

00043500

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Acta de Inscripción**

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 1668

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 3455

Período: 2018

Fecha de Repertorio: jueves, 24 de mayo de 2018

1.- Fecha de Inscripción: jueves, 24 de mayo de 2018 11:58

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1703023372	ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR	CASADO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina dónde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de mayo de 2018

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
1163302018	26/02/2014 0:00:00	45018		LOCAL	Urbano

Línderos Registrales:

Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL B TRECE DEL CENTRO COMERCIAL " THE HAPPENING PLACE ", ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta, con la alicuota de condominio de ciento cincuenta y siete diez milésimas equivalente a uno coma cincuenta y siete por ciento que corresponde al local comercial B TRECE de uso privativo y demás bienes de uso común del condominio denominado THE HAPPENING PLACE, sujeto del régimen de propiedad horizontal, ubicado en la planta baja con un área de veintisiete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Local comercial con proyección para medio baño ubicado en la planta baja el mismo que presenta las siguientes linderos y medidas, por arriba lindera con área común asignada al local comercial A veintinueve. Por abajo lindera con terreno de la edificación. Por el norte lindera con área común de caminería en cinco metros cero seis centímetros. Por el sur lindera con el local comercial B doce en cinco metros sesenta y ocho centímetros. Por el este lindera con área común de caminería en línea inclinada en cinco metros cero nueve centímetros y por el oeste lindera con el local comercial B Catorce en cinco metros cero cinco centímetros. En consecuencia el local comercial B Trece tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente a ciento cincuenta y siete diez milésimas por ciento equivalente a uno coma cincuenta y siete por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal N. uno uno seis tres tres cero dos cero uno ocho. Área útil o exclusiva, veintisiete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados. Área de terreno cincuenta metros cuadrados, cero siete decímetros cuadrados. Área común general cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Área total setenta y tres metros cuadrados, setenta y dos decímetros cuadrados.

Dirección del Bien: Local Comercial B Trece del Centro Comercial the Happening Place

Solvencia: EL GRAVAMEN DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

El Sr. Jose Salvador Alava Rivera de estado civil casado con la Sra. Luz Marja Martínez Orbe, por sus propios derechos en calidad de Comprador. El local comercial B Trece del Centro Comercial The Happening Place ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta.

Registro de : COMPRA VENTA.

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 1668

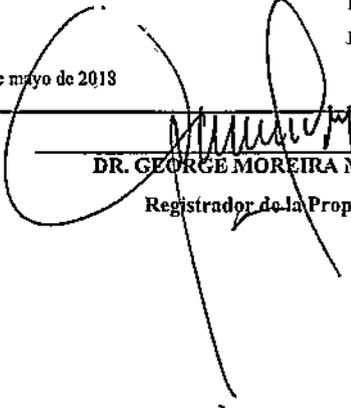
Folio Final: 0

Número de Repertorio: 3455

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: jueves, 24 de mayo de 2018

Lo Certifico:


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad



Factura: 001-002-000030341



20181308001P02884

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escripción N°:		20181308001P02884					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		14 DE MAYO DEL 2018, (15:08)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1751306455	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1703023372	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		44862.00					

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

1 2 3 4 5

6 7 8 9 10

11 12 13 14 15

16

17 18 19 20 21

22

23

24

25 26 27 28 29 30

00043502

2018	13	08	001	P	02884
------	----	----	-----	---	-------

ESCRITURA PÚBLICA DE: COMPRAVENTA

OTORGA: EL SEÑOR JOSE ALEJANDRO MACÍAS SORNOZA;

FAVOR DEL SEÑOR JOSE SALVADOR ALAVA RIVERA. -

CUANTIA: USD \$ 44,862.17 & PRECIO: USD \$ 40,000.00

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes catorce de mayo del año dos mil dieciocho, ante mí, Abogado **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura; por una parte, el señor JOSE ALEJANDRO MACÍAS SORNOZA, de estado civil soltero, de veintiún años de edad, de ocupación estudiante, teléfono: 022417573, correo: proadeleccuador@gmail.com, domiciliado en la avenida Doce y calle Veinte del cantón Manta, por sus propios derechos, a quien en lo posterior se le denominara "EL VENDEDOR"; y, por otra parte, el señor JOSE SALVADOR ALAVA RIVERA, de estado civil casado con la señora Luz María Martínez Orbe, de sesenta y siete años de edad, dedicado a las actividades particulares, teléfono: 2613966; domiciliado en la avenida Flavio Reyes del cantón Manta, por sus propios derechos, a quien en lo posterior se le denominaran "EL COMPRADOR". Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe,

Juanita

en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documento habilitante. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fue en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo Setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, // Identificación y Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como habilitante, de la presente Compraventa, se eleve a escritura pública:

SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras

Públicas a su cargo, sírvase usted incluir una de **COMRAVENTA**, al tenor y contenido siguientes: **PRIMERA: //**

COMPARECIENTES.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, el señor JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, / por sus propios derechos, a quien se le denominará "EL VENDEDOR"; y, por otra parte, el señor JOSE SALVADOR ALAVA RIVERA, por sus propios derechos, a quien en adelante se le denominara "EL COMPRADOR". / Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de

contratar y obligarse, tal como en se requiere para esta clase de actos



ANTECEDENTES.- Declara el Vendedor ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, que es dueño y propietario de un local comercial B TRECE del Centro Comercial "THE HAPPENING PLACE" ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta, el mismo que adquirí por compra que le hiciera al señor Patricio Javier García Rubina y señora María Cristina Villota Hinojosa, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Décima Cuarta del cantón Quito, el trece de marzo del año dos mil quince, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el trece de abril del año dos mil quince. Local que tiene una alícuota de condominio de ciento cincuenta y siete diez milésimas equivalente a uno coma cincuenta y siete por ciento que corresponde al local comercial B TRECE de uso privativo y demás bienes de uso común del condominio denominado THE HAPPENING PLACE, sujeto del régimen de propiedad horizontal, ubicado en la planta baja con un área de veintisiete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Local comercial con proyección para medio baño ubicado en la planta baja el mismo que presenta las siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área común asignada al local comercial A veintinueve; POR ABAJO: Lindera con terreno de la

edificación; POR EL NORTE: Lindera con área común de camineria en cinco metros cero seis centímetros; POR EL SUR: Lindera con el local comercial B doce en cinco metros sesenta y ocho centímetros; POR EL ESTE: Lindera con área común de camineria en línea inclinada en cinco metros cero nueve centímetros; y, POR EL OESTE: Lindera con el local comercial B Catorce en cinco metros cero cinco centímetros. En consecuencia el local comercial B Trece tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a ciento cincuenta y siete diez milésimos por ciento equivalente a uno coma cincuenta y siete por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. Área útil o exclusiva, veintisiete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados. Área de terreno cincuenta metros cuadrados, cero siete decímetros cuadrados. Área común general cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Área total setenta y tres metros cuadrados setenta y dos decímetros cuadrados. **TERCERA: VENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el Vendedor señor JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, por sus propios derechos, vende, cede, y transfiere al señor JOSE SALVADOR ALAVA RIVERA, quien compra, adquiere y acepta, el local comercial B TRECE del Centro Comercial "THE HAPPENING PLACE" ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta, con todas sus medidas y linderos sin reservarse el Vendedor nada para sí, con una alícuota o cuota de condominio equivalente a ciento cincuenta y siete

diez milésimos por ciento equivalente a cinco décimas cincuenta y siete por ciento, sobre el valor de los bienes comunes. Área útil o exclusiva, treinta y siete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados. Área de terreno cincuenta metros cuadrados, cero y siete decímetros cuadrados. Área común general cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Área total setenta y tres metros cuadrados setenta y dos decímetros cuadrados.- **CUARTA:**

// **CUANTIA Y PRECIO.-** La cuantía del bien inmueble otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, es de CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS; y, el precio pactado y que las partes lo consideran justo es de CUARENTA MIL OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS, valor que el Comprador entrega

al Vendedor, quien declara recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. // **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de este local comercial...se hace como cuerpo...cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo

anterior, el Vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.

SEXTA: DECLARACION DE LA COMPRADORA.- El Comprador declarará que los valores que utilizarán para la compra del local comercial, que adquiere por intermedio de este instrumento no proviene de fondos obtenidos en forma ilegítima vinculados con negocios, lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el Comprador exime al Vendedor de toda responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autorizan al Vendedor, a realizar el análisis que considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuera el caso.-

SEPTIMA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato.

OCTAVA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden.

LAS DE ESTILO.- Usted Señor Notario, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. Hasta aquí, la minuta que queda elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por el Abogado JOFRE MACIAS CABAL, con matricula número: Trece -

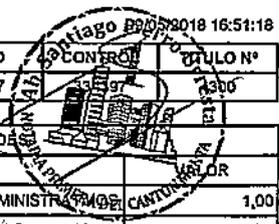


Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

00043505

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTRIBUCIÓN	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-33-02-018	50,07	44862,17		1300
VENDEDOR			UTILIDAD			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	IMPORTE	VALOR	
1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE-ALEJANDRO	LC.B 13'C.C.'THE HAPPENING PLACE'	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00		
			Impuesto Principal Compra-Venta	49,71		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	50,71			
1703023372	ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR	N	VALOR PAGADO			
			50,71			
			SALDO			
			0,00			



EMISION: 09/05/2018 16:51:17 MERCEDES JUDITH ÁLCARCÓN SANTOS
SALDÓ SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento será firmado electrónicamente.

Código de Verificación (CSV):

T935641504

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Banecuator B.P.
10/05/2018 01:44:05 P.M. BANCOR
CONCEPTO: 2950 GOB-SOBERANO VARIOS
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CITA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CITA CORRIENTE
REFERENCIAL: 763125217
CONCEPTO DE PAGO: 10206 DE ALGEBRAS
OFICIAL: 76 - MANTA (AG.) OP-INDIOPEZ
INSTITUCION DEPOSITANTE: INTERBANK PRIMERA
FORMA DE RECIBIDO: Efectivo

Efectivo: 0.50
Comisión Efectivo: 0.54
IVA: 0.06
TOTAL: 1.10
SUJETO A VERIFICACION

Banecuator
10 MAY 2018

CAJA 5
AGENCIA
MANTA

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-503-000001651
Fecha: 10/05/2018 01:44:23 p.m.

Hd. Autorizaci: 1005201601176018352000120565030000016572010134416

Cliente: CONSUMIDOR FINAL
ID: 9999999999999999
Dir: AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recabido	0.54
Subtotal USD	0.06
TOTAL USD	0.60

**** GRACIAS POR SU JUSTIA ****
Sin Deposito a Credito Tributario



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

No. 4299

COMPROBANTE DE PAGO

09/05/2018 16:50:39

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON EL DESCUENTO DEL 50% POR SER DE LA 3ERA EDAD ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-33-02-018	50,07	44882,17 //	334396	4299

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES //	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	LC.B 13 C.C."THE HAPPENING PLACE"	Impuesto principal	224,31
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	134,59
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	358,90
1703023372	ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR //	N	VALOR PAGADO	358,90
			SALDO	0,00

EMISIÓN: 09/05/2018 16:50:37 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento está firmado electrónicamente.
Código de Verificación (CSV).

T281916620
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0091910

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANO

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el SOLO CONSTRUCCION
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
perteneiente a MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO
ubicada L.C. B 13 C.C THE HAPPENING PLACE
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$44862.17 CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES 17/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

DANIEL SÁLDARRIAGA

09 DE MAYO 2018

Manta, _____

[Firma]
Director Financiero Municipal





15

CERTIFICADO DE AVALÚO DEL CANTÓN MANTA



Nº CERTIFICACIÓN: 0000151826
Nº ELECTRÓNICO : 57735

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Fecha: Martes, 08 de Mayo de 2018

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



Nº 0151826
DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL /

El predio de la clave: 1-16-33-02-018

Ubicado en: L.C.B 13 C.C. "THE HAPPENING PLACE" /

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 50.07

PROPIETARIOS

Documento de Identidad
1751306455

Propietario
MACIAS SORNOZA-JOSE ALEJANDRO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 24730.57 /

CONSTRUCCIÓN: 20131.6

AVALÚO TOTAL: 44862.17

SON: CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES CON DIECISIETE 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 Solórzano García Ana Gabriela, 2018-05-08 15:20:46

50% 3ª edad compactos

224,31
134,59

358,90
60,68
419,58



0000151826



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 120669

(4)

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

MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO

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

Manta, 08 MAYO 2018

VALIDO PARA LA CLAVE CATASTRAL:
1163302018 LC.B 13 C.C."THE HAPPENING PLACE"

Manta, ocho de Mayo del dos mil dieciocho

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____

5



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

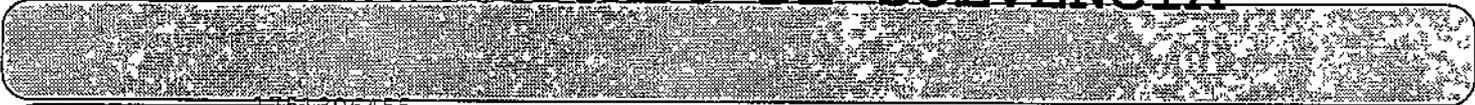
RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

000093832



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL: LC.C 13 C.C. THE HAPPENING PLACE

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES

CAJA: 10/05/2018 15:14:39

FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: miércoles, 08 de agosto de 2018



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL: CLIENTE



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

Ficha Registral Bien Inmueble

45018



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18010591, certifico hasta el día de hoy 07/05/2018 17:10:54, la Ficha Registral Número 45018.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOCAL
XXXXXX

Fecha de Apertura: miércoles, 26 de febrero de 2014 Parroquia : MANTA

Superficie del Bien:

Información Municipal:

Dirección del Bien: THE HAPPENING PLACE "

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL B TRECE DEL CENTRO COMERCIAL " THE HAPPENING PLACE ", ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta, con la alcuota de condominio de ciento cincuenta y siete diez milésimas equivalente a uno coma cincuenta y siete por ciento que corresponde al local comercial B TRECE de uso privativo y demás bienes de uso común del condominio denominado THE HAPPENING PLACE, sujeto del régimen de propiedad horizontal, ubicado en la planta baja con un área de veintisiete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Local comercial con proyección para medio baño ubicado en la planta baja el mismo que presenta las siguientes linderos y medidas, por arriba lindera con área común asignad al local comercial A veintinueve.Por abajo lindera con terreno de la edificación.Por el norte lindera con área común de camineria en cinco metros cero seis centímetros.Por el sur lindera con el local comercial B doce en cinco metros sesenta y ocho centímetros.Por el este lindera con área común de camineria en línea inclinada en cinco metros cero nueve centímetros y por el oeste lindera con el local comercial B Catorce en cinco metros cero cinco centímetros. En consecuencia el local comercial B Trece tiene una alcuota o cuota de condominio equivalente a ciento cincuenta y siete diez milésimos por ciento equivalente a uno coma, cincuenta y siete por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastra municipal N. uno uno seis tres tres cero dos cero uno ocho. Área útil o exclusiva, veintisiete metros cuadrados catorce decímetros cuadrados. Área de terreno cincuenta metros cuadrados, cero siete decímetros cuadrados. Área común general cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Área total setenta y tres metros cuadrados, setenta y dos decímetros cuadrados.

-SOLVENCIA: EL GRAVAMEN DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número	Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	67	14/ene/2005	1.142	1.187
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	149	14/ene/2005	2.172	2.222
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y ANTICRESIS	484	10/abr/2014	9.844	9.856
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	384	29/ene/2015	8.581	8.603
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1191	13/abr/2015	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[1 / 5.] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: viernes, 14 de enero de 2005

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Número de Inscripción:

Número de Repertorio:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha: 07 MAY 2018 HORA: 17:10:54
Folio Inicial: 45018

Pag 1 de 4

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA
Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Folio Final: 1.187

Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 de noviembre de 2004

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Local comercial B Trece ubicado en la Planta baja centro comercial denominado THE HAPPENING PLACE

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR	800000000000309	BANCO DE LA PRODUCCION S.A.	NÓ DEFINIDO	MANTA	
HIPOTECARIO		PRODUBANCO			
DEUDOR	800000000037631	ABEIGA MARTINEZ MARIA EUGENIA	DIVORCIADO(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	149	14/ene/2005	2.172	2.222

[2 / 5] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 14 de enero de 2005

Número de Inscripción: 149

Tomo: 1

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Número de Repertorio: 252

Folio Inicial: 2.172

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Folio Final: 2.222

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 de noviembre de 2004

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Local comercial B Trece de uso privativo, y demas bienes de usos comun del condominio denominado THE HAPPENING PLACE

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000037631	ABEIGA MARTINEZ MARIA EUGENIA	DIVORCIADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000004210	ZAMORA R FLERIDA CLEMENTINA	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	149	14/ene/2005	2.172	2.222

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[3 / 5] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : jueves, 10 de abril de 2014

Número de Inscripción: 484

Tomo: 1

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Número de Repertorio: 3092

Folio Inicial: 9.844

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA CUADRAGÉSIMO TERCERA

Folio Final: 9.856

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 07 de marzo de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y ANTICRESIS

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

Certificación impresa por: kleire_saltos

Ficha Registral: 45018

lunes, 07 de mayo de 2018 17:10

Pag 2 de 4

HORA:

Fecha. 07 MAY 2018

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta - E



Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPÓTECARIO	800090000000309	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR HIPÓTECARIO	1300007109	ABEIGA MARTINEZ MARIA EUGENIA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS.Y GRAVAMENES	67	14/ene/2005	1.142	1.187

Registro de : **COMPRA VENTA**

[4 / 5] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : jueves, 29 de enero de 2015 Número de Inscripción: 384 Tomo:1
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 898 Folio Inicial:8.581
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:8.603
 Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 de junio de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DEL LOCAL COMERCIAL B TRECE DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE DE LA CIUDAD DE MANTA.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	909040768	GARCIA RUBINA PATRICIO JAVIER	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1710658566	VILLOTA HINOJOSA MARIA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1300007109	ABEIGA MARTINEZ MARIA EUGENIA	DIVORCIADO(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	149	14/ene/2005	2.172	2.222

Registro de : **COMPRA VENTA**

[5 / 5] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : lunes, 13 de abril de 2015 // Número de Inscripción: 1191 Tomo:1
 Nombre del Cantón: QUITO Número de Repertorio: 2996 Folio Inicial:1
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA DÉCIMA CUARTA Folio Final:1
 Cantón Notaría: QUITO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de marzo de 2015 //

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL B TRECE DEL CENTRO COMERCIAL " THE HAPPENING PLACE ", ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	909040768	GARCIA RUBINA PATRICIO JAVIER	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1710658566	VILLOTA HINOJOSA MARIA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA	



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
<<Total Inscripciones >>	5

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 : 17:10:54 del lunes, 07 de mayo de 2018

A petición de: MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO

Elaborado por : KLEIRE SALTOS
1313163699.



Validez del Certificado 30 días, Excepto si se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de Manta, CO

Fecha: 07 MAY 2018 HORA: 17:10

Página 4 de 4

00043510



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

RUC 1391730969001

CERTIFICACION DE EXPENSAS:

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

Que, **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C: 175130645-5, propietario del Local: **B 13** Ubicado en el Centro Comercial The Happening Place, con porcentaje de alícuota de 1.57% y con fecha 10 de Mayo del 2018 NO ADEUDA VALOR ALGUNO al Centro Comercial The Happening Place, regido por la Ley de Propiedad Horizontal.

El señor **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA** se encuentra a paz y salvo con La Junta Administrativa del Centro Comercial The Happening Place.

Esta certificación tiene una vigencia hasta Junio 5 del 2018.


ROBERTO MARQUEZ GARCIA
Administrador CCTHP

CENTRO COMERCIAL
"THE HAPPENING PLACE"
MANTA - ECUADOR

PAGINA EN BLANCO

00043511



Señor
ROBERTO ENRIQUE MARQUEZ GARCIA
Ciudad.

De mis consideraciones:

Me es grato comunicarle que la **JUNTA ADMINISTRATIVA DEL CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"**, celebrada en sesión el día 09 de Septiembre del 2017, tuvo el acierto de reelegirlo a Usted **ADMINISTRADOR** del mismo, por un periodo de **UN AÑO**, con las atribuciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el reglamento Interno del **CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"**, en tal calidad Usted ejercerá la representación Legal, Judicial y Extrajudicial del presente organismo, de conformidad con la prenombradas leyes citadas con anterioridad.

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

Atentamente,

Ing. Josefa Lucía Zambrano Segovia
PRESIDENTE DE JUNTA ADMINISTRATIVA DEL
CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"

CENTRO COMERCIAL
"THE HAPPENING PLACE"
MANTA - ECUADOR

Manta, 09 de Septiembre del 2017 //

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

ROBERTO ENRIQUE MARQUEZ GARCIA
C.I.#130196165-0, casado, Ecuatoriano, Telf. 0993316565, Manta-Ecuador.

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en..... 01..... folios útiles
Manta, a 4. MAYO 2018.....

1
Ah. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PÚBLICO CANTÓN MANTA



Factura: 002-002-000013047



20171308006D04977

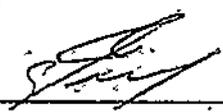


DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20171308006D04977

Ante mí, NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS de la NOTARÍA SEXTA , comparece(n) ROBERTO ENRIQUE MARQUEZ GARCIA portador(a) de CÉDULA 1301961650 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es)-de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR DE CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE", es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. MANTA, a 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2017, (9:38).



ROBERTO ENRIQUE MARQUEZ GARCIA
CÉDULA 1301961650

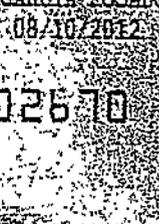


NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en... 2 ... fojas utiles
Manta, a... 14 MAYO 2018 ...
Ab. Santiago Hierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

00043512

EQUATORIANA ***** E333311921
 CASADO FATIMA CECILIA VELOZ INTRIAGO
 SECUNDARIA EMPLEADO PUBLICO
 CARLOS FERRAN MARQUEZ MOLINA
 AUGUSTA HERLINDA GARCIA ROSADO
 MANTA 08/10/2012
 08/10/2012
 0102670




CIUDADANA 130196166-0
 MARQUEZ GARCIA ROBERTO ENRIQUE
 MANTA MANTA MANTA
 19 JUNIO 1955
 002-0008-00642-24
 MANABI MANTA
 MANTA 1955




CIUDADANA (O):
 ESTE DOCUMENTO ADEBITA QUE USTED
 SUERAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017
 ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
 LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS

[Signature]
 PRESIDENCIA DE LA JRY

CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 2017
 2 DE ABRIL 2017

055
 JUNTA No

055-085
 NUMERO

1301961660
 Cedula

MARQUEZ GARCIA ROBERTO ENRIQUE
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI PROVINCIA
 MANTA CANTON
 MANTA PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCION: 2
 ZONA: 1




Es fiel fotocopia del documento original que me
 fue presentado y devuelto al interesado en...
 fojas utiles.

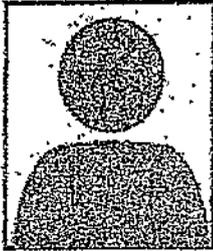
Manta,
 14 SEP 2017

Dr. Fernando Váez Cabezas
 NOTARIO PUBLICO Sexto
 Es compulsada la copia certificada que me
 fue presentada y devuelta al interesado
 en... fojas utiles
 Manta, a... 14 MAYO 2018

José Luis Figo
 Ab. Santiago Piñero Urresta
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1301961650

Nombres del ciudadano: MARQUEZ GARCIA ROBERTO ENRIQUE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 19 DE JUNIO DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SECUNDARIA

Profesión: EMPLEADO PUBLICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: FATIMA CECILIA VELOZ INTRIAGO

Fecha de Matrimonio: 12 DE FEBRERO DE 1993

Nombres del padre: CARLOS EFRAIN MARQUEZ MOLINA

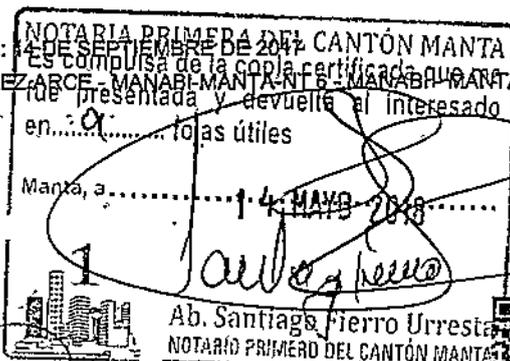
Nombres de la madre: AUGUSTA HERLINDA GARCIA ROSADO

Fecha de expedición: 8 DE OCTUBRE DE 2012



Información certificada a la fecha: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2017

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



N° de certificado: 176-053-72426



[Handwritten signature]
Ing. Jorge Torres Fuentes

00043513

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

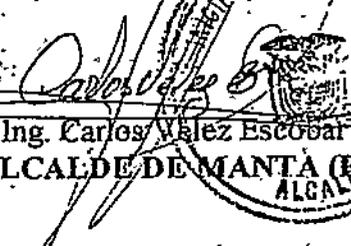


PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

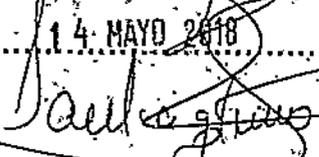
Manta, Septiembre 28 del 2004.


Ing. Carlos Vélez Escobar
ALCALDE DE MANTA (E)

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

Manta, Septiembre 28 del 2004


Patricia González López
Secretaria Municipal Encargada

SECRETARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Se compulsó de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en...
14 MAYO 2018

Ab. Santiago Hierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

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 Manabi

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

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

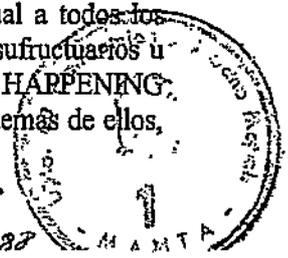
- a) La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- b) El artículo 915 del Código Civil;
- c) Las Ordenanzas correspondientes;
- d) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

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

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



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 hipotecario, 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 está dividido, de los locales comerciales que integran cada planta, los estacionamientos áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

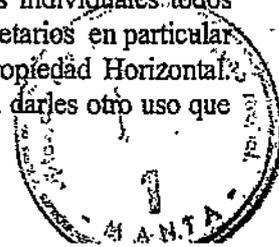
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

ARTÍCULO NOVENO: 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



00043515

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, guardiana, 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

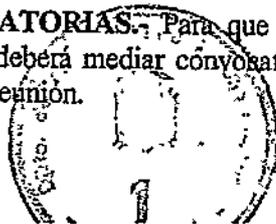
Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

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 número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días siguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR.- Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificarse 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.



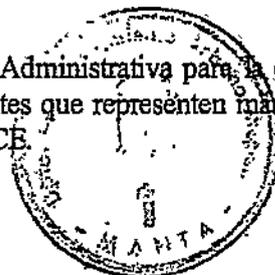
En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o Secretario Ad Hoc.

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.

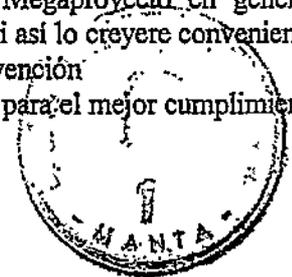
ARTICULO TRIGESIMO: CONVOCATORIAS.- Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario, con ocho días de anticipación por lo menos, y para las extraordinarias, los convocará con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá fijarse 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 e 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 bienes comunes 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 compañías 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.

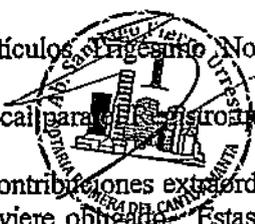
Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, acondicionador de aire, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración 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 Noventa y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento

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

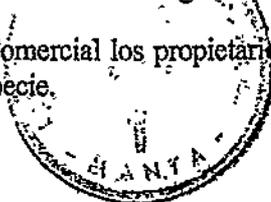
3.- Para desempeñar sus atribuciones de control y disciplina la Junta Administrativa tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas las veces que lo estime necesario.

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 fumultos 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 prohíbe terminantemente a los copropietarios:

- a) Usar los bienes comunes o sus bienes exclusivos para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa.
- b) Utilizar los distintos locales o las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c) Ejercer en los locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del Centro Comercial, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.
- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Centro Comercial, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los locales no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Centro Comercial.
- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Centro Comercial o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los locales
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Centro Comercial o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes. 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 "B".
- l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador y de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Centro Comercial.
- o) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Centro Comercial; y,
- p) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Centro Comercial.

CAPITULO QUINTO

DEL REGIMEN ECONOMICO

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

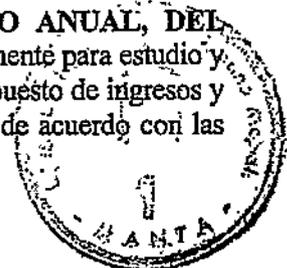
- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa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

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

CAPITULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

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



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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 3^o del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

CAPITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

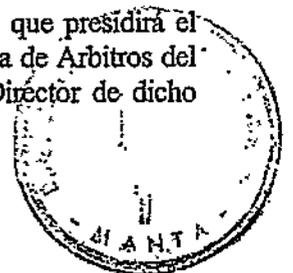
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo, y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá internarse 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 CUADRAGÉSIMO SEPTIMO: LOS TRIBUTOS.- Por cada local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

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

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

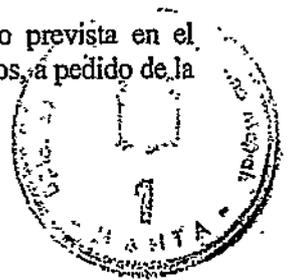


ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: REPRESENTACIÓN LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad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

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

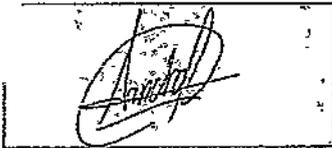


NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me
fue presentada y devuelta al interesado
en..... 1 fojas útiles
Manta, a 4 MAYO 2018
Santiago Fierro
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA



00043522

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1751306455

Nombres del ciudadano: MACÍAS SORNOZA JOSÉ ALEJANDRO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 25 DE MAYO DE 1996

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MÁCIAS MONTESDEOCA FULTÓN EULÓGIO

Nombres de la madre: SORNOZA MOLINA MARIA MERCEDES

Fecha de expedición: 19 DE MAYO DE 2015

Información certificada a la fecha: 14 DE MAYO DE 2018

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABÍ - MANTA

Jendeabr

N° de certificado: 187-120-80406



187-120-80406

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR
 SECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CENSUACION

CECULA No. 175130645-5



CIUDADANIA: CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES: MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO
 LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA QUITO SANTA PASCALA
 FECHA DE NACIMIENTO: 1996-05-28
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: SOLTERO




INSTRUCCION: BACHILLERATO PROFESION/OCCUPACION: ESTUDIANTE

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MACIAS MONTEDEOCA FULTON EULOGIO

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: SORNOZA MOLINA MARIA MERCEDES

LUGAR Y FECHA DE EMISION: QUITO 2016-05-19

FECHA DE EXPIRACION: 2025-05-19

V2338V2222




CERTIFICADO DE VOTACION
 4 DE FEBRERO 2016

013 JUNTA No. 013 - 177 NUMERO 1751306455 CEDULA

MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO
 APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION:
 QUITO CANTON ZONA: 7
 KENNEDY PARROQUIA




CREI
 RE-EXAMEN DE CONDUCTA POPULAR 2016

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
 certificación de documentos exhibidos en originales
 y devuelto al interesado en
 fojas útiles.
 Manta, a.....

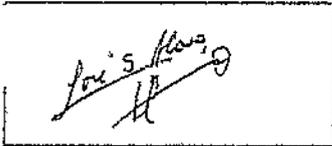
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
 certificación de documentos exhibidos en originales
 y devuelto al interesado en
 fojas útiles.
 Manta, a.....
 14 MAYO 2016
 Ah Santiago Fierro Urresta
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA



00043523



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1703023372

Nombres del ciudadano: ALAVA RIVERA JOSÉ SALVADOR

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 3 DE MARZO DE 1951

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: JUBILADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MARTINEZ ORBE LARGACHA LUZ MARIA

Fecha de Matrimonio: 20 DE ABRIL DE 1979

Nombres del padre: ALAVA JOSÉ

Nombres de la madre: RIVERA BLANCA

Fecha de expedición: 4 DE ABRIL DE 2016

Información certificada a la fecha: 14 DE MAYO DE 2018

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Comprador

Nº de certificado: 188-120-80364



188-120-80364

Ing. Jorge Troya Fuentes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



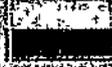
CEDULA: 170302337-2
 CIUDADANIA: ECUATORIANA
 APELLIDOS Y NOMBRES: ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI
 MANTAS
 FECHA DE NACIMIENTO (MM-CC-CC): 2016-04-04
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL CASADO
 LUZ MARIA MARTINEZ ORBE LARGACHA



INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: JUBILADO
 V333V3222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: ALAVA JOSE
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: RIVERA BLANCA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTAS 2016-04-04
 FECHA DE ENTRADA: 2025-04-04





CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 4 DE FEBRERO 2018

002 JUNTA No. 002-147 CANTÓN
 1703023372 CEDULA
 ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR APELLIDOS Y NOMBRES



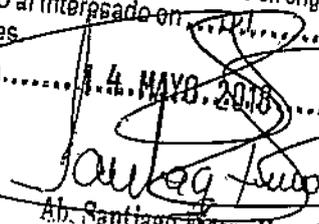
MANABI
 PROVINCIA
 MANTAS
 CANTÓN
 MANTAS
 PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:
 ZONA-1



NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
 certificación de documentos exhibidos en originales
 y devuelto al interesado en
 fojas útiles

Manta, a 4. MAYO 2018



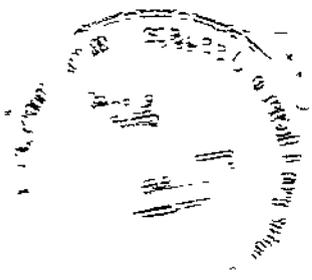
Ab. Santiago Ferro Urresta
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

*Revisar en datos.
 Argandoña*



00043524

Dos mil ocho - Ciento cuarenta y cuatro de Abogados. Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue por mí, el Notario a los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual. DOY FE. 



JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA
C.C.No. - 1751306455



JOSE SALVADOR ALAVA RIVERA
C.C.No. - 170301337-2

Abg. SANTIAGO FIERRO URRESTA
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO - MANTA

SE OTORGO ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEGUNDO
TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA FECHA DE
SU OTORGAMIENTO.- 2018130801P02884.- EL NOTARIO



Santiago Fierro Urresta
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

00043525

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:

1668

Número de Repertorio:

3455

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

1.- Con fecha Veinte y cuatro de Mayo de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1668 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1703023372	ALAVA RIVERA JOSE SALVADOR	COMPRADOR
1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOCAL	1163302018	45018	COMPRAVENTA

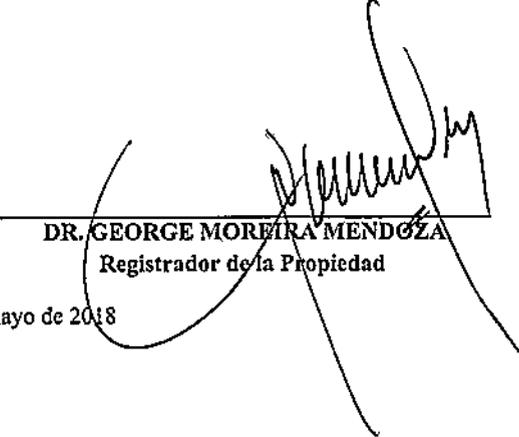
Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 24-may/2018

Usuario: yessenia_parrales


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, jueves, 24 de mayo de 2018

一、

二、