0000029488

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Acta de Inscripción

Registro de : COMPRA VENTA
Naturaleza Acto: COMPRAVENTA
Número de Tomo:
Folio Inicial: 0
Número de Inscripción: 1142
Folio Final: 0
Número de Repertorio: 2426
Periodo: 2018
Fecha de Repertorio: martes, 10 de abril de 2018

1.- Fecha de Inscripción: martes, 10 de abril de 2018 13:01

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Juridica	0991229051001	TROVICA S.A		MANABI	MANTA
CONSTRUCTOR					
Natural	800000000004351	COMPAÑIA UNIFELSA S. A.	COMPAÑIA	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	800000000002278	COMPAÑIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA DE GUAYAQUIL
Nombre del Cantón: GUAYAQUIL
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 21 de enero de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo :

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1163302007	18/02/2011 0:00:00	26704		LOCAL	Urbano

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 edificacion. 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 vertice 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.
Dirección del Bien: centro cemercial the happenig
Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA, LOCAL COMERCIAL B 04, del CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"

Lo Certifico: AB. LUIS EDUARDO CEDEÑO GAVILANEZ
Administrador

Registro de :	COMPRA VENTA	**Naturaleza Acto:**	COMPRAVENTA
Número de Tomo:		**Folio Inicial:**	0
Número de Inscripción:	1142	**Folio Final:**	0
Número de Repertorio:	2426	**Periodo:**	2018
Fecha de Repertorio:	martes, 10 de abril de 2018		

Registrador de la Propiedad (E)

006768-A

ESCRITURA No. 001161-A

0000029489

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO NOTARIO TRIGESIMO CANTÓN GUAYAQUIL

2426

COMPRAVENTA:- QUE OTORGA LA COMPAÑÍA REALNET S.A.; ENTREGA DE OBRA: QUE OTORGA LA COMPAÑÍA UNIFELSA S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA TROVICA S.A..-

CUANTIAS: VENTA: US $ 87,799.30.-

Palavatoria. 06/04/2018 s.d.

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy VEINTIUNO DE ENERO DEL DOS MIL OCHO, ante mí, **Abogada WENDY MARIA VERA RIOS, SUPLENTE DEL DOCTOR PIERO GASTON AYCART VINCENZINI., ENCARGADA DE LA NOTARIA TRIGESIMA** del Cantón Guayaquil, comparecen, por una parte La compañía REALNET S.A., representada por su Gerente General, el señor Economista VICTOR NAULA MENDEZ, casado, quien declara estar en legal ejercicio, conforme lo justifica con el nombramiento, cuya copia se agrega a la presente escritura en calidad de documento habilitante; y, además debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria, cuya copia se agrega en calidad de documento habilitante; por otra parte la COMPAÑÍA TROVICA S.A., representada por su Gerente el señor BIZHAN MANSOURI NAJAFABADI, casado, ejecutivo, quien declara estar en legal ejercicio, conforme lo justifica con el nombramiento, cuya copia se agrega a la presente escritura en calidad de documento habilitante; y, por otra parte La

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

compañía UNIFELSA S.A., representada por su Gerente General, el señor Economista VICTOR NAULA MENDEZ, casado, quien declara estar en legal ejercicio, conforme lo justifica con el nombramiento, cuya copia se agrega a la presente escrituna en calidad de documento habilitante; todos los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad y hábiles en consecuencia para obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación; Bien instruidos sobre la naturaleza y resultados de la presente escritura de COMPRAVENTA y ENTREGA DE OBRA, a la que proceden como queda indicado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta, del tenor siguiente:- **"SEÑOR NOTARIO:-** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de la cual conste los contratos de compraventa y entrega de obra, que se contiene en las cláusulas siguientes:- **COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato: Por una parte REALNET S.A., en la interpuesta persona del señor Economista Víctor Naula Méndez en su calidad de Gerente General y además, debidamente autorizado por la Junta General de Accionistas según consta del

006769-B

0000029490

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

Acta que se adjunta también como habilitante parte a la que en lo posterior y para efectos del presente contrato se denominará LA VENDEDORA; por otra parte, TROVICA S.A., en la interpuesta persona del señor BIZHAN MANSOURI NAJAFABADI, en su calidad de Gerente, parte a la que en lo posterior y para efectos del presente contrato se denominará LA COMPRADORA.

Interviene también la compañía UNIFELSA S.A., representada en este acto por su Gerente General Economista Víctor Naula Méndez, única y exclusivamente para la entrega de la obra.-

PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) Con fecha dieciocho de septiembre del dos mil dos, las partes suscribieron un convenio de reservación de alícuota de condominio equivalentes a CERO ENTERO CERO CUATROCIENTOS CUATENTA MILESINMOS POR CIENTO, correlativa al local comercial B CERO CUATRO, de la planta baja del edificio denominado THE HAPPENING PLACE, destinado a Centro Comercial, sujeto al régimen de propiedad horizontal, así como sobre el terreno y demás áreas comunes del citado edificio, que se levanta sobre el solar de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CATORCE DECIMETROS CUADRADOS de superficie, identificado como DOS. DOS que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

(B), ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, e identificada en el catastro urbano de la Municipalidad de Manta, con el número UNO UNO SEIS TRES TRES CERO DOS CERO CERO CERO; b) LINDEROS Y DIMENSIONES: DEL SOLAR EL QUE SE LEVANTA EL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE.- Los linderos y dimensiones del lote DOS- DOS, según los títulos adquisitivos de dominio, son los siguientes: POR EL FRENTE: Cuarenta y nueve coma quince centímetros vía Escuela de Pesca Barbasquillo; POR ATRÁS: Veintiséis metros más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros de ángulo de noventa grados con veintitrés coma trece y solar denominado DOS. UNO, de la compañía REALNET S.A. POR EL COSTADO DERECHO, ochenta y ocho metros cuarenta y dos centímetros y calle Pública sin nombre; POR EL COSTADO IZQUIERDO, cuarenta y cuatro metros catorce centímetros y hermanos Palacios Barberán. Con una superficie total TRES MIL CIENTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CATORCE DECIMETROS CUADRADOS; e) HISTORIA DE DOMINIO.- a) REALNET S.A., adquirió el dominio del lote identificado como dos (B) por compra a la compañía GASWORLD S.A., mediante escritura pública celebrada en la Notaría Tercera del

006770-c

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO NOTARIO TRIGESIMO CANTON GUAYAQUIL

0000029491

Cantón Manta el veintinueve de enero del dos mil dos e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el ocho de Marzo del dos mil dos. Los linderos y dimensiones del lote de terreno DOS (b) según los títulos adquisitivos de dominio son los siguientes: NORTE: Lote número Uno de la Compañía GASWORLD S.A. con cuarenta y nueve metros trece centímetros; SUR: Vía Escuela de Pesa Barbaquillo con cuarenta y nueve metros quince centímetros; ESTE: Lote Hermano Palacios con noventa y ocho metros catorce centímetros; y, OESTE: Calle pública sin nombre con noventa y cuatro metros sesenta y dos centímetros. Con una superficie total de CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS.- c. dos. Por su parte GASWORLD S.A., lo adquirió por compra a los señores Edwin Palacios Barberán y esposa mediante Escritura celebrada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta el veinticuatro de Septiembre del dos mil uno, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el cuatro de Octubre del dos mil uno. A su vez se dividió mediante escritura pública celebrada el doce de Diciembre del dos mil uno e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el trece de Diciembre del

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

dos mil uno.- c. tres.- Realnet S.A., previa autorización otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta dividió el antes mencionado Lote Dos (B), en dos lotes de terreno identificados como DOS-UNO y DOS- DOS, según consta de la escritura pública otorgada el doce de agosto del dos mil dos, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el veintisiete de agosto del dos mil dos.- c. cinco. El Centro Comercial THE HAPPENING PLACE forma parte del megaproyecto inmobiliario denominado PLAZA DEL SOL MANTA; d) CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENNING PLACE.- Con fecha veintiocho de septiembre del dos mil cuatro, mediante resolución dictada por el señor Ingeniero Carlos Vélez Escobar Alcalde de Manta (Encargado) en uso de la facultad que le otorga el Artículo siete de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al Informe número SEIS UNO CERO CERO DPUM SVO de Septiembre veintisiete del dos mil cuatro, emitido por la Arquitecta Susana Vera de Feijoo Directora de Planeamiento Urbano declaró incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio denominado "THE HAPPENNING PLACE", que se levanta sobre el solar identificado como

DOS. DOS (código catastral número uno uno seis tres tres cero cero dos cero cero cero) 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, que forman parte del proyecto inmobiliario denominado PLAZA DEL SOL MANTA. El edificio "THE HAPPENING PLACE" está conformado por un total de treinta y nueve locales comerciales, distribuidos entre la planta baja y la planta alta y un área para estacionamiento vehicular, con la división material, áreas y alícuotas en el terreno y demás bienes comunes en la proporción establecida en el cuadro de alícuotas aprobada por la Muy Ilustre Municipalidad de Manta.- La escritura pública en que consta la constitución al régimen de propiedad horizontal del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE" fue autorizada por el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Abogado Eduardo Falquez Ayala, el treinta de septiembre del dos mil cuatro inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el once de octubre del dos mil cuatro bajo el número veintitrés del Registro de Propiedad Horizontal, anotada en el Repertorio General número cuatro mil seiscientos treinta y cuatro escritura en la que

se incorporaron como habilitantes; la resolución y cuadro de alícuotas antes referidas e) **DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "THE HAPPENING PLACE":** El Condominio reúne las características, de un Centro Comercial para el, funcionamiento, de locales, comerciales, esta conformado por un sótano y dos plantas con un total de treinta y nueve locales comerciales distribuidos en veinticinco en la planta baja y catorce en la planta alta, en un área total de CINCO MIL VEINTICINCO METROS CUADRADOS SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS de construcción, distribuidos en MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS de área útil, DOSCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS de área común individual y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS de área común general. Cuenta además con una amplia área para estacionamiento vehicular. F) Formando parte del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE" se halla: el local comercial B CERO CUATRO, ubicado en la planta baja con un área de SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CUATRO DECIMETROS CUADRADOS.- cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por arriba, lindera con los locales comerciales A

VEINTICUATRO y A TREINTA Y DOS, y área común de duetos, caminería y jardinería. Por abajo, lindera con terreno de la edificación Por, el norte, partiendo desde el, vértice nordeste hacia, el oeste en tres metros sesenta y un centímetros, luego gira hacia el sur en cero nueve centímetros, y luego gira hacia el oeste en once metros cuarenta y cuatro centímetros lindando con el local comercial B CERO CINCO y área común de caminería y escalera. Por el sur, partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en siete metros luego gira hacia el norte en cero coma treinta y seis centímetros luego gira hacia el oeste en cero ochenta centímetros luego gira hacia el sur en cero coma treinta y seis centímetros y luego gira hacia el oeste en siete metros cuarenta y siete centímetros lindando con los locales comerciales B cero cuatro C y B cero cuatro b y área común de ducto. Por el este, lindera con área común de caminería en línea curvada en cinco metros cero ocho centímetros Por el oeste, partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en un metro ochenta y ocho centímetros luego gira hacia el oeste en cero metros cero siete centímetros y luego gira hacia el sur en tres metros doce centímetros lindando con área común de caminería. En

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI

consecuencia, el local comercial B CERO CAUTRO tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente a CERO COMA CERO CUATROCIENTOS CUARENTA DIEZ MILESIMAS POR CIENTO (0,0440%) sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral: municipal, número. UNO UNO SEIS TRES TRES CERO DOS CERO CERO SIETE, AREAS: Area útil o. exclusiva, SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS área común, CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS área de terreno, CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS.-

SEGUNDA: COMPRAVENTA: Presupuestos estos antecedentes REALNET S.A., en la interpuesta persona de su representante legal compareciente da en venta real y enajenación perpetua, sin reservarse nada para si, a favor de la COMPRADORA, la alícuota de condominio de CERO ENTEROS CERO CUATROCIENTOS CUARENTA DIEZ MILESIMOS POR CIENTO (0,0440%) que corresponde al local comercial B CERO CUATRO de uso privativo, y demás bienes de uso común del Condominio denominado "THE HAPPENING PLACE" sujeto al régimen de propiedad horizontal; construido sobre el solar ampliamente descrito al igual, que sus linderos y medidas en la

cláusula precedente. Se incluye en esta transferencia todos los derechos reales y acciones bienes y mejoras que- existan y que a REALNET S.A. le corresponda sobre la predescrita alícuota, sea por los títulos y modos de adquirir determinados en la cláusula primera, sea por cualesquiera otros en este instrumento no enumerados. LA COMPRADORA declara que acepta la presente compraventa por así convenir a sus intereses.- **TERCERA: PRECIO:** El precio que LA COMPRADORA ha pagado a LA VENDEDORA por la alícuota de condominio descrita en la cláusula precedente, es la suma de (US $ 87.799,30) OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE DOLARES TREINTA CENTAVOS DE DÓLAR, que las partes estiman que es el justo precio y que los representantes de LA VENDEDORA declaran haber recibido de la COMPRADORA, a su entera satisfacción. - **CUARTA: SANEAMIENTO:** REALNET S.A. en la persona de su representante legal declara que la alícuota de condominio que se transfiere en venta en virtud de la correspondiente escritura, no está embargada ni hipotecada ni tiene prohibición de enajenar, acciones petitorias o posesorias y en definitiva gravámenes que limiten su dominio, uso y goce pacífico, no obstante lo cual se obliga al saneamiento de

Ley.- **QUINTA: SERVIDUMBRES.-** Mediante escritura pública autorizado por el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Abogado. Eduardo Falquez Ayala con fecha seis de octubre del dos mil tres, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veinte de septiembre del dos mil cuatro, MANHOST S.A. propietaria del lote DOS A, y RELNET S.A. propietaria de los lotes DOS-UNO y DOS- DOS que formaron parte del lote DOS- B establecieron en beneficio mutuo, a perpetuidad y con la condición que al ser transferidas sus propiedades a terceros se transfieran con dichas limitaciones, las siguientes servidumbres.- La tubería de descarga de las aguas servidas del Hotel Howard Johnson, atravesará los terrenos del Centro Comercial Happening Place y del Edificio Torre del Sol.- Las acometidas telefónicas y de televisión por cable para el Hotel Howard Johnson, estarán en el subsuelo de los terrenos del Centro Comercial Happening Place y del Edificio Torre del Sol.- El ingreso vehicular de los clientes del Hotel Howard Johnson, se lo realizará sobre los terrenos de propiedad de Realnet S.A.- Parte del ingreso peatonal de los futuros clientes del Hotel Howard Johnson, se lo realizará sobre los terrenos donde se levantarán el Centro Comercial Happening Place y

006774

0000029495

el Edificio. Torre del *Sol* - Los servicios higiénicos, vestidores, bar y bodega, para uso de la cancha de tenis, así como el cuarto de bombas, para el uso de la piscina serán construidos por REALNET S.A., propietaria del lote de terreno sobre el que se está construyendo el Edificio Torre del Sol, sobre terrenos de propiedad de la compañía Manhost S.A. El mantenimiento y conservación de dichos servicios higiénicos, vestidores, bar y bodega, *para* uso de la cancha de tenis, serán cubiertos por el Hotel y El Edificio Torre del Sol, en partes iguales, a excepción del cuarto de bombas, para el uso de la piscina del Edificio Torre del Sol, que será cubierto por éste, en su totalidad. Sobre el terreno propiedad de Manhost donde se está construyendo el Hotel Howard Johnson, en la parte oeste de dichos servicios higiénicos, se construirá, con cargo al Edificio Torre del Sol, un cerramiento curvo, en una superficie que tiene forma de un arco de circunferencia - La cancha de tenis podrá ser utilizada por los dueños de los departamentos del Edificio Torre del Sol, de acuerdo a los horarios y reglamentos que establezca el Hotel Howard Johnson.- En el evento que se tenga que usar energía eléctrica para usar la cancha, se deberá cancelar, previamente el consumo de la misma.

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL
DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

Manhost S.A. permitirá que los propietarios de los departamentos del Edificio Torre del Sol, puedan usar la losa de cubierta de los baños, construidos por REALNET S.A., sobre el terreno del Hotel Howard Johnson, como terraza para recibir el sol, en la zona de su piscina. Los gastos de mantenimiento de dicha terraza de cubierta correrán por cuenta del Condominio Torre del Sol.- La salida vehicular y peatonal del Edificio Torre del Sol se la realizará a través del terreno de la compañía Manhost S.A., propietaria del Hotel Howard Johnson.- Los propietarios, debidamente identificados de las distintas unidades inmobiliarias que forman parte del Edificio Torre del Sol y del Centro Comercial Happening Place o los arrendatarios debidamente identificados de las distintas unidades inmobiliarias que forman parte del Edificio Torre del Sol, podrán dirigirse a la playa a través del Hotel Howard Johnson. Las personas que necesiten trasladarse por el interior del Hotel, para dirigirse a la playa, deberán estar correctamente vestidas, de lo contrario, el Hotel se reserva el derecho de conceder el referido tránsito. La administración del Edificio Torre del Sol deberá comunicar al Hotel la nómina de los propietarios y arrendatarios, así como los

cambios de los mismos. Para transportar muebles y equipos hacia la playa, los propietarios, debidamente identificados, de las distintas unidades inmobiliarias que forman parte del Edificio Torre *del* Sol y del Centro Comercial Happening Place o los arrendatarios debidamente identificados de las distintas unidades inmobiliarias que forman parte del Edificio Torre Sol; deben hacerlo por la escalera lateral de servicio del Hotel Howard Jonson.- Las escaleras que está construyendo el promotor del proyecto Centro Comercial The Happening Place, sobre los terrenos del Edificio Torre del Sol, son para uso del público que ingrese al megaproyecto Plaza del Sol.- El estacionamiento que está construyendo el promotor del Centro Comercial Happening Place, podrá ser usado, de acuerdo al reglamento dictado por éste, por los propietarios del Edificio Torre del Sol.- Los propietarios del Edificio Torre del Sol, podrán transitar por el terreno del Centro Comercial Happening Place.- Los baños públicos que está construyendo el proyecto Edificio Torre del Sol, servirán para el uso de los seis locales comerciales que forman parte del Edificio Torre del Sol y del público que visite los cuarenta locales comerciales del centro

Comercial Happening Place. Los gastos de mantenimiento de los mismos serán en partes proporcionales a los seis locales comerciales del Edificio Torre del Sol y a los cuarenta locales del Centro Comercial Happening. Place:

SEXTA: DECLARACION:- LA COMPRADORA declara que se encuentra plenamente impuesto del contenido de la escritura pública y que en este acto declara recibir un ejemplar de la escritura otorgada ante en el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil a cargo del Abogado Eduardo Falquez Ayala el treinta de septiembre del dos mil cuatro inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el once de octubre del dos mil cuatro, que contiene la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal del Condominio denominado "THE HAPPENING PLACE" en la que consta entre *otros* asuntos, que *UNTFELSA S.A.* quedó expresamente autorizada para que promueva la venta de cada una de las unidades que conforman el Condominio denominado "THE HAPPENIING PLACE" así como para que se encargue de su administración hasta que se reúna la primera junta de copropietarios y elijan a quien ejercerá el cargo de administrador. Así también declara conocer y recibir una copia del Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio

denominado "THE HAPPENING PLACE" vigente y obligatorio en los términos de la ley de Propiedad Horizontal y su correspondiente Reglamento.- **SEPTIMA: GASTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración del presente contrato, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad serán pagados por LA COMPRADORA, incluso el impuesto a la utilidad en la transferencia en caso de haberla, aclarando UNIFELSA S.A. que el pago de las expensas comunes aún no se ocasiona, no adeudando LA COMPRADORA ningún valor por dicho concepto, tal como se desprende de la declaración que se agrega a la presente escritura como documento habilitante.- **OCTAVA: ENTREGA DE OBRA.-** Los representantes legales de la compañía UNIFELSA S..A. hacen formal entrega a TROVICA S.A., en la interpuesta persona del señor BIZHAN MANSOURI NAJAFABADI en su calidad de Gerente de la construcción contratada mediante convenio privado celebrado entre las partes.- **NOVENA: CLAUSULA ARBITRAL.-** Toda controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el

funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta, y el español el idioma del proceso. El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Árbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.- **DECIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES:** Se acompañan los documentos habilitantes de ley. Cumpla usted, señor Notario, con las formalidades de estilo necesarios para la validez perfeccionamiento de la correspondiente escritura pública.- (firmado) CAROLINA CEDENO VELASQUEZ. ABOGADA. REGISTRO NUMERO TRES MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO".- HASTA AQUI LA MINUTA.- Es copia.- Los otorgantes aprueban en todas sus partes, el contenido del presente instrumento, dejándolo elevado a escritura pública para que surta sus efectos legales.- Quedan agregados a la presente en calidad de documentos habilitantes copia de los recibos de pagos de predios urbanos y adicionales, el nombramiento del representante legal de la Compañía Vendedora, los recibos de

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000029498

Ficha Registral-Bien Inmueble
26704

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18001776, certifico hasta el día de hoy 07/02/2018 14:42:09, la Ficha Registral-Número: 26704.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOCAL

Fecha de Apertura: viernes, 18 de febrero de 2011 Parroquia: MANTA

Superficie del Bien: }

Información Municipal:

Dirección del Bien: centro comercial the happenig

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 edificacion. 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 vertice 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. AREA COMÚN: 130,51m2. AREA DE TERRENO: 140,27 m2. ALICUOTA: 0.0440%. AREA TOTAL 206,55 m2.
-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	593	08/mar/2002	4.849	4.860
COMPRA VENTA	DIVISIÓN DE TERRENO	2013	27/ago/2002	18.336	18.344
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	23	11/oct/2004	936	998
PLANOS	PLANOS	36	11/oct/2004	355	356
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	322	10/may/2012	1.105	1.106
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	69	16/ene/2018	360	364

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 6] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 08 de marzo de 2002 Número de Inscripción: 593 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1075 Folio Inicial:4.849

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:4.860

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 29 de enero de 2002

Fecha Resolución:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
Fecha: 07 FEB 2018 HORA:

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 decimetros cuadrados

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000002278	COMPAÑIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000002314	COMPAÑIA GASWORLD S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 6] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 27 de agosto de 2002 **Número de Inscripción:** 2013 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 3870 Folio Inicial:18.336

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:18.344

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 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	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000004210	COMPAÑIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	593	08/mar/2002	4.849	4.860

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : lunes, 11 de octubre de 2004 **Número de Inscripción:** 23 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4634 Folio Inicial:936

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA Folio Final:936

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:

Emoresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Fecha: 07 FEB 2018 HORA:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de septiembre de 2004
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Constitucion al Regimen de Propiedad Horizontal denominado "THE HAPPENING PLACE", destinado a Centro Comercial que celebran las Compañias Realnet S. A. y Unifelsa S.A.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CONSTRUCTOR	8000000000004351	COMPAÑIA UNIFELSA S. A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	8000000000002278	COMPAÑIA REALNET S.A.		MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2013	27/ago/2002	18.336	18.344
COMPRA VENTA	593	08/mar/2002	4.849	4.860

[4 / 6] PLANOS

Inscrito el: lunes, 11 de octubre de 2004 — Número de Inscripción: 36 — Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA — Número de Repertorio: 4635 — Folio Inicial:355
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA — Folio Final:356
Cantón Notaría: GUAYAQUIL
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de septiembre de 2004
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CONSTRUCTOR	8000000000009159	UNIFELSA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	8000000000002278	COMPAÑIA REALNET S.A.		MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	23	11/oct/2004	936	998

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[5 / 6] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el: jueves, 10 de mayo de 2012 — Número de Inscripción: 322 — Tomo:3
Nombre del Cantón: MANTA — Número de Repertorio: 2601 — Folio Inicial:1.105
Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA DEL I.E.S.S. — Folio Final:1.106
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
Fecha: 07 FEB 2018 HORA:

AUTORIDAD COMPETENTE	8000000000025898	JUZGADO DE COACTIVAS DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	1391[illegible]001	COMPAÑIA CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE	NO DEFINIDO	MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	23	11/oct/2004	936	998

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[6 / 6] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : martes, 16 de enero de 2018 **Número de Inscripción:** 69 **Tomo:**

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 458 **Folio Inicial:**360

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA DEL I.E.S.S. **Folio Final:**364

Cantón Notaría: : PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de diciembre de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- Oficio No. 2368-IESS-2017-CHVB. Juicio 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	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	8000000000004954	JUZGADO DE COACTIVAS DEL IESS		MANTA	
DEUDOR	1391730969001	COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE		MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	322	10/may/2012	1.105	1.106

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones>>	6

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 a las : 14:42:09 del miércoles, 07 de febrero de 2018

A peticion de: MOREIRA PALOMEQUE PATRICIO LEONARDO

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY
1307300432

Validez del Certificado: 30 días, tiempo en que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta EP

Fecha: 07 FEB 2018 HORA:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000029500

DR. FRANKLIN ALARCÓN S.
NOTARIO SEGUNDO DE GUAYAQUIL

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error en este documento al Registrador de la Propiedad.

Dr. George B. Moreira Mendoza
REGISTRO DE LA PROPIEDAD EP MANTA
MANABÍ - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
Fecha: 07 FEB 2018 HORA:

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

0000029501

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 0090138

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANP en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a CIA REALNET S.A ubicada LC.B04 C.C. THE HAPPENING PLACE cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $119794.35 CIENTO DIECINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO DOLARES CON 35/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE INSCRIPCION TARDIA

Elaborado: DANIEL SALDARRIAGA

Manta, 31 DE ENERO 2018

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

0000029502

CERTIFICADO DE AVALÚO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

DEL CANTÓN MANTA

Manta

Nº CERTIFICACIÓN: 0000149204
Nº ELECTRÓNICO: 55313

Fecha: Miércoles, 31 de Enero de 2018

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

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

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

NU 0149204

Nº 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 Total de Predio: 140.27

PROPIETARIOS	
Documento de Indentidad	Propietario
0992219793001	CIA REALNET S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 63389.65

CONSTRUCCIÓN: 56404.7

AVALÚO TOTAL: 119794.35

SON: CIENTO DIECINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS

"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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avaluos, Catastros y Registro (E).

Impreso por Salórzano Garcia Ana Gabriela , 2018-01-31 14:38:49.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

0000149204

#MANTADIGITAL
Conectando la ciudad

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000076699

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0000029503

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.: 0992219193
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: CIA. REALNET S.A.
DIRECCIÓN: LC. B.04 C.C.THE HAPPENING PLACE

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 549362
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 31/01/2018 16:15:46

AREA DE SELLO

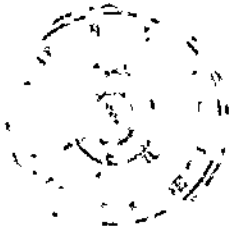
TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: martes, 1 de mayo de 2018
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



[illegible] No. 203

0000029504

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Nº 118908

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de CIA REALNET S.A..

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 31 ENERO 2018

VALIDO PARA LA CLAVE:
1163302007: LC.B 04 C.C."THE HAPPENING PLACE

Manta, treinta y uno de enero del dos mil diez y ocho

CANCELADO
TESORERIA

ALCABALAS Y ADICIONALES

Nº 025361 0000029505

POR $ 1,404.79

Manta, Junio 18 del 2007 del 200

Comunico a usted la celebración de una escritura pública de: compra venta de un Local

ubicado en C. C. THE HAPPENING PLACE de la parroquia MANTA del cantón MANTA que otorga CIA. REALNET S,A, a favor de

CANCELADO 18 JUN 2007

por el precio de $87.799,3o ;y cuyo pago se efectúa con el siguiente detalle:

ALCABALA	Impuesto Total	1,141,39
ADICIONALES	Defensa Nacional	
	Benef. Guayaquil	263,4o
	SUMAN $.:	1,404,79

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
C.D.A. Catherine Muñoz Intriago
JEFE DE RECAUDACION

TESORERO MUNICIPAL

Impreso en Gráficas "Color Print". Telf.: 2628096, Manta.

DR. PIERO VICARI CARRASCO NOTARIO VIGESIMO CANTON GUAYAQUIL 0067183

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA

TITULO DE CREDITO POR IMPUESTOS PREDIALES, TASAS Y CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS

AÑO FISCAL: 2007

TITULO DE CREDITO No.: 0152824

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE: CIA REALNET S.A.

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE:

C.I. ó RUC DEL CONTRIB.:

AVALUO CATASTRAL	AVALUO COMERCIAL	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIB. ESP. DE MEJORAS — CONCEPTO	VALOR	LIQUIDACION — CONCEPTO	VALOR
1143302007	87,799.30	IMPUESTO PREDIAL		VIENEN	
		TASA POR SOLAR NO EDIFICADO	43.90		164.44
2006 80.95		IMPUESTOS ADICIONALES	0.00	REBAJAS	
2007 85.25		IMPUESTO PARA VIVIENDA RURAL	0.00		0.44
		IMPUESTO DE BOMBEROS			
		IMPUESTO PARA EDUCACION (40%)	3.95		
		CONTRIBUCION ESPECIAL	0.00	RECARGOS	
		TASA POR ASEO DE CALLES	98.33	INTERESES	3.26
		MEJORAS 1997	6.14		
		TASA SEGURIDAD	12.10		
				COSTAS JUDICIALES	
TOTAL		PASAN			
REBAJA GENERAL 40%	87,799.30		164.44		166.20
DEDUCCIONES POR HIPOT.	0.00				
OTRAS DEDUCCIONES					
AVALUO IMPONIBLE:	87,799.30				

CANCELADO 13 JUN 2007

I. Municipalidad de Manta
Srta. Rosario Rivas M.
RECAUDADORA

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO

DR. PIERO VICARI CARRASCO NOTARIO VIGESIMO CANTON GUAYAQUIL

Ruc. 0992219793001

0000029506

Eloy Alfaro-Duran, 07 de junio de 2011

Señor
Bizhan Mansouri Najafabadi
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cumpleme manifestarle que la Junta General de Accionistas de la Compañía TROVICA S.A. celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegir a usted GERENTE GENERAL por un periodo de cinco años.

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, 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 dos mil seis, celebrada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 18 de marzo de 2003 y reinscrita el 26 de febrero de 2003.

Atentamente,

Nabil Mansouri

Sr Nabil Mansouri Armas
Presidente de la Junta General
de Accionistas

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

12 03 18

Acepto el cargo
Eloy Alfaro-Duran, 07 de junio de 2011

Sr. Bizhan Mansouri Najafabadi
091341928-9

REPERTORIO No: 4976
FECH: 21 JUN 2011
NOTA:
LA ANOTACION EN REPERTORIO
NO SIGNIFICA INSCRIPCIO

PAGINA EN BLANCO

0000029507

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Durán

La Ría 113 y Manabí

Número de Repertorio: 2011 4976

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):
1.- Con fecha Veintitres de Junio de Dos Mil Once queda inscrito el **NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL ([TROVICA S.A.])**; a favor del **Señor ([MANSOURI NAJAFABADI BIZHAN])** por el plazo de **CINCO años**; en el Registro MERCANTIL de fojas 3349 a 3358 con el número de inscripción 207. **EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN.-**

Dr. John Dunn Barreiro
Registrador de la Propiedad Interino
del Cantón Durán

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DR. JOHN DUNN BARREIRO Registrador Interino Cantón Durán - Ecuador

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

12 03 18

ESTACIO
EN
BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA 091341928-9

APELLIDOS Y NOMBRES
MANSOURI NAJAFABADI
BIZHAN
LUGAR DE NACIMIENTO
IRAN
TEHERAN

FECHA DE NACIMIENTO 1959-08-09
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
VICUÑA CEDEÑO
ZULEMA MARGARITA

FIRMA DEL CEDULADO

0000029508

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN TECNOLOGO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MANSOURI NAJAFABADI SADATULLAH
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FEDOSIAN MAHAMINI
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2011-09-06
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-09-06
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECUD913419289<<<<<<<<<<<<<<<
590809M230906ECU<<<<<<<<<<<<<<<
MANSOURI<NAJAFABADI<<BIZHAN<<<

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
CNE

012
JUNTA No.

012-321
NÚMERO

0913419289
CÉDULA

MANSOURI NAJAFABADI BIZHAN
APELLIDOS Y NOMBRES

GUAYAS
PROVINCIA

SAMBORONDON
CANTÓN

LA PUNTILLA(SATELITE)
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:
ZONA 1

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

12 03 18

PAGINA EN BLANCO

0000029509

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO
NOTARIO TRIGÉSIMO
CANTÓN GUAYAQUIL

COMPAÑÍA REALNET S.A.

Guayaquil, 08 de Noviembre del 2.001

Señor.
VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Accionistas de la Compañía **REALNET S.A.**, celebrada el día de hoy tuvo el acierto de elegirlo **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el período de **CINCO AÑOS.**

Como **GERENTE GENERAL** de la Compañía **REALNET S.A.**, le corresponde a usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la misma, de manera individual tal como consta en el Artículo Vigésimo Séptimo del Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía **REALNET S.A.**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el 10 de Octubre del 2.001 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 07 de Noviembre del 2.001.

Atentamente,

Roberto David Saicho Moreira
Secretario Ad – Hoc de la Junta

Razón: Acepto el cargo de **Gerente General** para el cual he sido elegido, Guayaquil 08 de Noviembre del 2.001.

VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
C.I.090678877-3
Nacionalidad: Ecuatoriana
Domicilio: Guayaquil

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

En la presente fecha queda inscrito este Nombramiento de Gerente General

Folio(s) 26064-26066 Registro Mercantil No 29.334 Repertorio No. 40.715

Se archivan los Comprobantes de pago por los impuestos respectivos.

Guayaquil, Noviembre 22 del 2001

DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL

066788A

0000029510

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO
NOTARIO TRIGÉSIMO
CANTÓN GUAYAQUIL

UNIFELSA S.A.

NOTARIA SEPTIMA DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR
CANTON GUAYAQUIL

Guayaquil, julio 20 del 2002.

Señor
VICTOR NAULA MENDEZ
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Accionistas de la Compañía UNIFELSA S.A., celebrada el día de hoy tuvo el acierto de elegirlo GERENTE GENERAL de la Compañía, por el período de CINCO AÑOS. Reemplaza en el cargo al Ab. Francisco X. Falquez Cobo, cuyo nombramiento fue inscrito el 13 de junio de 2002.

Como Gerente General de la Compañía UNIFELSA S.A., le corresponde a usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la misma, de manera individual tal como consta en el Artículo Vigésimo Sexto del Estatuto Social de la Compañía.

UNIFELSA S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 29 de abril de 2002 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 22 de mayo de 2002.

Atentamente,

Roberto David Caicho Moreira
Secretario Ad-hoc de la Junta

Acepto el cargo de Gerente General, para el cual he sido elegido.

Guayaquil, junio 20 del 2002

VICTOR NAULA MENDEZ

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL

1-. *En la presente fecha queda inscrito el Nombramiento de* ***GERENTE GENERAL*** *de la Compañía* ***UNIFELSA S.A.,*** *a favor de* ***VICTOR NAULA MENDEZ;*** *de fojas* ***81.302 a 81.304,*** *Registro Mercantil número* ***12.599,*** *Repertorio número* ***19.028.-*** *Quedan incorporado los comprobantes de pago por los impuestos respectivos.-* ***2.-*** *Se tomó nota de este Nombramiento a foja* ***77.096*** *del Registro Mercantil del* ***2.002*** *al margen de la inscripción respectiva.- Guayaquil, veintiuno de Junio del dos mil dos.-*

DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL

REGISTRO MERCANTIL * CANTON GUAYAQUIL *

ORDEN 20006
LEGAL CAROLINA RANDOLF
AMANUENSE-COMPUTO PAUL NEUMANE
DEPURADOR ALEXANDRA CORONEL
ANOTACION-RAZON LAURA ULLOA
REVISADO POR

006789-A

0000029511

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

ACTA DE LA SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "REALNET S.A."

En la ciudad de Manta, a los quince días del mes de agosto del año dos mil cuatro, a las 14h15 horas, aproximadamente, en el cuarto piso del Centro Comercial Mall del Sol ubicado en la Avenida Joaquín Orrantia y Avenida Juan Tanca Marengo de la ciudad de Guayaquil, se reúnen en Junta Extraordinaria de Accionistas de la compañía REALNET S.A., los siguientes accionistas: Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., representado por el señor Víctor Naula Méndez, propietaria de cuatrocientas acciones ordinarias y nominativas, de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas, y Conservigesa, Construcciones y Servicios Generales S. A., representado por el señor Ingeniero Edgar Santos Cevallos propietaria de cuatrocientas acciones ordinarias y nominativas, de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas.- Los accionistas presentes representan la totalidad de las acciones de la compañía, cuyo capital social asciende a US$ 800.00 (Ochocientos dólares) dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US$ 1.00 (Un dolar de los Estados Unidos de América) cada una. Se deja constancia que no ha sido necesaria convocatoria previa porque en la misma se encuentra representada la totalidad del capital pagado de la compañía. Preside la Junta el titular de la compañía, señor Ing. Edgar Santos Cevallos y como Secretario el Gerente General Economista Víctor Naula Méndez. El Presidente da la bienvenida a los accionistas asistentes, manifestando que se encuentran reunidos en Junta General Extraordinaria de Accionistas. Los accionistas presentes están de acuerdo en realizar la presente Junta y tratar el siguiente Orden del Día: "AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA QUE, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, INCORPORE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LOS EDIFICIOS DENOMINADOS "TORRE DEL SOL" Y "THE HAPPENING PLACE" QUE SE LEVANTAN SOBRE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO DOS 1 Y DOS 2 QUE FORMARON PARTE DEL LOTE DOS B UBICADO EN EL SITIO LA SILLA DE BARBASQUILLO EN LA CIUDAD DE MANTA, PROVINCIA DE MANABI., DENTRO DEL PROYECTO PLAZA DEL SOL MANTA.- El Presidente manifiesta que estando por culminarse los proyectos TORRE DEL SOL y THE HAPPENNING PLACE es necesario realizar todos los tramites legales para obtener la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal por parte de la Municipalidad del Cantón Manta, mediante la respectiva resolución, así como el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, para lo cual el representante legal debe estar debidamente autorizado por la Junta General de Accionistas de la Compañía. Luego de deliberar la Junta, por unanimidad de votos de los accionistas presentes, estos es, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., representado por el señor Víctor Naula Méndez y Conservigesa, Construcciones y Servicios Generales S. A., representado por el señor Ingeniero Edgar Santos Cevallos, resuelven autorizar al Gerente General y como tal representante legal para que, actuando individualmente a nombre de REALNET S.A. pueda realizar todos los actos públicos y privados necesarios para dar cumplimiento a lo resuelto por la presente Junta y de manera especial, comparezca al otorgamiento de la o de las escrituras públicas.- Habiéndose agotado el Orden del Día constante en la Convocatoria, el Presidente concede un momento de receso para que por Secretaría se redacte el Acta de esta Junta.- Reinstalada la sesión y habiéndose constatado la presencia de los accionistas presentes al inicio de la sesión, el Secretario da lectura a la presente acta, la misma que es APROBADA EN SU TOTALIDAD Y POR UNANIMIDAD procediendo a clausurar la sesión siendo las 16h00 aproximadamente, y para constancia y conformidad, suscriben los accionistas en unidad de acto con el señor

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

Presidente y Secretario que certifica.- f) Promotores Inmobiliarios Pronobis S. As, - Ec. Víctor Naula Méndez-Gerente General.- f) Conservigesa, Construcciones y Servicios Generales S. A.- Ingeniero Edgar Santos Cevallos.- Gerente General.- Ing. Edgar Santos Cevallos.- Presidente.- Ec. Víctor Naula Mendéz.- Gerente General – Secretario--------
CERTIFICO.- Que el Acta que antecede es igual a su original, que reposa en los Libros Sociales de la Compañía a los cuales me remito en caso necesario.----------

f) Ec. Victor Naula Mendez
SECRETARIO DE LA JUNTA

COMPAÑÍA REALNET S.A.

(SEIS)

Guayaquil, 08 de Noviembre del 2.001

Señor,
VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Accionistas de la Compañía **REALNET S.A.**, celebrada el día de hoy tuvo el acierto de elegirlo **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el período de **CINCO AÑOS.**

Como **GERENTE GENERAL** de la Compañía **REALNET S.A.**, le corresponde a usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la misma, de manera individual tal como consta en el Artículo Vigésimo Séptimo del Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía **REALNET S.A.**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el 10 de Octubre del 2.001 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 07 de Noviembre del 2.001.

Atentamente,

Roberto David Salcho Moreira
Secretario Ad – Hoc de la Junta

Razón: Acepto el cargo de Gerente General para el cual he sido elegido, Guayaquil 08 de Noviembre del 2.001.

VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
C.I.090678877-3
Nacionalidad: Ecuatoriana
Domicilio: Guayaquil

ABOGADO
Raúl González
NOTARIO PÚ.
CANTÓN MANTA
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

En la presente fecha queda inscrito este Nombramiento de Gerente General

Folio(s) 26064-26066 Registro Mercantil No 29.334 Repertorio No 79.715

Se archivan los Comprobantes de pago por los Impuestos respectivos.

Guayaquil, Noviembre 11 del 2001

DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION
CEDULA DE CIUDADANIA No. 090578577-3
RAULA MENDEZ VICTOR FLORENCIO
23 OCTUBRE 1.960
CANTON VALEC/GOLANO
CANTON AZOGUES
AZOGUES 76

ECUATORIANA
CASADO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
RICARDO RAULA
ENCARNA MENDEZ
FALTA MADRE DE SU TITULAR
1362987

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002
CERTIFICADO DE VOTACION
NUMERO
CEDULA
RAULA MENDEZ VICTOR FLORENCIO
APELLIDOS Y NOMBRES
GUAYAQUIL
CANTON
PROVINCIA
ROCA
PARROQUIA
PRESIDENTA DE LA JUNTA

0000029513

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO NOTARIO TRIGESIMO CANTON GUAYAQUIL

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

Manta, Septiembre 28 del 2004

Ing. Carlos Vélez Escobar
ALCALDE DE MANTA (E)

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

Manta, Septiembre 28 del 2004

Patricia González López
Secretaria Municipal Ene.

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

Calle 9 Av. 4 Teléfonos: 2611471 - 2611479 - 2611558 Fax: 2611714 Casilla: 13-05-4832
Correo Electrónico: mimm@municipiodemanta.com

MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Nº 042876

VALOR
$3.00

LA TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

A petición verbal de parte interesada certifica:

Que revisado los archivos de este Departamento no se encuentra registra

ningún Título de Crédito pendiente de pago con el nombre del señor:

CIA. REALNET S.A.-

por consiguiente no presenta deuda alguna en esta Institución a la fe

El peticionario puede hacer uso del presente certificado para lo qu ie

conveniente.

Manta, octubre 1 del 2Jo

ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Tesorera del CC. BB. M.

Francisca Merchán Palma

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 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

El Centro Comercial, compuesto de 39 locales comerciales, sótano con instalaciones de equipos, baños y oficinas administrativas, un área destinada para parqueos 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 GASWORLD S.A. mediante escritura pública celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta el 29 de enero del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 8 de marzo del 2002

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

DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "THE HAPPENING PLACE"

El Condominio reúne las características de un Centro Comercial para el funcionamiento de locales comerciales, esta conformado por un sótano y dos plantas con un total de 39 locales comerciales distribuidos en 25 en la planta baja y 14 en la planta alta, , en un área total de 5.025,67 mts.2, de construcción, distribuidos en 1.836,15 mts.2 de área útil, 219,18 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".

REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE

CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES

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

El Centro Comercial HAPPENING PLACE (en adelante el Centro Comercial) es una moderna edificación que persigue proporcionar al público un espacio orgánico 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, parqueos 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 renuncian de manera expresa a la aplicación de aquellas.

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

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

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Procurador Síndico, Provisión,

2. M. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIR. PLANEAMIENTO URBANO

sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento Una copia del Reglamento se exhibirá en el lugar donde funcionen las oficinas de Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE.
Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.
La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario

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

CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES

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

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

ARTÍCULO SEPTIMO: DE LOS BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes del Centro Comercial HAPPENING PLACE, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

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

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada local comercial, representa porcentualmente con relación al Edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios

ARTÍCULO OCTAVO: USO DE LOS BIENES COMUNES.- Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños
Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.
En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren 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: REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.- Los bienes comunes de los Copropietarios están sujetos al siguiente régimen: Bienes comunes generales e individuales
BIENES COMUNES GENERALES.- Son los que pertenecen a todos los copropietarios del edificio en proporción a su cuota de condominio. Son de dominio inalienable e indivisible, básicos o esenciales para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su inmueble en particular. En esta clasificación se incluye el terreno sobre el cual se ha construido el edificio, los cimientos y muros, las fachadas, las tuberías y conexiones generales de agua, teléfonos, corriente eléctrica y desagües, que constituyen instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y desagües, cuando constituyan instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y teléfonos que no sean de propiedad exclusiva y todos los demás bienes comunes generales que se comprenden en la definición que de los mismos se ha dado en este reglamento o que se encuentren comprendidos en la Ley.
Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa. Por razones de conveniencia al Condominio, la Junta Administrativa podrá, según los casos, dar en arrendamiento, uso, comodato o anticresis, el terreno, la fachada, determinadas zonas o áreas de bienes comunes o energía eléctrica
BIENES COMUNES INDIVIDUALES.- Se denomina bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a uno o más copropietarios en particular y que han sido declarado como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal. Sobre estos bienes, el copropietario al cual le han sido asignados, no podrá darles otro uso que

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

Sobre los bienes comunes generales tales como los equipos para seguridad vigilancia, mantenimiento y servicio del Centro Comercial o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo podrá disponerse ya enajenándolos o arrendándolos, o cediendo su uso o usufructo, por resolución de la Junta Administrativa, cuando no cumplieren satisfactoriamente con la finalidad para los cuales fueron o fueren adquiridos o fuese menester 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, guardianía, etc. aún cuando el propietario se encuentre al día en el pago de expensas

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

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

ARTÍCULO UNDÉCIMO.- DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.- La Junta Administrativa dictará el Reglamento pertinente que regule la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE o a los cambios que, respecto al destino, solicitaren 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 DUODECIMO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO, RESPECTO DE LAS AUTORIZACIONES DE USO Y DESTINO DE LOCALES.- La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el Artículo trigésimo primero de este Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el

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

ARTÍCULO DECIMO TERCERO- DE LA RESPONSABILIDAD.- El copropietario de cada local del Centro Comercial HAPPENING PLACE será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y, 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 SubAdministrador

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

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva 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 instale o dirija la Asamblea.

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

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea se instalará dentro de una hora posterior a la señalada en la convocatoria, de existir 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.

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

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

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

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

a) Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales, con sus respectivos suplentes, de la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.

b) En caso que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiere considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá haberla elegido al designar a su representante como vocal de dicha Junta.

c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.

d) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.

e) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE con una mayoría de votos que represente, por lo menos más del 51% del valor total de las alícuotas del Centro Comercial HAPPENING PLACE de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.

f) Exigir cuentas al Administrador y/o Sub Administrador, cuando lo estime necesario.

g) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos, más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.

h) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.

i) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.

j) Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para la cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas de Centro Comercial HAPPENING PLACE.

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

privativo de la Junta; pero, ésta 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 fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.

l) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario

m) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes

n) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia

o) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general

p) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Centro Comercial

q) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Centro Comercial en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes

r) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Centro Comercial y los días de servicio al público

s) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos

t) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Centro Comercial

u) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Centro Comercial y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención

v) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido

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

DEL ADMINISTRADOR

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

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

h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.

i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc., a que estuviere obligado. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin prejuicio 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 del Administrador.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES.-

1.- Desde la apertura del Centro Comercial, los locales serán destinados al desarrollo de las actividades expresamente autorizadas por la Promotora para cada uno de ellos

2.- Ninguno de los copropietarios podrá usar ni permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del local o parte de él, para fines diversos a los previamente autorizados por la Promotora, salvo autorización de la Junta Administrativa.

3.- Será obligación exclusiva de cada propietario, obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su negocio.

4.- En ningún caso los propietarios de los negocios podrán realizar los siguientes actos:

4.1.- Vender artículos usados o de calidad deficiente, salvo cuando ello contribuyere a dar valor adicional al producto, o cuando se tratare de elementos que, por su naturaleza, prestigiaren al Centro Comercial, como por ejemplo, obras de arte y antigüedades.

4.2.- Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.

4.3.- Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales. - La Junta Administrativa tendrá el derecho de retirar, con cargo al propietario del

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

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

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

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

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

CAPITULO QUINTO

DEL REGIMEN ECONOMICO

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

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

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

CAPITULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

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

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

ARTICULO CUADRAGESIMO 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

ARTICULO 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 intentarse 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 resolución en el local respectivo, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del local.

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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local dentro del Centro Comercial HAPPENING PLACE de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta, La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.
El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Arbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

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

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

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

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

006778

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO
NOTARIO TRIGÉSIMO
CANTÓN GUAYAQUIL

0000029532

PLAZA DEL SOL

CERTIFICADO

Manta, Julio 02 del 2007

Respecto al Local B04 correlativa a la alícuota 0.0440 % en el Centro Comercial The Happeninh Place- Manta **no se adeuda valor alguno en concepto de expensas comunes.**

La presente certificación la otorga UNIFELSA S.A. por estar encargada de la administración hasta que se reúna la primera junta de copropietarios y elijan quien ejercerá el cargo de Administrador.

Atentamente,

Ana Vera Palma
Administradora

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

000779

DR. PIERO THOMAS AYCART
NOTARIO TRIGÉSIMO
VINCENZINI CARRASCO
GUAYAQUIL

0000029533

Manta, Febrero 28 del 2007

Señora
ANA ESTHER VERA PALMA
Ciudad.

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la **JUNTA ADMINISTRATIVA DE LOS COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE,** en su sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirla a usted **ADMINISTRADORA** del mismo.

En el ejercicio de su cargo ejercerá todas las atribuciones y deberes establecidos en el articulo trigésimo segundo del Reglamento Interno del Centro Comercial The Happening Place, aprobado por el Directorio de Copropietarios, celebrada el día 07 de Febrero del 2007.

El Centro Comercial The Happening Place fue incorporado al Régimen de propiedad Horizontal mediante escritura publica autorizada por el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, el 30 de septiembre del 2004 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 11 de Octubre del 2004.

Muy Atentamente,

Copropietario C.C. The Happening Place
FIRMA AUTORIZADA

Carlos Cedeño Cevallos
PRESIDENTE DE LA JUNTA

RAZON: Acepto el cargo para el cual he sido elegida, en los términos del nombramiento que antecede.
Nacionalidad: Ecuatoriana
Domicilio : Manta

Manta, 28 de Febrero del 2007

Copropietario C.C. The Happening Place
FIRMA AUTORIZADA

ANA ESTHER VERA PALMA

Ab. Raúl González Alarcón
MANTA
NOTARIO TERCERO

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO
Manta, 1 MAR 2

006780

0000029534

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO
NOTARIO TRIGESIMO
GUAYAQUIL

REPUBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANIA 1706648369
VERA PALMA ANA ESTHER
30 OCTUBRE 1.968
MANABI/PORTOVIEJO/COLON
02 181 005
MANABI/PORTOVIEJO
PORTOVIEJO 68

033-0017 1306648369
NUMERO CEDULA
VERA PALMA ANA ESTHER
MANABI PORTOVIEJO
PROVINCIA CANTON
COLON
PARROQUIA

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

0000029535

RAZÓN: DOY FE, que al margen de la matriz de la Escritura Pública de **COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑÍA REALNET S.A.; ENTREGA DE OBRA: QUE OTORGA LA COMPAÑÍA UNIFELSA S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA TROVICA S.A.**, celebrada ante la **AB. WENDY MARÍA VERA RÍOS, NOTARIA SUPLENTE TRIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, el **21 DE ENERO DEL 2008**; he tomado nota de la **PROTOCOLIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS REFERENTES A LOS PAGOS DE IMPUESTOS VARIOS** relacionados con la Compraventa antes mencionada, mediante Escritura Pública celebrada ante mí, **DR. PIERO THOMÁS AYCART VINCENZINI CARRASCO, NOTARIO TRIGÉSIMO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, el **17 DE JULIO DEL 2014.- GUAYAQUIL**, a los **17** días del me de **JULIO** del año **2014.- DOY FE.-**

PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

AQG

0067 93

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZI
NOTARIO TRIGÉSIMO
CANTÓN GUAYAQUIL

0000029536

pago de alcabalas y sus adicionales y Plusvalía.-
Leída esta escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los otorgantes, estos la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, de todo lo cual doy fe.-

F) Econ. VICTOR NAULA MENDEZ
p. REALNET S.A.
C. C. No.
R. U. C. No.

F) VICTOR NAULA MENDEZ
p. UNIFELSA S.A.
C. C. No.
R. U. C. No.

F) BIZHAN MANSOURI NAJAFABADI
p. TROVICA S.A.
C. C. No.
R. U. C. No.

ERG. Piero

DR. PIERO THOMAS AYCART VINCENZI
NOTARIO TRIGÉSIMO
CANTÓN GUAYAQUIL

0000029537

Se otorgó ante la **AB. WENDY MARÍA VERA RÍOS, NOTARIA SUPLENTE TRIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, y en fe de ello confiero esta **TERCERA COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑÍA REALNET S.A.; ENTREGA DE OBRA: QUE OTORGA LA COMPAÑÍA UNIFELSA S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA TROVICA S.A.**, la misma que sello, rubrico y firmo, en la ciudad de Guayaquil, a los **17** días del mes de **JULIO** del año **2014.- DOY FE.-**

Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

AQG

0000029538

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción: 1142
Número de Repertorio: 2426

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(erón) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Diez de Abril de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1142 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0991229051001	TROVICA S.A	COMPRADOR
800000000004351	COMPAÑIA UNIFELSA S. A.	CONSTRUCTOR
800000000002278	COMPAÑIA REALNET S.A.	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOCAL	1163302007	26704	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA
Acto : COMPRAVENTA
Fecha : 10-abr./2018
Usuario: mayra_cevallos

AB. LUIS EDUARDO CEDEÑO GAVILANEZ
Registrador de la Propiedad (E)

MANTA, martes, 10 de abril de 2018