

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023**Número de Inscripción: 703****Número de Repertorio: 1462**

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

1.- Con fecha catorce de Marzo del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 703 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0104225537	PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO	COMPRADOR
0991229051001	COMPAÑIA TROVICA S.A	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOCAL	1163302007	26704	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 14 marzo 2023

Fecha generación: martes, 14 marzo 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a 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 4 1 8 7 2 6 F S I Q 0 S J





Factura: 002-003-000055378



20231308006P00693

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20231308006P00693						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE MARZO DEL 2023, (16:42)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	TROVICA S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991229051001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0104225537	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	88000.00						

CERTIFICACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308006P00693
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE MARZO DEL 2023, (16:42)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACION:	

Handwritten signature



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...RIO

2

3 **ESCRITURA NÚMERO: 20231308006P00693**

4 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000055378**

5

6

**CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA
DE COMPRAVENTA**

7

8

OTORGA:

9

LA COMPAÑÍA TROVICA S.A. -

10

11

A FAVOR:

12

EL SEÑOR JERRY FERNANDO PADILLA MANCERO. ;

13

14

CUANTÍA: \$ 101,410.10

15

PRECIO: \$ 88,000.00

16

DI 2 COPIAS

17

18

//PZM//

19

20

21 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
22 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **DOS DE MARZO DEL DOS MIL**
23 **VEINTITRÉS**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**,
24 **NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen y declaran,
25 por una parte, en calidad de "VENDEDORA", La compañía **TROVICA S.A.**,
26 debidamente representada por el señor **HUSSEYN FERNANDO MANSOURI**
27 **ARMAS**, en calidad de Gerente General, según consta del nombramiento que se
28 agrega al protocolo como habilitante, parte a la que en adelante y para los efectos



1 de este contrato se podrá denominar como "Parte Vendedora". La Parte Vendedora
2 tiene su dirección domiciliaria en la ciudad de Duran ciudadela Pedro Menendez
3 Gilbert Solar 23 Manzana 13 y de transito por esta ciudad de Manta, provincia de
4 Manabí, su teléfono es 0994040300, y su dirección de correo electrónico es
5 fereidounm@gmail.com; y por otra parte, en calidad de "COMPRADOR", el
6 señor **JERRY FERNANDO PADILLA MANCERO**, de estado civil casado con la
7 señora Violeta Lilid Cordova Balcazar, por sus propios y personales derechos, a
8 quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de
9 ciudadanía números cero uno cero cuatro dos dos cinco cinco tres siete, cuya
10 copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta
11 escritura.- El Compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad
12 de cuarenta y ocho años, domiciliado en la calle doce y avenida diecinueve de
13 esta ciudad de Manta, teléfono 0998873905.- Advertidos que fueron los
14 comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta
15 escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de
16 que comparecen al otorgamiento esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin
17 coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, autorizándome
18 de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión
19 de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro
20 Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil,
21 Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaría, que se
22 agregara como documento habilitante, me pidieron que eleve a
23 escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como
24 sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase
25 insertar una de compraventa al siguiente tenor: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:**
26 Comparecen, por una parte, La compañía TROVICA S.A., debidamente
27 representada por el señor **HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS**, en calidad
28 de Gerente General, según consta del nombramiento que se agrega al protocolo





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 como habilitante, a quien en adelante y para efectos del presente contrato se le
2 denominará simplemente como "LA COMPAÑÍA VENDEDORA", y por otra parte al
3 señor **JERRY FERNANDO PADILLA MANCERO**, por sus propios y personales
4 derechos y a quien se le denominará simplemente como "EL COMPRADOR". Los
5 comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta,
6 respectivamente, plenamente capaces de contratar y obligarse en las condiciones
7 invocadas. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) La Compañía TROVICA S.A., es
8 propietaria de LOCAL COMERCIAL B 04, del CENTRO COMERCIAL "THE
9 HAPPENING PLACE".- Local comercial con proyección para medio baño, ubicado
10 en la planta baja, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: POR
11 ARRIBA: Lindera con los locales comerciales A 24 y A 32 y Area común de ducto,
12 camineria y jardineria. POR ABAJO. Lindera con terreno de la edificación. POR EL
13 NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el Oeste en 3.61m, luego gira
14 hacia el Sur en 0.09 m y luego gira hacia el Oeste en 11.44 m, lindando con el local
15 comercial B05 y área común de camineria y escalera. POR EL SUR: Partiendo
16 desde el vértice Sudeste hacia el Oeste en 7.00 m, luego gira hacia el norte en 0.36
17 m, luego gira hacia el Oeste en 0.80 m, luego gira hacia el sur en 0.36 m y luego gira
18 hacia el oeste en 7.47 m, lindando con los locales comerciales B04c, B 04b y área
19 común de ducto. POR EL ESTE: Lindera con área común de camineria en línea
20 curvada en 5.08 m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el
21 sur en 1.88 m, luego gira hacia el Oeste en 0.07 m y luego gira hacia el Sur en 3.12
22 m, lindando con área común de camineria. AREA UTIL O EXCLUSIVA: 76,04 m².
23 ÁREA COMÚN: 130.51m². ÁREA DE TERRENO: 140.27 m². ALÍCUOTA: 0.0440%.
24 ÁREA TOTAL 206,55 m².- Este predio fue adquirido por compra a la Compañía
25 Realnet S.A., según consta del contrato de Compraventa realizado en la Notaria
26 Publica Trigésima del Cantón Guayaquil el veintiuno de enero del año dos mil ocho,
27 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el diez de abril del año dos mil
28 dieciocho. b) Con fecha diez de abril del dos mil dieciocho se encuentra inscrita



1 escritura de aclaratoria contrato celebrado en la Notaria Segunda de Guayaquil el
2 uno de marzo del dos mil dieciocho.- **TERCERA. COMPRAVENTA.-** Con los
3 antecedentes expuestos la Compañía vendedora a través de su representante,
4 vende, cede y transfiere a favor del señor **JERRY FERNANDO PADILLA**
5 **MANCERO**, quien por sus propios y personales derechos compra y adquiere para
6 sí, el LOCAL COMERCIAL B 04, del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING
7 PLACE",.- Local comercial con proyección para medio baño, ubicado en la planta
8 baja, CON UN AREA UTIL O EXCLUSIVA: 76,04 m2. ÁREA COMÚN: 130.51m2.
9 ÁREA DE TERRENO: 140.27 m2. ALÍCUOTA: 0.0440%. ÁREA TOTAL 206,55 m2.
10 No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza en el estado en
11 que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que
12 sea su cabida.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente venta pactado
13 de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de **OCHENTA Y OCHO**
14 **MIL DOLARES CON 00/100**, valor que el Comprador entrega en este acto a La
15 Representante de la Compañía Vendedor, quien declara recibirlo al contado,
16 mediante cheque, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún
17 reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por
18 lesión enorme.- Siendo el Avaluo Municipal de CIENTO UN MIL
19 CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES CON 10/100.- **QUINTA: DEL**
20 **SANEAMIENTO.-** La venta de este bien inmueble se hace como cuerpo cierto en
21 el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus
22 derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna
23 limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del
24 mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien
25 la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los
26 vendedores, se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por
27 la evicción de ley. **SEXTA: DECLARACIÓN DEL COMPRADOR.-** El Comprador
28 declara que los valores que utilizará para la compra del bien inmueble, que





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO N° 000466052

Contribuyente
TROVICA S.A. S A

Identificación
09xxxxxxxx1001

Control
000000985

Nro. Título
466052

Certificado de Solvencia

Expedición	Descripción	Año/Fecha	Período	Rubro	Expiración	Deuda	Abono Ant.	Total
2023-02-23	Certificado de Solvencia	02-2023/03-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	2023-03-23	\$3.00	\$0.00	\$3.00
Total a Pagar								\$3.00
Valor Pagado								\$3.00
Saldo								\$0.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Cuenca Vines Maria Veronica

Pagado a la fecha de 2023-02-23 09:39:37 con forma(s) de pago: EFECTIVO (Válido por 30 días)



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINES**





RUC: 1360000980001
 Obligado a llevar Contabilidad: SI Contribuyente Especial: NO Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/109498
DE ALCABALAS
 Fecha: 22/02/2023 Por: 1,318.33
 Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023 Vence: 22/02/2023

Tipo de Transacción:
 COMPRAVENTA
Tradente-Vendedor: TROVICA S.A.
Identificación: 0991229051001 **Teléfono:** 0994040300 **Correo:** contabilidad@trovica.com.ec
Adquiriente-Comprador: PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO
Identificación: 0104225537 **Teléfono:** 098873905 **Correo:**
Detalle:



PREDIO	Fecha adquisición:	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
	10/04/2018	1-16-23-02-007	101.410.10	140.27	LC.B04C.C.THEHAPPENINGPLACE	101.410.10

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	1.014.10	0.00	0.00	1.014.10
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	304.23	0.00	0.00	304.23
Total:		1.318.33	0.00	0.00	1.318.33

Saldo a Pagar



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolucion:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/109499

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 22/02/2023

Por: 78.41

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 22/02/2023

Contribuyente: TROVICA S.A.

VE-517684

Tipo Contribuyente: I

Identificación: Ruc 0991229051001

Teléfono: 0994040300

Correo: contabilidad@trovica.com.ec

Dirección: MANTA SOLAR 29

Detalle:

Base Imponible: 13610.8



Tipo de Transaccion: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: TROVICA S.A.

Identificación: 0991229051001

Teléfono: 0994040300

Correo: contabilidad@trovica.com.ec

Adquiriente-Comprador: PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO

Identificación: 0104225537

Teléfono: 098873905

Correo:

Detalle:

PREDIO:	Fecha adquisición:	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
	10/04/2018	1-16-35-02-007	101,410.10	140.27	LC.B04C.C.THEHAPPENINGPLACE	101,410.10

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	78.41	0.00	0.00	78.41
Total=>		78.41	0.00	0.00	78.41

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	101,410.10
PRECIO DE ADQUISICION	87,796.30
DIFERENCIA BRUTA	13,610.80
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	13,610.80
ANOS TRANSCURRIDOS	3,289.26
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	10,321.52
IMP. CAUSADO	78.41
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	78.41

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 022023-086058

N° ELECTRÓNICO : 224919

Fecha: 2023-02-16

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: 1-16-33-02-007

Ubicado en: LC.B 04 C.C."THE HAPPENING PLACE

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 76.04 m²
Área Comunal: 130.51 m²
Área Terreno: 140.27 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
10991229051001	COMPANIA TROVICA S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 44,886.40
CONSTRUCCIÓN: 56,523.70
AVALÚO TOTAL: 101,410.10

SON: CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES 10/100

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 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1868869WWWQSCA

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



Fecha de generación del documento: 2023-02-17 14:15:54



N° 022023-086289

Manta, miércoles 22 febrero 2023

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 1-16-33-02-007 perteneciente a COMPAÑIA TROVICA S.A. con C.C. 0991229051001 ubicada en LC.B 04 C.C."THE HAPPENING PLACE BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$101,410.10 CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES 10/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$101,410.10 CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES 10/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: viernes 24 marzo 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



187117PWSXUWJ

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° 022023-086344
Manta, jueves 23 febrero 2023

**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 TROVICA S.A. con cédula de ciudadanía No. 0991229051001.

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

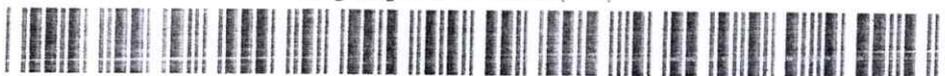


Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: **jueves 23 marzo 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



187172LAEBYHN

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



COMPROBANTE DE PAGO

Nº 638385

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-16-33-02-007	140.27	\$ 101291.1
Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc	
COMPAÑIA TROVICA S.A.	0991229051001	

2023-02-23 09:01:31			
Dirección	Año	Control	Nº Título
L.C.B 04 C.C. THE HAPPENING PLACE	2023	632281	638385

Fecha de pago: 2023-01-26 13:58:01 - MACÍAS SANTOS DELIA ESTEFANÍA
Sujeto a variación por regulaciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS				
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar	
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00	
IMPUESTO PREDIAL	40.52	-3.65	36.87	
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00	
MEJORAS 2012	2.72	-0.76	1.96	
MEJORAS 2013	14.01	-3.92	10.09	
MEJORAS 2014	14.63	-4.10	10.53	
MEJORAS 2015	0.14	-0.04	0.10	
MEJORAS 2016	1.01	-0.28	0.73	
MEJORAS 2017	19.74	-5.53	14.21	
MEJORAS 2018	32.00	-8.96	23.04	
MEJORAS 2019	1.95	-0.55	1.40	
MEJORAS 2020	47.09	-13.19	33.90	
MEJORAS 2021	12.47	-3.49	8.98	
MEJORAS 2022	2.37	-0.66	1.71	
TASA DE SEGURIDAD	45.58	0.00	45.58	
TOTAL A PAGAR			\$ 189.10	
VALOR PAGADO			\$ 189.1	
SALDO			\$ 0.00	

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT3708728019325

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

26704

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23002686
Certifico hasta el día 2023-01-26:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163302007 Tipo de Predio: LOCAL
Fecha de Apertura: viernes, 18 febrero 2011 Parroquia: MANTA
Información Municipal:
Dirección del Bien: CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"

LINDEROS REGISTRALES:

LOCAL COMERCIAL B 04, del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE". - Local comercial con proyeccion para medio baño, ubicado en la planta baja, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con los locales comerciales A 24 y A 32 y Area común de ducto, camineria y jardineria. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el Oeste en 3.61m, luego gira hacia el Sur en 0.09 m y luego gira hacia el Oeste en 11.44 m, lindando con el local comercial B05 y área común de camineria y escalera. POR EL SUR: Partiendo desde el vértice Sudeste hacia el Oeste en 7.00 m, luego gira hacia el norte en 0.36 m, luego gira hacia el Oeste en 0.80 m, luego gira hacia el sur en 0.36 m y luego gira hacia el oeste en 7.47 m, lindando con los locales comerciales B 04c, B 04b y área común de ducto. POR EL ESTE: Lindera con área comun de camineria en linea curvada en 5.08 m. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 1.88 m, luego gira hacia el Oeste en 0.07 m y luego gira hacia el Sur en 3.12 m, lindando con área comun de camineria. AREA UTIL O EXCLUSIVA: 76,04 m2. ÁREA COMÚN: 130.51m2. ÁREA DE TERRENO: 140.27 m2. ALÍCUOTA: 0.0440%. ÁREA TOTAL 206,55 m2.

SOLVENCIA: EL LOCAL DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	593 viernes, 08 marzo 2002	4849	4860
COMPRA VENTA	DIVISIÓN DE TERRENO	2013 martes, 27 agosto 2002	18336	18344
PLANOS	PLANOS	36 lunes, 11 octubre 2004	355	356
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	23 lunes, 11 octubre 2004	936	998
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	322 jueves, 10 mayo 2012	1105	1106
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	69 martes, 16 enero 2018	360	364
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1142 martes, 10 abril 2018	29488	29538
COMPRA VENTA	ACLARACION	1143 martes, 10 abril 2018	29539	29554
EMBARGOS	EMBARGO	103 miércoles, 17 julio 2019	0	0
EMBARGOS	CANCELACIÓN DE EMBARGO	54 miércoles, 15 julio 2020	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 10] COMPRAVENTA
Inscrito el: viernes, 08 marzo 2002
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Número de Inscripción : 593 Folio Inicial: 4849
Número de Repertorio: 1075 Folio Final : 4860



Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 29 enero 2002

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un terreno ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo de esta ciudad de Manta, con una superficie total de Cuatro mil setecientos treinta y tres metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA GASWORLD S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 10] DIVISIÓN DE TERRENO

Inscrito el: martes, 27 agosto 2002

Número de Inscripción : 2013

Folio Inicial: 18336

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3870

Folio Final : 18344

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 agosto 2002

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

otorgada por la Compañía Realnet S.A, representada por Ing. Edgar Santos Cevallos, en la que manifiesta que es su voluntad de dividir lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta, quedando de la siguiente forma: Solar denominado 2-1: Por el frente, seis metros, calle S/n, por atrás cincuenta y cuatro metros y hermanos Palacios Barberán, por el costado derecho, cuarenta y nueve metros y trece centímetros, y lote de terreno No. Uno de la Compañía Gasworld SA, por el Costado izquierdo veintitrés metros y trece centímetros, más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintiséis metros y solar denominado dos- dos de la Compañía Realnet, S.A. Con una superficie total de Mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados, setenta y ocho decímetros cuadrados Solar denominado Dos-Dos; 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 veintitrés 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. Con fecha Septiembre 20 del 2004, bajo el No. 1, tiene inscrito Constitución de Servidumbres que celebran las Compañías MANHOST S. A. Y REALNET S.A., autorizada el 06 de Octubre del 2003, ante el Abg. Eduardo Alberto Falquez Ayala, Notario Titular Séptimo del Cantón Guayaquil.

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

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

Registro de : PLANOS

[3 / 10] PLANOS

Inscrito el: lunes, 11 octubre 2004

Número de Inscripción : 36

Folio Inicial: 355

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4635

Folio Final : 356

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SÉPTIMA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 septiembre 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitución de Plano, denominado "THE HAPPENING PLACE" destinado al Centro Comercial PLAZA DEL SOL.

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[4 / 10] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 11 octubre 2004

Número de Inscripción : 23

Folio Inicial: 936

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:

Número de Repertorio: 4634



a.-Observaciones:
Constitución al Regimen de Propiedad Horizontal denominado "THE HAPPENING PLACE", destinado a Centro Comercial que celebran las Compañías Realnet S. A. y Unifelsa S.A.
b.- 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 : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[5 / 10] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: jueves, 10 mayo 2012

Número de Inscripción : 322

Folio Inicial: 1105

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2601

Folio Final : 1106

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA DEL I.E.S.S.

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 abril 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR BIENES OFICIO N° 1039-2012-MMMI-IESS-JC

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO DE COACTIVAS DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	COMPAÑIA CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES
[6 / 10] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: martes, 16 enero 2018

Número de Inscripción : 69

Folio Inicial: 360

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 458

Folio Final : 364

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA DEL I.E.S.S.

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miercoles, 20 diciembre 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR.- Oficio No. 2366-IESS-2017-CHVB. Oficio No. 31937962. Levantamiento de los gravámenes que pesan sobre los LOCALES COMERCIALES B02 y B04 del CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO DE COACTIVAS DEL IESE		MANTA
DEUDOR	COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 10] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 10 abril 2018

Número de Inscripción : 1142

Folio Inicial: 29488

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2426

Folio Final : 29538

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL



Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 21 enero 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, LOCAL COMERCIAL B 04, del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE". Por una parte la Compañía Trovica S.A. representada por su gerente general el Señor Bizhan Massouri Najafabadi casado, Ejecutivo

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 10] ACLARACION

Inscrito el: martes, 10 abril 2018

Número de Inscripción : 1143

Folio Inicial: 29539

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2427

Folio Final : 29554

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 marzo 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ACLARATORIA, Con los antecedentes expuestos, el interviniente SEBASTIAN BADI MANSOURI NAJAFABADI, por los derechos que representa de TROVICA S.A. ACLARA, que el área útil o exclusiva del inmueble que se adquirió es de SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, tal como consta en el certificado de solvencia adjunto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACLARANTE	TROVICA S.A		MANTA

Registro de : EMBARGOS

[9 / 10] EMBARGO

Inscrito el: miércoles, 17 julio 2019

Número de Inscripción : 103

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4286

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL CIVIL

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 febrero 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Embargo dentro del proceso No. 13337-2017-00897 seguida por Roberto Enrique Marquez Garcia en calidad de Administrador del Centro Comercial The Happening Place, contra la Compañía Trovica S.A. representada por el Sr. Mansouri Vicuña Sebastian Badi. Embargo del local Comercial B 04 del Centro Comercial The Happening Place local Comercial. Of. No. 0411-2019-UJCM-13337-2017-00897 Manta, Julio 8 del 2019

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACTOR	CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE		MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA		MANTA
DEUDOR	COMPAÑIA TROVICA S.A		MANTA

Registro de : EMBARGOS

[10 / 10] CANCELACION DE EMBARGO

Inscrito el: miércoles, 15 julio 2020

Número de Inscripción : 54

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1651

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL CIVIL

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 febrero 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE EMBARGO Dentro del Juicio de Procedimiento Monitorio N° 13337-2017-00897 que sigue la Sra. **Marta Elizabeth Palacios Holguín**, en su calidad de Administradora del Centro Comercial "The Happening Place", en contra de la demandada **comañia TROVICA S.A.**, representada legalmente por el señor **Mansouri Vicuña Sebastián Badi**. Oficio N° 0097-2020-UJCM-13337-2017-00897 LOCAL COMERCIAL S 04 del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE". ÁREA TOTAL 206,55 m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACTOR	CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE	NO DEFINIDO	MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	TROVICA S.A		MANTA



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
EMBARGOS	2
PLANOS	1
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	10

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

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

Emitido el 2023-01-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : GILER BRAVO VICENTE EULOGIO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23002686 certifico hasta el día 2023-01-26, la Ficha Registral Número: 26704.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Valído por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)





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 Febrero 09 del 2022; 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, La Empresa **TROVICA S.A.**, No. C.I: 0991229051001, propietario del **Local: B-04** Ubicado en el Centro Comercial The Happening Place, con un porcentaje de alícuota de 4,47 y con fecha de corte marzo 02 del 2023 DEBE al Centro Comercial The Happening Place, regido por la Ley de Propiedad Horizontal, la suma total de **CERO DOLARES (\$0,00)**

La empresa **TROVICA S.A.** 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 11H00 del 02 de marzo del año 2023.

Esta certificación tiene una vigencia hasta el 15 de marzo del 2023

THE HAPPENING PLACE

Ing. María Elizabeth Palacios Holguín
ADMINISTRADORA

Junta Administrativa del C.C. The Happening Place



**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 más 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 veinte y un metros cuadrados catorce decímetros cuadrados

El Centro Comercial, compuesto de 39 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, está 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, 219,18 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 otorgó en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, el día _____ del mes de _____ del año _____.

REVISADO

Fecha: _____



REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE

CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES

ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION Y UBICACION- 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) ubicada 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 habilitado, 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 renunciarán de manera expresa a la aplicación de aquellas.

ARTICULO TERCERO: AMBITO 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.

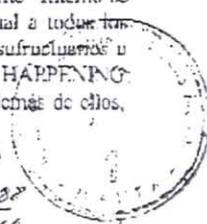
ARTICULO CUARTO: SUJECCION AL REGLAMENTO.- Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal obliga por igual a todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores hipotecarios, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los locales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

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA
MANTAS, Manabí, Ecuador, el día _____ de _____ de 20__

ROBERTO SOLÍS

EL SECRETARIO DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA
MANTAS, Manabí, Ecuador, el día _____ de _____ de 20__

Recepción de PR # 030. 3287
Manta 29 de _____ de 20__





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 ocasionen 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 Maná, en las cuales se determinan la alieuta y área útil.

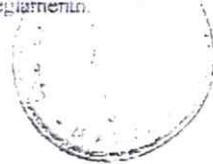
En los planos del Centro Comercial que se adjuntan como Anexo A, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los locales comerciales que integran cada planta, los estacionamientos áreas sociales, las especificaciones de los espacios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

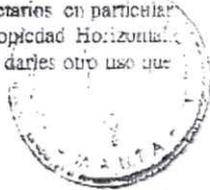
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

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 las 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 análogos, el terreno, la fachada, determinadas zonas o áreas de bienes comunes o energía eléctrica.

BIENES COMUNES INDIVIDUALES. Se denominan 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 no 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 AUTORIZACION 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, guardatruque, 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 uso 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 relacionados con el destino que se asignará a los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE o a los cambios que, respecto al destino, soliciten con 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 DUODÉCIMO: 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, solidariamente, 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 Sub-Administrador

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 unidades, 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 válidamente 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 subroge. 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 alícuotas 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 efectuará 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 adeude a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva alícuota.

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 insale 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.

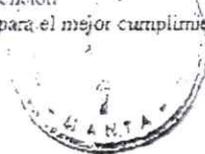
Todo acuerdo que entrafie la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical, ya 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 acto pertinente.

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



privativa 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 facultado 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





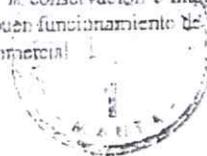
- w) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios e instituir como Procurador Continuo de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario
- x) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Centro Comercial así como para el mejor desenvolvimiento 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 adeude 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 produjeran 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) Aceptar 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 esto contribuyere a dar valor adicional al producto, o cuando se tratare 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 atenten 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



- 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:

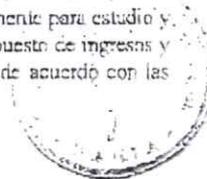
- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa 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.

CAPITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

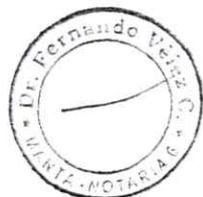
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo, y, los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento 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 guardé 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 QUINCUGÉSIMO: Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones 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 QUINCUGÉSIMO 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 QUINCUGÉSIMO SEGUNDO.- Cualquier cuestión no prevista en el presente Reglamento, le corresponde resolverla a la Asamblea de Copropietarios, a pedido de la Junta Administrativa





Ing.
María Elizabeth Palacios Holguín
Ciudad.

De mis consideraciones:

Me es grato comunicarle que la JUNTA DIRECTIVA DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE", celebrada el día 09 de febrero de 2022, tuvo el acierto de reelegirla como ADMINISTRADORA del mismo, por un periodo de UN AÑO, con las atribuciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el reglamento Interno del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE", en tal calidad usted ejercerá la representación Legal, Judicial y Extrajudicial del presente organismo, de conformidad con la prenombradas leyes citadas con anterioridad.

El CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE", fue incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura Pública autorizada por el Notario Segundo de Cantón, Guayaquil Abg. Eduardo Falquez Ayala, El 30 de septiembre de 2004, se procedió hacer la declaratoria, autorizada la incorporación al régimen de propiedad horizontal del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE", ubicado en la calle sin nombre, Barrio Umifia Tennis Club, sector Barbasquillo código # 128, Parroquia Manta, Cantón Manta.

Atentamente,

[Handwritten signature]
Ea. Danilo Mondayo Coronel
PRESIDENTE DE JUNTA ADMINISTRATIVA DEL
CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"

Manta, 09 de febrero del 2022

ACEPTO EL NOMBRAMIENTO CONFERIDO Y JURO DESEMPEÑARLO CON OBSERVANCIA DE LA LEY.

[Handwritten signature]
María Elizabeth Palacios Holguín
C.I.E#130884117-8





Factura: 001-002-000071461



20221308001D01114

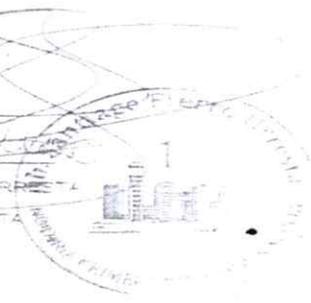
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20221308001D01114

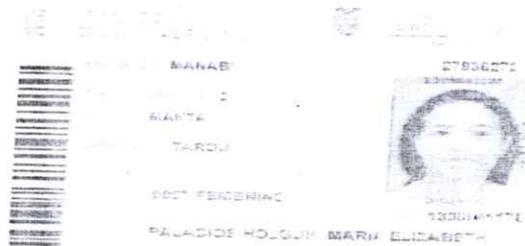
AÑO MC. NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA de la NOTARIA PRIMERA, comparecen: MARIA ELIZABETH PALACIOS HOLGUIN portador(a) de CÉDULA 1306841178 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad estado civil SOLTERO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPAÑEROS QUE COMPARECEN, quienes declaran que las(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORA DEL CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE", es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usará(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo susodicho. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo diecinueve de la Ley Notarial. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaría, no asume responsabilidad alguna. - Se archive un original, MANTA, a 1 DE JULIO DEL 2022 (11:52).

MARIA ELIZABETH PALACIOS HOLGUIN
CÉDULA N° 1306841178



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARIA PRIMERA DE CANTÓN MANTA





DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta, 02 MAR 2023

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexte
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1508841178

Nombres del ciudadano: PALACIOS HOLGUIN MARIA ELIZABETH

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/SAN PLACIDO

Fecha de nacimiento: 30 DE MARZO DE 1990

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: PALACIOS PONCE BARTHOLO WILFRIDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: HOLGUIN MENDOZA DEICY BARBARITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE DICIEMBRE DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE JULIO DE 2022

Emisor: JERENIA MADDALENA BUTIERRÉS MENDOZA, MANABI-MANTA-INT 1 - MANABI - MANTA

Número certificado: 2014-700-21-015



J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.
Director General de Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA TROVICA S.A. CELEBRADA EL 23 DE ENERO 2023.



En la ciudad de Duran, a los veintitrés días del mes de enero del dos mil veintitrés, a las 11h00, en la sala de sesiones de la compañía TROVICA S.A., ubicada en el CUIDADELA PEDRO MENENDEZ GILBERT CALLE SANTA CECILIA MZ 13 SOLAR 29 PLANTA ALTA, se reúne la Junta General Universal de Accionistas de la Compañía TROVICA S.A., con la concurrencia de los siguientes Accionistas:

- 1.- Sr. MANSOURI NAJAFABADI FERREIDOUN, por sus propios derechos, propietario de OCHENTA Y DOS MIL (82.000,00) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagada en su totalidad.
- 2.- Sr. MANSOURI NAJAFABADI BIZHAN, por sus propios derechos, propietario de SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS (73.800,00) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagada en su totalidad.
- 3.- Sr. MANSOURI ARMAS NABIL FERNANDO, por sus propios derechos, propietario de VEINTE Y CUATRO MIL SEISCIENTAS (24.600,00) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagada en su totalidad.
- 4.- Sr. MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO, por sus propios derechos, propietario de VEINTE Y CUATRO MIL SEISCIENTAS (24.600,00) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagada en su totalidad.
- 5.- YOGURT PERSA FRANCHISING CORPORATION S.A. representada legalmente por su Presidente SR. MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO por sus propios derechos, propietaria de UN MILLON VEINTE MIL (1.020.000) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagada en su totalidad.

Los accionistas concurrentes son de nacionalidad ecuatoriana. Que representan el cien por ciento del Capital Social de la Compañía que es de UN MILLON DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL dólares de los Estados Unidos de América (USD1.225.000,00), resuelven por UNANIMIDAD constituirse en JUNTA GENERAL UNIVERSAL, de accionistas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 y artículo 36 del Registro Oficial No. 371 de la Ley de Compañías, sin previa convocatoria por tratarse de una Junta Universal y en la que deberá tratar y resolver el único punto del Orden del día:

PUNTO UNICO: Autorización que se confiere al Gerente General para que firme cuanto documento sea necesario en su calidad de Representante Legal de la compañía TROVICA S.A. a fin de poder vender el Local Comercial No. B-04 Planta Baja Código Catastral: 1-16-33-02-007, ubicado en el Km. 1.5 de la Vía a Barbasquillo en el Centro Comercial THE HAPPENING PLACE SOL DE MANTA; de la ciudad de Manta.

Los asistentes designan por unanimidad que presida la Junta el Sr. FERREIDOUN MANSOURI NAJAFABADI y actúa como secretario de la misma Junta, el Sr. HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS en su calidad de Gerente General de la empresa.

Acto seguido la Presidencia dispone que el señor secretario de la junta elabore la lista de los accionistas presentes, con lo cual se constata una vez más que existe el quórum legal correspondiente, lo cual le permite al presidente declarar legalmente instalada la presente JUNTA GENERAL UNIVERSAL de accionistas, conforme lo establece el artículo 238 de la ley de compañías y reglamento de Juntas Generales, de inmediato se da lectura al único punto del orden del día.

PUNTO UNICO: Autorización que se confiere al Gerente General para que firme cuanto documento sea necesario en su calidad de Representante Legal de la compañía TROVICA S.A. a fin de poder vender el Local Comercial No. B-04 Planta Baja, Código Catastral: 1-



16-33-02-007, ubicado en el Km. 1.5 de la Vía a Barbasquillo en el Centro Comercial THE HAPPENING PLACE SOL DE MANTA; de la ciudad de Manta.

El Señor Presidente da a conocer a la Junta que TROVICA S.A., que debido a los estragos económicos de la pandemia COVID-19, la empresa está pasando por un periodo de iliquidez, lo que está contrayendo la operatividad del negocio, razón por la cual se hace imperativo la venta del inmueble descrito anteriormente.

Concluida la intervención del Señor Presidente, los Accionistas deliberan sobre la importancia de ejecutar la venta de dicho inmueble, luego de lo cual, la Junta de Accionistas por unanimidad de votos,

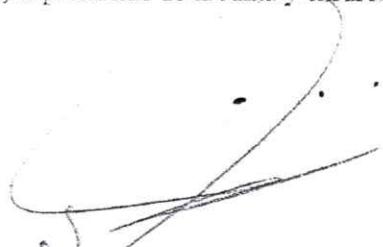
RESUELVE:

Aprobar por unanimidad la moción presentada por el Presidente de la Junta, autorizando al GERENTE GENERAL para que en nombre de TROVICA S.A. venda el inmueble **ubicado en el Km. 1.5 de la Vía a Barbasquillo en el Centro Comercial THE HAPPENING PLACE SOL DE MANTA; Local Comercial B-04 Planta Baja, de la ciudad de Manta, Código Catastral: 1-16-33-02-007.**

Finalmente, el presidente manifiesta que, de conformidad con el Reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías, debe dejarse constancia del detalle de los documentos incorporados al expediente de esta sesión. La junta en cumplimiento de dicha obligación reglamentaria deja constancia que los expedientes que deberán incorporarse al expediente son:

- a.- Lista de asistentes y número de acciones que representan;
- b.- Copia certificada del Acta por el secretario de esta Junta;

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente de la junta concede un receso para la redacción de esta Acta, hecho lo cual, se procede a dar lectura; la misma que queda aprobada en forma unánime y sin modificaciones, con lo que se levanta la presente sesión de Junta General Universal de Accionistas de la compañía TROVICA S.A., a las 13H15 para lo cual firman todos los accionistas, el presidente de la Junta y el suscrito secretario que certifica.

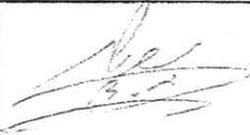

SR. FEREDOUN MANSOURI NAJAFABADI
PRESIDENTE DE LA JUNTA-ACCIONISTA


SR. HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS
SECRETARIO-GERENTE GENERAL-
ACCIONISTA





ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA TROVICA
CELEBRADA EL 23 DE ENERO 2023.

LISTADO DE ACCIONISTAS				
NUMERO	IDENTIFICACION	NOMBRE	ACCIONES	FIRMA
1	0916415797	MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO	24.600	
2	0916415805	MANSOURI ARMAS NABIL FERNANDO	24.600	
3	0913419289	MANSOURI NAJAFABADI BIZHAN	73.800	
4	0910100569	MANSOURI NAJAFABADI FERREIDOUN	82.000	
5	0991468110001	YOGURT PERSA FRANCHISING CORPORATION S.A. - REPRESENTANTE LEGAL MANSOURI ARMAS NABIL FERNANDO	1.020.000	





TRÁMITE NÚMERO: 1802

6012581PQJZBSB



REGISTRO MERCANTIL DE LOS CANTONES DE SAMBORONDÓN Y DURÁN
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO..

NÚMERO DE REPERTORIO:	1308
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	01/07/2019
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	637
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	TROVICA S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO
IDENTIFICACIÓN	0916415797
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5

2. DATOS ADICIONALES:

REPRESENTACIÓN LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑÍA DE FORMA INDIVIDUAL. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DE REGISTRO, SE TOMAN LAS ANOTACIONES DE REFERENCIA PERTINENTES.

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: DURÁN, A 1 DÍA(S) DEL MES DE JULIO DE 2019

AB. LUIS IDROVO MURILLO
REGISTRADOR MERCANTIL DE LOS CANTONES DE SAMBORONDÓN Y DURÁN

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: 12 DE NOVIEMBRE MANZANA W NORTE EDF REGISTRO CIVIL



TROVICA S A

Eloy Alfaro-Duran, 22 de mayo de 2019

Señor
HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente cumpla en informarle que la Junta General de Accionistas de la Compañía TROVICA S.A. celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirlo como GERENTE GENERAL, por un periodo de cinco años. Usted reemplazará en el cargo al Sr. Fereidoun Mansouri, quien renunció.

Conforme al Estatuto Social, usted tiene la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, en forma individual.

TROVICA S.A., se constituyó mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete con fecha 13 de mayo de 1992, e inscrita en el Registro Mercantil el 16 de Junio del mismo año.

TROVICA S.A., cambió su domicilio mediante Escritura Pública de Cambio de Domicilio del cantón Guayaquil al cantón Durán con fecha 11 de abril del 2001, ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 18 de marzo de 2003, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Eloy Alfaro Cantón Durán el 26 de febrero del 2003.

Atentamente,

Sr. Nabil Fernando Mansouri Armas
Presidente de la Junta General de Accionistas



RAZON: Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de TROVICA S.A., para el que he sido designado

Eloy Alfaro-Duran, 22 de mayo del 2019

SR. HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS
091641579-7

RECEBIDO EN RAZON
DE LA JUNTA



Razón Social
TROVICA S.A.

Número RUC
0991229051001



Representante legal

• MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO

Estado ACTIVO	Régimen GENERAL	
Fecha de registro 21/09/1992	Fecha de actualización 10/07/2019	Inicio de actividades 16/06/1992
Fecha de constitución 16/06/1992	Reinicio de actividades No registra	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 8 / GUAYAS / DURAN		Obligado a llevar contabilidad SI
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención SI	Contribuyente especial NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: DURAN Parroquia: ELOY ALFARO (DURAN)

Dirección

Número: SOLAR 29 Manzana: 13 Referencia: A TRES CUADRAS DEL SANTUARIO DEL DIVINO NIÑO

Medios de contacto

Email: sebastian.mansouri@trovica.com.ec Teléfono trabajo: 042860878 Celular: 0986755881

Actividades económicas

- G46900001 - VENTA AL POR MAYOR DE DIVERSOS PRODUCTOS SIN ESPECIALIZACIÓN.
- G47990201 - VENTA AL POR MENOR POR COMISIONISTAS (NO DEPENDIENTES DE COMERCIOS); INCLUYE ACTIVIDADES DE CASAS DE SUBASTAS (AL POR MENOR).
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- C10500103 - ELABORACIÓN DE BEBIDAS A BASE DE LECHE, YOGURT, PASTEURIZADA, ESTERILIZADA, HOMOGENEIZADA Y/O TRATADA A ALTAS TEMPERATURAS.

Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

7

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA



Razón Social
TROVICA S.A.

Número RUC
0991229051001

- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPIES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2022001949446
Fecha y hora de emisión: 02 de septiembre de 2022 09:31
Dirección IP: 10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0916415797

Nombres del ciudadano: MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 9 DE MARZO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ROHANI ANAHI NASIM

Fecha de Matrimonio: 28 DE DICIEMBRE DE 2013

Datos del Padre: MANSOURI FEREDOUN

Nacionalidad: IRANI

Datos de la Madre: ARMAS ASTUDILLO LUTECIA HERMELINDA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE NOVIEMBRE DE 2020

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE MARZO DE 2023

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



N° de certificado: 235-838-04962



235-838-04962

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 CÉDULA

CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO
 LUGAR DE NACIMIENTO
**Estados Unidos de America
 New York**
 FECHA DE NACIMIENTO **1974-05-23**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **HOMBRE**
 ESTADO CIVIL **CASADO**
**VIOLETA LILID
 CORDOVA BALCAZAR**

Nº **010422553-7**




INSTRUCCIÓN: **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **NEGOCIO PROPIO**
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **PADILLA PERALTA GERMAN ROGERIO**
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **MANCERO ALVARADO ROCIO**
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MANTA 2019-11-25**
 FECHA DE EXPIRACIÓN: **2029-11-25**

V4144V2244

000788541

Jerry Padilla
 DIRECTOR GENERAL




CERTIFICADO de VOTACIÓN
 E DE FEBRERO DE 2023

PROVINCIA: **MANABI**
 CANTÓN: **MANTA**
 CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**
 PARROQUIA: **MANTA**
 EDNA: **1**
 JUNTA Nº: **0060 MASCULINO**

43270870
 0104225537

PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO




Jerry Padilla



DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 02 MAR 2023

Jerry Padilla
 Dr. Fernando Vélez Cobarras
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Jerry Padilla.

Número único de identificación: 0104225537

Nombres del ciudadano: PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 23 DE MAYO DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: NEGOCIO PROPIO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CORDOVA BALCAZAR VIOLETA LILID

Fecha de Matrimonio: 7 DE ABRIL DE 1998

Datos del Padre: PADILLA PERALTA GERMAN ROGERIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MANCERO ALVARADO ROCIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 25 DE NOVIEMBRE DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE MARZO DE 2023

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

N° de certificado: 239-838-04781



239-838-04781

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO



NUI: 0104225537

Nombre: PADILLA MANCERO JERRY FERNANDO

1. Información referencial de discapacidad:

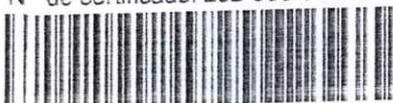
Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 2 DE MARZO DE 2023
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 232-838-04850



232-838-04850



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0916415797

Nombre: MANSOURI ARMAS HUSSEYN FERNANDO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 2 DE MARZO DE 2023

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

N° de certificado: 237-838-05079



237-838-05079





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 adquiere por intermedio de este instrumento no proviene de fondos obtenidos
2 en forma ilegítima vinculados con negocios, lavado de dinero o del narcotráfico
3 en consecuencia el Comprador exime a La Compañía Vendedora de toda
4 responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea.
5 Así mismo, se autoriza a la Compañía Vendedora, a realizar el análisis que
6 considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si
7 fuera el caso.- **SÉPTIMA: DOMICILIO.-** Las partes contratantes de mutuo
8 acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales
9 que se deriven del presente Contrato. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN PARA**
10 **INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta
11 Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del
12 Cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden.
13 **NOVENA: LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted Señor Notario, agregar las demás
14 cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente
15 Escritura Pública necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura
16 Pública.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes
17 que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en
18 todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado PAUL
19 MOLINA JOZA, matrícula número: trece guion dos mil ocho guion ciento noventa y
20 ocho, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y
21 requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por
22 mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada
23 en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto. - DOY FE.-

Husseyn Mansouri



HUSSEYN FERNANDO MANSOURI ARMAS

Gte. Gral. Cia TROVICA S.A..



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Jerry Padilla



JERRY FERNANDO PADILLA MANCERO
C.C.No. 0104225537

Jose Luis Fernando Velez Cabezas

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
ello confiere esta PRIMERA copia que la sello.
sigo y firmo.

Manta, a

02 MAR 2011

Jose Luis Fernando Velez Cabezas
Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIA SEXIA

EL NOTA...