momento y lugar, en cualquier momento, siempre que concuerde el director, copropietarios o el Administrador. La Asamblea Universal.

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la Asamblea, en sus convocatorias, concuerde de los copropietarios que representen el 50% de las áreas de la Edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se reúna la Asamblea, ésta podrá ser convocada nuevamente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la hora fijada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o presentes. En sus sesiones correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite una mayoría calificada, estas resoluciones de carácter especial, según lo prescriba el presente reglamento.



Página N.º 11  
EDIFICIO YEPES  
1983

# EDIFICIO YEPEZ

**Art. 24.- REPRESENTACIÓN.** - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorga mediante acta notariada o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntan al acta de la respectiva sesión.

**Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.** - Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 26.- DERECHO DE VOTO.** - Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del Edificio.

**Art. 27.- VOTACIONES.** - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 28.-** Se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias, la aprobación de cuotas extraordinarias o para rever decisiones de la Asamblea.

**Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.** - Son atribuciones y deberes de la Asamblea general:

- a) Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.



# EDIFICIO YRPES

Art. 24.- REPRESENTACIÓN. - Los propietarios que participen en la Asamblea General, gozarán de los derechos, en forma personal, o por medio de un representante, la representación se otorgará mediante acta notariada o por medio de una carta de poder otorgada por el propietario, las que se otorgan en la sede de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien en forma personal o por medio de un representante no sustraído, comparecerá a la Asamblea General, con los mismos derechos que el propietario anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO. - Cada propiedad tendrá un voto en la Asamblea General, salvo lo que disponga el Reglamento Interno sobre los bienes comunes del Edificio.

Art. 27.- VOTACIONES. - Las decisiones de la Asamblea General se tomarán por simple mayoría de votos, salvo que representen más del 50%, salvo los casos en que la Ley o este Reglamento exija mayor porcentaje. Cada propiedad tendrá un voto en la Asamblea General.

Art. 28.- Se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios para aprobar modificaciones al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras, reformas, o modificaciones de cualquier tipo de las áreas comunes de la Asamblea General.

Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Con atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- Nombrar y renovar al Director de la Asamblea General, el Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- Nombrar las comisiones permanentes o especiales que fueren necesarias.
- Distribuir entre los propietarios las cuotas de las obligaciones necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento Interno.



# EDIFICIO YEPEZ

- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o mejoramientos de los bienes comunes en sus bienes exclusivos, cuando haya comprobado que son necesarias o en beneficio del Edificio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio. Las actas de las Asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario.



# EDIFICIO YEPES

- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10 de la Ley 1712 de 2004, para garantizar la participación de los miembros de la comunidad en la gestión de los bienes comunes.
- e) Imponer multas y sanciones a los miembros de la comunidad que no cumplan con las obligaciones establecidas en el presente reglamento, para garantizar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los administradores para que realicen obras de modificación o reparación de los bienes comunes en sus bienes exclusivos, cuando haya conformidad de los propietarios de los bienes comunes en el acta de la asamblea o en el acta de la junta de administración.
- g) Aprobar el presupuesto anual y el plan de inversión para el ejercicio siguiente.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador y a los administradores especiales cuando esta se requiera.
- i) Sancionar a los administradores que no cumplan con las obligaciones establecidas en el presente reglamento interno de administración, para garantizar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que se presente en el ejercicio de las funciones de administración, en el ordenamiento municipal, departamental, nacional e internacional, que afecte los intereses generales de la comunidad.
- k) Favorecer y reformar las decisiones del Administrador cuando estas no sean de interés de la comunidad o no resulten convenientes para los miembros de la comunidad, para garantizar la conservación y reparación de los bienes comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1712 de 2004.



Resolución No. 001 de 2014  
Municipio de Yepes, Departamento de Boyacá  
Fecha: 10 de mayo de 2014

# EDIFICIO YEPEZ

## CAPITULO VIII

### DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

**Art. 30.-** El Directorio estará integrado por el director, dos vocales principales, un secretario y sus respectivos suplentes y por el Administrador, sin derecho a voto.

**Art. 31.- DEL DIRECTORIO.** - Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 32.-** Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

**Art. 33.-** Son atribuciones del director:

- Convocar y presidir las reuniones de Asamblea general de copropietarios.
- Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falla o impedimento de éste hasta que la Asamblea general resuelva lo pertinente.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

**Art. 34.-** Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios, por las leyes y reglamentos.



CAPÍTULO VIII

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art. 30.- El Directorio estará integrado por el director, los vocales principales, los vocales suplentes y por el Administrador, sin derecho a voto.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea General de Propietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 32.- Para ser director, vocal o secretario es requisito ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honoraria.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, al pasar el primer vocal designado en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, será el suplente de los respectivos suplentes.

Art. 33.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea General de Propietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 34.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones estatutarias que le asigne, de conformidad con las leyes y reglamentos.



# EDIFICIO YEPEZ

**Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.** - El administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

**Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "YEPEZ", en lo relacionado al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Administrador.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutivas, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.





# EDIFICIO YEPEZ

- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos de los inmuebles, poderes, comprobantes de ingresos egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual ésta construido el Edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de entrega recepción a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** - El secretario será elegido por la Asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto de forma indefinida por períodos iguales.



# EDIFICIO YEPES

- x) Ejecutar los deberes de honorarios y de honorarios que le imponga la ley y los reglamentos previos en el caso de ser necesario.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier convenio, el Edificio deberá haberse conformado con las normas de la ley y los reglamentos previos en el caso de ser necesario.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que le imponga la ley y los reglamentos respectivos.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emitidas por la Asamblea General.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones, equipos, herramientas, maquinaria y otros bienes del Edificio.
- s) Sucesivamente al personal de mantenimiento, seguridad y otros que el Edificio requiera.
- r) Atender con prontitud, exactitud y eficacia las solicitudes, requerimientos y demandas de los copropietarios.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, inquilinos, arrendatarios, comodaticios, acreedores, anticuarios y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas, derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- o) Llevar un libro de registros de copropietarios, inquilinos, arrendatarios, comodaticios, acreedores, anticuarios y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas, derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- n) Custodiar y manejar el libro de registros de copropietarios, inquilinos, arrendatarios, comodaticios, acreedores, anticuarios y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas, derechos, bienes exclusivos y demás datos, de acuerdo a lo establecido en la ley y los reglamentos respectivos.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno donde se encuentra esta construido el Edificio, así como de los otros documentos que acrediten la propiedad de las instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán parte del patrimonio oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá conservarse en un archivo de fácil de acceso y a disposición de los interesados.
- l) Conservar en orden los libros de los ingresos, egresos, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- k) Informar oportunamente a la Asamblea sobre el estado de sus finanzas y demás datos que le sean requeridos para el próximo año.

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la Asamblea General en el periodo de un año. Podrá ser reelegido de forma indefinida por periodos sucesivos.



Página 12 de 12  
MUNICIPIO DE PUEBLO RICO  
EDIFICIO YEPES  
CALLE 10 N.º 100

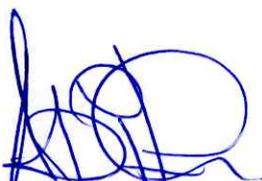
# EDIFICIO YEPEZ

Sus funciones son asistir a las Asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

## CAPITULO IX

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 37.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más de 50% de los asistentes.



Arq. Adil F. Cedeño A.  
1016-02-297494.



MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
REVISADO  
FECHA: 12 MAY 2021 HORA: 09/00  
DIRECCION DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES  
RES. EJEC. No. MTA-2021-ALC-075  
*Manuela*



# EDIFICIO YEPES

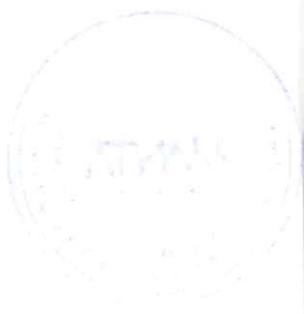
Sus funciones son honoríficas. colaborar en forma directa con las acciones de la Asesoría y el Directorio y el Edificio. Sus funciones son asistir a las Asambleas generales y realizar el control de la ejecución de los trabajos.

## ARTICULO 37

### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no queden en sujeción de la conformidad con la ley y reglamento de Propiedad Horizontal por lo que no se encuentren expresamente en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de Propiedad Horizontal, mediante resolución adoptada por más de 20% de los asistentes.

  
Act. Adm. F. Corzo A.  
1016-02-22749A





Factura: 001-004-000028516



20211308005P02787

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



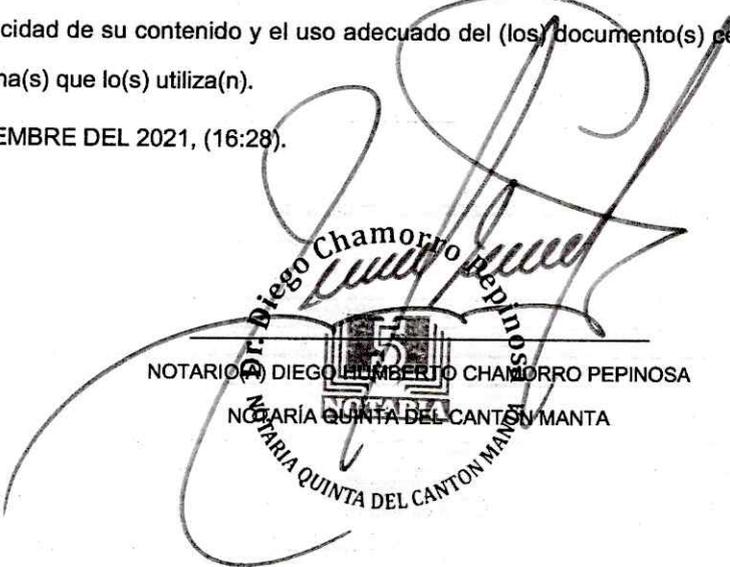
Escritura N°:	20211308005P02787						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL GIRO COMERCIAL Y DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE NOVIEMBRE DEL 2021, (16:28)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0600712814	ECUATORIA NA	PROPIETARIO (A)	
Natural	REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1303081655	ECUATORIA NA	PROPIETARIO (A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20211308005P02787
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE NOVIEMBRE DEL 2021, (16:28)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/1/zC7O65w4mQ0Nhb7A86ygnShpA47500rHRvOO5qc2hyxSpzCLdA37gMA">https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/1/zC7O65w4mQ0Nhb7A86ygnShpA47500rHRvOO5qc2hyxSpzCLdA37gMA</a> <a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/vercertificadocatastro?token=eyJpdil6lkpHU3g2WWVuaCtKYXIEeEZzdEpKcGc9PSlInZhbHVlIjoUUVVVHNvY0RWM29JUE5rdlIXbnlVUT09liwibWFjIjoYTM4MmE3OWU5MDBhZmQ1MDY0ODZmZjIjIjI4YjBmMTk2NzdlMmU5MWZmZGEwN2QzY2ViYjc5OTk0ODQzOGExYyJ9">https://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/vercertificadocatastro?token=eyJpdil6lkpHU3g2WWVuaCtKYXIEeEZzdEpKcGc9PSlInZhbHVlIjoUUVVVHNvY0RWM29JUE5rdlIXbnlVUT09liwibWFjIjoYTM4MmE3OWU5MDBhZmQ1MDY0ODZmZjIjIjI4YjBmMTk2NzdlMmU5MWZmZGEwN2QzY2ViYjc5OTk0ODQzOGExYyJ9</a> <a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/1/uFJVk90vAZzKm8kaShgLjgoCn49906QqWSGhxYw3ysNbsG8Dbs77oE2">https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/1/uFJVk90vAZzKm8kaShgLjgoCn49906QqWSGhxYw3ysNbsG8Dbs77oE2</a> <a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/2owzfxbz8kbQ99lvySAZM9wZwn302117X0f3x2dQ9vWITw6zMQv8qvP4">https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/2owzfxbz8kbQ99lvySAZM9wZwn302117X0f3x2dQ9vWITw6zMQv8qvP4</a>
OBSERVACIÓN:	

**CERTIFICACIÓN DE PLANOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20211308005P02787**

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) plano(s) original(es) que corresponde(n) a que me fue exhibido en original en 12 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 12 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 30 DE NOVIEMBRE DEL 2021, (16:28).

  
NOTARIO(A) DIEGO ELIMBERTO CHAMORRO PEPINOSA  
NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL “EDIFICIO YÉPEZ” QUE OTORGA: EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; A FAVOR DE YEPEZ GUERRA LUIS EDUARDO Y REYES PINOARGOTE MARIA GINA PIEDAD**; firmada y sellada en Manta, a los treinta (30) días del mes de noviembre del dos mil veintiuno (2021).

**DR. DIEGO CHAMORRO PEÑOSA**  
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**

*Diego Chamorro Peñosa*



noviembre del dos mil y noventa y siete.  
CIERRE DE LA FERIA DE LAS PASADOCHE MARIA FOLIA  
DEL ESTADO NIZAL...  
EL GOBIERNO...  
PROPIEDAD...  
CERTIFICADA...

**AGUA EN BLANCO**



NOTA: EL PRECIO DE LA AGUA EN BLANCO...

## EDIFICIO YEPEZ

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
1020613001	LOCAL A-101
1020613002	LOCAL A-102
1020613003	LOCAL A-103
1020613004	LOCAL A-104
1020613005	DEPARTAMENTO B-201
1020613006	DEPARTAMENTO C-301

EL CÓDIGO 1020613000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.  
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 06 CÓDIGOS.

Atentamente,



Yessenia Cevallos S.

MANTA, DICIEMBRE 10/2021

