

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2022**

**Número de Inscripción: 2073**

**Número de Repertorio: 4640**

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

1.- Con fecha veintidos de Junio del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2073 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1312401241	TOALA CEDEÑO JOHAN ALEXANDER	COMPRADOR
1305587493	GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOCAL	1163302004	22270	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 22 junio 2022

Fecha generación: miércoles, 22 junio 2022



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)



3 2 7 3 1 8 6 C B 0 Q X V P



Factura: 002-003-000045751



20221308006P02156



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308006P02156						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE JUNIO DEL 2022, (16:52)						
<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	GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305587493	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	TOALA CEDEÑO JOHAN ALEXANDER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312401241	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	39000.00						

**CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA N°:	20221308006P02156
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE JUNIO DEL 2022, (16:52)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 .....RIO

2

3 **ESCRITURA NÚMERO:** 20221308006P02156

4 **FACTURA NÚMERO:** 002-003-000045751

5

6

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

7

8

**OTORGADA POR LA SEÑORA:**

9

**PAULINA DEL CARMEN GARCES ACOSTA.**

10

11

**A FAVOR DEL SEÑOR:**

12

**JOHAN ALEXANDER TOALA CEDEÑO.**

13

14

**CUANTÍA:** \$39.000,00

15

**AVALÚO MUNICIPAL:** \$48.129,83

16

**DI 2 COPIAS**

17

**//CSL//**

18

19 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia  
20 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy lunes, **VEINTE DE JUNIO**  
21 **DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO**  
22 **VELEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena  
23 capacidad, libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en  
24 calidad de “**VENDEDORA**” la señora **PAULINA DEL CARMEN GARCES**  
25 **ACOSTA**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, cinco,  
26 cinco, ocho, siete, cuatro, nueve, guion tres (**130558749-3**), nacionalidad  
27 ecuatoriana, estado civil divorciada, de cincuenta y cuatro años de edad, de  
28 ocupación comerciante, domiciliada en esta Ciudad de Manta en



1



1 Urbanización Manta Beach, Manzana B8, Casa 11, con número telefónico  
2 0959221667, correo electrónico paulina12121968@yahoo.com , por sus  
3 propios y personales derechos; y, por otra parte en calidad de  
4 **“COMPRADOR”** el señor **JOHAN ALEXANDER TOALA CEDEÑO**, portador  
5 de la cédula de ciudadanía número uno, tres, uno, dos, cuatro, cero, uno, dos,  
6 cuatro, guion uno (**131240124-1**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil  
7 soltero, de veintiocho años de edad, de profesión Médico, domiciliado en el  
8 Cantón 24 de Mayo en la calle Eloy Alfaro y 15 de Febrero y de tránsito por  
9 esta Ciudad de Manta, con número telefónico 0985976226, correo electrónico  
10 johan\_0310@hotmail.com , por sus propios y personales derechos. Los  
11 comparecientes se encuentran hábiles en derecho para contratar y contraer  
12 obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus  
13 documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente  
14 certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes.  
15 Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de  
16 esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada  
17 de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,  
18 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de  
19 conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de  
20 Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro  
21 Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil,  
22 Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que  
23 se agregara como documento habilitante del presente contrato de  
24 COMPRAVENTA, me piden que eleve a escritura pública las siguientes  
25 minutas: **“SEÑOR NOTARIO:-** En el protocolo de Escrituras Públicas a su  
26 cargo, sírvase incorporar una de COMPRAVENTA, que se otorga al tenor de  
27 las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Libre y  
28 voluntariamente, comparecen por una parte, en calidad de **“VENDEDORA”** la





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 señora **PAULINA DEL CARMEN GARCES ACOSTA**, portador de la cédula  
2 de ciudadanía número uno, tres, cero, cinco, cinco, ocho, siete, cuatro, nueve,  
3 guion tres (**130558749-3**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil divorciada,  
4 de cincuenta y cuatro años de edad, de ocupación comerciante, domiciliada  
5 en esta Ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos; y, por otra  
6 parte en calidad de “**COMPRADOR**” el señor **JOHAN ALEXANDER TOALA**  
7 **CEDEÑO**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, uno, dos,  
8 cuatro, cero, uno, dos, cuatro, guion uno (**131240124-1**), nacionalidad  
9 ecuatoriana, estado civil soltero, de veintiocho años de edad, de profesión  
10 Médico, domiciliado en el Cantón 24 de Mayo y de tránsito por esta Ciudad de  
11 Manta, por sus propios y personales derechos. **SEGUNDA.-**  
12 **ANTECEDENTES:** a) Declara LA PARTE VENDEDORA que es la propietaria  
13 de un bien inmueble consistente en: Local Comercial B dos B (B 02b) ubicada  
14 en la planta baja del centro Comercial denominado The Happening Place,  
15 ubicado en el sector o sitio Barbasquillo Cantón Manta. Que tiene un área de  
16 treinta y cinco metros cuadrados setenta decímetros cuadrados (35,70m<sup>2</sup>),  
17 Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: Local comercial en  
18 proyección para medio baño, ubicado en la planta baja el mismo que  
19 presenta. POR ARRIBA: Lindera con el local comercial A veintiuno y área  
20 común de jardinería. POR DEBAJO: Lindera con área común de servicio y  
21 mantenimiento (administración, secretaria, cuarto de máquinas etc). POR EL  
22 NORTE: Lindera con el local comercial B tres b en seis metros cincuenta y  
23 dos centímetros. POR EL SUR: Lindera con el local comercial B uno b y área  
24 común caminerías en siete metros setenta y seis centímetros. POR EL ESTE:  
25 Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en dos metros cincuenta  
26 centímetros, luego gira hacia el este en un metro veinticuatro centímetros, y  
27 luego gira hacia el sur en dos metros cincuenta centímetros, lindando con el  
28 local comercial B dos y área común de ducto. POR EL OESTE: Lindera con



3



1 área común de caminería en cinco metros. En consecuencia, local comercial  
2 B dos b (B 02 b) tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a  
3 doscientas seis diez milésimas, equivalentes a dos enteros coma seis  
4 centésimas por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. Área útil o  
5 exclusiva treinta y cinco metros cuadrados setenta decímetros cuadrados.  
6 área de terreno sesenta y cinco metros cuadrados ochenta y seis decímetros  
7 cuadrados, área común general sesenta y un metros cuadrados veintisiete  
8 decímetros cuadrados. Área total noventa y seis metros cuadrados noventa y  
9 siete decímetros cuadrados. Inmueble que fue adquirido mediante Escritura  
10 Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Primera del Cantón  
11 Manta el ocho de junio del año dos mil once, e inscrita en el Registro de la  
12 Propiedad del Cantón Manta el veintinueve de julio del año dos mil once.

13 **TERCERA: COMPRAVENTA** - En base a los antecedentes mencionados, la  
14 **PARTE VENDEDORA**, señora **PAULINA DEL CARMEN GARCES ACOSTA**,  
15 por sus propios y personales derechos, da en venta real y perpetua  
16 enajenación a favor del señor **JOHAN ALEXANDER TOALA CEDEÑO**, un  
17 bien inmueble consistente en: Local Comercial B dos B ( B 02b) ubicada en la  
18 planta baja del centro Comercial denominado The Happening Place, ubicado  
19 en el sector o sitio Barbasquillo Cantón Manta, sin reserva ni limitación de  
20 ninguna clase.- **CUARTA: LINDEROS, MEDIDAS Y SUPERFICIE.-**  
21 Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: Local comercial en  
22 proyección para medio baño, ubicado en la planta baja el mismo que  
23 presenta. POR ARRIBA: Lindera con el local comercial A veintiuno y área  
24 común de jardinería. POR DEBAJO: Lindera con área común de servicio y  
25 mantenimiento (administración, secretaria, cuarto de máquinas etc). POR EL  
26 NORTE: Lindera con el local comercial B tres b en seis metros cincuenta y  
27 dos centímetros. POR EL SUR: Lindera con el local comercial B uno b y área  
28 común caminerías en siete metros setenta y seis centímetros. POR EL ESTE





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en dos metros cincuenta  
2 centímetros, luego gira hacia el este en un metro veinticuatro centímetros, y  
3 luego gira hacia el sur en dos metros cincuenta centímetros, lindando con el  
4 local comercial B dos y área común de ducto. POR EL OESTE: Lindera con  
5 área común de caminería en cinco metros. En consecuencia, local comercial  
6 B dos b (B 02 b) tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a  
7 doscientas seis diez milésimas, equivalentes a dos enteros coma seis  
8 centésimas por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. Área útil o  
9 exclusiva treinta y cinco metros cuadrados setenta decímetros cuadrados.  
10 área de terreno sesenta y cinco metros cuadrados ochenta y seis decímetros  
11 cuadrados, área común general sesenta y un metros cuadrados veintisiete  
12 decímetros cuadrados. Área total noventa y seis metros cuadrados noventa y  
13 siete decímetros cuadrados. **QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Las  
14 partes han convenido que el precio por la compra y venta del inmueble  
15 indicado anteriormente es la suma de **USD39.000,00 (TREINTA Y NUEVE**  
16 **MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**,  
17 que **LA PARTE VENDEDORA**, declara haberlos recibidos de la **PARTE**  
18 **COMPRADORA**, en Cheque de Emergencia Certificado del Banco Guayaquil  
19 a favor de la Vendedora, pago que lo recibe a su entera satisfacción y sin  
20 lugar a reclamo posterior alguno. El avalúo municipal del bien inmueble según  
21 certificado de avalúo, otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado  
22 Municipal del Cantón Manta - Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos  
23 Municipales, es USD48.129,83 (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO  
24 VEINTINUEVE CON 83/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
25 AMÉRICA). Los comparecientes declaran que conocen el justo precio y lo  
26 aceptan sin lugar a reclamo posterior alguno, reconociendo que no existe  
27 lesión enorme según lo establece el Artículo 1829 del Código Civil. **SEXTA:**  
28 **DECLARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA**





1 declara, bajo juramento, que los recursos que ha entregado provienen de su  
2 actividad laboral, en virtud del presente contrato de compraventa, tienen y  
3 tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades  
4 relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita y  
5 sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a la PARTE  
6 VENDEDORA de toda responsabilidad.- **SÉPTIMA: TRANSFERENCIA DE**  
7 **DOMINIO.-** LA PARTE VENDEDORA, declarándose pagada transfiere a favor  
8 de la PARTE COMPRADORA, es decir al señor **JOHAN ALEXANDER**  
9 **TOALA CEDEÑO**, el dominio del bien inmueble descrito en cláusulas  
10 anteriores, en la forma establecida en este contrato.- **OCTAVA: DEL**  
11 **SANEAMIENTO.-** La venta de este bien inmueble se hace en el estado en  
12 que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos,  
13 usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del  
14 dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del  
15 adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin  
16 perjuicio de lo anterior, la Parte Vendedora se obliga al saneamiento por los  
17 vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **NOVENA: GASTOS.-** Todo los  
18 gastos e impuestos que ocasionen el otorgamiento e inscripción del presente  
19 contrato serán cancelados por la PARTE COMPRADORA a excepción del  
20 impuesto de plusvalía que de existir será de exclusiva responsabilidad de la  
21 PARTE VENDEDORA.- **DÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes libre y  
22 voluntariamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido del  
23 presente contrato por estar hecho en seguridad de sus intereses. **LA DE**  
24 **ESTILO.-** Usted Señor Notario se servirá agregar las cláusulas de estilo, para  
25 la plena validez de este instrumento”. Hasta aquí la minuta que con junto con  
26 los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor  
27 legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes  
28 minuta que está firmada por el Abogado Jaime Marrasquin Maldonado,







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1305587493

**Nombres del ciudadano:** GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 29 DE MAYO DE 1968

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** GARCES PADILLA NELSON OSWALDO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** ACOSTA ZAMBRANO LADYS ESPERANZA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 12 DE ABRIL DE 2022

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE JUNIO DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



*Paulina del Carmen Garcés Acosta*

*Paulina del Carmen Garcés Acosta*



N° de certificado: 224-726-93923



224-726-93923

*F. Alvear*

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 N° **131240124-1**

**CIUDADANÍA**  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**TOALA CEDEÑO**  
**JOHAN ALEXANDER**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**  
**PORTOVIEJO**  
**PORTOVIEJO**  
FECHA DE NACIMIENTO **1993-10-03**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **HOMBRE**  
ESTADO CIVIL **SOLTERO**



INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESION / OCUPACIÓN **MEDICO** E13331222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **TOALA ALCIVAR VICENTE MANUEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **CEDEÑO MOREIRA ANA MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA**  
**2020-10-16** (PIRACION)  
**2030-10-16**




19M 20 05 1490 28 200



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021**

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**

CANTON: **24 DE MAYO**

PARROQUIA: **SUCRE**

ZONA:

JUNTA No. **0019 MASCULINO**

**TOALA CEDEÑO JOHAN ALEXANDER**

N° **79088090**

CC N° **1312401241**



**CIUDADANÍA:**

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021



F. PRESIDENTE DE LA JRV

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en 2001 fojas útiles, anverso y reverso son iguales a sus originales

Manta, 20 JUN 2022 

Dr. Fernando Velez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1312401241

**Nombres del ciudadano:** TOALA CEDEÑO JOHAN ALEXANDER

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 3 DE OCTUBRE DE 1993

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** MÉDICO

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

**Datos del Padre:** TOALA ALCIVAR VICENTE MANUEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** CEDEÑO MOREIRA ANA MARIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 16 DE OCTUBRE DE 2020

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE JUNIO DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 229-726-94053



229-726-94053

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Ficha Registral-Bien Inmueble

22270



## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22018331  
Certifico hasta el día 2022-06-13:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163302004  
Fecha de Apertura: martes, 15 junio 2010  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE

Tipo de Predio: LOCAL  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** Local Comercial B dos B ( B 02b) ubicada en la planta baja del centro Comercial denominado The Happening Place, ubicado en el sector o sitio Barbasquillo Cantón Manta, que tiene un área de treinta y cinco metros cuadrados setenta decímetros cuadrados ( 35,70 m2) cuyos linderos y medidas. Local comercial en proyección para medio baño, ubicado en la planta baja el mismo que presenta. POR ARRIBA: Lindera con el local comercial A veintiuno y área común de jardinería. POR DEBAJO: Lindera con área común de servicio y mantenimiento ( administración, secretaría, cuarto de maquinas etc). POR EL NORTE: Lindera con el local comercial B tres b en seis metros cincuenta y dos centímetros. POR EL SUR: Lindera con el local comercial B uno b y área común caminerías en siete metros setenta y seis centímetros. POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en dos metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el este en un metro veinticuatro centímetros, y luego gira hacia el sur en dos metros cincuenta centímetros, lindando con el local comercial B dos y área común de ducto. POR EL OESTE: Lindera con área común de caminería en cinco metros. En consecuencia, local comercial B dos b ( B 02 b) tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a doscientos seis diez milésimas, equivalentes a dos enteros coma seis centésimas por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. Área útil o exclusiva treinta y cinco metros cuadrados setenta decímetros cuadrados. Área de terreno sesenta y cinco metros cuadrados ochenta y seis decímetros cuadrados, área común general sesenta y un metros cuadrados veintisiete decímetros cuadrados. Área total noventa y seis metros cuadrados noventa y siete decímetros 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
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	23 lunes, 11 octubre 2004	936	998
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA	2463 martes, 23 noviembre 2004	9676	9718
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2040 viernes, 29 julio 2011	34769	34793

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[ 1 / 3 ] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 11 octubre 2004

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 septiembre 2004

Fecha Resolución:

1.- Observaciones:

Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "THE HAPPENING PLACE", destinado a Centro Comercial que celebran las compañías Realnet S. A. y Unifelsa S.A.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONSTRUCTOR	COMPAÑIA UNIFELSA S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA REALNET S.A.		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 3 ] COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA



Inscrito el: martes, 23 noviembre 2004

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 12 noviembre 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compañía Realnet S.A. en la interpuesta persona del Sr. Economista Victor Naula Méndez en su calidad de Gerente General. La Compañía Unifelsa S.A. representada en este acto por su Gerente General, Economista Victor Naula Méndez, única y exclusivamente para la entrega de la obra. Los compradores Sr. Humberto Froilan Pintado Alvarracin y Sra. Martha Isabel Salmeron Acosta, conceden poder especial a el Sr. Manuel Antonio Salmeron Acosta. El local comercial No. B 02 B, de la planta baja del edificio denominado " The Happening Place ". Ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SALMERON ACOSTA MARTHA ISABEL	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	PINTADO ALVARRACIN HUMBERTO FROILAN	CASADO(A)	MANTA
CONSTRUCTOR	COMPAÑIA UNIFELSA S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 29 julio 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 junio 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA. Local Comercial B dos B ( B 02b) ubicada en la planta baja del centro Comercial denominado The Happening Place ubicado en el sector o sitio Barbasquillo, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SALMERON ACOSTA MARTHA ISABEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PINTADO ALVARRACIN HUMBERTO FROILAN	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	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 2022-06-13

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MOREIRA LOPEZ LUISA MARIA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22018331 certifico hasta el día 2022-06-13, la Ficha Registral Número: 22270.





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

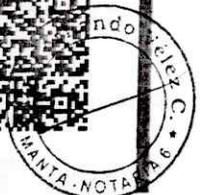
**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que  
se diere un traspaso de dominio o  
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 5 8 2 9 5 2 G B Y Y Y 4



Página 3/3

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

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO**

**N° 062022-066880**

N° ELECTRÓNICO : 219583

**Fecha:** 2022-06-14

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: 1-16-33-02-004

Ubicado en: LC.B 02B C.C."THE HAPPENING PL

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 35.7 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 61.27 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 65.86 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1305587493	GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN-

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

TERRENO: 21,075.20  
CONSTRUCCIÓN: 27,054.63  
AVALÚO TOTAL: 48,129.83  
SON: CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE DÓLARES 83/100

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

**Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1675431IMJYQA

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: 2022-06-16 14:26:30**



N° 062022-067118

Manta, viernes 17 junio 2022



**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA**

**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 1-16-33-02-004 perteneciente a GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN con C.C. 1305587493 ubicada en LC.B 02B C.C."THE HAPPENING PL BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$48,129.83 CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE DÓLARES 83/100.

NO CAUSA UTILIDAD PORQUE EL AVALUO ANTERIOR ES MAYOR AL ACTUAL



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

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

**Fecha de expiración: domingo 17 julio 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



167782LWEHPBV

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° 062022-065899

Manta, miércoles 01 junio 2022

**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 **GARGES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN** con cédula de ciudadanía No. **1305587493**.

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.*

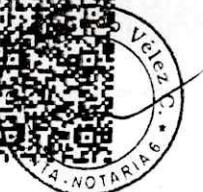
**Fecha de expiración: viernes 01 julio 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1665610PWTZ7P

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





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/079884**  
**DE ALCABALAS**

Fecha: 06/16/2022

Por: 625.69

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 16/06/2022

**Tipo de Transacción:**

COMPRAVENTA

VE-825263

**Tradente-Vendedor:** GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN

Identificación: 1305587493

Teléfono: NA

Correo:

**Adquiriente-Comprador:** TOALA CEDEÑO JOHAN ALEXANDER

Identificación: 1312401241

Teléfono:

Correo:

Detalle:



**PREDIO:**

Fecha adquisición: 08/06/2011

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-16-33-02-004

48129.83

65.86

LC.B02BC.C.THEHAPPENINGPL

48,129.83

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	481.30	0.00	0.00	481.30
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	144.39	0.00	0.00	144.39
<b>Total=&gt;</b>		<b>625.69</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>625.69</b>

**Saldo a Pagar**





# CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
101942	2022/06/17 15:12	17/06/2022 03:12:00p. m.	785900	2022/06/17
<b>CONTRIBUYENTE</b> GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN C.I.: 1305587493				
CLAVE CATASTRAL 011633020040000000				
UBICACION MANTA / BARBASQUILLO   LC.B 02B C.C."THE HAPPENING PL				
DETALLE				

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	(+)SUB-TOTAL (2) \$ 3.00
	(+)Emisión 0.00	(-)Descuento \$ 0.00
	(+)Interés 0.00	(-)Abonos Título \$ 0.00
	(+)Coactiva 0.00	
	<b>SUBTOTAL 1 3.00</b>	
	<b>SUBTOTAL 2A 3.00</b>	
	<b>FORMA DE PAGO: EFECTIVO</b>	
	<b>TITULO ORIGINAL</b>	



USD 3.00



BanEcuador B.P.  
 20/06/2022 11:19:36 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1330591969  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdoylet  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 61A  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 1.00  
 Comision Efectivo: 0.51  
 IVA % 0.06  
 TOTAL: 1.57  
 SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001  
 MANTA (AG.)  
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES



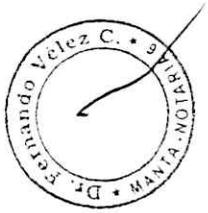
DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-514-000005186  
 Fecha: 20/06/2022 11:19:49 a.m.

No. Autorización:  
 2006202201176818352000120565140000051862022111913

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 99999999999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

\*\*\*\* GRACIAS POR SU VISITA \*\*\*\*  
 Sin Derecho a Credito Tributario





RUC 1391730969001

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONFORMADO POR LA LEY DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL, Y SUS REFORMAS, EL REGLAMENTO  
GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL  
REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y  
ADMINISTRACION SEGÚN ESCRITURA DE CONSTITUCION  
DE SEPTIEMBRE 28 DEL 2004, OTORGADA POR LA  
NOTARIA SEPTIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

### CERTIFICACION DE EXPENSAS:

Por la presente, en mi carácter de Representante Legal de Copropietarios del Centro Comercial The Happening Place conformado por 39 locales ubicado en el sitio La Silla de Barbasquillo del Cantón Manta, con RUC N° 1391730969001, en cumplimiento al Artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal reformado por la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en su Artículo 14 publicada en el Registro Oficial No. 543 de Septiembre 27 del 2011; en coherencia con el artículo 39 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y conforme a lo aprobado en el Acta de Junta Administrativa extraordinaria de Copropietarios celebrada en Agosto 31 del 2016; y en concordancia con el cuadro de Cálculo de Áreas y Alícuotas y el cuadro de Distribución de Gastos Comunes, por medio de la presente certificación y la cual presta mérito ejecutivo, me permito certificar lo siguiente:

Que, **GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN**, No. C.I: 130558749-3, propietaria del **Local: B-02B** Ubicado en el Centro Comercial The Happening Place, con un porcentaje de alícuota de 2,10 y con fecha de corte junio 16 del 2022 DEBE al Centro Comercial The Happening Place, regido por la Ley de Propiedad Horizontal, la suma total de **CERO DOLARES (\$0,00)**

La Sra. **GARCES ACOSTA PAULINA DEL CARMEN** se encuentra a paz y salvo con La Junta Administrativa del Centro Comercial The Happening Place.

Esta Certificación que presta mérito ejecutivo, se expide a las 14H00 del 20 de junio del año 2022.

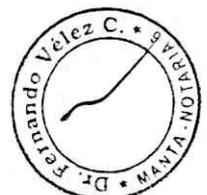
Esta certificación tiene una vigencia hasta el 28 de junio del 2022.

THE HAPPENING PLACE

Ing. María Elizabeth Palacios Holguín

ADMINISTRADORA

Junta Administrativa del C.C. The Happening Place





# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 610-DPUM-SVQ de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta (E); y, de acuerdo a lo solicitado por la Compañía REALNET propietaria del Centro Comercial "The Happening Place", ubicado en la calle Sin Nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código # 128, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1163302000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

Hágase saber de esta declaratoria a la señora Directora de Avalúos, Catastros y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Septiembre 28 del 2004

  
Ing. Carlos Vélez Escobar  
ALCALDE DE MANTA (E)  


Con fecha 28 de Septiembre del 2004, el señor Alcalde de Manta (E), Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 610-DPUM-SVQ de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial "The Happening Place", ubicado en la calle Sin Nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código # 128, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1163302000, cuyo propietario es la Compañía REALNET.

Manta, Septiembre 28 del 2004

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada fue presentada y devuelta al interesado en.....fojas útiles

Manta,

20 JUN 2022

  
Patricia González López  
Secretaria Municipal Enc.

.....  
**Dr. Fernando Vélez Cabezas**  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



**INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE**

**ANTECEDENTES**

El Centro Comercial denominado The Happening Place (en adelante El Centro Comercial) se levanta sobre el lote de terreno identificado como Dos Dos, propiedad de Realnet S.A. que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí,



Los linderos y dimensiones del lote dos - dos, según los títulos adquisitivos de dominio, son los siguientes: POR EL FRENTE: cuarenta y nueve metros con quince centímetros vía Escuela de Pesca Barbasquillo, POR ATRÁS: Veintiséis metros más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintidós metros trece centímetros y solar denominado dos-uno de la compañía REALNET S.A. POR EL COSTADO DERECHO, ochenta y ocho metros con cuarenta y dos centímetros y calle pública sin nombre, POR EL COSTADO IZQUIERDO, cuarenta y cuatro metros con catorce centímetros y hermanos Palacios Barberán Con una superficie total de tres mil ciento noventa y un metros cuadrados catorce decímetros cuadrados

El Centro Comercial, compuesto de 19 locales comerciales, sótano con instalaciones de equipos, baños y oficinas administrativas, un área destinada para parques y una pérgola al aire libre, junto con otros proyectos inmobiliarios, forman parte del megaproyecto denominado PLAZA DEL SOL MANTA en una extensión total aproximada de 4.733,92 mts.2 sobre el lote DOS (B)

El mencionado megaproyecto se construye en una zona privilegiada y de mayor desarrollo turístico y comercial de la ciudad de Manta, contando con excelentes vías de acceso

REALNET S.A. adquirió el dominio del lote DOS (B) por compra a la compañía GASWORD S.A. mediante escritura pública celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta el 29 de enero del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 8 de marzo del 2002

Realnet S.A. previa autorización otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano del I. Municipio de Manta, dividió el antes mencionado lote DOS (B) en dos lotes de terreno identificados como 2-1 y 2-2, según consta de la escritura pública otorgada el 12 de agosto del 2002, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el 27 de agosto del 2002

**DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "THE HAPPENING PLACE"**

El Condominio reúne las características de un Centro Comercial para el funcionamiento de locales comerciales, esta conformado por un sótano y dos plantas con un total de 39 locales comerciales distribuidos en 25 en la planta baja y 14 en la planta alta, en un área total de 5.025,67 mts.2, de construcción, distribuidos en 1.836,15 mts.2 de área útil, 219,15 mts.2 de área común individual y 2.970,34 mts.2 de área común general. Cuenta además con una amplia área para estacionamiento vehicular,

Las especificaciones generales de los locales constan en el Anexo "B"



El presente documento se encuentra  
firmado y sellado, en  
Manta y Manabí

**REVISADO**

Fecha: \_\_\_\_\_



**REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE**

**CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES**

**ARTICULO PRIMERO: DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN-** El Centro Comercial denominado "HAPPENING PLACE" es un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, según Declaratoria Municipal que se anexa, que se levanta sobre el lote Dos Dos que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí.

El Centro Comercial HAPPENING PLACE (en adelante el Centro Comercial) es una moderna edificación que persigue proporcionar al público un espacio orgánico habitado, integrado por una gran variedad de negocios, que forma parte integrante del megaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado PLAZA DEL SOL-MANTA, el cual está compuesto de tres solares, incluido el solar de El Centro Comercial, plenamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parques y servicios.

**ARTICULO SEGUNDO:** El presente Reglamento Interno del Centro Comercial HAPPENING PLACE se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

- a) La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- b) El artículo 915 del Código Civil;
- c) Las Ordenanzas correspondientes;
- d) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

En todo lo que no estuviere previsto en el presente Reglamento se aplicarán las disposiciones de los "Fundamentos Legales" y en su falta las normas previstas en los Reglamentos Especiales que se llegaren a expedir por parte de la Junta Administrativa o las disposiciones que expidiere el administrador. En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición y una o varias constantes en este Reglamento, prevalecerán las de éste, a efecto de lo cual los copropietarios del Centro Comercial HAPPENING PLACE renunciar, de manera expresa a la aplicación de aquellas.

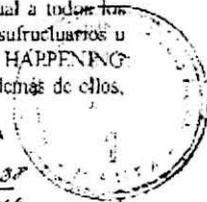
**ARTICULO TERCERO: ÁMBITO DE APLICACION DEL REGLAMENTO.-** Este Reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, en lo que concierne a sus bienes propios en el Centro Comercial HAPPENING PLACE. Además contiene las normas de administración y conservación de los bienes comunes del referido Condominio, las facultades de los órganos administrativos del mismo y, en general, las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento del condominio.

**ARTICULO CUARTO: SUJECIÓN AL REGLAMENTO.-** Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal obliga por igual a todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los locales integrantes del Centro Comercial HAPPENING PLACE, así como a los usuarios del mismo, quienes se comprometen a que, además de ellos,

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE MANTA  
Municipio de Manta, Provincia de Manabí,  
Secretaría de Planeación Urbana

**REVISADO**  
20/04/04

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA  
Producción de PH # 030-3237  
Manta 29 de Abril 2004





sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento. Una copia del Reglamento se exhibirá en el lugar donde funcionen las oficinas de Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

**ARTÍCULO QUINTO: DE LAS EXPENSAS.-** El responsable por el pago de las expensas, cuotas extraordinarias o multas, intereses, recargos, sanciones, mejoras o cualquier gasto de cualquier naturaleza que se ocasione en el condominio, será siempre el propietario del local.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES**

**ARTÍCULO SEXTO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes exclusivos de los propietarios de los diversos locales que conforman el Centro Comercial HAPPENING PLACE, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en las cuales se determinan la alcuota y área útil.

En los planos del Centro Comercial que se adjuntan como Anexo A, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los locales comerciales que integran cada planta, los estacionamientos áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**ARTÍCULO SEPTIMO: DE LOS BIENES COMUNES.-** Se reputan bienes comunes del Centro Comercial HAPPENING PLACE, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes 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.



A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes exclusivos.

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 tabla de alícuotas que establece lo que cada local comercial, 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 el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

**ARTÍCULO OCTAVO: USO DE LOS BIENES COMUNES.**- Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños.

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

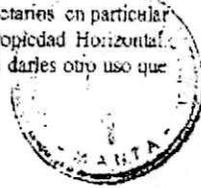
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

**ARTÍCULO NOVENO: RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.**- Los bienes comunes de los Copropietarios están sujetos al siguiente régimen: Bienes comunes generales e individuales.

**BIENES COMUNES GENERALES.**- Son los que pertenecen a todos los copropietarios del edificio en proporción a su cuota de condominio. Son de dominio inalienable e indivisible, básicos o esenciales para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su inmueble en particular. En esta clasificación se incluye el terreno sobre el cual se ha construido el edificio, los cimientos y muros, las fachadas, las tuberías y conexiones generales de agua, teléfonos, corriente eléctrica y desagües, que constituyen instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y desagües, cuando constituyan instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y teléfonos que no sean de propiedad exclusiva y todos los demás bienes comunes generales que se comprenden en la definición que de los mismos se ha dado en este reglamento o que se encuentren comprendidos en la Ley.

Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa. Por razones de conveniencia al Condominio, la Junta Administrativa podrá, según los casos, dar en arrendamiento, uso, comodato o arrendesís, el terreno, la fachada, determinadas zonas o áreas de bienes comunes o energía eléctrica.

**BIENES COMUNES INDIVIDUALES.**- Se denomina bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a uno o más copropietarios en particular y que han sido declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal. Sobre estos bienes, el copropietario al cual le han sido asignados, no podrá darles otro uso que





no sea para instalación de mesas y sillas para uso de los clientes de los locales comerciales ni podrá bajo ningún concepto hacer cerramientos, techados o construcción alguna sobre los mismos, bajo pena que sean demolidos inmediatamente a través de la Administración o de la Junta Directiva según corresponda. Todo cambio en la decoración sobre estos bienes deberá también contar con autorización previa de la Junta Administrativa.

Sobre los bienes comunes generales tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del Centro Comercial o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo podrá disponerse ya enajenándolos o arrendándolos, o cediendo su uso o usufructo, por resolución de la Junta Administrativa, cuando no cumplieren satisfactoriamente con la finalidad para los cuales fueron o fueren adquiridos o fuese necesario su sustitución.

**ARTÍCULO DÉCIMO: DE LA AUTORIZACIÓN PARA EL DESTINO Y USO DE LOS LOCALES.**- Cada copropietario deberá solicitar por escrito a la Junta Administrativa la autorización para el destino que dará a su local, sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultada la Junta Administrativa, por medio del Administrador, en caso de contravención, para suspender todos los servicios comunales para la prestación de energía eléctrica, agua potable, aire acondicionado, guardiana, etc. aun cuando el propietario se encuentre al día en el pago de expensas.

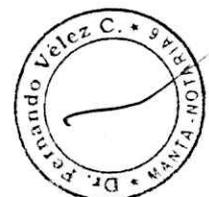
Una vez que el local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar por escrito a la Junta Administrativa el cambio de destino del mismo, pudiendo ésta a su libre criterio, aprobar o rechazar la solicitud. La junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedicare a negocios ilícitos o inmorales, o en actividades comerciales prohibidas por la ley o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, o lo destine a otro fin para el cual fue autorizado, o cuando afecten el aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones a que hubiere lugar.

Queda expresamente prohibido que los locales sean destinados a vivienda, posada, lugares de reposo o establecimientos dedicados a la industria. Además, cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario, la Junta Directiva queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad.

**ARTÍCULO UNDÉCIMO: DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.**- La Junta Administrativa dictará el Reglamento pertinente que regule la forma, requisitos y demás condiciones relacionadas con el destino que se asignará a los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE o a los cambios que, respecto al destino, soliciten por posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para la Junta carácter meramente informativo.

**ARTÍCULO DUODECIMO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO, RESPECTO DE LAS AUTORIZACIONES DE USO Y DESTINO DE LOCALES.**- La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el Artículo trigésimo primero de este Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el



infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha Junta en las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Código Civil, que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

**ARTÍCULO DECIMO TERCERO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-** El copropietario de cada local del Centro Comercial HAPPENING PLACE será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y, subsidiariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

**ARTÍCULO DECIMO CUARTO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-** Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos, sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

### **CAPITULO TERCERO: DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO**

**ARTÍCULO DECIMO QUINTO: ORGANOS DE ADMINISTRACION.-** Para la buena administración y conservación del Centro Comercial HAPPENING PLACE y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a) La Asamblea de Copropietarios
- b) La Junta Administrativa
- c) Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa
- d) Administrador y SubAdministrador

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

#### **DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**

**ARTÍCULO DECIMO SEXTO: COMPOSICION DE LA ASAMBLEA.-** Está integrada por los copropietarios de los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

**ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO: ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá en el Centro Comercial HAPPENING PLACE, ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus tres primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las acciones, tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: CONVOCATORIAS.-** Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar validamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con tres días de anticipación por lo menos, al de la reunión.





La convocatoria deberá efectuarse por medio de notificación escrita entregada en el domicilio señalado por cada copropietario y, además por carteles fijos en tres de los lugares más visibles del Centro Comercial HAPPENING PLACE, o con igual anticipación, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Manta.

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

Cuando estuvieren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria.

La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subrogue. En su falta, la hará el Director de la Asamblea o el Secretario de la misma.

**ARTÍCULO DECIMO NOVENO: QUORUM.-** Para que haya quorum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alicuotas del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

Si hecha la convocatoria no concurriere un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días siguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR.-** Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora, y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeudare a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración.

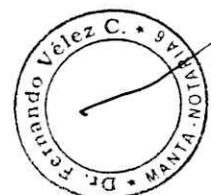
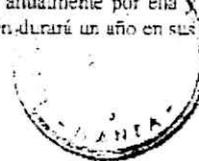
Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva alicuota.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: DE LA REPRESENTACION.-** Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder, carta-poder o simple autorización que se entregará a quien instale o dirija la Asamblea.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS RESOLUCIONES.-** Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión.

Todo acuerdo que entrafie la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical, ya sea en la fachada o en el propio local del copropietario o ya sea que se trate de la compra, venta o hipoteca de dichos bienes comunes o gravámenes en general sobre los mismos, se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el texto íntegro del acta pertinente.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea se instalará dentro de una hora posterior a la señalada en la convocatoria, de exista el quorum reglamentario. Esta será dirigida por un Director designado anualmente por ella, actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, quien también durará un año en sus funciones.



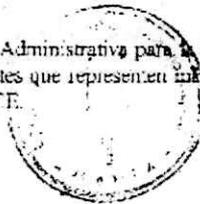
En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o Secretario Ad Hoc.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.-** De las resoluciones de la Asamblea y de los votos en contra y votos salvados se dejará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente.

Llevarán las firmas autógrafas del Director y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en originales, y se asentará en hojas foliadas, a cargo del Secretario.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: DEBERES DE LA ASAMBLEA.-** Corresponde a la Asamblea:

- a) Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales, con sus respectivos suplentes, de la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.
- b) En caso que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá haberla elegido al designar a su representante como vocal de dicha Junta.
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- d) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
- e) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE con una mayoría de votos que represente, por lo menos más del 51% del valor total de las alícuotas del Centro Comercial HAPPENING PLACE, de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- f) Exigir cuentas al Administrador y/o Sub Administrador, cuando lo estime necesario.
- g) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos, más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- h) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- i) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
- j) Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para la cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas de Centro Comercial HAPPENING PLACE.





#### DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉXTO: COMPOSICION.-** La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto. Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Jurídico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado. Tendrá voz pero no voto.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO: DE LOS FUNCIONARIOS.-** La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente, a un Vicepresidente. Al Presidente le corresponderá dirigir las sesiones y el Administrador actuará en la Secretaría de la misma. En caso de falta del Presidente lo subrogará el Vicepresidente y a falta del Secretario, lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.

Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador se consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que al efecto se expidan o serán objeto de resoluciones que adopte la Junta Administrativa.

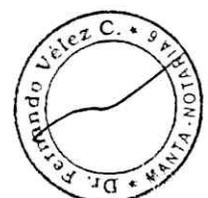
**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: DE LAS SESIONES.-** La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: QUORUM.-** Para que se entienda legalmente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

**ARTICULO TRIGESIMO: CONVOCATORIAS.-** Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario, con ocho días de anticipación por lo menos, y para las extraordinarias, los convocará con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prefijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: ATRIBUCIONES.-** La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- a) Autorizar el cambio de destino del local comercial, cuando fuere solicitado de manera escrita por el copropietario y siempre y cuando los miembros de la Junta Administrativa, en su conjunto, representen el 30% o más de las alicuotas totales del Centro Comercial. Si la Junta Administrativa a la fecha de conocimiento de la mencionada solicitud estuviere representada por un porcentaje menor, deberá poner a conocimiento y aprobación de la siguiente Asamblea de Copropietarios
- b) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea
- c) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden



privativo de la Junta, pero, esta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular

- d) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta
- e) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio, y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima
- f) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Centro Comercial
- h) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento
- i) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- j) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc., cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos
- k) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueren adquiridos o fuere menester su sustitución.
- l) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario
- m) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes
- n) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia
- o) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general
- p) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Centro Comercial
- q) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Centro Comercial en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes
- r) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Centro Comercial y los días de servicio al público
- s) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos
- t) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Centro Comercial
- u) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Centro Comercial y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención
- v) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido





- w) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios e instruir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- x) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Centro Comercial así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Centro Comercial y también para la utilización de los bienes comunes.
- y) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamento o los que expidiere la Asamblea.

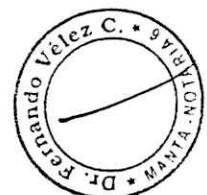
#### DEL ADMINISTRADOR

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: DESIGNACIÓN.-** El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente, la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, periodo de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este Reglamento.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la Asamblea y/o la Junta.
- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- e) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
- i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
- j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Centro Comercial ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta Administrativa.
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueran de urgencia para la conservación e integridad del Centro Comercial, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Centro Comercial.



- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Centro Comercial como sitio habitual para sus reuniones.
- o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.
- p) Planificar las campañas publicitarias y promocionales del Centro Comercial. En la planificación se incluirá la programación de las campañas y sus respectivos presupuestos, los cuales serán aprobados por la Junta Directiva.
- q) A petición de los copropietarios, presentar los presupuestos de instalación de los Medidores de Agua Potable en cada local comercial.

#### CAPITULO CUARTO

##### DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DERECHOS.-** Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, acondicionador de aire, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adjudicare o fijare la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administrativa y el Administrador, encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: OBLIGACIONES Y DEBERES.-** Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidas en las normas legales y este Reglamento, y, en especial, a:

- a) Conservar el interior de sus locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Centro Comercial.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Centro Comercial.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su local.
- e) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa, para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en el local del Centro



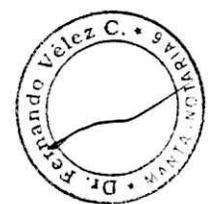


Comercial, y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Noveno y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento

- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.
- i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc. a que estuviere obligado. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente. El hecho de que el local haya permanecido cerrado, por cualquier causa, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.
- j) Solicitar al Administrador, cuando lo requieran, la instalación de un Medidor individual de agua potable en su local comercial, para cuyo efecto, deberán cancelar los valores que por instalación le hubiere presupuestado el Administrador, previo a la instalación. La instalación y control de los referidos medidores de agua solo podrá hacerse a través del Administrador, para evitar que los mismos sean manipulados por terceras personas.
- k) Cuando se trate de locales comerciales destinados al expendio de alimentos, sus propietarios deberán instalar bajo su costo y riesgo, las trampas de grasas que se requieran, en coordinación con el Administrador.
- l) Presentar al Administrador los planos de instalaciones de las campanas de extracción de aire para cocinas, para los locales destinados al expendio de alimentos.
- m) Antes de iniciar la decoración de su local, cada copropietario deberá presentar al Administrador para su aprobación, los planos de decoración. No se podrán iniciar los trabajos, sin la respectiva autorización de Administrador.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES.-

- 1.- Desde la apertura del Centro Comercial, los locales serán destinados al desarrollo de las actividades expresamente autorizadas por la Promotora para cada uno de ellos.
- 2.- Ninguno de los copropietarios podrá usar ni permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del local o parte de él, para fines diversos a los previamente autorizados por la Promotora, salvo autorización de la Junta Administrativa.
- 3.- Será obligación exclusiva de cada propietario, obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su negocio.
- 4.- En ningún caso los propietarios de los negocios podrán realizar los siguientes actos:
  - 4.1.- Vender artículos usados o de calidad deficiente, salvo cuando ello contribuyere a dar valor adicional al producto, o cuando se tratase de elementos que, por su naturaleza, prestigiaran al Centro Comercial, como por ejemplo, obras de arte y antigüedades.
  - 4.2.- Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.
  - 4.3.- Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales. - La Junta Administrativa tendrá el derecho de retirar, con cargo al propietario del



local, cualquier cartel, afiche u objeto que, a su criterio, estime perjudicial para la imagen del Centro Comercial.

5.- La venta en el Centro Comercial y en áreas comunes externas del local estarán permitidas, solamente mediante autorización por escrito de la Junta Administrativa.

6.- Será responsabilidad de los propietarios de los locales que sus empleados, representantes, proveedores y clientes observen, como propias las disposiciones del presente Reglamento.

7.- Los propietarios deberán utilizar la dirección del Centro Comercial y su logotipo para la publicidad que generen en su beneficio.

8.- Los propietarios deberán mantener sus locales en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación, ventilación, a efectos de mantenerlos en perfecto estado de funcionamiento.

9.- Los propietarios que instalen en sus locales altoparlantes, fonógrafos, televisores o cualquier otro equipo de reproducción de imagen o de sonido, los utilizarán de tal manera que no molesten a terceros y sean oídos fuera de los locales donde fueron instalados. En ningún caso podrán hacerlo en áreas de uso común.

Cualquier infracción a las disposiciones del presente artículo será sancionada de acuerdo al Reglamento que, para tal efecto, deberá dictar la Junta Administrativa.

#### **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- UTILIZACIÓN DE ÁREAS COMUNES GENERALES Y AREAS COMUNES INDIVIDUALES.-**

1.- Todas las dependencias o instalaciones de las áreas comunes, estarán siempre sujetas al control y disciplina de la Junta Administrativa del Centro Comercial.

2.- Se comprenden en el concepto de áreas comunes, las descritas en el Capítulo Segundo del presente Reglamento así como en el Anexo C al presente Reglamento.

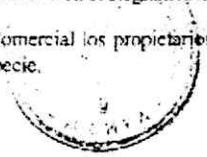
3.- Para desempeñar sus atribuciones de control y disciplina la Junta Administrativa tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas las veces que lo estime necesario.

4.- El propietario que pretenda utilizar, a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones comunes fuera de su local, deberá solicitar a la Junta Administrativa, la respectiva autorización, especificando, claramente, el plazo, la finalidad, área solicitada y, en su caso, el precio ofrecido.

5.- La carga y descarga de mercaderías, de cualquier naturaleza, sólo podrá darse con sujeción a las normas reglamentarias que dicte la Junta Administrativa.

6.- La basura y todo desperdicio que se genere en los locales deberán ser depositadas por los dependientes de los propietarios en el lugar, en el tipo de recipientes y horarios expresamente determinados por la Junta Administrativa en el Reglamento respectivo.

7.- En ningún lugar del Centro Comercial los propietarios podrán quemar basura, desechos o sobras, cualquiera que fuere su especie.





8.- Las áreas de circulación próximas a sus locales, serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los propietarios, sus empleados, representantes y clientes, quedando prohibida cualquier practica o actividad que pudiere provocar multas o congestamientos en sus locales.

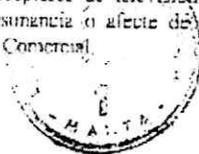
9.- Ninguna antena podrá ser colocada en las áreas externas de los locales, sin autorización de la Junta Administrativa. En caso de hacerlo, sin la debida autorización la Junta retirará la antena o instalación a expensas del propietario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

Los estacionamientos del Centro Comercial estarán disponibles para todos los Clientes del mismo. La Junta Administrativa distribuirá, entre los propietarios, los correspondientes salvo conductos, para que éstos y sus dependientes utilicen, en zonas previamente asignadas, un sitio para estacionar sus vehículos, los mismos que deberán tener el distintivo establecido por la Junta y que deberá ser obligatorio para ingresar a la zona de estacionamiento establecida.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: PROHIBICIONES.- Se prohíbe terminantemente a los copropietarios

- a) Usar los bienes comunes o sus bienes exclusivos para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa.
- b) Utilizar los distintos locales o las áreas comunes del edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c) Ejercer en los locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del Centro Comercial, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.
- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Centro Comercial, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los locales no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Centro Comercial.
- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Centro Comercial o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los locales.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Centro Comercial o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes, o instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica.
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del Centro Comercial o la comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, en los locales comerciales, sin sujetarse a las normas e instructivo establecidos por la Administración.
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Centro Comercial.



- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento, cumpliendo con las normas establecidas en el Anexo "E".
- l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador y de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Centro Comercial.
- o) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Centro Comercial, y.
- p) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Centro Comercial.

## CAPITULO QUINTO

### DEL REGIMEN ECONOMICO

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: DE LOS FONDOS.-** Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

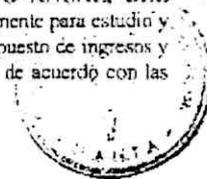
- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d) De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad,
- e) De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: MANEJO DE LOS FONDOS.-** Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designado por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

## CAPITULO SEXTO

### DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.-** La Junta Administrativa presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alícuotas de cada propietario.





**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: DE LA RESPONSABILIDAD.-** La Junta Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: FONDO COMUN DE RESERVA.-** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

#### CAPÍTULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

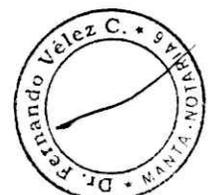
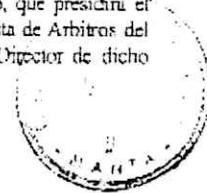
**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO:** El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo, y, los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO:** Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá interponerse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo o resolución en el local respectivo, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del local.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEPTIMO: LOS TRIBUTOS.-** Por cada local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local dentro del Centro Comercial HAPPENING PLACE de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Árbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.



**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: REPRESENTACIÓN LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial, de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.

**ARTÍCULO QUINCUAGESIMO:** Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relacionados con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los condóminos las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código Civil y de Procedimiento Civil.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO:** Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento, La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.-** Cualquier cuestión no prevista en el presente Reglamento, le corresponde resolverla a la Asamblea de Copropietarios, a pedido de la Junta Administrativa



Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada  
fue presentada y devuelta al interesado  
en.....10.....fojas útiles

Manta,

20 JUN 2022

.....  
**Dr. Fernando Vélez Cabezas**  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Oficina de la Procuraduría General de la Nación.

Dr. Efraim Jiménez  
Procurador General de la Nación