

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 209

Número de Repertorio: 456

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

1.- Con fecha veintitres de Enero del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 209 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1308202942	SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL	COMPRADOR
1304056235	BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA	VENDEDOR
0909803371	MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOCAL	1163302027	31967	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 23 enero 2023

Fecha generación: lunes, 23 enero 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcuidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 8 9 7 8 2 3 E N Z I N L





Factura: 002-002-000041324



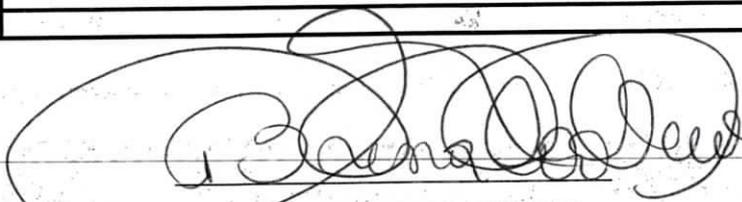
20230901073P00053

NOTARIO(A) BRINA KHAROL LOOR VERA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA TERCERA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20230901073P00053						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	18 DE ENERO DEL 2023, (15:04)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0909803371	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	
Natural	BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304056235	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308202942	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			XIMENA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	COMPRAVENTA DE LOCAL COMERCIAL A-22, PLANTA ALTA DEL EDIF. "THE HAPPENING PLACE", UBICADO EN SITIO LA SILLA DE BARBASQUILLO, DE LA CIUDAD DE MANTA.- CODIGO: 1-16-33-02-027						
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		30000.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20230901073P00053
FECHA DE OTORGAMIENTO:	18 DE ENERO DEL 2023, (15:04)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	CERTIFICADO DE SOLVENCIA, CERTIFICADO DE AVALUO, CERTIFICADO Y CERTIFICADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA
OBSERVACIÓN:	


NOTARIO(A) BRINA KHAROL LOOR VERA



NOTARÍA SEPTUAGESIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES **DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL** Y **GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA**, A FAVOR DEL SEÑOR **GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO**.

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



No. 2023-09-01-073-P00053
ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA
QUE HACEN LOS SEÑORES DANILO
LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA
DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA, A
FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL
SABANDO INTRIAGO.-----
CUANTÍA: USD. \$ 30,000.00.....
AVALUO: USD. \$ 46,861.58.....
DI: 2 COPIAS.....

En la Ciudad de Guayaquil, Cabecera Cantonal del mismo nombre, Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy a dieciocho días del mes de Enero del año dos mil veintitrés, ante mí, **Abogada Kharol Loor Vera, Notaria Septuagésima Tercera del Cantón Guayaquil**, comparecen con plena libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura; por una parte, el señor **DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL**, con cédula de ciudadanía número: cero nueve cero nueve ocho cero tres tres siete uno (**0909803371**), de estado civil casado, Economista, ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en la Ciudadela Naval Norte, Manzana Cinco; solar uno, de esta ciudad de Guayaquil; teléfono celular número cero nueve nueve nueve seis cero tres seis tres seis, quien interviene por sus propios y personales derechos; y, **GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA**, con cédula de ciudadanía número: uno tres cero cuatro cero cinco seis dos tres cinco (**1304056235**), de estado civil divorciada, Diseñadora ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en la Ciudadela Ceibos





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES **DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL** Y **GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA**, A FAVOR DEL SEÑOR **GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO**.

1 Norte, Magnolia doscientos cuatro, de esta ciudad de
2 Guayaquil; teléfono celular número cero nueve nueve nueve seis
3 cero ocho uno nueve uno, quien intervienen por sus propios y
4 personales derechos; y, por otra parte, el señor **GERALDO**
5 **MANUEL SABANDO INTRIAGO**, con cédula de ciudadanía
6 número uno tres cero ocho dos cero dos nueve cuatro dos
7 **(1308202942)**, de estado civil soltero, ejecutivo, ecuatoriano,
8 domiciliado en la Ciudadela Aurora Dos, Manzana E, villa
9 Diecisiete, de la Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, de tránsito
10 por esta ciudad de Guayaquil, Teléfono celular número: cero
11 nueve nueve cuatro cinco cinco ocho seis ocho uno, por sus
12 propios y personales derechos; legalmente capaces y hábiles
13 para contratar y obligarse, a quienes de conocerles doy fe por
14 haber presentado sus cédulas de ciudadanía que con su
15 autorización he procedido a verificar la información en el Sistema
16 Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, los
17 cuales en copias debidamente autenticadas se agreguen como
18 habilitantes; y, quienes me solicitan elevar a escritura pública el
19 contenido de la minuta que copiada textualmente es como se
20 transcribe a continuación: **SEÑOR NOTARIO**. En el Registro de
21 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incluir una de
22 **COMPRAVENTA**, al tenor y contenido siguientes: - **PRIMERA:**
23 **COMPARECIENTES**. Intervienen al otorgamiento y suscripción
24 del presente contrato, por una parte, los señores **DANILO**
25 **LEONCIO MONCAYO CORONEL** Y **GLORIA DOLORES**
26 **MARIANELA BAIDA DE GENNA**, portadores de las cédulas de
27 ciudadanía números: cero, nueve, cero, nueve, ocho, cero, tres,
28 tres, siete guión uno (090980337-1) y uno, tres, cero, cuatro,



JL



ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN
LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES
MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL
SABANDO INTRIAGO:-

1 cero, cinco, seis, dos, tres guión cinco (130405623-5), en su
2 orden; de estado civil casado, el primero y divorciada, la segunda,
3 de cincuenta y seis y cincuenta y siete años, respectivamente, de
4 profesión economista y diseñadora, en su orden, domiciliados en
5 Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, en la Ciudadela Naval
6 Norte, Manzana cinco, solar uno, el primero y la segunda en la
7 Ciudadela Ceibo Norte, Magnolia Doscientos cuatro, por sus
8 propios derechos a quienes se los denomina como " **LOS**
9 **VENEDORES**"; y por otra parte, el señor **GERALDO MANUEL**
10 **SABANDO INTRIAGO**, portador de la cédula de ciudadanía No.
11 uno, tres, cero, ocho, dos, cero, dos, nueve, cuatro guión dos,
12 (130820294-2), de estado civil soltero, de cuarenta y nueve años,
13 dedicado a actividades particulares, domiciliado en la Provincia
14 de Manabí, Cantón Manta, parroquia Eloy Alfaro, Ciudadela
15 Aurora Dos, manzana E, villa diecisiete, por sus propios
16 derechos, a quien se le denominará "**EL COMPRADOR**". Los
17 comparecientes son mayores de edad, hábiles y capaces de
18 contratar y obligarse, tal como en derecho se requiere para esta
19 clase de actos. - **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- Declaran " **LOS**
20 **VENEDORES** " que son dueños y propietarios del Local
21 Comercial A-VEINTIDOS, de la planta alta del edificio
22 denominado "THE HAPPENING PLACE", ubicado en el sitio la
23 Silla de Barbasquillo de la Ciudad de Manta, con un área de
24 TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS SETENTA Y SEIS
25 DECIMETROS CUADRADOS, cuyos linderos y dimensiones son
26 las siguiente: Local comercial con proyección para medio baño,
27 ubicado en la planta alta el mismo que presenta los siguientes
28 linderos y medidas. **Por Arriba**, lindera con cubierta del mismo.





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL SABÁNDO INTRIAGO.-.

1 **Por Abajo**, lindera con el local comercia B cero tres. **Por el**
2 **Norte**, lindera con el local comercial A veintitrés en siete metros
3 veinticuatro centímetros. **Por el Sur**, partiendo desde el vértice
4 sudeste hacia el Oeste en seis metros cuarenta y dos
5 centímetros, luego gira hacia el norte en un metro veinticuatro
6 centímetros y luego gira hacia el Oeste en cero metros cuarenta
7 centímetros, lindando con el local comercial A veintiuno y área
8 común de ducto. **Por el este**, lindera con área común de
9 caminería en línea curvada en cinco metros cero dos centímetros.
10 **Por el Oeste**, lindera con el local Comercial A treinta y cuatro en
11 tres metros setenta y seis centímetros. En consecuencia el local
12 Comercial A VEINTIDOS tiene una alícuota o cuota de
13 condominio equivalente a cero enteros doscientas un diez
14 milésima por ciento sobre el solar y demás bienes comunes a la
15 referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral
16 municipal número: UNO UNO SEIS TRES TRES CERO DOS
17 CERO DOS SIETE, (1163302027). AREA. Área útil TREINTA Y
18 CUATRO METROS CUADRADOS SETENTA Y SEIS
19 DECIMETROS CUADRADOS. Área de terreno SESENTA Y
20 CUATRO METROS CUADRADOS DOCE DECIMETROS
21 CUADRADOS. Área común general CINCUENTA Y NUEVE
22 METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECIMETROS
23 CUADRADOS. **Área total NOVENTA Y CUATRO METROS**
24 **CUADRADOS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS**,
25 el mismo que fue adquirido dentro de la sociedad conyugal que
26 mantenían conformada, mediante escritura pública de
27 Compraventa otorgada el seis de diciembre de dos mil cuatro, en
28 la Notaría Trigésima Quinta del Cantón Guayaquil, e inscrita en





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO.-.

1 el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veinte de enero
2 de dos mil cinco, bajo el número de inscripción ciento noventa y
3 uno, número de repertorio trescientos treinta y uno, folio inicial
4 dos mil setecientos veintisiete y folio final dos mil setecientos
5 setenta y tres.- **TERCERA: VENTA.-** Con los antecedentes
6 expuestos y mediante el presente contrato, "LOS
7 **VENDEDORES**", señores **DANILO LEONCIO MONCAYO**
8 **CORONEL Y GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE**
9 **GENNA** , venden, ceden y transfieren al señor **GERALDO**
10 **MANUEL SABANDO INTRIAGO**, quien compra, adquiere y
11 acepta, el siguiente bien inmueble que se detalla a continuación:
12 Local Comercial A-VEINTIDOS con proyección para medio baño,
13 de la planta alta del edificio denominado "THE HAPPENING
14 PLACE", ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo, de la Ciudad
15 de Manta, con un área de TREINTA Y CUATRO METROS
16 CUADRADOS SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS,
17 cuyas medidas y linderos son los siguientes: **Por Arriba**, lindera
18 con cubierta del mismo. **Por Abajo**, lindera con el local comercia
19 B cero tres. **Por el Norte**, lindera con el local comercial A
20 veintitrés en siete metros veinticuatro centímetros. **Por el Sur**,
21 partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en seis metros
22 cuarenta y dos centímetros, luego gira hacia el norte en un metro
23 veinticuatro centímetros y luego gira hacia el Oeste en cero
24 metros cuarenta centímetros, lindando con el local comercial A
25 veintiuno y área común de ducto. **Por el este**, lindera con área
26 común de caminería en línea curvada en cinco metros cero dos
27 centímetros. **Por el Oeste**, lindera con el local Comercial A treinta
28 y cuatro en tres metros setenta y seis centímetros.





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO.-.

1 consecuencia el local Comercial A VEINTIDOS tiene una alícuota
2 0 cuota de condominio equivalente a cero enteros doscientas un
3 diez milésima por ciento sobre el solar y demás bienes comunes
4 a la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral
5 municipal numero UNO UNO SEIS TRES TRES CERO DOS
6 CERO DOS SIETE, (1163302027). AREA. Área útil TREINTA Y
7 CUATRO METROS CUADRADOS SETENTA Y SEIS
8 DECIMETROS CUADRADOS. Área de terreno SESENTA Y
9 CUATRO METROS CUADRADOS DOCE DECIMETROS
10 CUADRADOS. Área común general CINCUENTA Y NUEVE
11 METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECIMETROS
12 CUADRADOS. **Área total NOVENTA Y CUATRO METROS**
13 **CUADRADOS CUARENTA Y DOS DECIMETROS**
14 **CUADRADOS.- CUARTA: CUANTÍA Y PRECIO.-** El Avalúo
15 comercial impuesto por el GADM- Manta, es de **CUARENTA**
16 **Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO, CON 58/100**
17 **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** sobre el
18 cual se pagó alcabalas, pero el precio pactado y que las partes
19 lo consideran justo por el inmueble mencionado en la cláusula
20 anterior, es la suma de **TREINTA MIL DOLARES DE LOS**
21 **ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que "EL
22 **COMPRADOR**" entrega en este acto a "LOS VENDEDORES",
23 mediante cheque certificado del Banco de Pichincha, a su entera
24 satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer
25 por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión
26 enorme. - **SEXTA: DEL SANEAMIENTO.** La venta de este bien
27 inmueble se hace como cuerpo cierto en el estado en el que
28 actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN
LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES
MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL
SABANDO INTRIAGO.-

1 derechos, uso, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin
2 ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre
3 ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que
4 conoce muy bien la propiedad que compra y sin perjuicio de lo
5 anterior, **LOS VENDEDORES**, se obligan al saneamiento por los
6 vicios redhibitorios y por la evicción de ley. - **SEPTIMA: LICITUD**
7 **DE FONDOS.** La parte Compradora declara bajo juramento que:
8 **A)** Los fondos que utiliza para pagar el precio estipulado en la
9 presente cláusula, tienen origen lícito, verificable con sus
10 ocupaciones en actividades particulares y las realiza al amparo
11 de la legislación ecuatoriana; **B)** Que tampoco son provenientes
12 de operaciones/transacciones económicas inusuales e
13 injustificadas acorde a la Ley Orgánica de Prevención, Detección
14 y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del
15 Financiamiento de Delitos; y, **C)** Que no Proviene, ni provendrán
16 y no están ni estarán relacionados directa o indirectamente con
17 el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte o
18 tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o
19 actos tipificados como delito o prohibidos por la Ley Orgánica de
20 Prevención Integral del Fenómeno Socio Económico de las
21 Drogas y de Regulación y Control del Uso de Sustancias
22 Catalogadas Sujetas a Fiscalización, en la Ley Orgánica de
23 Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de
24 Activos y del Financiamiento de Delitos y en general cualquier
25 actividad considerada como ilícita por la legislación ecuatoriana;
26 en tal virtud, **la PARTE COMPRADORA** asume cualquier tipo de
27 responsabilidad al respecto. Así también declara que los fondos
28 no provienen del lavado de activos u otras actividades penadas.





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO..

1 por las leyes ecuatorianas, eximiendo a la **PARTE VENDEDORA**
2 de la comprobación de esta declaración. - **OCTAVA:**
3 **DOMICILIO.** Las partes contratantes renuncia fuero y domicilio y
4 se someten a los Jueces Competente de la ciudad de Manta, para
5 los efectos legales que se deriven del presente contrato. -
6 **NOVENA: GASTOS.-** Todos los gastos que se ocasione en la
7 celebración del presente contrato, serán de cuenta y cargo de la
8 PARTE COMPRADORA, inclusive los de inscripción en el
9 Registro de la Propiedad correspondiente.- **DECIMA:**
10 **ACEPTACION.- LA PARTE COMPRADORA,** declara que acepta
11 la presente compraventa por ser a su favor y así convenir a sus
12 intereses, además acepta el contenido de todas y cada una de
13 las cláusulas contenidas en el presente contrato.- **DECIMA**
14 **PRIMERA:- AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.** Se faculta al
15 portador de la copia autorizada de esta escritura, para requerir
16 del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las
17 inscripciones y anotaciones que por ley corresponden. -
18 **DÉCIMA SEGUNDA: LAS DE ESTILO.** Sírvase usted Señor
19 Notario agregar las demás cláusulas de estilo que sean
20 necesarias para la validez y perfección de la presente escritura
21 pública.- HASTA AQUÍ LA MINUTA. ELABORADA por la Doctora
22 LAURA CELESTE JOZA MEJÍA.- con Matricula número trece- dos
23 mil quince- cuatrocientos treinta del Foro de Abogados, la misma
24 que queda elevada a escritura pública, para que surta sus efectos
25 legales.- Los otorgantes se identifican con el Certificado
26 obtenido del Sistema Nacional de Identificación Ciudadana que
27 ha autorizado; en acatamiento de la Resolución número cero
28 setenta y ocho guion dos mil dieciséis (078-2016) del Consejo



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



ANTECEDENTES

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

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

El Centro Comercial, compuesto de 39 locales comerciales, sótano con instalaciones de equipos, baños y oficinas administrativas, un área destinada para parqueos y una pérgola al aire libre, junto con otros proyectos inmobiliarios, forman parte del megaproyecto denominado PLAZA DEL SOL MANTA en una extensión total aproximada de 4.733,92 mts.2 sobre el lote DOS (B).

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

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

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

DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "THE HAPPENING PLACE"

El Condominio reúne las características de un Centro Comercial para el funcionamiento de locales comerciales, esta conformado por un sótano y dos plantas con un total de 39 locales comerciales distribuidos en 25 en la planta baja y 14 en la planta alta, en un área total de 5.025,67 mts.2, de construcción, distribuidos en 1.836,15 mts.2 de área útil, 219,18 mts.2 de área común individual y 2.970,34 mts.2 de área común general Cuenta además con una amplia área para estacionamiento vehicular,

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



REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE



CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO TERCERO: ÁMBITO DE APLICACION DEL REGLAMENTO.- Este Reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, en lo que concierne a sus bienes propios en el Centro Comercial HAPPENING PLACE. Asimismo contiene las normas de administración y conservación de los bienes comunes del régimen de 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 aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal obliga por igual a todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios, 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...



MANTA
URBANO
3288
20 04

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Plaza Domingo Urbino, Provincia de Manabí



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 la Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES

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

En los planos del Centro Comercial que se adjuntan como Anexo A, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Edificio, distribución de las plantas en que 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 de pendiente, 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

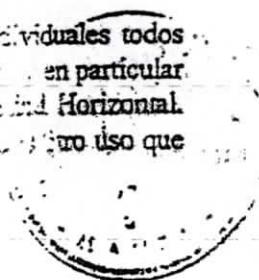
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

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 hacer otro uso que



no sea para instalación de mesas y sillas para uso de los clientes de los locales comerciales, 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

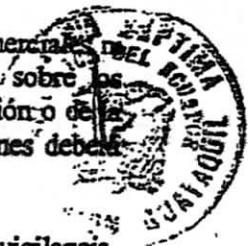
Una vez que el local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar por escrito a la Junta Administrativa el cambio de destino del mismo, pudiendo ésta a su libre criterio, aprobar o rechazar la solicitud. La junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento 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 a destino, solicitaren con posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, ha de 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 VIOLACION DEL REGLAMENTO, RESPECTO DE LAS AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.- La violación de cualquiera de estas disposiciones será sancionada en la forma prevista en el Artículo trigésimo primero de este Reglamento. La Junta Administrativa instruya al Administrador para que informe con



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 instancia del Presidente o de quien haga sus veces.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: CONVOCATORIAS.- Para que la Asamblea se reúna y adopte válidamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, con tres días de anticipación por lo menos, al día de la reunión.



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



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

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

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

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

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

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

Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva 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 implique 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 publica 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 establecido. Esta será dirigida por un Director designado anualmente por ella y un 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 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 alicuotas 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 alicuotas 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 alicuotas 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.

ARTÍCULO 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.

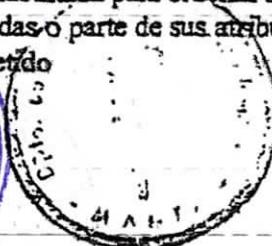
ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: ATRIBUCIONES.- La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente

- 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 alicuota 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 pretenda realizar en el Centro Comercial
- u) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propaganda etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte 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 Comunal a los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario
 x) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Centro Comercial así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Centro Comercial y también para la utilización de los bienes comunes
 y) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamento o los que expidiere la Asamblea.

DEL ADMINISTRADOR

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

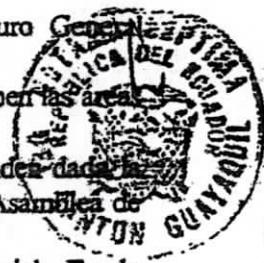
Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente, la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, período de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones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

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

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.
 - b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
 - c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
 - d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
 - e) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa.
 - f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
 - g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
 - h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
 - i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios
 - j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
 - k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Centro Comercial ya sea esta natural o jurídica, previa autorización de la Junta Administrativa
- Ejercer 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 correspondan dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa
- p) Planificar las campañas publicitarias y promocionales del Centro Comercial. En la planificación se incluirá la programación de las campañas y sus respectivos presupuestos, los cuales serán aprobados por la Junta Directiva.
- q) A petición de los copropietarios, presentar los presupuestos de instalación de los Medidores de Agua Potable en cada local comercial



CAPITULO CUARTO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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

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

- a) Conservar el interior de sus locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Centro Comercial.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Centro Comercial.
- d) 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 el local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en el local del Centro



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

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

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

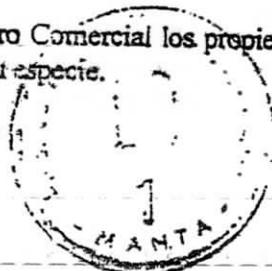
3.- Para desempeñar sus atribuciones de control y disciplina la Junta Administrativa tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas las veces que lo estime necesario.

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

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

6.- La basura y todo desperdicio que se genere en los locales deberán ser depositados 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, papeles o sobras, cualquiera que fuere su especie.



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

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: PROHIBICIONES.- Se 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. 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. Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión o cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte 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 2.
- 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:

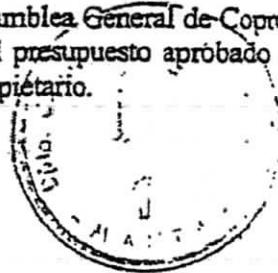
- De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- 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 cualquier de los miembros de la Junta Administrativa designado por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este reglamento.

CAPITULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

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



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

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

CAPITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá 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 el 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 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 preside el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de



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

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

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



NOTARÍA: Que la copia precedente en *ochos*
fue es conforme al documento que se me exhibió.
Guayaquil, 06 DIC. 2004

AB. ROGER AROSEMENA BENITES
Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

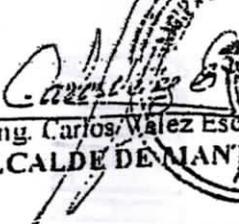


PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 610-DPUM-SVQ de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta (E); y, de acuerdo a lo solicitado por la Compañía REALNET propietaria del Centro Comercial "The Happening Place", ubicado en la calle Sin Nombre, barrio Umiña 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
Secretaría Municipal Ene.



Tel: 2611556 Fax: 2611714 Casilla: 13-05 4-102
m@municipalidademanta.com

ESPACIO EN BLANCO



RUC 1391730969001

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

CERTIFICACION DE EXPENSAS:

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

Que, **MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO**, No. C.I: 0909803371, propietario del **Local: A-22** Ubicado en el Centro Comercial The Happening Place, con un porcentaje de alícuota de 2,04 y con fecha de corte enero 03 del 2023 **DEBE** al Centro Comercial The Happening Place, regido por la Ley de Propiedad Horizontal, la suma total de **CERO DOLARES (\$0,00)**

El Sr. **MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO** se encuentra a paz y salvo con La Junta Administrativa del Centro Comercial The Happening Place.

Esta Certificación que presta mérito ejecutivo, se expide a las 10H00 del 03 de enero del año 2023.

Esta certificación tiene una vigencia hasta el 30 de enero del 2023.

Ing. María Elizabeth Palacios Holguín
ADMINISTRADORA

Junta Administrativa del C.C. The Happening Place



ESPACIO EN BLANCO



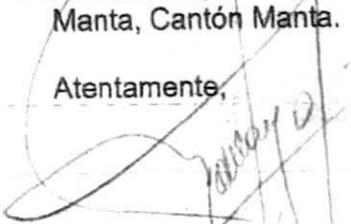
Ing.
María Elizabeth Palacios Holguín
Ciudad.

De mis consideraciones:

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

El **CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"**, fue incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura Pública autorizada por el Notario 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 Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código # 128, Parroquia Manta, Cantón Manta.

Atentamente,


Ec. Danilo Moncayo Coronel
**PRESIDENTE DE JUNTA ADMINISTRATIVA DEL
CENTRO COMERCIAL "THE HAPPENING PLACE"**

Manta, 09 de febrero del 2022

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


María Elizabeth Palacios Holguín
C.I.#130884117-8





Factura: 001-002-000071461



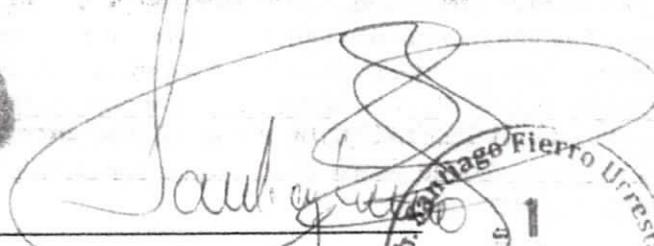
20221308001D01114

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20221308001D01114

Ante mí, NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA de la NOTARÍA PRIMERA ; comparece(n) MARIA ELIZABETH PALACIOS HOLGUIN portador(a) de CÉDULA 1308841178 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil SOLTERO(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 ADMINISTRADORA DEL 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 1 DE JULIO DEL 2022, (11:52).


MARIA ELIZABETH PALACIOS HOLGUIN
CÉDULA: 1308841178




NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CELULA DE CIUDADANIA N° 130884117-8

APellidos y Nombres: PALACIOS HOLGUIN MARIA ELIZABETH

Lugar de Nacimiento: MANABI PORTOVIEJO SAN PLACIDO

Fecha de Nacimiento: 1990-03-30

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: F

Estado Civil: SOLTERO




INSTITUCION: SUPERIOR PROFESION/OCCUPACION: ESTUDIANTE E3333V1222

APellidos y Nombres del Padre: PALACIOS PONCE BARTHOLO WILFRIDO

APellidos y Nombres de la Madre: HOLGUIN MENDOZA DEICY BARBARITA

Lugar y Fecha de Expedicion: MANTA 2014-12-18

Fecha de Expiracion: 2024-12-18





CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCION: 2

CANTON: MANTA

PARROQUIA: TARQUI

ZONA: 1

ASISTA No: 0057 FEMENINO

27936273

1308841178

DIRECCION: 1308841178

PALACIOS HOLGUIN MARIA ELIZABETH




ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

31967

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22039447

Certifico hasta el día 2022-12-22:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163302027

Fecha de Apertura: martes, 22 noviembre 2011

Información Municipal:

Dirección del Bien: edificio denominado "THE HAPPENING PLACE"

Tipo de Predio: LOCAL

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Local Comercial A-VEINTIDOS, de la planta alta del edificio denominado "THE HAPPENING PLACE", ubicado en el sitio la Silla de Barbasquillo de la Ciudad de Manta, con un área de TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, cuyos linderos y dimensiones son las siguientes: Local comercial con proyección para medio baño, ubicado en la planta alta el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. Por Arriba, lindera con cubierta del mismo. Por Abajo, lindera con el local comercial B cero tres. Por el Norte, lindera con el local comercial A veintitrés en siete metros veinticuatro centímetros. Por el Sur, partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en seis metros cuarenta y dos centímetros, luego gira hacia el norte en un metro veinticuatro centímetros y luego gira hacia el Oeste en cero metros cuarenta centímetros, lindando con el local comercial A veintiuno y área común de ducto. Por el este, lindera con área común de caminería en línea curvada en cinco metros cero dos centímetros. Por el Oeste, lindera con el local Comercial A treinta y cuatro en tres metros setenta y seis centímetros. En consecuencia el local Comercial A VEINTIDOS tiene una alícuota 0 cuota de condominio equivalente a cero enteros doscientas un diez milésima por ciento sobre el solar y demás bienes comunes a la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal numero UNO UNO SEIS TRES TRES CERO DOS CERO DOS SIETE, (1163302027). AREA. Área útil TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. Área de terreno SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS DOCE DECIMETROS CUADRADOS. Área común general CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. Área total NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. No encontrándose más bienes. Previa revisión del año 1.975 hasta la presente fecha.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA	83 jueves, 20 enero 2005	1397	1442
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	191 jueves, 20 enero 2005	2727	
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR	1316 miércoles, 21 diciembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[1 / 3] HIPOTECA

Inscrito el: jueves, 20 enero 2005

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 diciembre 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Local comercial A- Veintidos de la planta alta del Edificio denominado The Happening Place

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

Número de Inscripción : 83

Número de Repertorio: 332

Folio Inicial: 1397

Folio Final: 1442



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR	BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**
[2 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 20 enero 2005

Número de Inscripción : 191

Folio Inicial: 2727

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 331

Folio Final : 2773

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 diciembre 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Local comercial A-Veintidos de la Planta alta del edificio denominado The Happening Place

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMORA R FLERIDA CLEMENTINA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[3 / 3] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR

Inscrito el: miércoles, 21 diciembre 2022

Número de Inscripción : 1316

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 9669

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINCUAGESIMO NOVENO

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 diciembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA	DIVORCIADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO	CASADO(A).	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
Total Inscripciones >>	3

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

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

Emitido el 2022-12-22

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE

Conforme al Orden de Trabajo WEB-22039447 certifico hasta el día 2022-12-22, la Ficha Registral Número: 31967.



DOY FE, QUE LA INFORMACION QUE
CONSTA EN EL DOCUMENTO
MATERIALIZADO QUE ANTECEDE,
GUARDA EXACTITUD EN ESTAS DOS
FOJAS ÚTILES...- GUAYAQUIL, 18 DE
ENERO DEL 2023.



[Handwritten signature]
Ab. Kharol Loor Vera
NOTARÍA
SEPTUAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL



MANTA
ALCALDÍA



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 31967

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

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



2 8 4 1 4 0 A I K 2 F K L



ESPACIO EN BLANCO

N° 012023-083158

Manta, miércoles 11 enero 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-33-02-027 perteneciente a BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA con C.C. 1304056235 Y MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO con C.C. 0909803371 ubicada en LC.A 22 C.C."THE HAPPENING PLA BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$46,861.58 CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 58/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 10 febrero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



183973BIPWE6F

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



DOY FE, QUE LA INFORMACION QUE
CONSTA EN EL DOCUMENTO
MATERIALIZADO QUE ANTECEDE,
GUARDA EXACTITUD EN ESTA FOJA
ÚTIL...- GUAYAQUIL, 18 DE ENERO DEL
2023.



[Handwritten signature]
Ab. Kharol Looor Vera
NOTARIA
SEPTUAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012023-083080

N° ELECTRÓNICO : 223820

Fecha: 2023-01-10

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-33-02-027

Ubicado en: LC.A 22 C.C."THE HAPPENING PLA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 34.76 m²

Área Comunal: 59.66 m²

Área Terreno: 64.12 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1304056235	BAIDA DE GENNA-GLORIA DOLORES MARIANELA
0909803371	MONCAYO CORONEL-DANILO LEONCIO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 20,518.40

CONSTRUCCIÓN: 26,343.18

AVALÚO TOTAL: 46,861.58

SON: CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 58/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



183895AQQADGJ

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



Fecha de generación de documento: 2023-01-11 11:15:12

DOY FE, QUE LA INFORMACION QUE CONSTA EN EL DOCUMENTO MATERIALIZADO QUE ANTECEDE, GUARDA EXACTITUD EN ESTA FOJA ÚTIL.-- GUAYAQUIL, 18 DE ENERO DEL 2023.



[Handwritten signature]
Ab. Kharol Loor Vera
NOTARIA
SEPTUAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000463626

Contribuyente
MONCAYO CORONEL DANILO Y SRA

Identificación
0909803371

Control
000000001

Nro. Título
463626

Certificado de Solvencia

Expedición 2023-01-03

2023-02-03

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Periodo	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
01-2023/02-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

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

Cajero: Zambrano Párraga Antonio Fabián

Pagado a la fecha de (2023-01-03 13:00:45) con forma(s) de pago (EFECTIVO).

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



ESPACIO EN BLANCO

RUC: 136000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/105205

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 11/01/2023

Por: 37.24

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

Vence: 11/01/2023

Contribuyente: BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA

VE-335074

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1304056235

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Dirección: SD

Detalle:

Base Imponible: 46391.68



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA

Identificación: 1304056235

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Adquiriente-Comprador: SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL

Identificación: 1308202942

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 20/01/2005

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-16-33-02-027	46,861.58	64.12	LC.A22C.C.THEHAPPENINGPLA	46,861.58

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	37.24	0.00	0.00	37.24
Total=>		37.24	0.00	0.00	37.24

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	46,861.58
PRECIO DE ADQUISICIÓN	469.90
DIFERENCIA BRUTA	46,391.68
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	46,391.68
AÑOS TRANSCURRIDOS	41,559.21
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	4,832.47
IMP. CAUSADO	36.24
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	37.24





DOY FE, QUE LA INFORMACION QUE CONSTA EN EL DOCUMENTO, MATERIALIZADO QUE ANTECEDE, GUARDA EXACTITUD EN ESTA FOJA ÚTIL.-- GUAYAQUIL, 18 DE ENERO DEL 2023.



Ab. Kharol Loor Vera
NOTARIA
SEPTUAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL



RUC: 1360000980001

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

TITULO DE CREDITO #: T/2023/105204
DE ALCABALAS

Fecha: 11/01/2023

Por: 609.20

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

Vence: 11/01/2023

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES MARIANELA

Identificación: 1304056235

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Adquiriente-Comprador: SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL

Identificación: 1308202942

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

VE-135074



PREDIO:	Fecha adquisición:					Precio de Venta
Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección			
1-16-33-02-27	20/01/2005	46,861.58	64.12	LC.A22C.C.THEHAPPENINGPLA	46,861.58	

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	468.62	0.00	0.00	468.62
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	140.58	0.00	0.00	140.58
Total=>		609.20	0.00	0.00	609.20

Saldo a Pagar

DOY FE, QUE LA INFORMACION QUE CONSTA EN EL DOCUMENTO MATERIALIZADO QUE ANTECEDE, GUARDA EXACTITUD EN ESTA FOJA ÚTIL... GUAYAQUIL, 18 DE ENERO DEL 2023.



[Handwritten Signature]

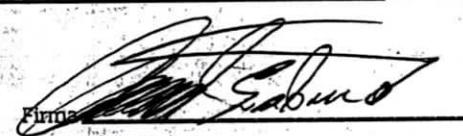


Ab. Kharol Loor Vera
NOTARÍA
SEPTUAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO EN BLANCO

BANCO PICHINCHA CUATROCERUNDOSIETESIETESI
 10-098 Cuenta N° 34706771-04
 450 Cheque N° 000572
 5698
 La orden de Donilo Leoncio Manayo Leonel US.S. 15.000,00
 La suma de Quince mil con 00/100
 Ciudad y fecha Manta, 2023-01-17 US. Dólares
 MANUEL SABANDO INTRIAGO
 AG. CALLE 13
 07/2010 Firma 
 SI02I02 No invadir la zona inferior con rasgos caligráficos ni sellos.

BANCO PICHINCHA CUATROCERUNDOSIETESIETESI
 10-098 Cuenta N° 34706771-04
 450 Cheque N° 000575
 5292
 la orden de Delora Doloris Marianella Baida Degumma US.S. 15.000,00
 La suma de Quince mil dolares
 Ciudad y fecha Guayaquil, 2023-01-17 US. Dólares
 MANUEL SABANDO INTRIAGO
 AG. CALLE 13
 07/2010 Firma 
 SI02I02 No invadir la zona inferior con rasgos caligráficos ni sellos.



Primer endoso a favor de: _____
 Nombre primer endosatario _____
BANCO PICHINCHA C.A.
 Segundo endoso a favor de: _____
CERTIFICADO
FOR LA SUMA DE:
**** 15000.00 USD ****
 Firma primer endosatario _____
Tercer endoso a favor de: _____
 Nombre tercer endosatario _____
 Firma segundo endosatario _____

FIRMA ALIBRADA depósito o colateralizado:
 Cajero:: CMO/0801
 Caj. Penca N.:: ANSACHO
 Sec: 50251 / 1830049 N°: 02
 17/1/2023 14:23:41
 ORIGINAL

Para el caso de endosos, pueden ser realizados dentro de los montos establecidos por el organismo competente.

Primer endoso a favor de: _____
 Nombre primer endosatario _____
BANCO PICHINCHA C.A.
 Segundo endoso a favor de: _____
CERTIFICADO
FOR LA SUMA DE:
**** 15000.00 USD ****
 Firma primer endosatario _____
Tercer endoso a favor de: _____
 Nombre tercer endosatario _____
 Firma segundo endosatario _____

FIRMA ALIBRADA depósito o colateralizado:
 Cajero:: INKAYA
 Caj. Penca N.:: INKAYA
 Sec: 50251 / 1830049 N°: 171
 18/1/2023 14:23:41
 ORIGINAL

Para el caso de endosos, pueden ser realizados dentro de los montos establecidos por el organismo competente.





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0909803371

Nombres del ciudadano: MONCAYO CORONEL DANILO LEONCIO

Condición del cedulao: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 28 DE SEPTIEMBRE DE 1966

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ECONOMISTA

Estado Civil: GASADO

Cónyuge: OSORIO NEIRA LILIANA CECILIA

Fecha de Matrimonio: 23 DE ENERO DE 2017

Datos del Padre: MONCAYO VELA HUGO VILIALDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CORONEL ESPINOZA OLGA LEONILA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE FEBRERO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE



Información certificada a la fecha: 18 DE ENERO DE 2023

Emisor: BRINA KHAROL LOOR VERA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 73 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 237-818-85271



237-818-85271

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1304056235

Nombres del ciudadano: BAIDA DE GENNA GLORIA DOLORES
MARIANELA



Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 20 DE ABRIL DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DISENADOR

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: BAIDA ODE EDUARDO ABRAHAM

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DE GENNA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE ABRIL DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 18 DE ENERO DE 2023

Emisor: BRINA KHAROL LOOR VERA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 73 - GUAYAS - GUAYAQUIL



N° de certificado: 230-818-88598



230-818-88598

Ing. Fernando Alvear C.

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





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1308202942

Nombres del ciudadano: SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 14 DE NOVIEMBRE DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACH.CC.QUIM.BIOLOGO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: SABANDO VELEZ JOSE JERONIMO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: INTRIAGO QUIROZ MATILDE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE NOVIEMBRE DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 18 DE ENERO DE 2023

Emisor: BRINA KHAROL LOOR VERA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 73 - GUAYAS - GUAYAQUIL



N° de certificado: 234-818-85239



234-818-85239

Ing. Fernando Alvear C.

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



INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
BACHILLER O QUIM.BIO

E133311222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SABANDO VELEZ JOSE JERONIMO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
INTRIAGO QUIROZ MATILDE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-11-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-11-13

00044884

DIRECTOR GENERAL

FOJA DEL CEDAMADO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI

PORTOVIEJO

SAN PLACIDO

FECHA DE NACIMIENTO 1973-11-14

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **M**

ESTADO CIVIL **SOLTERO**

Nº 130820294-2



CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

F. PRESIDENCIAL DE LA JRV

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: PORTOVIEJO

PARROQUIA: ANDRES DE VERA

ZONA: 1

JUNTA No. 0060 MASCULINO

SABANDO INTRIAGO GERALDO MANUEL

Nº 49642712

CCN: 1308202942

De conformidad con el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial DOY FE: Que la fotocopia que antecede(a) es(son) igual(es) al documento original que me fue exhibido en... 1... foja(s) Guayaquil.

8 ENE 2023

Ab. Kharol Loor Vera
Ab. Kharol Loor Vera
NOTARÍA
SEPTUAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN
LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES
MARIANELA BAIDA DE GENNA, A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL
SABANDO INTRIAGO.-

1 de la Judicatura. - Leída que les fue a los comparecientes de
2 principio a fin y en alta voz por mí la Notaria, los
3 comparecientes la aprueban en todas sus partes, se afirman,
4 ratifican y firman en unidad de acto conmigo La Notaria de todo
5 lo cual DOY FE.-

6
7
8
9 **SR. DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL**
10 **C.C. No. 0909803371**

11
12
13

14 **SRA. GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA**
15 **C.C. No. 1304056235**

16
17
18 **SR. GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO**
19 **C.C. No. 1308202942**

20
21
22
23
AB. KHAROL LOOR VERA

24 **NOTARIA SEPTUAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN**



25
26 SE OTOR-

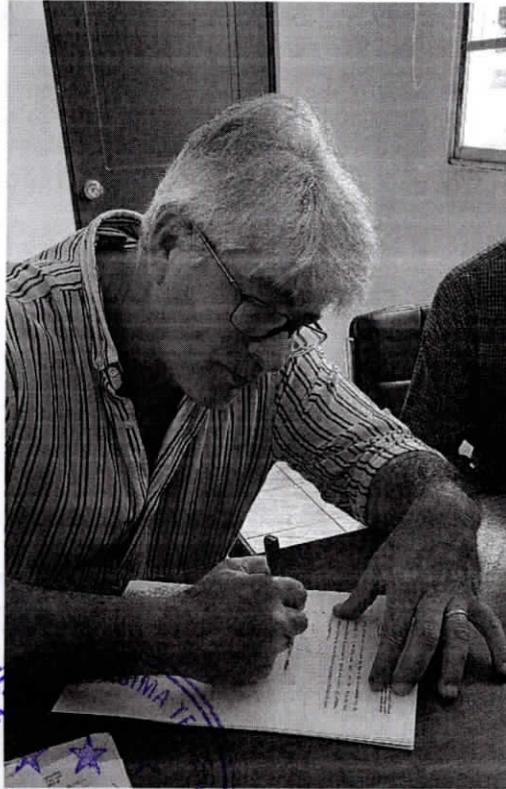
-GÓ ANTE MI, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **PRIMER TESTIMONIO** DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA QUE HACEN LOS SEÑORES DANILO LEONCIO MONCAYO CORONEL Y GLORIA DOLORES MARIANELA BAIDA DE GENNA A FAVOR DEL SEÑOR GERALDO MANUEL SABANDO INTRIAGO, QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.- LA NOTARIA.-



[Handwritten signature in blue ink]

AB. KHAROL LOOR VERA
NOTARIA SEPTUAGESIMA TERCERA DEL CANTON





NOTARIA
Ab. Kharol Loor V.
NOTARIA
DEL CANTON GUAYABOUIL

ESPACIO EN BLANCO